

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Nr. 739
„Kottern-Süd“

im Bereich zwischen der Miesenbacher Straße, der Stadtgrenze zur
Gemeinde Durach, der Ludwigstraße sowie der Wohnbebauung südlich und
östlich der Kremserstraße

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

06.11.2007

04.08.2009

06.10.2009

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
2.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
§ 2	Bestandteile.....	2
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
§ 4	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
§ 5	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
§ 6	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
§ 7	Verkehrs- und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 13 BauGB)	3
§ 8	Stellplätze, Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	3
§ 9	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)	4
§ 10	Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
§ 11	Immissionsschutz	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften	5
§ 12	Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	5
§ 13	Gestaltung baulicher Anlagen.....	6
§ 14	Einfriedungen	6
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
	Altlastenkataster.....	6
	Pflegezufahrten Grünfläche.....	6
	Technische Anlagen der Stromversorgung.....	6
5	Begründung	7
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	Regionalplan / FNP / LP	7
	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
	Geltungsbereich	7
	Lage, Größe und Bestand	7
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	8

	Eigentumsverhältnisse	8
5.2	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	8
	Grundlage	8
	Planungskonzept.....	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze	10
	Grünordnung	11
	Immissionsschutz / Altlasten	12
	Ver- und Entsorgung	13
	Örtliche Bauvorschriften	13
5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
5.4	Kenndaten der Planung	14

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 BauGB in der jeweils zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung den Bebauungsplan „Kottern-Süd“, für den Bereich zwischen der Miesenbacher Straße, der Stadtgrenze zur Gemeinde Durach, der Ludwigstraße sowie der Wohnbebauung südlich und östlich der Kremserstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch:

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316).

Baunutzungsverordnung:

in der Fassung Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993.

Planzeichenverordnung:

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bayerische Bauordnung:

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28.08.2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007) (GVBl. S. 588).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kottern-Süd“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung und umfasst eine Fläche von knapp 2,4 ha.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Kottern-Süd“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung und Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen jeweils in der Fassung vom 04.08.2009.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit WA₁, WA₂ und WA₃ gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundfläche

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen gelten als Höchstmaß. Nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO werden dabei die versiegelten Flächen der Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitgerechnet. Bei der Berechnung der Grundfläche bleiben Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen außer Ansatz, wenn ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch wassergebundene Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und Nebenanlagen um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Hofflächen anzulegen.

§ 7 Verkehrs- und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 13 BauGB)

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme zulässig. Oberirdische Standorte sind mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) abzustimmen.

Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblattes W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das Planungsgebiet mit einer Ringleitung auszustatten. Entsprechend der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m²/h) des DVGW Arbeitsblattes W405 müssen abhängig von der Nutzung des Plangebietes 192m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Std. bereitgestellt werden. Als Löschwasserentnahmestationen sollen Überflurhydranten eingesetzt werden, die in maximal 100 m Entfernung zum Objekt stehen sollen.

Öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie von den Feuerwehrfahrzeugen ungehindert befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Feb. 2007) ist zu berücksichtigen (Art. 5 BayBO). Grundsätzlich ist bei der Planung von Grundstücken zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringerer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 5 BayBO). Für evtl. notwendige Hubrettungsfahrzeuge sind entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei der Planung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Juli 1998) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

§ 8 Stellplätze, Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im WA₁ und WA₂ sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA₃ sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie in baulichen Zusammenhang mit Gebäuden und an der seitlichen Grundstücksgrenze liegen.

Bei der Errichtung von Garagen oder Carports ist ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m einzuhalten. Je Wohneinheit sind bis 80 m² Wohnfläche ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen. Für die nach § 4 BauNVO anderen zulässigen Nutzungsformen innerhalb des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes gelten die Stellplatzschlüssel der GaStellV in der Fassung von 26.05.2008.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig. Aneinander gebaute Nebenanlagen auf unterschiedlichen Grundstücken sind in Form und Höhe anzugleichen.

§ 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der Flst.Nr. 2003/16, 2002/31 und auf einem Teilstück des Flst.Nr. 2003/17 westlich des Geh- und Radweges wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die als zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind mindestens in der Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Standorte zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Der Standort der einzelnen Bäume ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Für die zu fällenden Bäume im Zuge der Erstellung der Verkehrsflächen sind Ersatzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorzunehmen.

Straßenbegleitgrün

Der Bereich östlich des Geh- und Radwegs (Flst.Nr. 2003/17) außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche wird als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Private Grünfläche

Der südwestliche Teil des Flurstücks 2003/17 ist als private Grünfläche mit Pflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Pro 1000 m² privater Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen folgende Anzahl an zu pflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- 2 Bäume II. Ordnung
- 20 Sträucher (70%) und Stammbusch/Heister (30%)

Die potentielle natürliche Vegetation ist eine Tannenmischwaldgesellschaft aus deren Pflanzenpotential Gehölze zur Gestaltung der Grünfläche auszuwählen sind. Bei den Bäume am westlichen Plangebietsrand sind *Acer campestre* „Elsriik“ zu pflanzen.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind nicht in Form von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) zulässig.

Die privaten und öffentlichen Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster).

§ 10 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NMFreiV) zur Versickerung zu bringen.

Ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann hat dies oberirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden oder Gräben zu geschehen. Nicht versickertes Regenwasser ist in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen zu speichern und gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten, d.h. die Regenrückhaltung muss in diesen Fällen auf den jeweiligen privaten Grundstücken erfolgen.

§ 11 Immissionsschutz

Für die Flurstücke 2003/4 und 2003/9 sind im Falle eines Neubaus oder bei Grundrissänderungen im Bestand zum Lüften erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen dieser Gebäude von der Ludwigstraße weg zu orientieren.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform und Dachneigung:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 40° zu erstellen.

Dachmaterialien:

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ausschließlich unlasierte Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein mit roten bzw. grauen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten:

Dachgauben sind in Form von Giebel- oder Schleppegauben mit einer maximalen Gesamtbreite aller Gauben einer Dachseite von 1/3 der Hausbreite zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m. Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 1m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachüberstand:

Zulässig ist maximal 1,0 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

Solarthermie- oder Photovoltaik:

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind nur in der Dachfläche oder als Fassadenelement in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig.

§ 13 Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sowie zusammengebauten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wand- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Die aneinander gebauten Gebäude müssen bezüglich ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und der Dächer) aufeinander abgestimmt sein.

§ 14 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen entsprechend den Festsetzungen von § 9, geschnitten bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Holzzäune mit senkrechten Latten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Im Bereich des Geh- und Radweges verläuft ein altes Industriegleis der Firma Dierig. Sonstige Informationen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt der Stadt Kempten zu unterrichten und die weitere Vorgehensweise unter Einschaltung eines Fachgutachters mit dem Umweltamt abzuklären.

Pflegezufahrten Grünfläche

Für die Unterhaltung des Spielplatzes sind zwei Pflegezufahrten sowohl aus Richtung Norden als auch Richtung Süden erforderlich. Die nördliche Zufahrt soll über das Grundstück Flst. Nr. 2002/31 an der Miesenbacher Straße erfolgen. Die südliche Zufahrt erfolgt über die Pfanderstraße und ein Teilstück des Geh- und Radweges.

Technische Anlagen der Stromversorgung

Entlang der Pfanderstraße verläuft ein 20 kV-Kabel. Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendige Abstände (z.B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen einzuhalten.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan / FNP / LP

Im Regionalplan ist das Gebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist die Grünfläche auf den Flst.Nr. 2003/16 und 2002/31 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Das ehemalige Bahngleis ist als „Sonstige Gehölzstruktur“ dargestellt. Das bereits bestehende Wohngebiet an der Pfanderstraße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Art der Nutzung entspricht auf der Ebene des Bebauungsplans der Darstellung des Flächennutzungsplans, so dass dieser aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet bestehen bisher noch keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Planungsrechtlich ist der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich sowie der Bereich des Flst.Nr. 2003/31 entlang der Miesenbacher Straße als Innenbereich i.S. des § 34 BauGB zu beurteilen. Das ehemalige Bahngleis sowie die Grünfläche/Spielplatz sind als Außenbereich nach §35 BauGB einzustufen. Es grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Nach Norden ist das Gebiet durch die Miesenbacher Straße begrenzt. Im Westen wird das Gebiet durch die Wohnbebauung an der Reichlinstraße und die Ludwigstraße begrenzt. Im Süden und Osten grenzt die bestehende Wohnbebauung der Gemeinde Durach an den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (Gemarkung Sankt Mang): 2001/19, 2002/11, 2002/27, 2002/31, 2003/4, 2003/9, 2003/13, 2003/14, 2003/15, 2003/16, 2003/17, 2003/25, 2003/26.

Lage, Größe und Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand an der Stadtgrenze zu Durach. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 23.724 m².

In der Pfanderstraße sind innerhalb des Geltungsbereichs sieben Bestandswohngebäude vorhanden, von denen drei Einfamilien- und vier Mehrfamilienhäuser sind. Entlang der Miesenbacher Straße befinden sich weitere zwei Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs.

Auf der Grünfläche befindet sich ein Spielplatz, der zurzeit nur über die Miesenbacher Straße erschlossen ist. Der künftige Bereich des Geh- und Radweges ist durch einen dichten Pflanzenbewuchs gekennzeichnet, der die Erreichbarkeit des Spielplatzes von Süden kommend stark einschränkt.

Die Pfanderstraße ist als provisorische Schotterstraße vorhanden.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Topographische Verhältnisse

Insbesondere die Grünfläche mit dem Spielplatz ist sehr bewegt und steigt zu den Rändern hin z.T. steil an (im Westen auf 705 m ü. NN). Der tiefste Punkt des Spielplatzes liegt bei 698 m ü. NN. Nach Norden zur Miesenbacher Straße steigt das Gelände auf ca. 700m an, nach Südwesten auf 705 m ü. NN.

Der Bahndamm verläuft relativ eben und fällt von Südwesten von 705 m ü. NN nach Nordosten auf ca. 703 m ü. NN ab.

Die Wohngebäude an der Pfanderstraße liegt relativ eben auf einer Höhe von 705 m ü. NN.

Hydrologische Verhältnisse

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kenntnisse vor.

Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

5.2 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Grundlage

Im Planungs- und Bauausschuss vom 13.09.2007 wurde das Bauvorhaben „Neubau zweier Doppelhäuser Miesenbacher Straße“ vorgestellt. Da es für den Bereich keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, wäre das Vorhaben hinsichtlich der näheren Umgebung, die als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauN-VO) einzustufen ist, planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig. Um die im Flächennutzungsplan dargestellte und durch den Beschluss des „Integrierten Handlungskonzepts St. Mang“ bestätigte städtebauliche Zielsetzung zur Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu sichern, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 08.11.2007 eine Veränderungssperre erlassen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss wurden die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB überprüft. Dazu gehörte auch die Überprüfung und Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltschutzbelange ergeben hat. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB das Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Mit dem Bebauungsplan Kottern-Süd wird als wesentliches Ziel die planungsrechtliche Sicherung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche als Kinderspielplatz und der Ausbau eines Geh- und Radweges verfolgt. Das Gebiet liegt im Untersuchungsgebiet der „Sozialen Stadt Sankt Mang“. Die Untersuchung ergab eine Unterversorgung mit Grünflächen insbesondere mit Spielplätzen für Kinder und Jugendliche im Stadtteil Sankt Mang. Aufbauend auf diesen Ergebnissen hat der Stadtrat 2007 ein Planungskonzept beschlossen, dass die Entwicklung von Spielplätzen im Plangebiet und eine großräumig vernetzte Geh- und Radwegesituation vorsieht.



Abb. 1 Auszug Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt St. Mang, Feb. 2007

Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung und Erweiterung der bestehenden Grün- und Spielfläche im Rahmen des Bebauungsplans von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan die großflächig vorgesehene Vernetzung des Gebietes mit Geh- und Radwegen ausgebaut werden und eine Verbindung zu den Nahversorgungseinrichtungen an der Ludwigstraße sowie der Iller und der gegenüberliegenden Illerseite/Eich geschaffen werden. Mit der geplanten Wegeföhrung kann ein Teil des Geh- und Radverkehrs von der stark befahrenen Ludwigstraße verlegt werden. Zugleich wird der Spielplatz besser an die Umgebung angebunden und von Süden erschlossen. Weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, die Erschließungssituation der Grundstücke Pfanderstraße 1 bis 5 im Bebauungsplanverfahren zu regeln und eine geordnete öffentliche Erschließung zu erstellen.

Planungskonzept

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Bestandsbebauung und der Gebietscharakteristik. Um einen größeren Entwicklungsspielraum zu gewährleisten, wurden Baufenster mit über den Bestand hinausgehenden Grenzen festgesetzt.

Für die Grünfläche ist eine Erweiterung des Spielplatzes vorgesehen, mit Ruhebereichen und einer Spielfläche.

Das Erschließungssystem sieht eine Stichstraße in der Pfanderstraße mit Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vor. Auf der ehemaligen Industrieleistrasse wird ein Geh- und Radweg geführt, der in die Pfanderstraße einmündet und damit eine Verbindung zwischen der Miesenbacher Straße und der Ludwigstraße schafft und den Spielplatz erschließt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der schon vorhandenen Bebauung die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da sie mit der Gebietseigenart nicht in Einklang gebracht werden können und das Ortsbild stören. Entsprechend dem Ergebnis der Untersuchung zur „Sozialen Stadt St. Mang“ und dem darin festgestellten Mangel an Grünflächen mit Spielanlage für Kinder und Jugendliche wird die vorhandene Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie die Gleisanlage mit Fuß- und Radweg als Grün- bzw. Verkehrsfläche festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen gelten als Höchstmaß. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO die versiegelten Flächen der Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitgerechnet. Bei der Berechnung der Grundfläche bleiben Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen außer Ansatz, wenn ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden. Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Mit den differenzierten Festsetzungen soll die vorhandene lockere Bebauung in ihrer Struktur erhalten bleiben. Damit muss jeweils das obere Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA₂ und WA₃ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an der Bestandsbebauung orientieren.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze

Erschließung

Die Wohngebäude an der Pfanderstraße werden über die Ludwigstraße und die Pfanderstraße erschlossen. Die Erschließung der Grünfläche ist über die Miesenbacher Straße und den neu festgesetzten Geh- und Radweg zwischen Ludwigstraße und Miesenbacher Straße gesichert. Die Gebäude an der Miesenbacher Straße sind über diese erschlossen.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird die Pfanderstraße als Erschließungsstraße festgesetzt. Auf der niveaugleich ausgebauten Fläche mit einer Breite von 5,50 m ist keine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten vorgesehen. Die Festsetzung einer Erschließungsstraße ist notwendig, da die Erschließung der Gebäude an der Pfanderstraße zurzeit nur über einen provisorisch hergestellten Privatweg erfolgt. Da am Ende der Pfanderstraße keine Grundstückszufahrten oder Gehwege für eine Wendefläche vorhanden sind, ist eine Wendeanlage mit den not-

wendigen fahrgeometrischen Bedingungen u.a. für ein 3-achsiges Müllfahrzeug erforderlich. Aufgrund der Lage neben dem stark begrünten ehemaligen Bahngleis ist keine eigene Begrünung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Darüber hinaus wird der Geh- und Radweg als Verkehrsfläche auf dem ehemaligen Industriegleis festgesetzt. Als Teil eines großräumigen Wegenetzes bietet er einerseits eine alternative Wegführung zur stark befahrenen Ludwigstraße und erschließt andererseits den Spielplatz und die Grünfläche von Süden aus.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner sind auf eigenem Grund im WA₁ und WA₂ innerhalb der Baugrenzen herzustellen. Im WA₃ sind die Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang und im Bereich der seitlichen Grenzstücksgrenze liegen. Bei der Errichtung von Garagen oder Carports ist ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m einzuhalten. Schon bestehende Garagen genießen Bestandsschutz. Bei Neubauten ist bis 80m² ein Stellplatz, darüber hinaus sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Stellplätze sollen in begrünter, versickerungsfähiger Form ausgeführt werden, z.B. als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen auf eigenem Grund werden weitere private und öffentliche Stellplätze in Parkbuchten entlang der Pfanderstraße angelegt.

Grünordnung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird auf den Flurstücken 2002/31, 2003/16 und Teilen des Flurstücks 2003/17 westlich des Geh- und Radweges eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die in verschiedene Funktionsbereiche untergliedert werden soll (Ruhebereich, Spielfläche und Spielplatz). Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf der öffentlichen Grünfläche unterstützen die Gliederung der Grünfläche und tragen zur Abgrenzung der verschiedenen Spielbereiche bei. Die Bäume sind in der dargestellten Anzahl zu pflanzen, der genaue Standort ist im Rahmen der Spielplatzgestaltung mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Um den durch den Geh- und Radweg entstehenden Eingriff in die vorhandene Bepflanzung zu reduzieren, sind Ersatzpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 2002/31 und 2003/16 bzw. dem Straßenbegleitgrün auf dem Flurstück 2003/17 vorzunehmen.

Der Teil des Flurstücks 2003/17 östlich des Geh- und Radweges ist als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Der südwestliche Teil des Flurstücks 2003/17 wird als private Grünfläche mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit soll die bestehende Grüntrennung zwischen den Wohngebäuden südlich der Kremserstraße mit den zum Bahngleis orientierten privaten Freibereichen und der Pfanderstraße im Verlauf des ehemaligen Bahngleises in ihrer Form aufrechterhalten werden. Die zu pflanzenden Bäume entlang des Gehwegs an der Ludwigstraße bilden den Abschluss der Grünfläche.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche bedeutet für das Grundstück mit der Flst.Nr. 2002/31 und 2003/16 bzw. einer privaten Grünfläche für das Flst. Nr. 2003/17 einen wesentlichen Eingriff in die Belange des Grundstückseigen-

tümers. Für das Grundstück 2002/31 besteht Baurecht entlang der Miesenbacher Straße nach § 34 BauGB. Die Grundstücke 2003/16 und 2003/17 sind nach § 35 BauGB einzustufen. Dem gegenüber steht die planungshoheitliche Aufgabe der Stadt Kempten (Allgäu), eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Allgemeinheit zu gewährleisten. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und auch das vom Stadtrat beschlossene Integrierte Handlungskonzept St. Mang sieht eine Nutzung als Grünfläche vor. Die Voruntersuchungen zur Sozialen Stadt belegen, dass sich in der näheren Umgebung weder städtische noch andere Flächen befinden, die alternativ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz herangezogen werden können. Zugleich bedeutet die Abtrennung der Grünfläche durch eine Bebauung an der Miesenbacher Straße nicht nur eine weitere Reduzierung der ohnehin knappen Freiflächen sondern auch eine negative Auswirkung auf die vorhandene Grünfläche, da diese dann vollständig von Bebauung eingeschlossen wäre. Darüber hinaus kann nur durch die Verbindung der beiden Flurstücke 2002/31 und 2003/16 eine attraktive, großzügige und zusammenhängende Fläche im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Spielplatz entwickelt werden. In der Abwägung mit den planungshoheitlichen Zielen ist der Eingriff in die private Grundstücksfläche städtebaulich gerechtfertigt.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionsschutz

Für die Wohnbebauung entlang der Ludwigstraße (Gebäude Nr. 129 und 131) sind die immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte durch die Verkehrslärmimmissionen der Ludwigstraße sowohl tagsüber (um bis zu 14,6 bzw. 10,6 dB(A)) als auch nachts (um bis zu 15,9 bzw. 11,9 dB(A)) deutlich überschritten. Aus diesem Grund ist es erforderlich, bei Neubauten oder Grundrissänderungen im Bestand, Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der räumlichen Situation im Bestand und aus städtebaulichen Gründen an der betroffenen Stelle unverhältnismäßig und nicht realisierbar. Daher werden passive Maßnahmen festgesetzt, in Form von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Schlaf- und Ruheräumen, die auf die Straßen abgewandte Seite orientiert werden müssen.

Ein weiterer immissionsschutzrechtlicher Aspekt ergibt sich durch die Nähe des allgemeinen Wohngebietes zum Spielplatz. Die Bestandsbebauung – die nach dem Gebietscharakter einem WA entspricht – rahmt die bestehende Spielfläche südlich der Miesenbacher Straße von zwei Seiten ein. Der bestehende Spielplatz soll insgesamt auch auf den nördlichen Teil der Grünfläche zur Miesenbacher Straße erweitert und etwas umgestaltet werden. Trotz der Umgestaltung handelt es sich weiterhin um einen Spielplatz und keine Erweiterung zum Abenteuer- oder Bolzplatz. Die zu erwartenden vom Spielplatz ausgehenden Immissionen sind daher als für die umgebende Wohnnutzung als zumutbar einzustufen, so dass keine zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen). Die vorhandene Leitung wird im Zuge des Straßenbaus erneuert.

Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung wird das Mischsystem angewendet, d.h. Schmutz- und Niederschlagswasser werden zusammen abgeleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV.

Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann die Ableitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal der Pfander- bzw. Miesenbacher Straße erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz bzw. neue Erdkabel in der Straße gesichert und erfolgt durch die Allgäuer Überlandwerke über ein Niederspannungsnetz.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die städtischen Entsorgungssysteme gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform/Fassadengestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachformen entsprechend der Bestandsbebauung des Plangebietes als Satteldächer festgesetzt. Die Regelung zur Dachneigung orientiert sich ebenfalls am Bestand. Als zulässige Dachfarben wurden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung rote und graue Farbtöne festgesetzt.

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes hat die Gestaltung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen. Das heißt Material und Farbe von Dächern und Fassaden sowie Baustrukturen müssen aufeinander abgestimmt werden. In dieser Hinsicht hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor den Interessen der einzelnen Eigentümer.

Einfriedungen

Zur Erhaltung des offenen und weiträumigen Charakters des Straßenraums sind Einfriedungen in ihrer Höhe und Art beschränkt.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer Grundfläche von weniger als 20.000m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S. des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erklären. D.h. für Bebauungspläne nach § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

5.4 Kenndaten der Planung

Gesamtes Plangebiet	ca.	23.724 m²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	9.133 m²
Verkehrsfläche	ca.	4.407 m²
- Fuß- und Radweg	ca.	831 m ²
- Straßenbegleitgrün	ca.	1077 m ²
- Pfanderstraße inkl. öff. Stellplätze	ca.	933 m ²
- Anteil Miesenbacher Straße	ca.	1416 m ²
- Private Stellplätze	ca.	150 m ²
Grünfläche	ca.	10.184 m²
- Private Grünfläche	ca.	1242 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca.	8942 m ²