

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan
Pfarrhofweg-Süd

im Bereich zwischen Ludwigstraße, Pfarrhofweg, Flst.Nr.
2023 (Gemarkung Sankt Mang) und Steinbichlweg

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

18.03.2014

03.06.2014

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	9
	Altlastenkataster	9
	Denkmalschutz.....	9
	Sanierungsgebiet.....	9
	Abwasserentsorgung	9
	Niederschlagswasser	9
	Wasserversorgung	10
	Stromversorgung.....	10
	Erdgasversorgung.....	10
	Fernmeldenetz	10
	Kabel Deutschland	10
	Müllentsorgung	10
	Löschwasserversorgung.....	11
	Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege	11

5	Begründung	12
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
	FNP / LP	12
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Im Steinbichl“ ...	12
5.2	Plangebiet	12
	Lage / Größe.....	12
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	12
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	13
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
	Abstandsflächen	16
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen	17
	Immissionsschutz	18
	Örtliche Bauvorschriften	19
5.4	Grünordnung	21
5.5	Kenndaten der Planung	21
6	Anlagen	21

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 den Bebauungsplan Pfarrhofweg-Süd im Bereich zwischen Ludwigstraße, Pfarrhofweg, Flst.Nr. 2023 (Gemarkung Sankt Mang) und Steinbichlweg als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013, 174).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarrhofweg-Süd“ mit einer Fläche von ca. 5.920 m² ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Pfarrhofweg-Süd“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 03.06.2014.

§ 3 Außerkräfttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Pfarrhofweg-Süd“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Steinbichl“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Pfarrhofweg-Süd“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Liste unter 5.3 (Seite 13) ausgeschlossen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist die maximal zulässige GRZ einzuhalten.

Grundflächenzahl GFZ

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist die maximal zulässige GFZ einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse einzuhalten.

Im WA₃ sind Keller- bzw. Untergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

Firsthöhe FH

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist die max. zulässige Firsthöhe einzuhalten und wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden gemessen. Sie bezieht sich auf den Schnittpunkt der Oberflächen der Dachhaut der aufeinander zulaufenden Dachflächen.

Traufhöhe TH

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist die max. zulässige Traufhöhe einzuhalten und wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden gemessen. Sie bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut.

§ 7 Bauweise

Offene / abweichende Bauweise

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist entlang der Ludwigstraße im WA₄ die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude bis an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden müssen.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind für die Bereiche WA₁, WA₂ und WA₃ die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden müssen.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Ausnahmsweise sind auf der Ostseite des Baufeldes an der Ludwigstraße (WA₄) Balkone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden die Firstrichtungen festgesetzt.

§ 8 Abstandsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung gelten in den Bereichen mit offener Bauweise die Abstandsflächen nach Bay-BO. Für folgende Bereiche wird ein für die Ermittlung der Abstandsflächen anzusetzendes neues Gelände festgelegt:

- WA₁: 702,00müNN
- WA₂: 702,80müNN

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung gelten in dem Bereich mit abweichender Bauweise (WA₄) die Abstandsflächen nach BayBO nur auf den West-, Nord- und Ostseiten.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind Garagen oder Carports entlang der Grenze zu den Flst.-Nrn. 2023/6 und 2023/5 (Gemarkung Sankt Mang) bis zu einer Gesamtlänge von 27,0m und einer Attikahöhe bis zu 708,00müNN zulässig.

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

WA₁: Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Bereichen zulässig.

WA₂, WA₃ und WA₄: Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den Grundstücksflächen allgemein zulässig, wobei vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5,0m zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten sind.

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

Nebenanlagen sind bis zu einer max. Grundfläche von 10m² und max. First- bzw. Attikahöhe von 3,0m zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Geh- und Leitungsrechte

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 der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird im Einmündungsbereich des Pfarrhofweges in die Ludwigstraße ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Leitungsrechte

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens mit seitlichen Schutzstreifen von jeweils 3,0m festgesetzt.

Die Leitung durch das nördliche Baufenster im WA₁ kann auf Kosten des Verursachers überbaut werden, sofern die bestehende Leitung in Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen vorher verlegt worden ist. Sonstige Veränderungen oder Überbauungen sind auf Kosten des Verursachers nur in Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen zulässig.

§ 11 Grünordnung

WA₁:

Im Rahmen der Bauanträge sind qualifizierte Freiflächenpläne vorzulegen. Pro 3 Wohneinheiten ist mind. ein Baum aus unten stehender Pflanzliste zu pflanzen, wobei eine Gesamtdurchmischung im Verhältnis 50% Bäume I. Ordnung und 50% Bäume II. Ordnung erfolgen muss.

WA₂, WA₃, WA₄:

Im Rahmen der Bauanträge, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, ist pro Grundstück mind. ein Baum aus unten stehender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

Ac pl	Acer platanoides	Spitzahorn
Ac ps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fr ex	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Gi bi	Gingko biloba	Fächerblattbaum
Ju re	Juglans regia	Walnuß
Pl hi	Platanus hispanica	Platane
Qu pe	Quercus petraea	Traubeneiche
Qu ro	Quercus robur	Stieleiche
Qu ce	Quercus cerris	Zerreiche
Ro ps	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Ti co	Tilia cordata	Winterlinde
Ti pl	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Ac ca	Acer campestre	Feldahorn
Al sp	Alnus spaethii	Erle
Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche
Co co	Corylus colurna	Baumhasel
Cr la C	Crataegus lavalleyi Carrierei	Apfeldorn
Fr or	Fraxinus ornus	Blumenesche
Ma	Malus in Sorten	Apfelbäume
Py	Pyrus in Sorten	Birnbäume
Pr av	Prunus avium	Vogelkirsche
So ar	Sorbus aria	Mehlbeere
So au	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Pflanzgrößen:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20
(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Stäucher

Am la	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Co di	Cotoneaster dielsianus	Graue Strauchmispel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eu eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ke ja	Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ph co	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ri al	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ro ca	Rosa canina	Hundsrose
Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sy vu	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100
(v.Str., 2-8Tr, 60-100).

§ 12 Immissionsschutz

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung gelten für die Fassadenbereiche einschließlich der zugehörigen Dachflächen hinsichtlich der Verkehrsgeräusche der Ludwigstraße folgende passive Schallschutzmaßnahmen:

An den betreffenden Gebäudeseiten dürfen keine zur Belüftung notwendigen Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betreffenden Räume mit schalldämmten Lüftungsreinrichtungen zu versehen.

Die genannten Schallschutzmaßnahmen gelten für die bestehenden Anwesen Ludwigstraße 63 und Pfarrhofweg 2 nur im Falle einer Neuerrichtung oder einer grundlegenden Sanierung mit z.B. einer Änderung der Grundrisse oder der Erneuerung von schalltechnisch relevanten Außenbauteilen (z.B. Fenster).

Die privaten Verkehrsflächen des WA₁ sind mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen (z.B. Asphaltdecke oder ebenes Pflaster).

Die geplanten Garagen des WA₁ sind mit ferngesteuerten Torantrieben auszustatten, welche ein Öffnen und Schließen des Tores ohne Verlassen des Fahrzeuges ermöglichen.

§ 13 Höhenlage baulicher Anlagen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ergeben sich, bezogen auf die Oberkanten der Erdgeschossrohfußböden, die Höhenlagen der Gebäude.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Dächer

Dachform:

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist entlang der Ludwigstraße (WA₄) das Sattel- oder Mansarddach zulässig.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist im WA₁, WA₂ und WA₃ nur das Satteldach zulässig.

Garagen und Carports entlang der Grenze zu den Flst.-Nrn. 2023/6 und 2023/5 (Gemarkung Sankt Mang) sind nur als Flach- oder Pultdächer zulässig.

Dachmaterialien:

Für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten:

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

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Sie sind nur auf Schrägdächern in gleicher Neigung wie die Dachfläche (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig.

§ 15 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 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.

§ 16 Geländegestaltung / Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung des Geländes südlich des Pfarrhofweges unumgänglich ist. Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Entlang der Grenze zu den Flst.-Nrn. 2023/2, 2023/5 und 2023/6 (Gemarkung Sankt Mang) sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Ausnahmsweise können bei ungünstigem Geländeverlauf im übrigen Plangebiet Stützmauern zugelassen werden, wenn dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 17 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.

§ 18 Spielplatz

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung der Bebauungsplanzeichnung wird eine Fläche für einen Spielplatz für den Geschosswohnungsbau im WA₁ ausgewiesen.

Im Rahmen des Bauantrages kann die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO erfolgen, wenn sich der Bauherr Zug um Zug zur Zahlung einer Ablöse verpflichtet, die dem öffentlichen Spielplatz Im Steinbichl dient.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

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

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke, Richtlinien und Gutachten wie Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 16, 3. OG, Zimmer 309-311 während der Dienststunden 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.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten oder Bodendenkmäler. Nördlich des Geltungsbereiches liegen die Bodendenkmäler Kirche Mariä-Himmelfahrt mit Pfarrhaus.

Sanierungsgebiet

Das Anwesen Ludwigstraße 63 (Flst.-Nrn. 2023/7, 2023/12, Gemarkung Sankt Mang) liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 6 „Ludwigstraße / Sankt Mang“.

Abwasserentsorgung

In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Mischwasserkanal, an den alle im Plangebiet liegenden Anwesen angeschlossen sind bzw. werden. Zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens wird für den Kanal ein Leitungsrecht mit beidseitigem Schutzstreifen von je 3,0m festgesetzt. Im Rahmen eines gemeinsamen Behördenabstimmungstermins wurde festgelegt, dass das geplante nördliche Baufenster im WA1 umgesetzt werden kann, sofern vorher in Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen der Mischwasserkanal auf Kosten des Verursachers verlegt wird. Dies ist in der Bebauungsplanzeichnung bereits als Hinweis dargestellt. Der Mischwasserkanal mündet im südlich angrenzenden Spielplatz in den Mischwasserkanal der Straße Im Steinbichl.

Niederschlagswasser

Bei aufnahmefähigem Untergrund ist es dezentral zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann nach Rückhaltung dem Mischwassersystem zugeführt werden, weil Regenwassersysteme im Plangebiet und näheren, erreichbaren Umfeld nicht vorhanden sind. Eine direkte Einleitung in die Iller würde erhebliche Baumaßnahmen in der Ludwigstraße und der Hangleite zur Iller nach sich ziehen, die in keinem ökonomisch vertretbaren Verhältnis zum wasserwirtschaftlichen Vorteil stehen. Bei Versickerung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen kleiner 1000m² ist die NWFreiV vom 01.10.2008 in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesam-

meltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten.

Wasserversorgung

Der Stadtteil St.-Mang wird überwiegend aus der Wassergewinnung Leubas und Fleschützen versorgt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Wasserleitungen, die im Rahmen dortiger Baumaßnahmen zu sichern oder zu verlegen sind. Neue Wasserzuleitungen für die Baufelder 1 bis 3 erfolgen von der Ludwigstraße.

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 über die am Pfarrhofweg liegende Trafostation.

Erdgasversorgung

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

Fernmeldenetz

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

Kabel Deutschland

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

Müllentsorgung

Der Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten befährt private Verkehrsflächen nur ausnahmsweise und nur unter dem Vorbehalt der Haftungsfreistellung. Da im Plangebiet auf Grund möglichst sparsamer Erschließungsflächen in Abstimmung mit dem Eigentümer festgelegt worden ist, dass keine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eingerichtet wird, müssen die Mülltonnen an der nächst möglich befahrbaren Erschließungsstraße (z. B. Pfarrhofweg) am Abfuhrtag bereitgestellt werden.

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).

Die Neubauplanung im Bereich WA₁ wurde vorab mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt und die erforderlichen privaten Erschließungsflächen festgelegt. Sollten im Rahmen der Umsetzung der Planung Teilbereiche der Gärtnereigebäude Wendt bestehen bleiben, so ist die diesbezügliche Wahrung der Belange des Brand- und Katastrophenschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

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

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Im Steinbichl“

Der seit 11.09.1965 rechtskräftige Bebauungsplan umfasst in einem ca. 1,0m breiten Streifen noch den südlichen Geltungsbereich und sieht dort einen Randgrünstreifen für den Steinbichlweg fest.

Im neuen Bebauungsplan ist der Streifen Teil der Außenbereichsflächen der Neubebauung im Bereich WA₁.

§13a-Verfahren

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung von nicht mehr gewerblich benötigten Flächen im zusammenhängend bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB. Da die Gesamtgröße der Grundflächen weniger als 20.000 m² beträgt, sind die Anforderungen gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 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 kann.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarrhofweg-Süd“ wird im Norden durch den Pfarrhofweg, im Osten durch das Grundstück des Pfarrheimes „Mariä Himmelfahrt, im Süden durch den Steinbichlweg und im Westen durch die Bebauung der Ludwigstraße bzw. die Ludwigstraße selbst begrenzt und hat eine Fläche von ca. 5.920 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Die Höhenlage des Plangebiets erstreckt sich von ca. 705,0müNN an der Ludwigstraße bis zu ca. 701,5müNN an der Grenze zum Steinbichlweg im Süden. Die Flächen der ehem. Gärtnerei Wendt liegen dabei relativ eben auf einem Niveau von ca. 702müNN. Zu den Anwesen westlich des Geltungsbereiches an der Ludwigstraße existiert ein Höhenversatz von ca. 1,5m bis 2,0m. Der Pfarr-

hofweg liegt ebenfalls ca. 1,5m höher als das südlich anschließende Plangebiet.

Informationen zu Besonderheiten der hydrologischen Verhältnisse des Plangebiets liegen nicht vor. Die Iller (Gewässerklasse I) liegt ca. 90m westlich des Geltungsbereiches und ca. 30m tiefer als die Ludwigstraße.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Wohngebietes auf den rückwärtigen Flächen der Gärtnerei Wendt mit Erschließung von der Ludwigstraße / Pfarrhofweg. Die Flächen der Gärtnerei Wendt sind im seit 2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und sollen einer Nachverdichtung im Stadtteil St.-Mang dienen. Die Flächen sind auf Grund Ihrer zentralen Lage im Stadtteil mit kurzen Entfernungen zu Schule, Kindergarten, Kirche und Nahversorgungszentrum Magnusstraße dafür aus Sicht der Stadtentwicklung sehr geeignet. Durch die rückwärtige Lage zur Hauptverkehrsstraße (Ludwigstraße) entsteht dennoch ein ruhiges Wohnquartier.

Mit Schreiben vom 11.02.2013 beantragte die Wohnpark Wendt GbR die Aufstellung eines Bebauungsplans für das rückwärtige Grundstück der Gärtnerei Wendt südlich des Pfarrhofweges mit der Flst.-Nr. 2023/8 (Gemarkung Sankt Mang). Die rückwärtigen Gewächshausflächen der Gärtnerei Wendt sollen dabei in einem ersten Bauabschnitt im südlichen Bereich rückgebaut werden, um dort zwei Mehrfamilienhäuser bauen zu können. Die nördlichen Gewächshausflächen bleiben zunächst bestehen. Für die Entwicklung des Bereiches ist die Erstellung eines Gesamtkonzeptes einschließlich der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser am Pfarrhofweg und Ludwigstraße zwingend erforderlich, weil auch eine spätere Überbauung der nördlichen Gewächshausflächen zum jetzigen Zeitpunkt planerisch festgelegt werden muss. Dieses entwickelte Gesamtkonzept dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, das dem Charakter der umgebenden Bestandsnutzung entspricht.

Die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nur im Bereich WA₄ an der Ludwigstraße zugelassen, weil die Ludwigstraße im Bestand auch durch solche Nutzungen geprägt ist und als übergeordnete Erschließungsstraße im Stadtteil St.-Mang fungiert. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment wird dennoch ausgeschlossen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2009 wurden auch die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Abgrenzungen der 10 Nahversorgungszentren in Kempten (Allgäu), so dass auch Einzelhandelsnutzungen mit Sortimen-

ten aus diesem Bereich städtebaulich und aus Sicht der Stadtentwicklung sich dort nicht ansiedeln sollen. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum befindet sich an der Magnusstraße. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen im Umkehrschluss nicht betroffen. Hierbei handelt es sich um Sortimenten, die die zentralen Standorte nicht prägen. Von einer wesentlichen Gefährdung der Nahversorgungszentren ist hier nicht auszugehen. Ein Ausschluss von nicht zentrengeeigneten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des WA₄ würde nicht dem Schutze des „Nahversorgungszentrums Magnusstraße“ dienen und ist demzufolge hier auch nicht erforderlich.

Liste zentrenrelevanter Sortimente (GMA 2013, 96)

<ul style="list-style-type: none">▪ Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren▪ Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren▪ Blumen▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel▪ Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto▪ Spielwaren, Bastelartikel▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien▪ Baby- und Kinderartikel▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires▪ Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige 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 / KunstG ▪ Fotogeräte, Videokameras, FotowarenE ▪ optische Waren, Hörgeräte▪ Uhren, Schmuck
Quelle: GMA-Vorschlag 2013

Generell vom Ausschluss betroffen sind im Plangebiet die unter § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort sowie des städtebaulichen Ziels der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebietes. Die Nutzungen sind auch aufgrund der Wohngebietslage mit den baulichen, verkehrlichen und nutzungsspezifischen Besonderheiten nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die noch vorhandenen Gewächshäuser der Fa. Wendt bleiben im Bestand zunächst gesichert.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass dennoch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in diesem Bereich der künftigen Nutzungsstruktur am besten Rechnung tragen kann.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in den rückwärtigen Bereichen WA₁ bis WA₃ den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO und hält die vorgesehenen Maximalwerte ein. Eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht vorgesehen, weil es sich nicht um ein zentral innerstädtisch gelegenes Wohngebiet handelt, sondern um einen Wohnbereich in einem Stadtteil von Kempten (Allgäu) und das Maß der baulichen Nutzung der unmittelbaren Umgebung dem auch nicht entsprechen würde. Der GRZ-Wert liegt im WA₁ bei 0,4, da durch die Nachnutzung der Gärtnereiflächen in Wohnflächen in günstiger Lage im Stadtteil möglichst viel, aber fürs Gebiet noch verträglicher, Wohnraum geschaffen werden soll. Auch beim WA₃ wird ein GRZ-Wert von 0,4 festgesetzt, weil dies den vorhandenen Gebäudekubaturen und Grundstückszuschnitten entspricht. Lediglich für den Bereich WA₂ wird ein mit 0,3 niedrigerer Wert festgesetzt, weil dort im Übergangsbereich zu den östlich liegenden Freiflächen des Pfarrzentrums Mariä Himmelfahrt eine geringere Dichte und Versiegelung angestrebt wird. Dies wird auch durch die geringere Geschossigkeit noch verdeutlicht. Bei der Festsetzung der GFZ-Werte verhält es sich analog zu den GRZ-Werten, wobei im Bereich WA₂ im Verhältnis höhere GFZ-Werte festgesetzt werden müssen, da dort auf Grund der topographischen Situation zum Teil die Untergeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich WA₄ liegt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO deutlich über den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies entspricht allerdings der städtebaulichen Struktur der bestehenden und historisch begründeten Bebauung entlang der Ludwigstraße, der westlichen Haupterschließungsstraße des Stadtteils St.-Mang. Die Kubaturen der Gebäude und Grundstücksgrößen geben hier das Maß der baulichen Nutzung vor und dies soll auch bei einem Ersatzbau des Anwesens Ludwigstraße 63 nicht verloren gehen.

Aus diesem Grund ist hier die zulässige Geschossigkeit auch als zwingend festgesetzt. Im übrigen Planbereich wird die Geschossigkeit als Maximalwert festgesetzt, da dies zur Einfügung in die nähere Umgebungsbebauung ausreicht. Der Bereich WA₁ mit seiner möglichen 3-Geschossigkeit ist dabei um ein Geschoss höher als die auf gleichem Geländeneiveau stehende 2-geschossige Bebauung entlang der Straße Im Steinbichl. Die bestehende 1-geschossige Bebauung am Pfarrhofweg wirkt Richtung Süden städtebaulich auch 2-geschossig, weil sie sich mit den Erdgeschossebenen am höher gelegenen Pfarrhofweg orientiert. Die 3-Geschossigkeit im Bereich WA₁ ist dennoch städtebaulich vertretbar, weil sie die Gebäudeoberkanten der um ca. 2,0m höher liegenden Bebauung entlang der Ludwigstraße aufnimmt und diese oftmals noch eine erhöhte Erdgeschossebene aufweisen. Die höhere Bebauung des Bereichs WA₁ vermittelt somit zwischen den 2-geschossigen rückwärtigen Bereichen am Pfarrhofweg und Im Steinbichl sowie den höher liegenden 2-geschossigen Bereichen entlang der Ludwigstraße, die nach Osten 3-geschossig wirken. Beeinträchtigungen nach Westen und Süden sind dabei untergeordnet anzusehen. Die Bebauung entlang der Pfarrhofweges und das Baufeld im WA₂ werden durch die 3-Geschossigkeit sicherlich in bestimmtem Umfang beeinträchtigt. Dies wird städtebaulich in der Abwägung hingenommen, weil durch die Neubebauung des WA₁ in zentraler Lage im Stadtteil St.-Mang Wohnraum in größerem Umfang geschaffen werden kann, der zur Siche-

rung der gesellschaftlichen Strukturen im Stadtteil beitragen kann (Nachverdichtung).

In den rückwärtigen Bereichen WA₁ bis WA₃ ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Im Bereich der WA₄ ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Struktur entlang der Ludwigstraße ist hier eine südliche Grenzbebauung städtebaulich notwendig.

Die Straße ist durch den Wechsel von frei, in offener Bauweise, stehenden Gebäuden und aneinander gebauten Gebäuden geprägt. Das im Plangebiet liegende Gebäude Ludwigstraße 63 grenzt an der Südgrenze direkt an das Nachbargebäude Ludwigstraße 65, so dass hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise begründet ist, um diese städtebauliche Struktur auch bei einem Ersatzbau erhalten zu können.

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtungen) orientiert sich bei den Bestandsgebäuden an der Ludwigstraße und am Pfarrhofweg am Bestand. In der Ludwigstraße entspricht die Nord-Süd-Firstrichtung der straßenbegleitenden Bebauung, am Pfarrhofweg den Flächenverhältnissen der Bauräume. Im Bereich WA₂, der den Übergang zum Freibereich des Pfarrheims darstellt, sind beide Gebäudestellungen städtebaulich vorstellbar. Die Ost-West-Richtung im Bereich WA₁ ermöglicht eine größere Orientierung der Wohnungen nach Süden, schafft günstige Voraussetzungen die Dachflächen auch solarenergetisch nutzen zu können und entspricht der Bestandbebauung entlang der Straße Im Steinbichl.

Abstandsflächen

In den mit offener Bauweise festgesetzten Bereichen WA₁ bis WA₃ sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Im Bereich WA₄ an der Ludwigstraße wird davon städtebaulich begründet abgewichen und es muss an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden, da dies der vorhandenen Baustruktur des Bereiches entspricht.

Auf Grund des Höhenversprungs zwischen den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 2023/2, 2023/5 und 2023/6 (Gemarkung St.-Mang) und dem Bereich WA₁ und damit die notwendige Parkierung für den Bereich WA₁ möglichst nah an der Zufahrt ermöglicht werden kann, ist eine Grenzbebauung mit Garagen bzw. Carports bis zu einer Länge von 27,0m und einer maximalen Höhe von 708,00müNN zulässig. Durch die Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für die rückwärtigen Grundstücksteile der Anwesen an der Ludwigstraße kommt. Für die Ostseiten der Anwesen an der Ludwigstraße ergibt sich dabei noch der Vorteil, dass es zu einer gewissen Abschirmung bzgl. des Zufahrtsverkehrs im Bereich WA₁ kommt.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der übergeordneten Ludwigstraße aus über den Pfarrhofweg. Der Pfarrhofweg ist eine mit ca. 3,0m Breite schmale öffentliche Straßenverkehrsfläche und dient im Bestand lediglich der Erschließung der beiden Anwesen Pfarrhofweg 2 und 4 sowie als Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Ludwigstraße und der Friedrich-Ebert-Straße bzw. der Kirche Mariä-Himmelfahrt. Im Rahmen der Vorabstimmung der Umnutzung der Flächen der Gärtnerei Wendt zu einem Wohngebiet wurden frühzeitig mit der Verkehrsabteilung des Amtes für Tiefbau und Verkehr sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde verschiedene Erschließungsvarianten untersucht.

- Erschließung von Norden über die Flst.Nr. 2022/14
Die Erschließung würde Verkehr in den Vorbereich der Kirche Mariä-Himmelfahrt und des dazugehörigen Pfarrhofes bringen und somit diesen gemeinsamen Bereich nachhaltig stören. Darüber hinaus wäre die Weiterführung der Erschließung östlich des Anwesens Pfarrhofweg 4 topographisch schwierig gewesen.
- Erschließung von der Friedrich-Ebert-Straße über den Steinbichlweg
In diesem Fall wäre eine Verbreiterung des Steinbichlweges nach Norden in den Gartenbereich des Pfarrheims notwendig gewesen. Die dafür notwendigen Flächen werden seitens der katholischen Kirchenstiftung nicht in Aussicht gestellt.
- Erschließung von Süden über die Straße Am Steinbichl
Eine vom westlichen Wendehammer der Straße ausgehende Erschließung ins Plangebiet würde grundsätzlich Eingriffe in den dortigen Kinderspielplatz bedeuten. Ein flächengleicher Ersatz der verlorengehenden Spielplatzflächen müsste im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine Erschließung entlang der westlichen Seite des Spielplatzes wird vom Amt für Tiefbau und Verkehr und der Stadtgärtnerei auf Grund der Konfliktsituation mit den Garagenausfahrten, dem Gehölzbestand und der notwendigen Stützmauern im Böschungsbereich abgelehnt. Eine Erschließung entlang der östlichen Grenze des Spielplatzes wäre zwar seitens der o. g. Dienststellen befürwortet worden, allerdings würde die Zufahrt mittig von Süden ins Plangebiet erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Wohnbauflächen bringen und wird somit vom Projektentwickler abgelehnt.
- Erschließung über die Ludwigstraße / Pfarrhofweg
Die Erschließung erfolgt über einen nach Süden, Richtung Anwesen Ludwigstraße 63, verbreiterten Pfarrhofweg (Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) und führt westlich des Anwesens Pfarrhofweg 2 in den rückwärtigen Grundstücksbereich, ähnlich der bisherigen Erschließung der rückwärtigen Gärtnerflächen. Das Amt für Tiefbau und Verkehr hat diese Variante im Rahmen eines Jour-Fix-Termins mit der Polizei abgestimmt und als die günstigste Variante beurteilt. Die Erschließung von insgesamt ca. 24 neuen Wohneinheiten kann an dieser Stelle problemlos abgewickelt werden. Für die rückwärtige Bebauung bietet sie den Vorteil einer Zufahrt und Parkierung im Nordwesten. Auf Grund des topographisch tiefer liegenden Plangebiets, liegt der Garagenbereich unterhalb des Grundstücksniveaus der Bebauung entlang der

Ludwigstraße, so dass dorthin keine Beeinträchtigung vorliegt. Nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde ist diese Erschließungs- und Parkierungsvariante möglich.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus WA₁ werden der Großteil der Stellplätze sowie sämtliche Garagenstellplätze auf kurzem Wege über die Zufahrt von der Ludwigstraße / Pfarrhofweg erreicht. Dadurch werden Konfliktsituationen durch parkende Fahrzeuge, zuschlagende Autotüren bzw. Motorgeräusche möglichst gering gehalten. Die relativ großen privaten Verkehrsflächen dienen im Süden hauptsächlich als Zufahrts- und Aufstellfläche für die Feuerwehr und im Norden als Zufahrtsmöglichkeit für das Anwesen im WA₂. Im Laufe des Verfahrens wurden die privaten Verkehrsflächen zur Sicherstellung eines bequemen Ein- und Ausparkens noch leicht vergrößert. Durch die bis zu 27m lange Grenzbebauung der Garagen im Westen und der Möglichkeit hier Duplex-Garagen unterzubringen, wird zum einen ein zusätzlicher Lärmschutz für die Ostseiten der bestehenden Anwesen Ludwigstraße 65-69 erreicht und zum anderen der topographische Höhenversprung geschickt ausgenutzt. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch die lange grenzständige Wand liegt nicht vor. In den übrigen Bereichen des Plangebiets WA₂ bis WA₄ sind Stellplätze und Garagen generell außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern eine genügend Tiefe Aufstellfläche von 5,0m zur öffentlichen Straße unbebaut bleibt. Auf Grund der Bestandssituation vor Ort sind eigene Umgrenzungslinien für Stellplätze und Garagen nicht zielführend.

Immissionsschutz

Zur Überprüfung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Ludwigstraße und des Erschließungs- und Parkungsverkehrs des WA₁ wurde durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH, Kempten, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Bericht Nr. 13.033.1/B vom 19.04.2013 ist Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Bei einer Verkehrsbelastung der Ludwigstraße von 13.500 Kfz/24 h im Prognosejahr 2020 ergeben sich im westlichen Bereich des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1. Außerdem werden am Anwesen Ludwigstraße 63 auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – erheblich überschritten. Aufgrund der straßennahen Bebauung sowie der erforderlichen Erschließungswege werden keine Möglichkeiten gesehen, durch abschirmende Maßnahmen, wie zum Beispiel Lärmschutzwände, eine Minderung der Geräuschimmissionen herbeizuführen. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet werden stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer schalltechnisch günstigen Grundrissgestaltung, einer erhöhten Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sowie Lüftungseinrichtungen für Ruheräume festgesetzt.

In Anbetracht der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen erscheint die Ausweisung des geplanten Wohnparks mit den drei Mehrfamilienhäusern sowie dem bestehenden Anwesen Pfarrhofweg 4 als Allgemeines Wohngebiet ver-

treten. Da derzeit im Bereich der Anwesen Pfarrhofweg 2 und Ludwigstraße 63 keine gewerblichen Nutzungen untergebracht sind, welche der Ausweisung eines Mischgebietes bedürfen, und eine solche Entwicklung auch nicht gewünscht wird (vergleiche Flächennutzungsplan), werden auch diese beiden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Erschließungsverkehr des WA₁ kann im Bereich der Anwesen Ludwigstraße 61 und 63 sowie des Wohnhauses Pfarrhofweg 2 im Nachtzeitraum der Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 nicht ganz eingehalten werden. Die dabei entstehende, zusätzliche Belastung der betreffenden Anwesen ist jedoch im Vergleich zur bestehenden Geräuschbelastung der Ludwigstraße nur von nachrangiger Bedeutung. Die hinsichtlich der Geräusche der Ludwigstraße im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind zugleich dafür geeignet, in den Aufenthaltsräumen die Geräuschimmissionen des Erschließungsverkehrs ausreichend zu verringern. Im Laufe des Verfahrens wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, Abschnitt 5) zu bemessen ist. Dabei sind folgende Lärmpegelbereiche zu beachten:

- Geplantes südwestliches Mehrfamilienhaus, West-/Südseite
Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A))
- Wohnhaus Pfarrhofweg 2, West-/Nordseite
Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A))
- Wohn- und Geschäftshaus Ludwigstraße 63, Westseite
Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A))
- Wohn- und Geschäftshaus Ludwigstraße 63, Nordseite
Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A))

Von der Stellplatznutzung im Bereich der geplanten Duplex-Garagen selbst werden bei der geplanten Anordnung voraussichtlich keine erheblichen Belästigungen ausgehen.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, dass sich die neuen Baukörper im rückwärtigen Bereich der Ludwigstraße in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und entlang der Ludwigstraße das vorhandene Stadtbild der im Sanierungsgebiet liegenden überörtlichen Erschließungsstraße erhalten bleibt.

Somit ist im Bereich WA₄ neben dem Satteldach auch das Mansarddach zulässig, wobei in den Bereichen WA₁ bis WA₃ lediglich Satteldächer für die Hauptgebäude zulässig sind. Die Festsetzung einer Dachneigung ist auf Grund der Festsetzung max. zulässiger Trauf- und Firsthöhen städtebaulich nicht erforderlich und auch auf Grund der unterschiedlichen Dachneigungen der Bestandgebäude nicht zielführend. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der westlichen Nachbarn ist für die Garagenzeile entlang der Grenze zu den Flst.-Nrn. 2023/6 und 2023/5 (Gemarkung Sankt Mang) lediglich ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Pultdach zulässig. Die Dachhaut soll in ihrem Erschei-

nungsbild ein einheitliches Bild abgeben, sodass nur rot bis rotbraune Ziegeldeckungen zulässig sind. Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation müssen Flachdächer und flach geneigte Pultdächer als Gründächer ausgebildet werden.

Die Regulierung der maximalen Dachaufbautenbreite auf 1/3 der Dachlänge ist erforderlich, damit das Gesamtbild des Daches noch überwiegend von einer Dachfläche und nicht von Dachaufbauten geprägt ist. Dies dient dem Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft der näheren Umgebung. Aus diesem Grund müssen Solar- oder Photovoltaikanlagen die gleiche Neigung wie die Dächer haben. Aufgeständerte Anlagen würden das Stadtbild erheblich stören.

Einfriedungen sollen den Zweck der Abgrenzung der privaten Flächen gegenüber halböffentlichen oder öffentlichen Flächen erfüllen. Die Beschränkung der Höhe auf max. 1,20m soll sicherstellen, dass dennoch ein „offenes“ Wohnquartier entsteht und nicht „Trennwände“ entstehen, die das Erscheinungsbild eines Wohngebietes erheblich beeinträchtigen.

Grundsätzlich soll das Gelände harmonisch in benachbarte Grundstücksflächen übergehen. Der vorhandene Höhenversatz zwischen den Grundstücken an der Ludwigstraße und den ehem. Gärtnereiflächen muss erhalten bleiben, d.h. das neue Wohnquartier soll bewusst nicht auf das höhere Niveau der Ludwigstraße angehoben werden. Der vorhandene Höhenversprung ist historisch begründet und soll sich nicht nach hinten zu den sich östlich und südlich anschließenden Flächen verlagern. Dadurch dass durch den Abbruch der Gewächshäuser ein natürliches Gelände nur mehr schwer nachvollziehbar sein wird, wurde ein neues Geländeniveau auf Grundlage einer Vermessung des Geländes im Bereich WA₁ festgesetzt.

Auf Grund der Lage im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Sanierungsgebiet St.-Mang sind erhöhte Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen städtebaulich erforderlich.

Grundsätzlich ist bauordnungsrechtlich im Rahmen der Errichtung einer Wohnanlage mit bis zu ca. 24 Wohneinheiten die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem eigenen Grundstück erforderlich. Dies ist in der Bebauungsplanzeichnung als Hinweis im Südosten verortet, weil dort keine Beeinträchtigung durch Park- oder Parksuchverkehr gegeben ist. Auf Grund der Lage unmittelbar nördlich des öffentlichen Spielplatzes „Im Steinbichl“ kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch von dieser Verpflichtung abgewichen werden, sofern sich der Bauherr Zug um Zug zur Zahlung einer Ablöse verpflichtet, die dem öffentlichen Spielplatz Im Steinbichl dient. Die Kinder würden weiterhin wohnortnah und von den meisten Wohnungen gut einsehbar spielen können. Die eigentlich als Spielplatz vorgesehene Fläche im Plangebiet würde dann Grünfläche im Wohnumfeld werden.

5.4 Grünordnung

Durch die Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Nach Ortsbegehung des Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde liegen im Plangebiet keine erhaltenswerten Gehölz- oder Baumstrukturen. Im Zuge der Umsetzung des neuen Wohnquartiers mit drei Baukörpern (WA₁) und bis zu ca. 24 Wohneinheiten sind zum Zwecke einer durchgrüneten Wohnumfeldgestaltung Baumpflanzungen erforderlich. Pro drei Wohneinheiten ist ein Laubbaum aus benannter Liste zu pflanzen. Im Rahmen eines mit den Genehmigungsunterlagen einzureichenden Freiflächenplans sind die Standorte abzustimmen. Auf Grund der rückwärtigen, offeneren städtebaulichen Situation müssen mind. 50% der Baumpflanzungen der Ordnung I entsprechen.

Dadurch dass die Bereiche WA₂ bis WA₄ bereits bebaut sind, kann eine nachträgliche Durchgrünung nur im Rahmen neu eingereichter Bauvorhaben und dann auch nur in eher geringerem Umfang erfolgen. Die Festsetzung zumindest einen heimischen Laubbaum pro Bauantrag pflanzen zu müssen, soll langfristig eine generelle stärkere Durchgrünung des Gebietes nach sich ziehen. Gefordert wird dies allerdings nur, wenn sich das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines Bauantrages erhöht, um somit eine grünordnungsische und ökologisch wirksame Kompensation für die Baumaßnahme erreichen zu können.

5.5 Kenndaten der Planung

Allgemeines Wohngebiet WA	4.568 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	204 m ²
Private Verkehrsfläche	1.017 m ²
Versorgungsfläche	140 m ²
Prognostizierte neue Wohneinheiten im WA ₁	24 WE
Geltungsbereich	5.920 m ²

6 Anlagen

Anlage 1:

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung TECUM vom 19.04.2013