

Stadt Kempten (Allgäu)

6. Änderung des Bebauungsplans
Oberösch / Oberwies

im Bereich zwischen Hanebergstraße, westlich der Geschosswohnungsbauten an der Römerstraße, Grünanlage Oberösch, Maistraße und Geschwister-Scholl-Straße

(Beschleunigtes) Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

Anlagen

03.08.2015

09.11.2015

Rechtskraft 20.11.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
	Altlastenkataster	8
	Abwasserentsorgung	8
	Sanierungsgebiet	9
	Wasserversorgung	9
	Niederschlagswasser	9
	Hochwasser	9
	Stromversorgung	9
	Fernmeldenetz	9
	Wertstoffinseln	10
	Löschwasserversorgung	10
	Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege	10
5	Begründung	11
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
	Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan	11
	Bestehendes Planungsrecht	11
5.2	Plangebiet	11
	Lage / Größe	11
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	12

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	12
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
Abstandsflächen	16
Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, (Tief-)Garagen / Geh- und Fahrrecht.....	17
Leitungsrecht	18
Immissionsschutz	18
5.4 Grünordnung.....	18
5.5 Örtliche Bauvorschriften	20
5.6 Kenndaten der Planung.....	21
5.7 Anlagen.....	22

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die sechste Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ im Bereich zwischen Hanebergstraße, westlich der Geschoßwohnungsbauten an der Römerstraße, Grünanlage Oberösch, Maistraße und Geschwister-Scholl-Straße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1551).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der sechsten Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ mit einer Fläche von ca. 35.570 m² ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

die sechste Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung mit Anlage vom 03.08.2015 / 09.11.2015.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser sechsten Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ treten im Geltungsbereich der sechsten Änderung die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Oberösch / Oberwies“ sowie die vierte Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die sechste Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Planzeichnung.

Reines Wohngebiet

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WR bezeichneten Bauflächen werden als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mischgebiet

Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit MI bezeichneten Bauflächen wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht zugelassen.

Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Grundlage der Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Kempten (Allgäu) in der Anlage des Bebauungsplans (unter Pkt. 5.7) zulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist die maximal zulässige GR in m² einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Trauf-, Attikahöhe TH, AH

Die maximal zulässige Trauf- und Attikahöhe in Metern über Normalnull (üNN) ist den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen und bezieht sich bei Flachdächern auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Oberkante Attika und bei geneigten Dächern auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe FH

Die maximal zulässige Firsthöhe (nur innerhalb MI₅) in Metern über Normalnull (üNN) ist den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

§ 7 Bauweise

Offene / abweichende Bauweise

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die Bereiche WR₁ und WR₃ sowie MI₂ und MI₃ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Für die Bereiche WR₂ sowie MI₁ und MI₄ ist eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Bereichs MI₅ sind entsprechend der Planzeichnung nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen in Form von Baufeldern festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- bzw. Hofflächen anzulegen.

Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden die Firstrichtungen festgesetzt.

§ 8 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die möglichen Außenwände (festgesetzt durch Baugrenzen) in Verbindung mit der zulässigen Höhe (festgesetzt durch die max. zulässigen Attikahöhen AH) festgelegt.

Innerhalb des MI₅ gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 9 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Stellplätze (St), Garagen (Ga), Tiefgaragen (TGa) sowie Zufahrtsbereiche zu den Garagen (Zu) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Bauliche Nebenanlagen (NbA) wie Fahrradunterstände, Müllhäuschen sowie Geräteschuppen sind nur innerhalb der Baufenster oder der hierfür jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Verkehrsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ergeben sich die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Versorgungsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird eine Trafostation festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Bereich der Markthalle ein Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Um die Erschließung des Anwesens Maistraße 3b planungsrechtlich zu sichern wird auf den Flurstücken Flst. Nrn. 1934/5 und 1935/1 ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Leitungsrecht

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmens (Kemptener Kommunalunternehmen KKU) mit jeweils beidseitigen Schutzstreifen von 3,0m festgesetzt.

§ 11 Grünordnung

Pflanzgebot, Fassadenbegrünung; Freiraumgestaltung

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Laubbäume als Hochstämme gemäß der nachfolgend aufgeführten Liste zu pflanzen. Die Lage darf gegenüber der Planzeichnung nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt abweichen.

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Juglans regia	Walnuss
Platanus hispanica	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung (3x verpflanzt, StU 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi Carrierei	Apfeldorn
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus in Sorten	Apfelbäume
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus in Sorten	Birnbäume
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus serrulata	Nelkenkirsche
Prunus triloba	Mandelbäumchen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Die Fassaden des Gebäudes im MI₃ sind bei Mauern und fensterlosen Wandflächen von mehr als 30 m² durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Die Summe der zu begrünenden Flächen darf 50 m² nicht unterschreiten. Die Pflanznischen für die Kletterpflanzen müssen eine Mindestgröße

von 0,5 m² aufweisen. Die Topfballen der Pflanzen müssen 2 x verschult sein. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens fünf Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Soweit notwendig sind geeignete Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Kletterpflanzen sind zu verwenden:

Clematis vitalba (Waldrebe)
Euonymus fort. In Sorten (Kletter-Spindelstrauch)
Lonicera perclymenum (Waldgeißblatt)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Parthenocissus Tricuspidata (Wilder Wein)

Für den (halb-)öffentlichen Bereich zwischen Im Oberösch 1 und 2 (Markthalle) sind die zur räumlichen Gliederung dienenden Bäume zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu ersetzen.

Für die Überdeckung der Tiefgaragen sind ausreichend versickerungs- und wasserrückhaltefähige Materialien vorgeschrieben, die eine Mindestdicke von ≥ 50 cm im Mittel aufweisen müssen.

Hecken

Hecken auf den Grundstücken, an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind mit folgenden Arten erlaubt:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Nicht zulässig sind Hecken mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und buntlaubigen Gehölzen.

Bestandsbäume

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bestandsbäume sind zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung in Wuchs und Art vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

Gehölzpflege / Ersatz ausgefallender Gehölze

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.

Ausnahmsweise kann die Fällung von Bäumen zugelassen werden, wenn das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Er-

laubnis mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies gilt insbesondere wenn bei Baumkrankheiten ihre Erhaltung nicht mehr möglich ist, der Bestand bzw. die Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird oder Gefahr für Leben und Gesundheit besteht.

§ 12 Immissionsschutz

Tiefgaragenrampen sind wie folgt auszuführen:

- Die Rampen sind soweit wie möglich zu umbauen
- Das Tor ist im überdeckten Rampenbereich unterzubringen
- Die Decken sind schallabsorbierend und die Regenrinne ist lärmarm auszuführen

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Dächer

Dachform:

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind innerhalb MI₅ Satteldächer festgesetzt.

Im übrigen Geltungsbereich sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Flachdächer vorgeschrieben.

Für Garagen und Carports sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.

Dachmaterialien:

Für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig. Flachdächer sind bei Neubauten bzw. Erweiterungen extensiv zu begrünen, in Verbindung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen können diese auch gekiest werden.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten in Form von Giebel- oder Schleppegauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre sind bei geneigten Dächern in einer maximalen Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Sie sind entweder in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei Flachdächern müssen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 0,80 m aufweisen.

Bei der Anordnung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird auf die Höhenbeschränkung der Gebäude (s. § 6 der Satzung) verwiesen. Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen von keinem Bauteil überragt werden.

§ 14 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschosszone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Eine störende Häufung der Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen.

§ 15 Einfriedungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Zulässige Einfriedungen sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie Holz- und Maschendrahtzäune. Vollständig gemauerte Einfriedungen und Sockelmauern sind unzulässig.

Entlang der Süd- und der Ostgrenze der Anwesen Geschwister-Scholl-Straße 1 sowie Hanebergstraße 24 in Richtung Mitarbeiterparkplatz sind Heckenhöhen bis zu 2,0 m zulässig.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie das Nahversorgungskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 309-311 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Altlastenkataster

Im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten oder altlastverdächtige Strukturen auftreten, so sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu benachrichtigen.

Abwasserentsorgung

In Ost-West-Richtung verläuft ein Mischwasserkanal (DN 600/600). Zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens KKU liegt für diese Leitung bereits eine Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht vor und wird als Festsetzung übernommen. Beidseitig sind Schutzstreifen von je 3,0 m von Bebauung freizuhalten. Der Mischwasserkanal mündet an der westlich angrenzenden Maistraße in den Mischwasserkanal der Maistraße.

Sanierungsgebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits 4 durchgeführte Einzelmaßnahmen auf den Flurstücken Flst. Nrn. 1933/2, 1939/10, 1939/8 (Im Oberösch 1 und 2) sowie 1934/3 (Im Oberösch 3). Daneben liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Programms der Städtebauförderung „Soziale Stadt St. Mang“.

Wasserversorgung

Der Stadtteil St. Mang wird überwiegend aus der Wassergewinnung Leubas und Fleschützen versorgt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Wasserleitungen.

Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über die städtische Mischwasserkanalisation an die Abwasseranlage des AV Kempten anzuschließen, in dessen Klärwerk es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.

Niederschlagswasser ist insbesondere bei Neubauten nach Möglichkeit flächenhaft oder in Mulden zu versickern, wobei die DWA Merkblätter M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden Technischen Regelungen der TRENGW mit heranzuziehen sind.

Sollten sich die Entwässerungskonzepte außerhalb der genehmigungsfreien Bereiche der NWFreiV bewegen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Hochwasser

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Linggener Bach. Konkrete Hochwasserereignisse liegen nicht vor, lediglich im Bereich der Römerstraße (CFS-Dixie Flexibles) treten außerhalb des Geltungsbereiches in unregelmäßigen Abständen vereinzelt kleinere Fälle auf.

Stromversorgung

Sämtliche Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu sichern oder zu verlegen. Bei notwendiger Umverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorger Kontakt aufzunehmen. Die Versorgung des Plangebiets erfolgt überwiegend über die an der Maistraße liegende Trafostation.

Für die aus der Trafostation in Richtung Norden verlaufende Mittelspannungslleitung (20 KV) liegt zugunsten des Allgäuer Überlandwerks eine Grunddienstbarkeit vor. Die Trasse ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Fernmeldenetz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Bei notwendiger Umverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorger Kontakt aufzunehmen.

Wertstoffinseln

Im Plangebiet sind zwei Standorte für Wertstoffsammelcontainer freizuhalten. Die Lage wurde für die Standorte Mai- und Hanebergstraße nach der derzeitigen Bestandssituation nachrichtlich übernommen.

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das Plangebiet (WA = Allgemeines Wohngebiet) mit einer Stichleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das Plangebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Für das Plangebiet müssen 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 100 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 5 BayBO).

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ein.

Bei der Planung ist ebenfalls die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dargestellt.

In der Bebauungsplanzeichnung wird der Bereich Oberösch (BSG Allgäu, Markthalle, Seniorenwohnheim) auf Grund der dort bestehenden Nutzungsstruktur als „Mischgebiet MI“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Der Bebauungsplan weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Aufgrund der geringfügigen Abweichung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt, wie es § 13a BauGB zulässt nach der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebiets liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne aus dem Jahre 1965 sowie die vierte Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ von 1980 vor. Zur Art der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan „Oberösch / Oberwies“ ein Reines Wohngebiet aus, im Bereich der vierten Änderung dagegen ein Allgemeines Wohngebiet. Die Geschossigkeit variiert dabei abhängig von den Baufeldern zwischen zwei und neun Vollgeschossen.

§13a-Verfahren

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist neben der Neuregelung zur Art der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung im zusammenhängend bebauten Innenbereich durch Nutzung von innerstädtischen Flächenpotenzialen nach § 34 BauGB. Da die Gesamtgröße der zulässig überbaubaren Grundflächen ca. 8.775 m² und damit weniger als 20.000 m² beträgt, sind die Anforderungen gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erfüllt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht. Ebenso liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Somit kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der sechsten Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ wird durch die Hanebergstraße, westlich der Geschoßwohnungsbauten an der Römerstraße, Grünanlage Oberösch, Maistraße und Geschwister-Scholl-Straße begrenzt und hat eine Fläche von ca. 35.570 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Topographische Besonderheiten liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Das Gelände ist bis auf wenige Ausnahmen nahezu eben. Durch das Plangebiet verläuft in Süd-Nord-Richtung ein verrohrter Bach.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Ziele

Die BSG Allgäu beabsichtigt in direkter Nachbarschaft zu ihrer Hauptverwaltung im Oberösch einen Erweiterungsbau zu errichten, der durch einen Verbindungsgang mit dem Hauptgebäude verbunden werden und sich architektonisch-gestalterisch an den bestehenden Bau anlehnen soll. Zudem möchte die BSG Allgäu zwischen den dreigeschossigen Gebäuderiegeln Maistraße 5-13 und Maistraße 17-25 eine weitere Tiefgarage realisieren, um dem im Quartier vorhandenen Parkdruck Rechnung tragen zu können. Diese beiden Vorhaben liegen innerhalb rechtsgültiger Bebauungspläne aus den 1960er und 1980er Jahren.

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Teil des letzten Ortszentrums der ehemaligen Gemeinde St. Mang, das jedoch in dieser Funktion aufgrund der Gemeindereform von 1972 in der geplanten Form nicht mehr zur Umsetzung kam. Der ruhende Verkehr konzentriert sich im Plangebiet überwiegend entlang der Maistraße mit zweigeschossigen Parkdecks und offenen Stellplätzen sowie im Bereich der Hanebergstraße auf öffentlichen Stellplätzen. Im Zuge der letzten Änderung des Bebauungsplans 1980 wurde westlich des jetzigen Hauptverwaltungssitzes der BSG Baurecht für eine Tiefgarage geschaffen, die dann auch realisiert wurde. Über die Geschwister-Scholl-Straße wird eine weitere Tiefgarage erschlossen, die jedoch bislang außerhalb eines Bebauungsplans liegt.

Der neu zu planende Erweiterungsbau befindet sich nach dem rechtskräftigen vierten Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ im Bereich der Flst.-Nr. 1934/3 innerhalb des zulässigen Bereichs für Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, jedoch nicht innerhalb eines Baufensters für oberirdische Gebäude.

Zweck und Auswirkungen

Mit den baulichen Maßnahmen für den ruhenden Verkehr soll die derzeit angespannte Stellplatzsituation im Bereich der Maistraße entschärft werden. Die Erweiterung der Betriebsfläche für die BSG Allgäu sichert den Standort der BSG innerhalb des Stadtgebiets und verhindert so ein Abwandern ins Umland, was wieder zu einer Inanspruchnahme von unverbauten Flächen geführt hätte. Zudem trägt die Erweiterung zur baulichen Nachverdichtung und Ausnutzung von Flächenpotenzialen im Innenbereich bei. Um diese Ziele städtebaulich sichern zu können, sind für das Plangebiet insbesondere Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung, Stadtgestaltung (örtliche Bauvorschriften) sowie Grünordnung zu treffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der Nutzung

Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht ist eine Neuregelung der Art der baulichen Nutzung erforderlich, da zentrale Anlagen für Verwaltungen wie im vorliegenden Fall die BSG Allgäu innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 BauNVO in der Regel unzulässig sind (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Kommentar zu § 4 BauNVO, Rd.-Nr. 132). Da eine der zentralen Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung die Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange beinhaltet und demzufolge rechtssichere Verhältnisse schaffen soll, ist die Ausweisung eines Mischgebiets für den Bereich Oberösch (BSG Allgäu, Markthalle, Seniorenwohnheim) aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten erforderlich. Die bereits vorhandene Nutzungsstruktur der umliegenden Umgebung lässt erwarten, dass durch die erweiterte Nutzung als Verwaltungsgebäude einer Baugenossenschaft die allgemeine Zweckbestimmung des gesamten Gebiets gewahrt bleibt. Dies betrifft insbesondere die umliegende Wohnnutzung. Ein weiterer Grund bildet die Tatsache, dass die Hauptverwaltung der BSG Allgäu dort bereits seit Jahrzehnten verortet ist und bislang keine nennenswerten Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung bestehen.

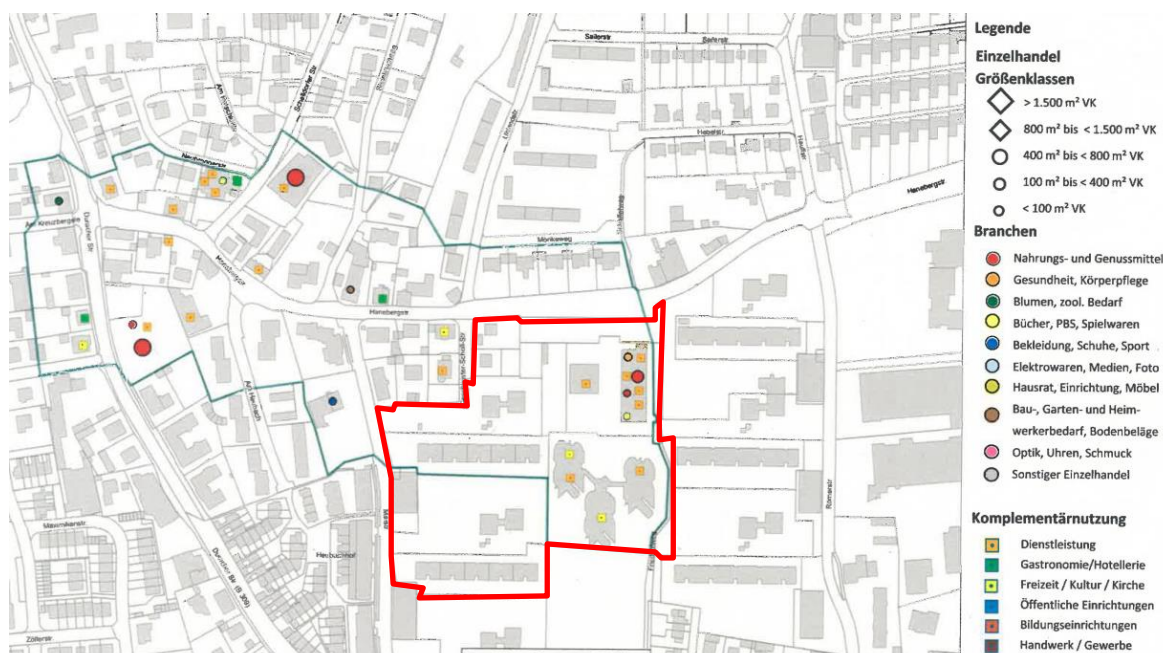
Im Bereich des WR werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur im WR – nahezu 100% Wohnen – sind die aufgeführten Nutzungen zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht vorgesehen und auch künftig nicht erwünscht. Die für die Wohnnutzung vorgesehene bzw. zum Teil erforderliche Infrastruktur ist im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet bereits vorhanden.

Innerhalb des vorgesehenen Mischgebiets sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe lassen sich sowohl durch deren Größe als auch durch deren Nutzung nicht in die vorgegebene städtebauliche Struktur integrieren. Tankstellen im Geltungsbereich können im Zusammenhang mit der umliegenden – zum Teil reinen Wohnnutzung – regelmäßig zu Spannungen und Störungen innerhalb der angestrebten Gebietsstruktur führen und lassen sich somit ebenfalls sowohl städtebaulich als auch immissionstechnisch nicht in diesen Bereich des Plangebiets einfügen.

Die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des Geltungsbereiches resultiert aus der vorhandenen Nutzungsstruktur. Durch einen weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zunächst einer Verschlechterung der Standortbedingungen für Wohnen und Dienstleistung, aber auch der Verringerung der Aufenthaltsqualität grundsätzlich vorgebeugt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auch die Erhaltung bzw. Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Gewerbestandorts innerhalb eines Ortsteilzentrums zu schaffen. Dabei sollen sozial stabile Wohnstrukturen erhalten und weiter gefördert und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachgekommen werden. Um einem Qualitätsverlust des Gebiets aufgrund der negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, wie Lärm und oder Müll zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass auch die Vergnügungsstätten – neben den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO geregelten Nutzungen – auch die Vergnügungsstätten die i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen. Grundlage dafür ist das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2009 in der jeweils gültigen überarbeiteten Fassung sowie die Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2015. Der Stadtrat der Stadt Kempten hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kempten bezüglich der Nahversorgungszentren im Rahmen der Juli-Sitzung beschlossen. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und seiner Fortschreibungen sowie der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes dienen als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Ziel ist die Sicherung der städtebaulich integrierten und fußläufig erreichbaren Versorgungsstandorte innerhalb des Stadtgebiets. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind integraler Bestandteil der Konzepte.

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums „Schelldorfer Straße / Hanebergstraße“. Diese Nahversorgungszentren dienen der räumlichen Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und somit als Investitionsvorranggebiete. Aus diesem Grund soll Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor allem in diesen Zentren angesiedelt bzw. weiterentwickelt werden.



Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schelldorfer Straße / Hanebergstraße (Quelle: GMA 2015) mit Darstellung des Geltungsbereiches der sechsten Änderung „Oberösch / Oberwies“ (rot umrandet)

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen sind in der „Kemptener Lis-

te der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die zentrenrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente kategorisiert (s. Anlage Pkt. 5.7): Die für das Plangebiet relevanten Warensortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak)
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekerwaren
- Sanitätswaren (mit Abwägungsspielraum bei Handwerksbetrieben)
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf
- Zeitungen / Zeitschriften, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Optik, Hörgeräteakustik

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Der Geltungsbereich der sechsten Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ liegt überwiegend innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums „Hanebergstraße / Schelldorfer Straße“, so dass sich Einzelhandelnutzungen mit Sortimenten aus diesem Bereich städtebaulich und aus Sicht der Stadtentwicklung dort ansiedeln sollen.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen im Umkehrschluss nicht betroffen. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen. Von einer wesentlichen Gefährdung der Nahversorgungszentren ist hier nicht auszugehen. Ein Ausschluss von nicht zentreneigneten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereiches würde nicht dem Schutze des Nahversorgungszentrums „Hanebergstraße / Schelldorfer Straße“ dienen und ist demzufolge hier auch nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von bereits vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt. Die vorhandene bauliche Struktur soll weitestgehend erhalten bleiben und lediglich um die bauliche Erweiterung der BSG Allgäu sowie der Errichtung der Tiefgarage ergänzt.

Aufgrund der numerischen Festsetzung von Grundflächen sowie der Geschossigkeit ist die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nicht erforderlich. Dennoch wurde jedes Baufenster einer rechnerischen Überprüfung unterzogen um nachzuweisen, ob die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auch eingehalten werden. Es stellte sich heraus, dass für das Baufeld MI₃ ein höherer Wert als die für ein Mischgebiet vorgesehene Obergrenze von 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO unter der Berücksichtigung der dort möglichen vier Vollgeschosse ermittelt wurde. Bei einer hier anrechenbaren Grundstücksfläche von (derzeit) 7.140 m² im Bereich MI₃ und einer hier festgesetzten GR von 2.855 m² ergibt sich bei vier Vollgeschossen eine GFZ rein rechnerisch von ca. 1,6 und damit gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO über den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung im neuen Bebauungsplan entspricht allerdings neben dem Bestand auch dem städtebaulichen Planungsziel des ersten Bebauungsplans aus dem Jahre 1965, der für diesen Bereich die zentrale Gemeindeverwaltung von St. Mang mit Rathaus und weiteren Verwaltungsgebäuden vorsah. Im Kontext mit der westlich und östlich gelegenen Wohnbebauung, die zwischen drei- und

neun Geschossen wechselt ist städtebaulich an der Stelle weiterhin ein Pendant mit großem Bauvolumen erwünscht und auch richtig. Die bestehenden Kubaturen der Gebäude und Grundstücksgrößen geben hier das Maß der baulichen Nutzung vor und soll auch bei einem möglichen Ersatzbau des Anwesens Im Oberösch 3 nicht verloren gehen. Aufgrund der bereits vorhandenen großzügigen Durchgrünung des Bereiches sind die Auswirkungen der „virtuellen“ GFZ-Überschreitung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als vernachlässigbar anzusehen. Dennoch sind als Konsequenz für die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Maßnahmen zu ergreifen, die diese Abweichung ausgleichen sollen. Die Maßnahmen dazu sind im Kapitel 5.4 (Grünordnung) ausführlich beschrieben.

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Baufeld MI₃ soll nicht zuletzt für die Eigentümer der bestehende Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen im Wesentlichen die der vorhandenen Baumasse.

Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise spiegeln überwiegend die vorhandene Situation wieder. Für die Baufelder WR₁, WR₃ und MI₂ und MI₃ wird zur Bestandssicherung die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m ermöglicht. Aufgrund der Erweiterungen ist für das Baufeld MI₁ ebenso eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtungen) innerhalb des Baufelds MI₅ orientiert sich bei den Wohngebäuden an der Geschwister-Scholl-Straße und der Hanebergstraße an der vorhandenen traufseitigen Gebäudeausrichtung. Städtebaulich soll die insgesamt an den beiden Straßen jeweils vorherrschende Firstrichtung aufgenommen werden.

Abstandsflächen

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und zu deren baurechtlichen Sicherung werden für einen Großteil des Plangebiets abweichende Abstandsflächen zur BayBO festgesetzt. Die bestehenden Gebäude halten die Abstandsflächen bereits jetzt teilweise nicht ein. Dazu gehören die Abstände zwischen den Baufenstern MI₄ und WR₁, WR₂ und WR₃ sowie WR₁ und MI₃. In diesen Fällen sind die Abstandsflächen in der Bestandssituation bereits nicht eingehalten. Durch den Neubau des BSG Allgäu Im Baufenster MI₁ überlappen sich ebenso die Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden Maistraße 3 sowie Im Oberösch 1. Die derzeit bauliche Situation soll aber in der Form aufgrund bestehenden Baurechts sowie der Erhaltung des stadträumlichen Ensembles erhalten bleiben. Aus diesen Gründen sind daher Abweichungen zur BayBO städtebaulich erforderlich. Auch beim neuen Bauvorhaben sind abweichende Abstandsflächen notwendig.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 5 BayBO ersetzen die planungsrechtlichen Festsetzungen dabei die Abstandsflächenregelung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung durch die abweichenden Abstandsflächen nicht beeinträchtigt werden. Die geringen Abstände zwischen den Gebäuden Maistraße 3 und 5-13 sowie Maistraße 15 und 17-25 sind vertretbar,

da sie jeweils nordseitig der dreigeschossigen Gebäuderiegel sind. Zwischen den Gebäuden Maistraße 13, Im Oberösch 3 und der Römerstraße 27 können die verminderten Abstandsflächen dadurch aufgefangen werden, da die Stirnseiten der riegelartigen Wohnblöcke keine Befensterungen aufweisen und die Grundrisse der Apartments im Gebäude Oberösch 3 sägezahnartig nach Südosten bzw. -westen ausgerichtet sind.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, (Tief-)Garagen / Geh- und Fahrrecht

Das Plangebiet wird einerseits über die Haneberg- und der Geschwister-Scholl-Straße sowie über die Maistraße erschlossen. Die Hanebergstraße stellt eine Hauptsammelstraße für weite Teile von St. Mang dar, während die Geschwister-Scholl-Straße und die Maistraße eher die Funktion einer reinen Anliegerstraße besitzt.

Derzeit bestehen im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen zwei Tiefgaragen, ein zweistöckiges oberirdisches Parkdeck sowie mehrere oberirdische Parkplätze. Die Gesamtanzahl der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches wird mit derzeit 198 allein auf Flächen der BSG Allgäu angegeben. Hinzu kommen noch 45 öffentliche Stellplätze im Bereich Hanebergstraße. Dem gegenüber stehen die gewerblichen Nutzungen in der Markthalle, der Zentralverwaltung der BSG Allgäu sowie ca. 211 Wohneinheiten der Maistraße und Im Oberösch. Aufgrund dieser Konstellation, die noch der Planung aus den 1960er Jahren geschuldet ist, besteht im Quartier ein erhöhter Parkdruck und weiterer Stellplatzbedarf. Die BSG Allgäu möchte mit der Errichtung einer Tiefgarage auf der Freifläche zwischen den Wohnriegeln Maistraße 5-13 (WR₁) und Maistraße 17-25 (WR₃) eine Entschärfung des Stellplatzproblems herbeiführen. Das mit einer Kapazität von ca. 35 Stellplätzen vorgesehene neue Tiefgaragenbauwerk wird über die Maistraße erschlossen.

Die unterirdisch liegende Tiefgarage westlich des bestehenden Bürogebäudes der BSG Allgäu wird gemäß dem vorliegenden Entwurf im geringen Umfang umgebaut. Nach derzeitigem Planungsstand verschiebt sich dabei die Einfahrt der Tiefgarage etwas weiter nach Westen und wird in den Büroneubau integriert. Durch die Umbaumaßnahmen wird die Tiefgarage etwas vergrößert.

Die bislang überwiegend auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1939/14 angeordneten Stellplätze der BSG Allgäu müssen zugunsten der Büroerweiterung weiter nach Westen verschoben werden.

Die fußläufige Durchwegung des Plangebiets erfolgt durch ein großzügiges Netz an vorhandenen Fußwegen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende fußläufige Verbindung im Osten des Plangebiets wird als Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt. Auf der Höhe der Markthalle verläuft der Weg auf privater Fläche. Da der gesamte Weg straßenrechtlich als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet ist, ist dieser Abschnitt als private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Über diese Fläche können zusätzliche Stellplätze zwischen der Markthalle und der Seniorenwohnanlage angefahren werden.

Der neu gestaltete Freiraum zwischen dem Hauptverwaltungsgebäude der BSG Allgäu und der Markthalle ist ebenso als private Verkehrsfläche mit einer Grunddienstbarkeit für ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Leitungsrecht

In Ost-West-Richtung verläuft quer durch das Plangebiet ein DN 600/600- sowie östlich der Markthalle ein DN 500/500-Mischwasserkanal. Grundbuchrechtlich ist für diese ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers KKU gesichert. Dies wird in den Bebauungsplan als Leitungsrecht für das KKU übernommen. Beidseitig sind je 3,0 m breite Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Jedoch überschneidet sich der Schutzstreifen in einem Abschnitt geringfügig mit einer dort bestehenden Tiefgarage. Die Überlappung wird seitens des KKU als unproblematisch gesehen. Die Anlage von Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist möglich, sofern auch dort entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

In Abstimmung mit dem AÜW ist die Eintragung eines Schutzstreifens mit der 20 KV-Leitung im Bereich der Maistraße nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Zum Schutze der dort vorhandenen Wohnnutzung im Bereich der Ein- und Ausfahrtsituation der neuen Tiefgarage werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Die Tiefgarage soll als unterirdische Stellplatzmöglichkeit dienen, die von den Anwohnern angemietet werden können. Mit der Schaffung dieser Stellplätze soll die gegenwärtige angespannte Parkplatzsituation in der Maistraße entschärft werden. Durch die dann teilweise Verlagerung des ruhenden Verkehrs können dann Lärmbelästigungen, die bislang durch startende Motoren, Auf- und Zuschlagen von Autotüren herrühren gemindert werden.

Der durch den Erweiterungsbau der BSG nach Westen verschobene Mitarbeiterparkplatz übt für die angrenzende Wohnbebauung vertretbare Lärmbelästigungen aus. Der durch eine Schrankenanlage gesicherte Parkplatz wird überwiegend zu den Öffnungszeiten der BSG Allgäu genutzt (8-18 Uhr). Durch Mitarbeiter getätigte An- und Abfahrten, die über die regulären Arbeitszeiten hinausgehen beschränken sich im Durchschnitt auf wenige Ausnahmen und können daher vernachlässigt werden.

5.4 Grünordnung

Durch die Lage und Größe des Plangebiets im planungsrechtlichen Innenbereich sind eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die vorhandene, markante städtebauliche Struktur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden und großzügigen Freiflächen im Sinne des städtebaulichen Leitbilds der 1950er und 1960er Jahre (die gegliederte und aufgelockerte Stadt) ist eine Besonderheit in Kempten und soll erhalten bleiben. Das Plangebiet stellt mit seinen eigenen Freiräumen sowie den bestehenden Fußwegverbindungen einen Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Parkanlage

Oberösch her. Die Bestandsbäume dienen zudem der Gliederung und Strukturierung der privaten und (halb-)öffentlichen Räume.

Um die bislang bereits großzügige innere Durchgrünung im Bestand zu gewährleisten werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen getroffen. Dies wurde über eine Ortbegehung mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund des Zustands, der Lage sowie der Ortsbildprägung bestimmt. Die festgesetzten Bäume dienen neben ihrer ökologischen und klimatischen Funktion auch der Durchgrünung des Plangebiets. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Diese Festsetzung schränkt dadurch im Gegenzug zwar Bebauungsmöglichkeiten für den jeweiligen Grundstückseigentümer ein. Dem ist entgegenzuhalten, dass sich durch den Erhalt der festgesetzten Bäume eine bessere Lebens- und Aufenthaltsqualität und damit auch Vorteile für das Quartier insgesamt eröffnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sollen grundsätzlich erhalten bleiben, im Einzelfall wo der Bebauungsplan zu einer nicht beabsichtigten Härte führen könnte (z. B. krankhafte Schäden an den Bäumen, Konflikte mit angrenzenden Gebäuden, Gefahrenpotenzial durch herabstürzende Äste usw.) kann der Bestand entfernt und durch eine standortgerechte Bepflanzung ersetzt werden.

Aufgrund der beim Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan innerhalb des festgesetzten Baurahmens möglichen Überschreitungen der GFZ im Baufeld MI₃ sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausgleichende Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen müssen sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen muss durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet sein. Um dem Ausgleichserfordernis Rechnung tragen zu können sind für das gesamte Plangebiet bei Neubauten und Erweiterungen zwingend Dachbegrünungen vorzusehen. Für das Gebäude Im Oberösch 2 wurde bereits im Zuge der Neugestaltung das gekieste Flachdach durch ein begrüntes Dach ersetzt. Extensiv begrünte Dächer sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Extensivbegrünungen können mit geringem Aufwand hergestellt und unterhalten werden; eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Zusätzlich ist für das im Baufeld MI₃ stehende Gebäude eine Fassadenbegrünung von insgesamt 50 m² vorzusehen. Bei Fassadensanierungen können diese Begrünungen entfernt werden, diese sind jedoch bei der Neuanlegung hinsichtlich der Wertigkeit wieder zu ersetzen. Dabei können auch vor die Fassade installierte Rankgerüste verwendet werden.

Die Aufbringung einer Erdschicht als Mindesterdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,50 m ist für eine hochwertige Bepflanzung erforderlich aber auch ausreichend, um regenarme Perioden zu überdauern. Die Höhe der Erdschicht ist auf mindestens 0,50 m festgesetzt, weil mächtigere Erdschichten zu einer weiteren Absenkung unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen), damit zu längeren Rampen und wiederum zu einer größeren Versiegelung führen würden.

Eine darüber hinaus gehende Ausgleichspflicht besteht nicht, da die Grundstücke bereits vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung im qualifiziert beplanten Innenbereich lagen. Bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung durch die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ebenfalls nicht erkennbar, da schon jetzt der Anteil an intensiv begrünten Freiflächen innerhalb des Plangebiets im Verhältnis bereits hoch ist.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Dachform:

Die Festsetzungen zu den Dachformen erfolgen aus Gründen einer einheitlichen Dachlandschaft sowie zur Bewahrung der gegenwärtigen Situation.

Dachmaterialien:

Der Geltungsbereich ist überwiegend von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit grauen, gekiesten Flachdächern geprägt. Diese Bestandssituation wird mit der Aufnahme von extensiv begrünten Dächern in die Festsetzungen aus gestalterischen und klimatischen Gründen ergänzt. Geneigte Dächer sind in Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein mit roten Farbtönen einzudecken, da sich diese an den vorhandenen Dächern im näheren Umfeld anlehnen. Andere Farben würden zu sehr auffallen und das Gesamterscheinungsbild der Dachlandschaft negativ beeinträchtigen.

Für Garagen und Carports sind nur Flach- und Pultdächer zulässig und aus ökologischen Gründen zu begrünen, damit sie möglichst wenig in Erscheinung treten und sich in die Umgebung einfügen.

Dachaufbauten:

Um den Grundcharakter eines Daches zu bewahren, muss die Anzahl der Öffnungen in diesem Bereich und deren Größe eingeschränkt werden. Die getroffenen Festsetzungen zu Proportion der Gauben orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und sollten demnach auch für die zukünftige Gestaltung beibehalten werden. Mit der Festsetzung kann dennoch eine sinnvolle Belichtung von Dachgeschossen z.B. für Wohn- und gewerbliche Zwecke ermöglicht werden.

Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die strategischen Ziele der Stadt Kempten – die unter anderem damit klimapolitische Ziele verfolgt - grundsätzlich begrüßt. Aus gestalterischen Gesichtspunkten sind bei der Ausführung Einschränkungen notwendig. Durch das Verbot von Aufständern von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus soll eine zurückhaltende, einheitliche und ruhige Dachlandschaft gewahrt werden.

Einfriedungen

Ein städtebauliches Ziel in diesem Plangebiet ist möglichst offene und großzügige Freiflächen für die Anwohner zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Freiflächen sollen fließend ineinander übergehen. Von stark trennenden Elementen ist da-

her abzusehen. Eine Ausnahme bildet der Bereich zwischen dem Mitarbeiterparkplatz der BSG Allgäu und den Anwesen Geschwister-Scholl-Straße 1 und Hanebergstraße 24, wo als optische Trennung der Wohnnutzung zum Parkplatz eine bis zu 2,0 m hohe Hecke zugelassen werden kann.

5.6 Kenndaten der Planung

Allgemeines Wohngebiet WA	13.627 m ²
Mischgebiet MI	17.502 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.095 m ²
Private Verkehrsfläche	2.275 m ²
Versorgungsfläche	69 m ²
Geltungsbereich	35.568 m ²
davon überbaubare Flächen	8.775 m ²

5.7 Anlagen

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Sortimentskonzept für die Stadt Kempten gemäß der Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Kempten (Allgäu) 2015, Abb. 3, S. 23

Kategorie	Was?	Wo?
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Büroartikel ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires ▪ Sportbekleidung und -schuhe, kleinteilige Sport- und Campingartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation ▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik ▪ Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware ▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ Uhren, Schmuck 	<u>nur</u> im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
Nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitätswaren <i>(mit Abwägungsspielraum bei Handwerksbetrieben)</i> ▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf ▪ Zeitungen / Zeitschriften, Lotto / Toto ▪ Optik, Hörgeräteakustik 	in allen zentralen Versorgungsbereichen (= Nahversorgungszentren + Einkaufsinnenstadt)
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	nicht vorstehend genannte Sortimente	überall <i>(Auflagen bei Großflächigkeit beachten)</i>