

BEBAUUNGSPLAN OBERWANG-SÜD BEIDERSEITS DER UNTERWANGER STRASSE (im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB)

4. BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der letztgültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der derzeit geltenden Fassung den Bebauungsplan Oberwang-Süd beiderseits der Unterwanger Straße als Satzung.

4.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 28.06.2005 / 07.03.2006 mit Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit „GE“ bezeichneten Bauflächen werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

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

- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerblich betriebene Anlagen für Freizeiteinrichtungen, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe

Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und ein nicht zentrenrelevantes Sortiment führt. Für ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsflächen gelten sinngemäß die Einschränkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO (max. zulässige Verkaufsfläche 750 – 900 m²).

§ 4

Eingeschränkt bebaubare Fläche

Innerhalb des Schutzstreifens (LR₁) der 110-kV-Freileitung ist jegliche Unterbauung mit dem AÜW abzustimmen. Bauanträge sind dem Allgäuer Überlandwerk zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

4.3 Schlussbestimmungen

§ 5

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

5. BEGRÜNDUNG

5.1 Planungserfordernis

Das Gewerbegebiet Oberwang östlich der Memminger Straße im Bereich zwischen dem städtischen Betriebshof im Süden und dem überwiegend Wohnzwecken dienenden, aber auch gewerblich genutzten Ortsteil Oberwang im Norden, wurde nach der Gebietsreform im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, Mitte der 70er-Jahre erschlossen und durch Gewerbebetriebe besiedelt. Im Bereich nördlich der Unterwanger Straße (ca. 2,2 ha) wurde seinerzeit der Fernmeldebaubezirk des Fernmeldeamtes errichtet. Anfang der 90er-Jahre wurde der Wertstoffhof des „ZAK“ für Kempten-Nord eröffnet.

Für diesen Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Nach der Eigenart der näheren Umgebung ist das Gebiet beiderseits der Unterwanger Straße planungsrechtlich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO einzustufen. Dort sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig, also auch Einzelhandelsbetriebe, sofern sie die Geschossfläche von 1.200 m² zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit sehr guter örtlicher Verkehrsanbindung und optimaler Topographie. Deshalb ist dieser Standort für produzierendes Gewerbe sehr geeignet. Auf Grund der fehlenden Bevölkerungskapazität im Bereich des Ortsteils Oberwang kann hier auch kein Nahversorgungsbedarf erkannt werden.

Durch Strukturveränderungen und Betriebsverlagerungen besteht nun die Gefahr der Ansiedlung von Nutzungen, die der eigentlichen Bestimmung und Funktion eines Gewerbegebiets entgegenstehen.

Aufgrund des Mangels an Gewerbeflächen ist mit den verfügbaren Flächen restriktiv umzugehen. Zielsetzung muss deshalb sein, weiterhin Flächen für das Handwerk und produzierendes Gewerbe vorzuhalten und von anderen Nutzungen freizuhalten, die der eigentlichen Bestimmung und Funktion eines Gewerbegebiets entgegenstehen.

Dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die gewerbliche Nutzung an der Unterwanger Straße durch Ausweisung eines Gewerbegebiets sicherstellt und gebietsuntypische Nutzungen ausschließt.

Der Stadtrat hat am 07.07.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen ein Gewerbegebiet auszuweisen, in dem folgende Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerblich betriebene Anlagen für Freizeiteinrichtungen, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe

Ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit für Einzelhandel soll bestehen, wenn er in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und ein nicht zentrenrelevantes Sortiment führt.

Rechtsgrundlage für diese Beschränkungen ist § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt durch den Ausschluss o.g. Nutzungsarten bewahrt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) stellt die Baufläche nördlich der Unterwanger Straße noch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der weiteren Zweckbestimmung Post und die südliche Baufläche als gewerbliche Baufläche dar. Im bereits laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinbedarfsfläche entsprechend der aktuellen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt.

Da der nachgezogene Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Nutzung gewährleisten und dazu dienen soll, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bestimmte Arten der baulichen Nutzung zu regeln, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 34 BauGB.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets und des Wertstoffhofs ist durch die vorhandene Erschließungsanlage Unterwanger Straße mit Anbindung über den Kreisverkehr an die Memminger Straße gesichert. Am Ende der Sackstraße, bei der Zufahrt zum Wertstoffhof, wird eine Wendeanlage ausgewiesen und hergestellt.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind bereits seit Jahren gewerblich genutzt. Die Restriktionen der Arten der baulichen Nutzung durch den nachgezogenen, einfachen Bebauungsplan stellen nach § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung ist auch im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung von Januar 2003)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen enthalten. Es besteht kein Eingriff, wenn eine bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird.

Im gegebenen Fall liegt kein Eingriff gem. § 19 NatSchG vor.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Elektrische Energie

Die vorhandene Trafostation auf Flst.Nr. 3120/4 (Gemarkung Kempten) wird als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

Die bestehende 110-Kv-Freileitung wird mit einem Schutzstreifen von je 17,5 m beiderseits der Leitungsachse ausgewiesen. Grundsätzlich ist das Bauen innerhalb des Schutzstreifens bzw. das Unterbauen der 110-kV-Freileitung unter Einhaltung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zulässig. Diese betragen, ausgehend vom Leiterseil bei größtem Durchhang und maximaler seitlicher Ausschwingung, mindestens fünf Meter zum nächstgelegenen Gebäudeteil.

Das Allgäuer Überlandwerk empfiehlt jedoch, nur Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) direkt unter der Freileitung zu errichten.

5.4.2 Wertstoffhof

Der bestehende Wertstoffhof wird mit einer Erweiterungsfläche im Osten als Fläche für Abfallentsorgung ausgewiesen.

5.4.3 Erdgas

Bei ausreichendem Interesse der Anlieger ist eine Erweiterung des Erdgas Versorgungsnetzes möglich.

5.4.4 Abwasserableitung und Bachverrohrung

In den Gewerbegrundstücken Flurstücknummern 931/10 (Gemarkung St. Lorenz) und 3120/6 (Gemarkung Kempten) liegen Mischwasserkanäle. Für die Sicherung dieser Abwasserkanäle werden entsprechende Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens zu belasten sind, festgesetzt.

Im südlichen Bereich der Gewerbegrundstücke Flurstücknummern 3120/6, /2 und 3119 (Gemarkung Kempten) verläuft ein Kanal, der das Wasser des Galgenbaches der Iller zuführt. Auch für diese Bachwasserableitung wird eine Fläche, die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) zu belasten ist, festgesetzt.

5.5 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 6,36 ha
Davon sind:	
Bauflächen	ca. 5,11 ha
Straßenverkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	ca. 0,48 ha
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	ca. 0,01 ha
Fläche für Abfallbeseitigung (Wertstoffhof)	ca. 0,76,ha

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Oberwang-Süd

beiderseits der Unterwanger Straße

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB

17.07.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Übergeordnetes Planungsziel	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	1
3	Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit.....	1
4	Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden	1
5	Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten	2

1 Übergeordnetes Planungsziel

Für den Bereich beidseitig der Unterwanger Straße liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Nach der Eigenart der näheren Umgebung ist das Gebiet planungsrechtlich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO einzustufen. Somit sind auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 1.200 m² zulässig. Auf Grund einer fehlenden Bevölkerungskapazität im Ortsteil Oberwang ist ein Nahversorgungsbedarf dort nicht zu erkennen. Durch Strukturveränderungen in den Betrieben und damit verbundenen Betriebsstandortverlagerungen bestand nun konkret die Gefahr, dass wertvolle Gewerbeflächen in Einzelhandelsflächen im Laufe der Zeit umgewandelt werden. Somit entschied sich der Stadtrat durch seinen Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2005 einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet unter Ausschluss nachfolgender Nutzungen erarbeiten zu lassen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerblich betriebene Anlagen für Freizeiteinrichtungen, sportliche u. gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da durch den Bebauungsplan die Grundzüge in der Art und im Maß des Gewerbegebietes nicht wesentlich verändert werden, wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Somit ist nach § 13 Abs. 3 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig gewesen.

Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht notwendig, weil der Bereich an der Unterwanger Straße bereits intensiv durch Gewerbe bebaut und somit auch versiegelt ist.

3 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.01.2006 bis 10.02.2006 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 24.04.2006 bis 23.05.2006 wurden keinerlei Anregungen hervorgebracht.

4 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden stellte das AÜW fest, dass im östlichen Bereich des Planbereiches eine 110-KV-Freileitung verläuft, die mit dem entsprechenden Schutzstreifen in den bebauungsplan zu übernehmen ist. Diese Anregung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

5 Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten

Da der Planbereich bereits seit Jahren durch diverse Gewerbebetriebe vollständig bebaut ist und sich das Gewerbegebiet Oberwang-Süd in die umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen einfügt, wurden Alternativen dazu nicht näher untersucht.