

Stadt Kempten (Allgäu)

Zweite Änderung zum Bebauungsplan
Kotterner Straße - Süd

im Bereich zwischen Kotterner Straße und Boleite, nördlich der
bestehenden Wohngebäude, südlich der Parkplätze

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

09.04.2013

25.07.2013

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 nach § 13 BauGB	1
4	Bebauungsplansatzung.....	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
§ 2	Bestandteile	2
§ 3	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans	2
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
§ 5	Art der baulichen Nutzung.....	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	3
§ 7	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	3
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO....	3
§ 9	Verkehrsflächen, Gehrechte	3
§ 10	Grünordnung	4
§ 11	Immissionsschutz	4
4.3	Örtliche Bauvorschriften	4
§ 12	Dächer.....	4
§ 13	Einfriedungen	5
§ 14	Geländegestaltung / Stützmauern	5
§ 15	Abstandsflächen	5
§ 16	Werbeanlagen	5
§ 17	Ordnungswidrigkeiten	5
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	5
Altlastenkataster		5
Abwasserbeseitigung/ Regenwasser.....		6
Denkmalschutz (Art. 8 Abs. 1+2 DSchG)		6

5	Begründung	7
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	FNP / LP	7
	Bisherige wesentliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan	7
5.2	Plangebiet.....	7
	Lage / Größe.....	7
	Topographische Verhältnisse	7
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	7
	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	8
	Abstandsflächen	8
	Erschließung / Verkehrsflächen / Gehrecht/ Ruhender Verkehr	9
	Grünordnung	9
	Immissionsschutz / Altlasten.....	10
	Ver- und Entsorgung	10
	Örtliche Bauvorschriften	12
5.4	Kenndaten der Planung.....	12

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB

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 – Süd“ als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 (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. 8.4.2013, 174)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kotterner Straße -Süd“ mit einer Fläche von ca. 0,37 ha ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Kotterner Straße-Süd“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung vom 25.07.2013.

§ 3 Außerkräfttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kotterner Straße – Süd“ treten im Geltungsbereich der 2. Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Kotterner Straße - Süd und Kotterner Straße – Süd, 1. Änderung außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 7 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Hofflächen anzulegen.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

§ 9 Verkehrsflächen, Gehrechte

Verkehrsflächen

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

Geh- und Fahrrechte

Zwischen Kotterner Straße und Spielplatz wird auf dem am südlichen Rand des Geltungsbereichs liegenden Geh- und Radweg entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

§ 10 Grünordnung

Pflanzbindung

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume/Sträucher sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind durch den Bebauungsplan geschützt und bei Abgang zu ersetzen.

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

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen (Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken) herzustellen. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Zufahrten sollten möglichst aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bestehen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

§ 11 Immissionsschutz

Zum Lüften erforderliche Schlafzimmerfenster, die einen Abstand von weniger als 25 m zur Kotterner Straße aufweisen, müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn die Schlafzimmer über Fenster gelüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel zur Nachtzeit 50 dB(A) nicht überschritten wird.

An den Fenstern der Schlaf- und Aufenthaltszimmer der Nord-, Süd- und Westfassade des geplanten Studentenwohnheims sind Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß DIN 4109 einzubauen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer

Dachform:

Zulässig sind Flachdächer.

Dachmaterialien

Bei Flachdächern sind nur extensiv begrünte Dächer zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche oder als Fassadenelemente (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu errichten. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sind bei Flachdächern aufgeständerte Solarkollektoren unter Einhaltung eines Mindestabstands von 50cm zur Attika zulässig.

§ 13 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb des Wohngebietes in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie als Holz- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Unzulässig sind Einfriedungsmauern und Hecken mit Nadelgehölzen wie Thuja, Fichte usw.

§ 14 Geländegestaltung / Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, wie es zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände 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.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zulässig.

§ 15 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBo.

§ 16 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An maximal zwei Gebäudeseiten ist jeweils eine Werbeanlage in der Erdgeschosszone bis zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf eine Größe von 2m² nicht überschreiten.

§ 17 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

Altlastenkataster

Aufgrund der Vornutzung des Grundstücks als Tankstelle mit im Rahmen von Überwachungsmaßnahmen wiederholt festgestellten Mängeln, ist mit Bodenverunreinigungen durch Mineralölprodukte zu rechnen. Sollten im Bereich des Bauvorhabens aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i.S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung, Konzentrationen im Boden über dem Hilfwert 1 und Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfW-Merkblattes 3.8/1 festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu informieren.

Abwasserbeseitigung/ Regenwasser

Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen ist in Zisternen zur Brauchwassernutzung zurückzuhalten und deren Überläufe möglichst auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Ggf. ist auch eine Versickerung über Mulden- und Rigolensysteme vorzusehen.

Erlaubnisfrei darf Niederschlagswasser befestigter Flächen kleiner 1.000m² pro Einleitungsstelle bei Einhaltung der NWFreiV und der TRENGW vom 17.12.2008 versickert werden. Bei Einleitung von nicht sickerfähigem Regenwasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² z.B. in den Zufluss zur Iller ist nach DWA-Regelwerken M 153 und A 117 die erforderliche Regenrückhaltung zu ermitteln und wasserrechtlich zu beantragen.

Denkmalschutz (Art. 8 Abs. 1+2 DSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen sind das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege und die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die bisherige Nutzung im Bereich des Spielplatzes sowie des Garagenhofes bleibt ebenso wie die Wohnnutzung bestehen. Der Bebauungsplan ist damit weiterhin aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bisherige wesentliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Kotterner-Süd, 1. Änd. sieht für den Überschneidungsbereich ein Baufenster im Bereich der bisherigen Tankstelle (künftiges Studentenwohnheim) sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz und eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze vor. Die geänderten Festsetzungen beziehen sich vorwiegend auf das Flurstück 2121/9 an der Kotterner Straße. Die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans treten mit der Rechtskraft der 2. Änderung außer Kraft.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich Kotterner Straße - Süd wird durch die Kotterner Straße, die Boleite, die bestehenden südlich gelegenen Wohngebäude sowie die PKW-Zufahrt zum Parkplatz begrenzt und hat eine Fläche von ca. 3716 m².

Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von der Kotterner Straße zum Spielplatz bzw. zum rückwärtigen Parkplatz (von West nach Ost) ab.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan war das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere das Maß der baulichen Nutzung geändert werden, das bisher auf ein Tankstellengebäude zugeschnitten war (z.B. bisher max. ein Vollgeschoss). Städtebauliches Ziel ist die Wiedernutzung der brachliegenden Tankstelle durch die Bebauung mit einem raumbildenden Gebäude. Aufgrund der zu Beginn offenen Nutzung des Grundstücks (u.a. mit einem Büro- und Geschäftshaus), wurde der Aufstellungsbeschluss für einen größeren Geltungsbereich gefasst, der aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet einzustufen war. Nach der nun durch den Investor konkretisierten Vorstellung einer Bebauung mit einem Studentenwohnheim, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit einer Reduzierung des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden und geplanten Wohnnutzung schlüssig.

Obwohl auch der bislang rechtskräftige Bebauungsplan bereits ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist eine Änderung für das Maß der baulichen Nutzung notwendig, um eine dichtere Bebauung des Grundstücks zur Fassung des Straßenraums zu realisieren. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung auf dem Grundstück geschaffen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gegenüber dem alten Bebauungsplan beibehalten. Im Verfahren hat sich nach dem Aufstellungsbeschluss die voraussichtliche Nutzung des ehemaligen Tankstellengrundstücks in Richtung Wohnnutzung (Studentenwohnheim) konkretisiert. Daraufhin konnte der Geltungsbereich auf das brachliegende Grundstück und seine direkte Umgebung reduziert werden und die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten werden.

Eine städtebaulich gewünschte Bebauung des Grundstücks zur Fassung der Kotterner Straße wäre eine Bebauung mit drei bis vier Geschossen und einer GFZ von ca. 1,6 bis 1,8 für das Tankstellengrundstück.

Zur annähernden Realisierung der städtebaulich gewünschten Dichte ist mindestens die Festsetzung der Höchstgrenzen erforderlich. Durch die sehr kleine Größe des Grundstücks an der Kotterner Straße im Vergleich zur direkten Umgebung kann die Bebauung trotz der Ausschöpfung der zulässigen Höchstwerte nicht in einer vergleichbaren Kubatur erfolgen wie die Nachbarbebauung. Auch die städtebaulich gewünschte Dichte kann nicht ganz erreicht werden, obwohl die direkt angrenzende große Freifläche in Form des Spielplatzes und die Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grund auch bei einer viergeschossigen Bebauung eine dichtere Bebauung rechtfertigen würden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet und gleichzeitig die Beeinträchtigung des Spielplatzes beschränkt.

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich wird entsprechend der Umgebungsbebauung die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt. Eine Bebauung ist nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden entsprechend §6 BayBo festgesetzt. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Neubau und die Bestandsgebäude eingehalten werden.

Erschließung / Verkehrsflächen / Gehrecht/ Ruhender Verkehr

Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die bestehende Kotterner Straße erschlossen. Von dort soll auch die Zufahrt zum geplanten Studentenwohnheim und der Tiefgarage erfolgen.

Verkehrsflächen

Der in zweiter Reihe liegende Kinderspielplatz ist über einen bestehenden Fußweg am nord-westlichen Rand des Geltungsbereichs von der Kotterner Straße erschlossen. In der Entwurfsplanung des Studentenwohnheims soll die Zufahrt zur Tiefgarage über den bestehenden Fußweg erfolgen. Dies stellt auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die einzig mögliche Lage dar. Gleichzeitig entsteht dadurch jedoch ein Konflikt zwischen TG-Zufahrt und la-gegleichem Zugang zum Kinderspielplatz. Da auf der begrenzten räumlichen Fläche nicht beide Nutzungen konfliktfrei unterzubringen sind, muss der Fußweg an die südliche Grundstücksgrenze verschoben werden (vgl. entsprechende Darstellung in der Planzeichnung).

Gehrecht

Der neu zu errichtende Gehweg liegt auf einem privaten Grundstück und ist deswegen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Ruhender Verkehr

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund der Größe des Grundstücks mit der städtebau-lich gewünschten hohen baulichen Ausnutzung in Verbindung mit den nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätzen ist für das Bauvorhaben eine Tiefgarage erforderlich.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Danach ist je 5 Betten im Studentenwohnheim ein Stellplatz nachzuweisen. Das geförderte Studentenwohnheim unterliegt für 25 Jahre einer Belegungsbindung an bedürftige Studenten, i.d.R. BAföG-Empfänger. Unter der Annahme, dass in dieser Studentengruppe weniger Autos vorhanden sind, ist auch vor dem Hintergrund einer aus Sicht der Anwohner angespannten Parksituation der festgesetzte Stellplatzschlüssel entsprechend der Stellplatzsatzung gerechtfertigt. Unabhängig davon ist eine Lösung des Stellplatzthemas aufgrund der zahlreichenden umliegenden kostenlosen Stellplätze schwer über eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels allein umsetzbar.

Grünordnung

Im Bereich des Spielplatzes sind in einem Gehölzstreifen an der südwestlichen und östlichen Grundstücksgrenze einige schützenswerte Bäume und Sträucher vorhanden, die im Bebauungsplan dauerhaft geschützt werden sollen und daher als zu erhaltender Baum- und Strauchbestand festgesetzt sind. Bei Abgang sind die geschützten Pflanzen zu ersetzen.

Um die Versiegelung des Grundstücks möglichst gering zu halten sind oberirdische Stellplätze sowie Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen:

Für die Beurteilung des notwendigen Immissionsschutzes wurde im März 2013 eine aktuelle Verkehrszählung durchgeführt. Der sich daraus ergebende DTV-Wert wurde mit 429,6 KFZ/h angegeben mit einem LKW Anteil von 0,28% tagsüber und 0,44% nachts.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte mit tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind für die Beurteilung aufgrund der Überplanung einer Gemengelage nicht unmittelbar anzuwenden. Sie dienen jedoch als unverbindlicher Orientierungsrahmen um die Immissionsbelastung abschätzen zu können.

Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Diese liegen im Allgemeinen Wohngebiet bei 59dB(A) tagsüber und bei 49dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können lediglich an der straßenabgewandten Ostfassade des Gebäudes eingehalten werden. Die berechneten Werte an der Westfassade des Gebäudes überschreiten die nächtlichen Richtwerte um bis zu 12 dB(A). Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Tagzeitraum um bis zu 5 dB(A) und im Nachtzeitraum deutlich um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Als Immissionsschutzmaßnahmen sind neben schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auch entsprechende Schallschutzfenster an der Nord-, Süd- und Westfassade festgesetzt. Dies ist erforderlich aufgrund der Orientierung der Zimmer an der Westfassade des Studentenwohnheims und aufgrund der unmittelbaren Nähe des Baukörpers zur Emissionsquelle, wodurch andere bauliche Abschirmmaßnahmen nicht zu verwirklichen sind.

Altlasten:

Aufgrund der Vornutzung des Grundstücks 2121/9 als Tankstelle, ist auf dem gesamten Grundstück mit Altlasten in Form von unterirdischen Anlagen und Bodenverunreinigungsmaßnahmen zu rechnen. Aus diesem Grund ist vor Beginn der Rückbaumaßnahme von einem Fachgutachter ein Abfall- und Schadstoffkataster zu erstellen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

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

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet durch das Kemptener Kommunalunternehmen (KKU).

Regenwasserbeseitigung:

Die Ableitung des Regenwassers von Dach- und Verkehrsflächen erfolgt im Trennsystem. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und dem Grundstück z.B. zur Bewässerung zu nutzen. Wenn auf dem Grundstück Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, ist eine Versickerung dem Abfluss vorzuziehen. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Überschrift Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verwiesen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt im Plangebiet durch das Allgäuer Überlandwerk (AÜW).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallentsorgung erfolgt im Plangebiet durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Gasversorgung:

Die Gasversorgung erfolgt im Plangebiet durch die Erdgas Kempten GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung und die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz 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 bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sollen Überflurhydranten eingesetzt werden, mit einer maximalen Entfernung von 100 m zu den jeweiligen Objekten.

In der Genehmigungsplanung ist auf den privaten Grundstücksflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt zu schaffen ist.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachmaterialien

In Anlehnung an die vorhandenen Dachformen der angrenzenden Wohngebäude wurden für den Änderungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Flachdächer festgesetzt. Diese müssen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Mit der Festsetzung eines extensiv begrünten Flachdaches kann eine gewisse Minimierung des Eingriffs erreicht werden. Dieser geringfügige Ausgleich ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten hohen Dichte gerechtfertigt und trägt insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzenden hohen Wohngebäude zu einem besseren Einfügen des Neubaus bei.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Ebenfalls im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich zulässig. Um ein städtebauliches Einfügen zu gewährleisten sind diese hinsichtlich ihrer Gestaltung geregelt.

Einfriedungen

Um die Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum der Kotterner Straße zu steuern, wurden Einfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Einfriedungen in der unmittelbaren Umgebung. Zielsetzung war dabei ein möglichst offen gestalteter Außenbereich. Auch das Verbot weiterer Abgrabungen, über die für die Errichtung der geplanten Gebäude hinaus sowie die Festsetzungen zur Anordnung von Stützwänden und Böschungen sollen zu einer möglichst harmonischen Einbindung in die Umgebung führen.

Werbeanlagen

Zur Steuerung der Außenwerbung mit Wirkung auf den Straßenraum im Einfahrtsbereich zur Einkaufsinnenstadt sind Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Position und Größe reglementiert. Mit dieser Festsetzung soll ein harmonisches Einfügen und eine zurückhaltende Gestaltung insbesondere auch in dem noch durch überwiegende Wohnnutzungen geprägten Bereich realisiert werden.

5.4 Kenndaten der Planung

Flächenaufteilung	in m ²
Wohnbaufläche	2144
Grünfläche	1516
Geh- und Radweg	56
Gesamt:	3716