

Stadt Kempten (Allgäu)

Kotterner Straße

für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, August-Fischer-Platz, Forum
Allgäu und der östlichen Bebauung der Kotterner Straße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

12.05.2010

01.07.2010

09.11.2010

13.01.2011

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
	2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	1
	2.2 Örtliche Bauvorschriften.....	1
	2.3 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 Außerkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
	4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
	§ 6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
	§ 7 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	3
	§ 8 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	4
	§ 9 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte (§9 Abs. 1 Nr. 11, 13, 21 BauGB).....	4
	§ 10 Stellplätze, Tiefgarage, Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
	§ 11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)	5
	§ 12 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB).....	5
	§ 13 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).....	5
	4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	6
	§ 14 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	6
	4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	7
	Altlastenkataster	7
	Denkmalschutz	7
	Erdgasleitung.....	7
	Stromleitungen	7
	Wasser- und Abwasser.....	7
	Fernwärme	7

5	Begründung	8
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	FNP / LP	8
	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	8
	Geltungsbereich	8
	Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB.....	8
5.2	Plangebiet	9
	Lage / Größe.....	9
	Topographische Verhältnisse.....	9
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen.....	9
	Grundlage	9
	Planungskonzept	10
	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
	Abstandsflächen	12
	Erschließung / Stellplätze, Garagen	12
	Leitungsrechte	14
	Immissionsschutz / Altlasten.....	14
	Ver- und Entsorgung.....	15
	Örtliche Bauvorschriften	16
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung. 16	16
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
	Grünordnung	17
5.5	Kenndaten der Planung	17

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Planungsrechtliche 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 Kotterner Straße für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, August-Fischer-Platz, Forum Allgäu und der östlichen Bebauung der Kotterner Straße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WRNG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 588).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kotterner Straße“ mit einer Fläche von ca. 0,68 ha ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Kotterner Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung vom 13.01.2011.

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

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

§ 4 Außerkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kotterner Straße“ treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Nördliche Kotterner Straße“, „Forum Allgäu“ und „Forum Allgäu 1. Änderung“ außer Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für den Geltungsbereich wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen ab dem 1. OG.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen,

Entsprechend § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO werden die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten

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

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

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 1,0 wird entsprechend § 17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Traufhöhe

Im MK₃ wird eine Traufhöhe von 17 m festgesetzt, bezogen auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenhaut und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Oberkante der östlichen Grenze des August-Fischer-Platzes an der westlichen Gebäudewand des Bestandsgebäudes der Bank.

§ 7 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Planbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) bzw. die abweichende (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, in der Gebäude auch an der Grundstücksgrenze gebaut werden können.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- und Hofflächen bzw. als Flächen für Stellplätze und Zufahrten anzulegen.

Überbauung Fußweg

Der Fußweg im Baufeld MK₂ ist mit dem Gebäude an der Nordseite offen unter Einhaltung einer Höhe im Erdgeschoss von mind. 3 m zu überbauen.

§ 8 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend festgesetzt, so dass Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind. Die Tiefe der Abstandsflächen wird festgelegt durch die möglichen Außenwände (festgesetzt durch Baugrenzen bzw. Baulinien) in Verbindung mit der zulässigen Höhe (festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Traufhöhe).

§ 9 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte (§9 Abs. 1 Nr. 11, 13, 21 BauGB)

Verkehrsflächen

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

Versorgungsflächen

Auf dem Flurstück 710/3 wird die bestehende Trafostation und die östlich angrenzende Fläche als Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte

Zwischen August-Fischer-Platz und Kotterner Straße wird auf den Grundstücken 710 und 710/6 in Verlängerung der Bahnhoftreppe ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für einen Fußweg festgesetzt.

§ 10 Stellplätze, Tiefgarage, Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind in der Tiefgarage sowie oberirdisch außerhalb der Baugrenze zulässig. In der zur Kotterner Straße orientierten Erdgeschosszone im Gebäude sind Stellplätze bis zu maximal 50% der Fassadenbreite zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Baumpflanzungen

Anzahl und Lage der zu pflanzenden sowie der zu erhaltenden Bäume ergeben sich aus der Planzeichnung. Die im Straßenraum zu pflanzenden Bäume sind in der in der Planzeichnung dargestellten Form anzupflanzen. Für die Pflanzungen im Straßenraum wird der Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“) festgesetzt. Bei den sonstigen zu pflanzenden Bäumen wird die Hainbuche (*Carpinus betulus*) als Baumart festgesetzt. Hinsichtlich der Pflanzqualität ist ein Hochstamm, 3x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in 18-20 cm zu wählen.

Der Standort kann in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt von dem in der Planzeichnung dargestellten Standort abweichen. Die zu erhaltenden Bäume sind durch den Bebauungsplan geschützt und bei Abgang zu ersetzen.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Hecken in Form von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind weder zu den Nachbargrundstücken noch zum Straßenraum hin zulässig.

§ 12 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung wird im Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 710 ein Leitungsrecht für eine Erdgasleitung zugunsten des Gasversorgers (erdgas Schwaben GmbH) festgesetzt.

Zugunsten der Allgäuer Überlandwerke wird außerdem ein Leitungsrecht für eine unterirdische Stromleitung auf den Flurstücken Nr. 710 und Nr. 710/3 festgesetzt. Die dargestellten Schutzstreifen der Leitungstrassen dürfen weder überbaut werden, noch dürfen tiefwurzelnde Anpflanzungen im Trassenbereich erfolgen.

§ 13 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtete oder umgenutzte Gebäude dürfen keine ausschließlich zur Bahnhof- oder Kotterner Straße orientierten Wohnungen aufweisen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform:

Zulässig sind Sattel- und Flachdächer.

Dachaufbauten:

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre sind in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig. Dabei ist gestalterisch auf die gleiche Gaubenform pro Dach zu achten. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortsgang mindestens 2,00 m. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu integrieren. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung nicht zulässig. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sind bei Flachdächern aufgeständerte Solarkollektoren unter Einhaltung eines Abstandes zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung zulässig.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Informationen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten zu unterrichten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

Erdgasleitung

Im Plangebiet verläuft eine Erdgasleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist. Diese ist zuzüglich einem Schutzstreifen nicht überbaubar. Bei Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Leitung erforderlich.

Stromleitungen

Im Plangebiet verläuft eine Stromleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist und die nicht überbaubar ist. Bei Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Leitung erforderlich.

Wasser- und Abwasser

Im Bereich der geplanten Tiefgarage verläuft eine Wasserleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist und die nicht überbaubar ist. Bei Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Leitung erforderlich. Dabei ist neben der Vereinbarkeit mit den Straßenbäumen auch ein Mindestabstand zur Fernwärmeleitung zu berücksichtigen.

Fernwärme

Im Plangebiet verläuft eine Fernwärmeleitung im Straßenraum der Kotterner Straße, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist, die jedoch von der Planung nicht berührt ist.

In der Regel wird auf eine Darstellung der Leitungen im Straßenraum im Bebauungsplan generell verzichtet. Aufgrund der geplanten Tiefgarage im Straßenraum, wurden in der Planzeichnung ausnahmsweise auch die Leitungen im Straßenraum dargestellt, für eine bessere Lesbarkeit der Planzeichnung jedoch nur die Leitungen in der Nähe der geplanten Tiefgarage. Die Darstellung ist damit nicht abschließend, d.h. insbesondere im östlichen Straßenraum können weitere Leitungen vorhanden sein, die bei den Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen sind.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen der seit 09.05.2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Nördliche Kotterner Straße“, die seit 02.02.2001 rechtskräftige erste Änderung des Bebauungsplans „Forum Allgäu“ sowie der seit 21.05.1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Forum-Allgäu“. Die Festsetzungen der oben genannten Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kotterner Straße“ mit dessen Inkrafttreten außer Kraft gesetzt.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Im Norden wird er begrenzt durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Bebauung an der Kotterner Straße und im Süden/Südwesten durch das Forum Allgäu und den August-Fischer-Platz.

Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB

Für den Bebauungsplan wurden die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorab überprüft. Mit dem Bebauungsplan soll ein bereits beplantes Gebiet im innerörtlichen Bereich überplant werden, mit dem Ziel einer Nachverdichtung sowie einer Umgestaltung im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung des Raumes. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,68 ha, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die zulässige Größe der Grundfläche liegt damit deutlich unter 20.000qm, so dass die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig ist. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die Überprüfung und Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hat keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltschutzbelange ergeben. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB das Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Bebauungsplan „Kotterner Straße“ liegt im Zentrum des Stadtgebiets, innerhalb des nach dem Einzelhandelsgutachten ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“. Die nähere Umgebung ist geprägt durch das großflächige Einkaufszentrum „Forum Allgäu“, die Veranstaltungshalle BigBox, C&A sowie eine ansonsten kleinteilige, dichte Bebauung mit gemischter Nutzung mit Wohnen und Gewerbe. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha.

Topographische Verhältnisse

Das Plangebiet fällt von ca. 691 m über NN im Süden auf ca. 684 m über NN im Norden ab. In West-Ost-Richtung weist das Plangebiet ein Gefälle von 691 m auf 684 m auf.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Grundlage

Auslöser für den im April 2010 durchgeführten Planungsworkshop und später den Bebauungsplan waren die Planungen von der im Plangebiet ansässigen Raiffeisenbank, ihr Gebäude am Standort aufgrund ihres dringenden Platzbedarfs zu erweitern. Das zunächst von der Bank auf Grundlage des seit 02.02.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans „Forum Allgäu-1. Änderung“ geplante neue Gebäude entsprach nicht den Festsetzungen und auch eine Befreiung war in dem erforderlichen Ausmaß nicht vorstellbar.

Unabhängig von den Erweiterungsabsichten der Bank stellt sich die städtebauliche Situation im weiteren Verlauf der Kotterner Straße sehr heterogen dar. Eine isolierte Betrachtung des neuen Gebäudes der Raiffeisenbank ist daher städtebaulich nicht zielführend. Bereits zu diesem Zeitpunkt zeichneten sich zudem auch Erweiterungsabsichten der weiteren Bestandseigentümer ab, die in der Gesamtplanung mit berücksichtigt werden sollten.

Um für die städtebaulich schwierige Situation eine gelungene Lösung zu finden, wurde im April 2010 ein 2-tägiger Planungsworkshop durchgeführt. Vier eingeladene Planungsbüros entwickelten dabei verschiedene städtebauliche Entwürfe. Der von dem Bewertungsgremium bestehend aus einer Fachjury sowie allen betroffenen umliegenden Eigentümern ausgewählte Entwurf von dressler&mayerhofer Architekten bildet nun die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Schon zu Beginn der Planungsphase stellte sich heraus, dass eine städtebauliche und wirtschaftliche Lösung nur durch ein übergreifendes Gesamtkonzept erreicht werden kann, in dem über die Grundstücksgrenzen hinweg geplant wird. Die derzeitigen Grundstückszuschnitte lassen eine auf die einzelnen Grundstücke beschränkte und zugleich städtebaulich gelungene Lösung im Allgemeinen nicht zu.

Der Gewinnerentwurf sieht die Entwicklung von vier neuen Stadtbaukörpern vor. Den Auftakt bildet ein 5-geschossiger Neubau nördlich der Tiefgarageneinfahrt zum Forum Allgäu. Der zweite Baukörper grenzt unmittelbar nördlich an das Gebäude der Raiffeisenbank an und trägt durch die Verbreiterung des Bestandsgebäudes positiv zur Fassung des August-Fischer-Platzes bei. Der dritte Baukörper soll direkt an der Kotterner Straße entstehen und bietet ins-

besondere für die Grundstückseigentümer der Bahnhofstraße von der Raiffeisenbank räumlich getrennte Erweiterungsmöglichkeiten. Für dieses Gebäude ist ein Rückbau der unteren Terrasse des Raiffeisenbankgebäudes erforderlich. Der vierte Baukörper stellt eine geringfügige Erweiterung der rückwärtigen Seite der Gebäude an der Bahnhofstraße dar, in dem z.B. Umbauten der bestehenden Gebäude im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen realisiert werden können.

Positiv bewertet wurden in dem Entwurf insbesondere die räumliche und zeitliche Flexibilität sowie die gelungene Raumfassung. Durch die räumlich getrennten Baukörper können die neuen Flächen von allen Grundstückseigentümern unabhängig von der Raiffeisenbank genutzt werden.

Planungskonzept

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen im überwiegend bebauten Plangebiet sieht der Bebauungsplan ein Kerngebiet vor, in dem Wohnnutzungen ab dem 1. OG zulässig und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der derzeit heterogene Raum entlang der Kotterner Straße städtebaulich gefasst werden. Die ungeordnete private Parkierungssituation sowie der durch die zusätzliche Bebauung neu hinzukommende Stellplatzbedarf werden durch die Festsetzung einer Tiefgarage städtebaulich gelöst.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind planungsrechtlich nach der Art der Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die für den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ typischen Einrichtungen ermöglicht werden.

Im Plangebiet sind Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO in Gebäuden, die ansonsten dem Handel oder zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung oder Kultur vorbehalten sind, erst ab dem 1. OG zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der städtischen Zielsetzung einer urbanen städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden, die Wohnnutzungen im Stadtzentrum einschließt, um einer Verödung der Innenstädte außerhalb der Geschäftszeiten entgegen zuwirken und den Flächenverbrauch durch eine Verdichtung der Innenstädte zu reduzieren. Zugleich werden die schon vorhandenen Wohnungen im Plangebiet geschützt. Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes haben sich in den letzten Jahren bereits einige Vergnügungsstätten angesiedelt. Die derzeit vorhandene und durch den Bebauungsplan weiter zu sichernde ausgewogene Mischung von Handel, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Wohnungen im Plangebiet wäre durch die Konzentration weiterer Vergnügungsstätten gefährdet. Mit dem Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen geschützt und einer Abwertung des Gebietes verbunden mit einer negativen Veränderung des Gebietscharakters vorgebeugt werden. Gleichmaßen würden durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten Konflikte mit der Wohnnutzung entstehen, deren Stärkung wiederum ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans wie auch schon im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl wird als maximale Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO auf 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die einzelnen Baufenster differenziert festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden und gewährleistet damit ein Einfügen in die nähere Umgebung. Mit der Festsetzung von III-V Vollgeschossen soll im Bereich MK₄ ein städtebaulicher Auftakt geschaffen werden. Die Festsetzung von III Vollgeschossen im MK₂ orientiert sich an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung entlang der Kotterner Straße. Die festgesetzten Vollgeschosse im MK₁ und MK₃ orientieren sich an den darin liegenden Bestandsgebäuden.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe im MK₃ soll gewährleistet werden, dass ein Erweiterungsbau an das bestehende Bankgebäude nur in gleicher Höhe errichtet werden kann. Mit der Festsetzung der Traufhöhe kann die Höhe besser gefasst werden, als allein mit der Festsetzung der Vollgeschosse aufgrund der bewegten Topographie. Die Bemessungsgrundlage für die Traufhöhe ist die Oberkante an der östlichen Begrenzung des August-Fischer-Platzes an der westlichen Gebäudewand des Bestandsgebäudes der Bank.

Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im MK₁ ist in Anlehnung an die bestehenden Gebäude die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Baufenstern ist die abweichende Bauweise festgesetzt, um die Gebäude, an die durch Baulinien bzw. -grenzen definierten Grundstücksgrenzen heranbauen zu können. Mit der Festsetzung der Baulinien soll die städtebaulich gewünschte Straßenrandbebauung erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Überbauung Fußweg

Der bestehende Fußweg zwischen August-Fischer-Platz und Kotterner Straße muss für das zugrunde liegende städtebauliche Konzept verlegt werden, um eine sinnvolle Bebauung an der Kotterner Straße realisieren zu können. Ein Teilstück des festgesetzten Fußweges zwischen August-Fischer-Platz und Kotterner Straße überschneidet sich an der Kotterner Straße mit dem dort festgesetzten Baufeld. Städtebauliches Ziel im Bereich der Überschneidung ist wie schon im städtebaulichen Entwurf dargestellt, die Überbauung des Fußweges, der im Erdgeschoss mit mind. 3m Höhe durch das Gebäude verläuft, um die geplante städtebauliche Kante zu sichern und zugleich die Fußwegeverbindung zu erhalten. Gegen den Erhalt des jetzigen Fußwegeverlaufs auf dem städtischen Grundstück sprechen die Durchschneidung des Gebäudes und damit un-

günstigere Nutzbarkeit sowie insbesondere auch die Tunnelwirkung, die durch eine Passage entstehen würde. Durch die Verlegung des Fußweges an den Rand des Baufensters, kann dieser nach Norden hin offen durch das Gebäude geführt werden. Dafür wurden neben der Baugrenze auch eine Baulinie und zugleich ein Gehrecht für den Fußweg zugunsten der Stadt Kempten festgesetzt.

Abstandsflächen

Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt in weiten Teilen bebaut. Die umgebende Bebauung ist wie für einen innerstädtischen Bereich typisch durch enge Abstandsflächen, z.T. unter den nach Art. 6 BayBO im Kerngebiet erforderlichen Abstandsflächen gekennzeichnet. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Gebiet an der Kotterner Straße städtebaulich aufzuwerten und straßenbegleitend zu verdichten. In dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf wurden dafür geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO erforderlich angenommen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Idee ist die Festsetzung von abweichenden Abstandsflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO städtebaulich erforderlich. Die zulässigen Abstandsflächen werden durch die Festsetzung der möglichen Außenwände (festgesetzt durch die Baugrenzen bzw. Baulinien) in Verbindung mit den Höhen durch die festgesetzten Vollgeschosse definiert. Die Umsetzung des städtebaulichen Ziels, für das der Straßenraum der Kotterner Straße städtebaulich gefasst werden muss, gelingt nur durch einen straßenbegleitenden Baukörper, der aufgrund der Bestandsgebäude auf der straßenabgewandten Seite nur mit reduzierten Abstandsflächen realisiert werden kann. Gleiches gilt für die Fassung des August-Fischer-Platzes durch den Anbau an das Gebäude der Raiffeisenbank, dessen Abstandsflächen zum benachbarten Bestandsgebäude nur maximal in durch die Topographie bedingten Teilbereichen unter den im Kerngebiet anzuwendenden Abstandsflächen liegen. Entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 2. HS. BayBO muss bei der Reduzierung der Abstandsflächen weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sein. Diese Vorgabe ist gewährleistet, wenn vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagerechten eingehalten wird. Davon kann bei Wänden ohne notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen und in Kern- bzw. Industriegebieten grundsätzlich abgewichen werden. Ein Abweichen von dem Lichteinfallswinkel ist im Falle von Aufenthaltsräumen im EG zwischen der Raiffeisenbank und den beiden neuen Baukörpern an der Kotterner Straße aufgrund der Höhe des Bestandsgebäudes und der zugleich für die städtebauliche Aufwertung notwendigen Baukörper entlang der Kotterner Straße erforderlich.

Erschließung / Stellplätze, Garagen

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kotterner Straße erschlossen. Zwischen der Kotterner Straße und der Bahnhofstraße besteht eine fußläufige Verbindung über die Bahnhofstreppe.

Ruhender Verkehr

Durch die Planung müssen auch der Straßenraum sowie die vorhandenen Stellplätze verändert werden. Die öffentlichen Stellplätze fallen in diesem Zusammenhang weg. In der Kotterner Straße kann die Anzahl der bereits vorhandenen öffentlichen Längs-Stellplätze geringfügig erweitert und damit ein gewisser Ersatz für die durch die Planung wegfallenden Senkrechtparker geschaffen werden.

Die privaten Stellplätze sind vorwiegend in der Tiefgarage oder oberirdisch auf den Grundstücken zu errichten. Mit der Festsetzung der Tiefgarage sollen die für die neuen Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Sinne einer städtebaulich verträglichen Lösung untergebracht werden.

Die Kotterner Straße ist in ihrer Funktion als wichtige hochfrequentierte Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Forum Allgäu/Big Box einzustufen. Ziel des Bebauungsplans ist eine Aufwertung der städtebaulichen Situation dieser wichtigen Verbindungsstraße. Um dieses Ziel zu erreichen, können in der der Kotterner Straße zugewandten Erdgeschosszone nicht Flächen zugelassen werden, die ausschließlich für Stellplätze genutzt werden. Daher sind in den Gebäuden an der zur Kotterner Straße orientierten Fassadenseite Flächen für Stellplätze nur zu maximal 50% zulässig.

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

Fußwege

Die Verbindung zwischen August-Fischer-Platz und Kotterner Straße ist durch eine Fußwegeverbindung sichergestellt. An der Kotterner Straße ist der Fußweg durch die Festsetzung eines Baufensters mit Baulinie überbaut.

Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation im Bestand am Gebäude der Raiffeisenbank. Mit dem möglichen Anbau eines neuen Gebäudes an die Raiffeisenbank muss die Trafostation voraussichtlich umgestaltet werden und kann bzw. soll in diesem Zusammenhang überbaut werden. Da sie weiterhin von der Kotterner Straße aus anfahrbar sein muss, wurde die Versorgungsfläche bis zur Gebäudekante vorgezogen, um die o.a. Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Geh- und Fahrrecht

Durch die schon dargestellte notwendige Verlegung des bestehenden Fußweges zwischen August-Fischer-Platz und Kotterner Straße verläuft der neue Fußweg auf dem angrenzenden Privatgrundstück. Zur Sicherung des Fußweges ist daher die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes erforderlich. Aus den oben genannten Gründen (vgl. Begründung zur Überbauung des Fußweges) ist diese Wegeführung dem bestehenden Wegeverlauf vorzuziehen, so dass die privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen zurückgestellt werden müssen.

Leitungsrechte

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der verschiedenen Versorger im Bestand. Insbesondere Gas-, Strom-, Telefon- und Wasserleitungen verlaufen unter den geplanten Baufenstern und z.T. im Bereich der geplanten Tiefgarage. Die Wasser- und Telefonleitung müssten für den Bau der Tiefgarage im Straßenraum verlegt werden. Für die Realisierung der Tiefgarage und einzelner Baukörper (insbesondere im MK₂) auf den privaten Grundstücksflächen ist eine Verlegung der Gas- und Stromleitung unvermeidbar. Aus diesem Grund muss im nicht überbaubaren Bereich auf den privaten Flächen ein Leitungsrecht festgesetzt werden. Alternativ wäre eine Verlegung im Straßenraum möglich, die aufgrund der notwendigen Länge jedoch mit erheblichen Mehrkosten gegenüber der anderen Lösung verbunden wäre. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer werden in diesem Bereich den öffentlichen Belangen der Ver- und Entsorgung untergeordnet.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte genannt:

Kerngebiet		
tagsüber		65 dB(A)
nachts	55 dB(A) bzw.	50 dB(A)

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen.

Am 22.06.2010 wurde eine Verkehrszählung zur Ermittlung der Verkehrsbelastung der Kotterner und der Bahnhofstraße im fraglichen Bereich durchgeführt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Kotterner Straße betrug 3100 Kfz/24h, auf der Bahnhofstraße 4000 Kfz/24h. Der Lkw-Anteil auf der Bahnhofstraße wurde für die Lärmprognoserechnung mit tagsüber 5 % (Busverkehr) / nachts 1 % und für die Kotterner Str. mit 2 % / 1 % (tags / nachts) angesetzt. Auf dieser Grundlage lassen sich mit dem Programm "IM-MI" Beurteilungspegel von tagsüber 64 dB(A) und nachts 55 dB(A) an den bestehenden Gebäuden in der Bahnhofstraße und von tagsüber 62 dB(A) und nachts 54 dB(A) entlang der Baugrenze an der Kotterner Straße ermitteln.

Die Orientierungswerte für ein Kerngebiet werden durch den Straßenverkehrslärm somit nicht überschritten. Der insbesondere in der Nachtzeit auftretende Gesamtimmissionspegel dürfte durch die sich an der Kotterner Straße befindenden gaststättenrechtlichen Nutzungen jedoch weit höher als der Beurteilungspegel des fließenden Verkehrs liegen. Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte beim Neubau oder bei Grundrissänderungen im Bestand durch die Festsetzung zur Wohnraumorientierung für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden.

Altlasten:

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das Kemptener Kommunalunternehmen (KKU).

Abwasser-/Niederschlagswasserentsorgung:

Die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal.

Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeiten, Rettungswege der Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung und die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung als Kerngebiet müssen 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Std. (=192m³) bereitgestellt werden. Als Entnahmestelle sollen Überflurhydranten eingesetzt werden, mit einer maximalen Entfernung von 100 m zu den jeweiligen Objekten.

In der Planung ist bei den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert und erfolgt durch die Allgäuer Überlandwerke über ein Niederspannungsnetz.

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation im Bestand, die grundsätzlich im Gebiet erhalten bleiben muss. Zu diesem Zweck wurde eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Geltungsbereich festgesetzt, die an die bestehende Trafostation anschließt. Bei Realisierung des Baufensters sollte die Trafostation in das Gebäude integriert und für eine bessere Erreichbarkeit von der Kotterner Straße kann die Trafostation an die Gebäudekante verlegt werden. Bei Realisierung des MK₂ bzw. der Tiefgarage ist eine Verlegung der Leitungen zur Trafostation erforderlich. Das dafür erforderliche Leitungsrecht ist auf den Flurstücken 710 und 710/3 festgesetzt.

Abfallbeseitigung:

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

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen.

Fernwärme:

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft.

Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der Erdgas-Kempten-Oberallgäu (EKO). Bei Realisierung des MK₂ bzw. der Tiefgarage ist eine Verlegung der Erdgasleitungen erforderlich. Das dafür erforderliche Leitungsrecht ist auf den Flurstücken 710 und 710/3 festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Die festgesetzten Dachformen in Form von Sattel- oder Flachdach orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Diese ist ausschließlich durch die beiden festgesetzten Dachformen geprägt. Aufgrund der bewegten Topographie ist die Dachlandschaft der Stadt Kempten (Allgäu) weithin sichtbar. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die historisch gewachsene Dachlandschaft am Rande der Altstadt im ehemaligen Bahnhofsbereich und damit das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren.

Dachaufbauten

Ähnlich wie bei der Dachform ist auch eine Regelung der Dachaufbauten erforderlich, um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und zum Schutz der durch die Topographie weithin einsehbaren Dachlandschaft. Aus diesem Grund sind Dachaufbauten nur in eingeschränkter Form zulässig.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan Kotterner Straße wird ein bestehendes Baurecht im Geltungsbereich überplant. Ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Grünordnung

Das Plangebiet weist schon heute einen hohen Versiegelungsgrad durch die Bestandsgebäude aber auch durch die größtenteils für Stellplätze versiegelten Flächen auf. Die wenigen vorhandenen Bäume wurden in den beiden bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen als „zu erhalten“ festgesetzt. Zugleich wurden mehrere anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans die vorhandenen Bäume aufgenommen und hinsichtlich ihres Zustands sowie ihrer städtebaulichen Bedeutung eingestuft. Dabei wurde der Zustand aller vorhandenen Bäume als gut eingestuft. Die beiden Bäume nördlich und südlich der Raiffeisenbank sowie am östlichen Ende der Bahnhofstreppe wurden darüber hinaus als prägend eingestuft. Einige in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen als „zu pflanzende“ festgesetzte Bäume wurden noch nicht angepflanzt. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist es im Innenstadtbereich nicht nur aus stadtgestalterischer Sicht notwendig, Bäume zu erhalten, sondern auch aus Gründen eines ausgeglichenen Stadtklimas und als Lebensraum für viele Tiere. Aus diesem Grund wurden im vorliegenden Bebauungsplan die auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs möglichen zu erhaltenden Bäume, die zugleich außerhalb der geplanten Tiefgarage liegen, als zu erhalten festgesetzt. Trotzdem mussten einige Bäume aufgrund der Anordnung der neuen Gebäude zugunsten einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Lösung aufgegeben werden. Als Ersatz der für die Bebauung zu fällenden Bäume und zur Minimierung des Eingriffes sind an den im Plan festgesetzten Stellen standortgerechte heimische Bäume entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Aufgrund der geplanten Tiefgarage sind die Standorte im Wesentlichen auf den Straßenraum begrenzt. In der Kotterner Straße verlaufen zahlreiche Leitungen der verschiedenen Versorger. Insbesondere im Bereich der am nördlichen Rand des Bebauungsplans auf der Westseite der Kotterner Straße gelegenen Parkplätze ist eine Festsetzung von Straßenbäumen nicht möglich.

5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich gesamt	6814 m ²
Kerngebietsfläche	4250 m ²
Öff. Verkehrsfläche	2564 m ²
- davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	366 m ²
- davon Fußweg	203 m ²