

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET STIFTSBLEICHE IM BEREICH ZWISCHEN MEMMINGER STRASSE, HÄRTNAGEL, ILLERAUE UND GEWERBEGBIET OBERWANG

2. BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der geltenden Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

2.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 02.08.2000/12.02.2001/18.09.2002/30.04.2003 mit integriertem Grünordnungsplan, Planzeichenerklärung, den planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.
- (2) Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO).

In Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Arten von nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Gewerblich betriebene Anlagen für Freizeiteinrichtungen, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe

Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, wenn er unmittelbar in Verbindung zu einem Produktionsbetrieb steht, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und über ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment verfügt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

- (1) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen außer Ansatz, wenn ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden.
- (2) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.
- (3) Die Traufhöhe, gemessen von EG-Rohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen gedachter Verlängerung der Außenwand und der Dachkante, beträgt maximal 14,0 m.
Bei Baukörpern mit Flachdach gilt als oberer Messpunkt die Oberkante der Attika.

§ 5 Bauweise

Im Planbereich wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise können Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen nach § 9 zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke.
- (2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, ausgenommen notwendige Fahr-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen.

§ 7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone, Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen)

- (1) Im Bebauungsplan wird entsprechend Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) entlang der Memminger Straße (St 2009) im Bereich der freien Strecke nördlich der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) km 32,004 eine Anbauverbotszone im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden, sind Zu- und Ausfahrten und Werbeanlagen unzulässig.

- (2) Innerhalb des Schutzstreifens (LR₃) der 110 KV-Freileitung ist jegliche Unterbauung (Gebäude, Straßen, Geländeaufschüttung, Baumpflanzungen) vorher mit dem AÜW abzustimmen. Innerhalb der mit Leitungsrecht (LR₂) zu belastenden Fläche liegt ein 20 KV-Erdkabel. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Strauch- und Baumpflanzungen sind unzulässig.

- (3) Innerhalb des Schutzstreifens (LR₁) der Hauptabwasserleitung ist jegliche Überbauung sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig

§ 8

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Auf der im Bebauungsplan östlich des Gewerbegebietes ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
1. Die gesamte Fläche ist als Ausgleichsfläche zu extensivieren. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung der Wiesenflächen ist unzulässig.
 2. In dieser Fläche sind mehrere wechselfeuchte Zonen einzurichten.
 3. In einem Teilbereich ist der mit Nährstoffen stark angereicherte Oberboden zur Schaffung einer Magerfläche abzuschleppen.
 4. Auf mindestens einem Drittel der Fläche ist die Grasnarbe unverändert zu belassen und zu einer Streuwiese mit zweimaliger Herbstmahd pro Jahr umzuwandeln.
 5. Gruppenweise sind Gehölzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen der Weichholzaue zu pflanzen.
 6. Durch Pflegemaßnahmen ist die Ansiedlung bzw. Ausbreitung des indischen Springkrautes zu verhindern.
 7. Zur Pflege der Ausgleichsfläche und der Regenrückhaltemulde ist ein maximal 3 m breiter Schotterrasenweg anzulegen.
 8. Die Zulaufmulde und Regenwasserrückhaltemulde ist harmonisch in das vorhandene Gelände einzufügen. Abgrabungen sind in weichen Ausrundungen dem vorhandenen Geländeverlauf anzupassen. Die Randbereiche sind als naturnah gestaltete, wechselfeuchte Zonen anzulegen.
- (2) Fläche für Maßnahmen im o.g. Sinne am Fuß der Straßenböschung Memminger Straße im Nordwesten:
- Die seggenreiche Nasswiese (NW) ist zu erhalten. Anböschungen und Abgrabungen im Nahbereich sind unzulässig.

§ 9

Grünordnerische Maßnahmen, Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen

- (1) Die Gebäude sind so anzuordnen, dass selbst bei notwendiger Umfahrungsmöglichkeit ein 3 m breiter Pflanzstreifen dauerhaft angelegt werden kann. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zugänge und Zufahrten, sowie diejenigen Grundstücksgrenzen für die bereits durch Baugrenzen und Flächen mit Pflanzbindungen breitere Grünstreifen vorgesehen sind. Die Flächen zwischen Gebäude und straßenseitiger Grundstücksgrenze sind bis auf Zufahrten und Zugänge einzugrünen. Bei Anlage von Stellplätzen zwischen Straße und Gebäude ist zur Straßenbegrenzungslinie ein 5 m breiter und zwischen Stellplätzen und Gebäude ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

- (2) Je 6 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Wuchsklasse 1, der Baumart Esche, 3 x v. StU 16/18 zu pflanzen.

Im Nahbereich von Gebäuden können alternativ auch Bäume der Wuchsklasse 2 verwendet werden. Ausnahmsweise kann bei entsprechender Begründung auf die direkte Zuordnung verzichtet werden, wenn die betroffenen Bäume an anderer Stelle gepflanzt werden.

Pro 1.900 m² Grundstücksfläche sind zusätzlich zu den für Stellplätze geforderten Bäumen zu pflanzen:

- 1 Baum Wuchsklasse 1
- 1 Baum Wuchsklasse 2
- 20 Sträucher (70%) und Stammbusch/Heister (30%)

Der größte Teil (ca. 70 – 80 %) der Strauch- und Gehölzpflanzungen muss in dem 3 m breiten Pflanzstreifen und innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden.

Die verbleibenden Grünflächen sind als Wiesen- und Rasenflächen anzulegen. Für die Ansaaten sind artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

- (3) Die Neupflanzungen auf den Baugrundstücken müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Bei Realisierung in zeitlich versetzten Bauabschnitten gilt dies für die Fertigstellung des jeweiligen Abschnittes. Die Beschränkungen aufgrund der vorhandenen ober- und unterirdischen Leitungen sind zu beachten (siehe § 7 Abs. 2 und 3).
- (4) Baumbestand: Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu entwickeln. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art sind im Traufbereich der Bäume unzulässig. Während der Bauphase sind die Bäume in Ausdehnung der Kronen durch standfeste Bauzäune zu schützen.
- (5) Freiflächengestaltungsplan: Als Bestandteil der Genehmigungs-/Kenntnisgabeunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

§ 10

Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Stellplätze für PKW´s sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Schotterterrassen, Rasenwaben-/Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Fahrgassen und Zufahrten zu wenig frequentierten Stellplätzen sind – soweit nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

§ 11

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- (1) Schallschutz:
Zum Schutz des benachbarten Mischgebietes vor Lärmimmissionen durch das Gewerbegebiet wird folgendes festgesetzt:

Innerhalb des Gewerbegebietes, Teilbereiche GE₁ bis GE₆, dürfen die in der nachfolgend aufgeführten Tabelle genannten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) nicht überschritten werden:

Bezugsorte: Memminger Straße 153, 157 (Wohngebäude) und 165 (Landwirtschaftliches Anwesen)

GE-Teilbereich	L_w (dB (A)/m ²) tags	L_w (dB (A)/m ²) nachts
GE ₁	60	43
GE ₂	64	48
GE ₃	65	50
GE ₄	70	56
GE ₅	70	55
GE ₆		

Im Rahmen des jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist durch Gutachten eines anerkannten schalltechnischen Ing.-Büros nachzuweisen, dass die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile an den genannten Immissionsorten durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Auf Antrag des Betreibers kann von der Erstellung des schalltechnischen Nachweises abgesehen werden, wenn eine Prüfung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) ergibt, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft offensichtlich gering sind.

Hinweis: Bei der Ermittlung der zulässigen Orientierungswertanteile und deren Einhaltung durch das jeweilige Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass die in der Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen sind und bei ihrer Berechnung nur das Abstandsmaß berücksichtigt würde.

Bei der Errichtung von Büros im Gewerbegebiet, die einen Abstand von weniger als 30 m zur Memminger Straße aufweisen, ist erhöhter Schallschutz gemäß DIN 4109 vom November 1989 vorzusehen.

(2) Umweltschutz:

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt muss bei Dachmaterialien und -installationen auf Kupfer, Blei und Zink verzichtet werden oder die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen oder ähnliche Behandlung ausgeschlossen werden.

2.3 **Örtliche Bauvorschriften**

§ 12

Farb- und Fassadengestaltung

Außenflächen von Gebäuden in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

§ 13

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien, öffentlichen Grünflächen und ökologischen Ausgleichsfläche sind als Drahtgitter- und Maschendrahtzäune bis zu

einer Höhe von 1,60 m zulässig. Unzulässig sind Einfriedungsmauern und Hecken mit Nadelgehölzen, insbesondere Thujenhecken.

§ 14 Werbeanlagen

§ 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 StVO verbietet außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht, Ton, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Auch durch innerörtliche Werbung darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden (§ 33 Abs. 1 Satz 2 StVO).

Für Werbeanlagen im Bereich der Staatsstraße 2009 wird bestimmt, dass die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht sinngemäß angewandt wird.

Werbeanlagen, die diesen Richtlinien entsprechen, sind vorbehaltlich der Ausführungen vor Ort dem Grunde nach zulässig. Davon unberührt bleibt das Erfordernis einer Zulassung nach Straßenrecht, wenn die Werbeanlage in der Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG bzw. in der Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 und 3 BayStrWG errichtet werden soll.

Werbeanlagen, die nicht den Richtlinien entsprechen, sind unzulässig. Die Richtlinien sind beim Straßenbauamt Kempten erhältlich.

2.4 Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

3. BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich und Einordnung in die Flächennutzungsplanung

Das Planungsgebiet wird begrenzt: durch die Memminger Straße (St 2009) im Westen, das Gewerbegebiet Oberwang und die Trasse der im Flächennutzungsplan dargestellten Querspange Memminger Straße/Dieselstraße im Süden, die Iller im Osten und die weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Norden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Gewerbegebietes wird vorgezogen zum Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung

Durch Aufgabe der Bauabsichten der Allgäuer Werkstätten GmbH an diesem Standort und Rückgabe des Grundstückes an die Stadt Kempten (Allgäu) ergibt sich die Möglichkeit, unter Einbeziehung dieses Grundstückes, entlang der

Entwicklungssachse Memminger Straße ein Gewerbegebiet, mit einer Fläche von ca. 6,2 ha auszuweisen. Das Gelände ist nach Osten schwach fallend, die verkehrsmäßige Erschließung günstig und eine sehr gute örtliche Verkehrsanbindung ist gegeben.

Eine überörtliche Verkehrsanbindung zur Bundesautobahn A 7, durch die Herstellung der im Flächennutzungsplan zwischen Memminger Straße und Dieselstraße dargestellten Querspange über die Iller ist vorgesehen. Die Ausweisung des Gewerbegebietes stellt die konsequente Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes Oberwang nach Norden dar. Eine Schließung der Lücke zum externen Gewerbegebiet Härtnagel im Norden ist zur gegebenen Zeit vorgesehen. Die Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes nach Osten wird durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Iller unter Berücksichtigung des regionalen Grünzuges Illeraue bestimmt. Die Gewerbegebietsausweisung erfolgt deshalb unter besonderer Würdigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch der Wasserwirtschaft. Durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft bleiben die stadtklimatisch und wasserwirtschaftlich wichtigen Grün- und Illerauenbereiche in vollem Umfang erhalten. Auf dieser ca. 4,8 ha großen Fläche sind auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Erschließung und Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes ist über eine von der Kreisverkehrsanlage nach Osten abzweigende Straße, die sich nach Norden um ca. 300 m fortsetzt und mit einer Wendeanlage endet, vorgesehen. Diese Stichstraße soll bei der späteren Einbeziehung des nördlichen Bereiches in das Gewerbegebiet verlängert werden und auch die vorhandenen Gewerbebetriebe im Bereich Härtnagel erschließen. Über diese Erschließungsstraße wird auch das Betriebsgelände der Spedition Dachser an zwei Stellen zusätzlich angebunden.

Im Zusammenhang mit den erforderlichen Haupterschließungsstraßen für die Gewerbegebiete östlich und westlich der Memminger Straße, an die auch später das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet zwischen Halde und Neuhausen angebunden wird, hat der Verkehrsausschuss des Stadtrates am 12.02.2001 beschlossen, die beiden künftigen Straßen durch einen Kreisverkehr an die Memminger Straße anzubinden.

Aufgrund des Mangels an Gewerbeflächen im Stadtgebiet ist mit den verfügbaren Flächen restriktiv umzugehen. Außerdem soll durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, dass sich hier ein Einzelhandelsschwerpunkt bildet der dem Einzelhandel im Stadtzentrum schadet. Um dies sicherzustellen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Gewerblich betriebene Anlagen für Freizeiteinrichtungen, sportliche und gesundheitliche Zwecke;
2. Vergnügungsstätten;
3. Bordellbetriebe;
4. Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit soll gewährt werden, wenn sie unmittelbar in Verbindung zu einem Produktionsbetrieb stehen, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und über ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment verfügen.

3. Grünordnung

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet handelt es sich um ein im westlichen Bereich schwach nach Osten geneigtes, ansonsten relativ ebenes Gelände, das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Landschaftsschutzgebiet Iller grenzt unmittelbar, mit Auwald und Wirtschaftsweg, im Osten an. Im Umfeld der aufgelassenen Hofstelle befinden sich Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen. Die markanten Einzelbäume an der jetzigen Zufahrt werden als zu erhaltend festgesetzt.

Die seggenreiche Nasswiese am Fuß der Straßenböschung im Nordwesten wird mit einer Erweiterungsfläche unter Schutz gestellt (ca. 1.200 m²).

Das Gewerbegebiet mit den Erschließungsstraßen ist gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, im westlichen Bereich mit ca. 3,8 ha der Kategorie I, im östlichen Bereich mit ca. 3,6 ha der Kategorie II zuzuordnen. Ausgehend von der geplanten GRZ 0,6 als Höchstwert wird nach Feld A I ein Faktor von 0,5 und nach Feld A II ein Faktor von 0,8 angesetzt. Daraus ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 4,8 ha.

Die sich im Osten an das Gewerbegebiet anschließende Fläche von ca. 4,8 ha ist aus naturschutzfachlicher Sicht für eine sinnvolle Aufwertung geeignet und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen sind insbesondere zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Minimierung von Flächenversiegelungen erforderlich:

- Extensivierung der Grünlandnutzung mit Düngeverbot und Festsetzung zur Gestaltung und Bepflanzung der Ausgleichsfläche
- Eingrünung der Gewerbegebietsränder durch Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Maßnahmen zur Grüngestaltung der Gewerbegrundstücke und der straßenbegleitenden Verkehrsflächen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Mulde
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Im Sinne des § 1 a BauGB wird für den Eingriff, verursacht durch Bauvorhaben, ein Kostenerstattungsbetrag erhoben, der entsprechend der Kostenerstattungssatzung der Stadt Kempten (Allgäu) erhoben wird. Mit Beginn der Erschließung des Gewerbegebietes müssen die durch Eingriffe entstehenden Ausgleichsflächen lt. Planeintrag ausgewiesen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, wenn nicht anders geregelt, ausgeführt werden.

4. Umweltbelange

Nach Anlage 1 zum UVP-G ist je nach Art und Flächenausdehnung des Vorhabens eine Vorprüfung durchzuführen, um die UVP-Pflicht im Einzelfall festzustellen (§ 3 c UVP-G). Beim Bebauungsplan Stiftsbleiche handelt es sich um ein Gewerbegebiet, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 BauNVO von insgesamt 3,7 ha. Nach § 3 c UVP-G Anlage 2 ist eine Vorprüfung erforderlich, da das Vorhaben den unteren Schwellenwert von 2,0 ha überschreitet. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

5. Technischer Umweltschutz

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Ausweisung des Gewerbegebietes und die Verkehrsanbindung des geplanten sowie des vorhandenen Gewerbegebietes an die Memminger Straße sind die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Wohngebäude Memminger Straße 153 und 157 sowie das landwirt-

schaftliche Anwesen Memminger Straße 165 maßgeblich. Ihre Schutzwürdigkeit entspricht einem Mischgebiet.

5. 1 Gewerbelärm

Gegen die Ausweisung der Gewerbegebiete bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die in § 11 der textlichen Festsetzungen genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) eingehalten werden. Durch die Gewichtung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist es erforderlich, dass die westlich der Stichstraße gelegenen Grundstücke hinsichtlich der verbleibenden Orientierungswertanteile insbesondere zur Nachtzeit stark eingeschränkt werden. Nächtlicher Anlieferverkehr oder andere lärmrelevante Tätigkeiten dürften nur unter erheblichem lärmschutztechnischen Aufwand (Abschirmungen) möglich sein. Da die Festlegung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel keinen ausreichenden Schutz für Wohnungen im Gewerbegebiet selbst darstellt, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

5. 2 Straßenverkehrslärm

Bei der Errichtung von Büros im Gewerbegebiet, die einen Abstand von weniger als 30 m zur Memminger Straße aufweisen, ist erhöhter Schallschutz gemäß DIN 4109 vom November 1989 vorzusehen.

Der Bau der Erschließungsstraße für die Gewerbegebiete unterliegt der 16. BimSchV. Am Immissionsort Memminger Straße 153 werden die in Mischgebieten geltenden Immissionsgrenzwerte weit unterschritten, wenn nur der Verkehrslärm der Erschließungsstraße betrachtet wird.

Im geplanten und bestehenden Gewerbegebiet ist das Auftreten von unzulässigen Beurteilungspegeln durch die Erschließungsstraße nicht zu erwarten. Bei Realisierung der Querspange sind im Einflussbereich des Kreisverkehrs aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der westlich der Memminger Straße gelegenen Wohnbebauung erforderlich.

Auf der Grundlage einer fundierten Verkehrsprognose ist für den noch aufzustellenden Bebauungsplan für das Gebiet Oberwang-West eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag zu geben, nach der die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Elektrische Energie

Die Versorgung der vorgesehenen Bebauung erfolgt über eine zu errichtende Trafostation und ein zu verlegendes Niederspannungskabelnetz..

Die von Nordosten nach Südwesten das künftige Gewerbegebiet in Richtung Straße Am Ziegelstadel querende Mittelspannungsfreileitung wird im Rahmen der Gesamterschließung verkabelt.

Von der im nördlichen Bereich das Gewerbegebiet querenden kombinierten 110/20 kV-Freileitung ist die tiefhängende 20 kV-Freileitung zwischen dem Eckmast Nr. 5 und Mast 3 vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten abzubauen, da wegen der notwendigen Geländeaufschüttung zum Hochwasserschutz der erforderliche vertikale Sicherheitsabstand nicht mehr eingehalten werden kann. Diese Mittelspannungsfreileitung ist zwischen Mast 5, entlang der Ost- und Nordseite des Gewerbegebietes, die Memminger Straße

unterquerend und auf der Westseite der Straße verlaufend, bis zur Trafostation zu verkabeln.

Die bestehende 110 kV-Hochspannungsfreileitung wird innerhalb des Gewerbegebietes mit einem Schutzstreifen von je 17,5 m beiderseits der Leitungsachse ausgewiesen. Innerhalb des Schutzstreifens ist jegliche Unterbauung und Baumpflanzung vorher mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Innerhalb der mit Leitungsrecht (LR2) zu belastenden Fläche erfolgt die Verlegung des 20 kV-Erdkabels. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Baumpflanzungen sind hier ebenfalls unzulässig.

6.2 Erdgas

Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung des Planungsgebietes durch die Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH möglich.

6.3 Wasserversorgung

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche an der Nordseite der Fa. Dachser befindet sich eine Hauptwasserversorgungsleitung DN 400 GGG des Kemptener Kommunalunternehmens. Für die Wasserversorgung und den Brandschutz des Gewerbegebietes wird in die geplante Stichstraße eine Wasserleitung eingelegt.

6.4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwässer werden über Anschlusskanal und Hauptabwasserkanal dem Gruppenklärwerk des Abwasserbandes Kempten (Allgäu) zugeführt. Unverschmutzte Regenabwässer werden innerhalb des Baugebietes im Kanal und in der ökologischen Ausgleichsfläche über einen natürlich gestalteten, offenen Wasserlauf zur Rückhaltemulde abgeleitet. Der Zulauf zur Iller erfolgt durch eine Drossel im Illerdamm.

7. Wasserwirtschaft

Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes wurde das auf der Grundlage des Hochwassers von 1910 (HQ100) festgesetzte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt. Das künftige Gewerbegebiet ragt erheblich in die beim Hochwasserereignis 1999 überfluteten Bereiche. Zur Hochwasserfreilegung ist deshalb das künftige Gelände auf eine Höhe von einem Meter (Freibord) über den Wasserspiegel des Pflingsthochwassers 1999 anzuschütten. Dadurch werden der Iller bei Hochwasser (HHW 1999) ca. 4.000 m³ Rückhalteraum entzogen. Im Bereich der östlich der Iller gelegenen Riederau, auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsniederlage, kann durch Errichtung eines rückversetzten Dammes und Öffnen des alten Dammes zusätzlicher Hochwasserrückhalteraum von ca. 60.000 m³ geschaffen werden. Durch den Bau der Kreisverkehrsanlage Memminger Straße ist der Bleicherbach auf einer Länge von ca. 60 m betroffen. Durch eine Verlegung des Bachbettes wird die erforderliche Verrohrung auf ca. 20 m minimiert. Für den künftigen Hochwasserabfluss des Bleicher Baches (Gewässer III. Ordnung) wird das Gerinne entlang der Memminger Straße vergrößert. Vor der Bachverrohrung wird eine Hochwasserentlastungsmulde, mit Überlauf und Ableitung über einen Kanal bis zur offenen Flutmulde innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche, mit Rückhaltung vor dem Illerdamm, geschaffen.

Die rechtlichen Voraussetzungen (Wasserrechtsverfahren) für die genannten Maß-

nahmen müssen rechtzeitig geschaffen werden. Die Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung (Auffüllung) im Planungsgebiet herzustellen.

8. Denkmalschutz

Das Anwesen der ehemaligen Stiftsbleiche (Memminger Straße 150) östlich der Memminger Straße ist ein eingetragenes Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Der einzeln stehende Baukörper ist derzeit von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und kommt im derzeitigen Landschaftsbild angemessen zur Geltung. In Abwägung zwischen dem Erhalt des Baudenkmals und der Ausweisung eines Gewerbegebietes hat sich der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.10.2002 auf Grund des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen dafür ausgesprochen, dass es bei der geplanten Darstellung der gewerblichen Bauflächen bleibt. Hierbei wurde der Abbruch des Baudenkmals nicht ausgeschlossen.

Bei der Abwägung der jeweiligen Belange steht auf der einen Seite die Schutzwürdigkeit des Baudenkmals, auf der anderen der dringende Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen. Die weitere städtebauliche Entwicklungsplanung wird auf das Baudenkmal mit seinem Umgriff Rücksicht nehmen müssen, was jedoch nicht dazu führen kann, dass dringend benötigte Gewerbeflächen nicht ausgewiesen werden könnten. Unter dem Gesichtspunkt der sehr knappen Gewerbeflächen ist der Darstellung von gewerblichen Bauflächen gegenüber der Bedeutung des Denkmals für die Allgemeinheit letztlich der Vorrang einzuräumen. Die Rücksichtnahme auf das Baudenkmal kann letztendlich nicht den Verzicht auf Festlegung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan zur Folge haben.

Das Abwägungsergebnis wird ausdrücklich unter den Erlaubnisvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt. Maßgeblich für den Umfang der Nutzung der Gewerbeflächen wird letztlich der Inhalt der von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu treffenden Entscheidung gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz sein. Bei diesem Erlaubnisverfahren wird auch eine fachliche Beteiligung durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Für eine Prognose, dass die Ausweisung der Gewerbeflächen durch das Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gänzlich funktionslos werden könnte, sprechen weder die tatsächlichen Verhältnisse noch die anzustellende Abwägung der öffentlichen Belange.

In dem Zusammenhang wird geprüft, inwieweit das Baudenkmal unter Sicherung eines angemessenen Umgriffes des Wirkungsbezugsraumes einer Nutzung zugeführt werden kann, die sich in dem Gebietscharakter einfügt und einen weitgehenden Erhalt des Gebäudes sicherstellt.

9. Belange der Archäologie

Im Planungsgebiet ist in Zusammenhang mit der „Stiftsbleiche“ mit frühneuzeitlichen Bodendenkmälern zu rechnen. Die aufgeführten Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Genehmigung weder verändert noch beeinträchtigt werden.

Nach Art. 7 und 15 DSchG muss für alle Eingriffe in den Boden, wie Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen, im Bereiche des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe kann erst erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist.

Angesichts der extrem schwierigen finanziellen und personellen Lage ist es der Stadtarchäologie der Stadt Kempten (Allgäu) nicht möglich, im Planungsbereich vorab mit Sondagen die archäologische Situation zu klären. Aus diesem Grunde wird das Kulturamt/Stadtarchäologie die in diesem Jahr beginnenden Erschließungsmaßnahmen nutzen, um baubegleitend archäologische Beobachtungen durchzuführen und ggf. nach Befunddokumentationen und Fundbergungen entsprechend zu reagieren. Vor allen Eingriffen in den Boden ist frühzeitig mit der Stadtarchäologie, Herrn Dr. Gerhard Weber, Telefon: (08 31) 574 25 20 Kontakt aufzunehmen.

10. Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 13,44 ha
Davon sind	
Bauflächen:	ca. 6,20 ha
Straßenverkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün):	ca. 2,22 ha
Grünfläche – Nasswiese (NW):	ca. 0,12 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	
Ausgleichsfläche:	ca. 4,80 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung:	ca. 0,10 ha

4. **VERFAHRENSVERMERKE**

4.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 03.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 24/2000 vom 11.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 **Vorgezogene Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 26.07.2001 wurden den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der Bürger erfolgte im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 20.08.2001 bis einschließlich 07.09.2001.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 10.10.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2000/12.02.2001/18.09.2002 beschlossen.

4.3 **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2000/12.02.2001/18.09.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03.2003 bis einschließlich 09.04.2003 öffentlich ausgelegt.

4.4 **Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 08.05.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2000/12.02.2001/18.09.2002/30.04.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kempten (Allgäu), den 09.05.2003
Stadt Kempten (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

4. 5 Ausfertigung

Der Bebauungsplan für das Gebiet Stiftsbleiche im Bereich zwischen Memminger Straße, Härtnagel, Illeraue und Gewerbegebiet Oberwang, bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtplanungsamtes, dem Satzungstext und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kempton (Allgäu), den 09.05.2003
Stadt Kempton (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

4. 6 Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 08.05.2003 wurde im Amtsblatt der Stadt Kempton (Allgäu) Nr. 16/2003 am 29./30. Mai 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kempton (Allgäu), den 04.06.2003
Stadt Kempton (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister