

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan "Halde"
im Bereich westlich von Oberwang, südlich von Neuhausen
und nördlich des Schwabensberger Weges

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

Anlagen

12.10.2017

14.03.2018

12.07.2018

16.01.2020

19.03.2020

23.07.2020

Rechtskraft: 07.08.2020

Inhaltsverzeichnis:

1	Bebauungsplanzeichnung	8
1.1	Festsetzung der Geländehöhen	8
1.2	Festsetzung der Stützwandbereiche.....	8
2	Planzeichenerklärung	8
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.2	Örtliche Bauvorschriften	8
2.3	Nachrichtliche Übernahmen	8
2.4	Hinweise	8
3	Verfahrensvermerke.....	8
4	Bebauungsplansatzung	9
4.1	Rechtsgrundlagen	9
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
§ 2	Bestandteile	9
§ 3	Außerkraftsetzen von Bebauungsplänen.....	10
§ 4	Inkrafttreten des Bebauungsplans.....	10
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
§ 5	Art der baulichen Nutzung	10
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	10
§ 7	Höhenlage baulicher Anlagen	11
§ 8	Bauweise, Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .	11
§ 9	Abstandsflächen.....	11
§ 10	Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports.....	12
§ 11	Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	13
§ 12	Wohneinheiten.....	13
§ 13	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Leitungsrechte, Zufahrten	13
§ 14	Geh- und Fahrtrechte.....	14
§ 15	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
§ 16	Grünordnung.....	14
§ 17	Waldflächen	17
§ 18	Wasserflächen	17
§ 19	Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
§ 20	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	18
§ 21	Immissionsschutz.....	18

4.3	Örtliche Bauvorschriften	18
§ 22	Dachgestaltung.....	18
§ 23	Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.....	20
§ 24	Geländeoberfläche.....	20
§ 25	Stützmauern	20
§ 26	Werbeanlagen	20
§ 27	Einfriedungen	20
§ 28	Fassadengestaltung	20
§ 29	Ordnungswidrigkeiten	20
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	21
	Freiflächengestaltungsplan	21
	Einsichtnahme in Regelwerke.....	21
	Immissionsschutz	21
	Altlastenkataster	21
	Denkmalschutz.....	21
	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis	22
	Stromversorgung.....	24
	Fernmeldenetz	24
	Erdgasversorgung.....	24
	Wertstoffinseln	24
	Aussichtspunkt.....	25
	Wasserversorgung	25
	Regen- und Abwasserentsorgung	25
	Einleitungsbeschränkung für private und öffentliche Grundstücke	26
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse	26
	Private Spielplatzflächen	26
5	Begründung	27
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	27
	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	27
	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne	28
	Überplanung bestehender sonstiger Baurechte	29
5.2	Plangebiet und öffentliche Auslegung	30
	Lage / Größe.....	30
	Topographische und hydrologische Verhältnisse.....	30
	Öffentliche Auslegung der Planung.....	31
5.3	Realisierungswettbewerb und Rahmenplanung	31
	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb 2013-2014	31

Planungsarbeiten 2014-2015	32
Rahmenplanungsziele 2015-2017	34
Öffentliche Auslegung und Planungen zur Nachverdichtung 2019-2020	38
5.4 Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	42
Art der Nutzung.....	42
Maß der baulichen Nutzung	45
Wand- und Attikahöhe, Höhenlage der Gebäude	47
Anzahl der Vollgeschosse	48
Haustypen im Plangebiet.....	49
Bauweise.....	56
Nebenanlagen	57
Zulässige Wohneinheiten	57
Firstrichtungen	58
Baugrenzen / Baufenster	58
Abstandsflächen	59
Waldflächen / Waldabstand der Bebauung	62
Sicherheitsabstand zu Einzelbäumen bzw. Baumgruppen	62
Wasserflächen.....	62
Bindungen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	63
Werbeanlagen	64
Grünordnung	64
Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf privaten Grundstücken	65
Finanzierung des Neubaugebietes.....	66
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	66
5.5 Erschließung und verkehrliche Belange.....	67
Erschließung der bestehenden Bebauung und vorhandener privater Grundstücke.....	67
Erschließung und Verkehrsflächen des Neubaugebietes	68
Verkehrsverlagerungen durch die Planung	69
Öffentlicher Personennahverkehr / Bushaltestellen	70
Geh- und Fahrtrechte	70
Allgemeine Festsetzung zur Parkierung	71
Parkierung der Reihenhausbauung	71
Parkierung Einfamilienhausbebauung	72
Parkierung Doppelhausbebauung	72
Parkierung des Geschosswohnungsbaus / Ein- und Ausfahrtsbereiche ..	72
Parkierung im öffentlichen Raum	73

Bauliche Anforderungen an Stellplätze	74
Schmutz- und Niederschlagswasser	74
Höhenfestlegung der öffentlichen und privaten Straßen- und Fußwege ..	74
Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers.....	74
Leitungsrechte	75
5.6 Immissionsschutz	75
Allgemeine Bewertung der Lärmschutzbelange	75
Bewertung der Lärmschutzbelange der bestehenden Halde Siedlung	76
Bewertung der Lärmschutzbelange innerhalb des Neubaugebietes	78
Gesundheitsgefährdung	78
Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG.....	78
Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005.....	79
Schutz vor Verkehrslärmimmissionen – alle Straßen.....	79
Schutz vor Verkehrslärmimmissionen – Sammelstraße (Neubau)	79
Anforderungen an den aktiven Schallschutz	79
Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen	79
Schutz vor Verkehrslärmimmissionen – Sammelstraße (Neubau)	80
Schutz vor Gewerbelärm	81
Überlagerung von mehreren Schallimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm)	81
Bewertung der Lärmbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm.....	81
Sportlärm.....	82
Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	83
Bestehende Schallschutzwand Tobias-Dannheimer-Straße.....	84
Landwirtschaft	84
5.7 Örtliche Bauvorschriften	84
Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachmaterialien	84
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	85
Dachterrassen.....	85
Solarthermie / Photovoltaik	87
Öffentliche Spielplätze	87
Einfriedungen.....	88
Festlegung von künftigem Gelände und Stützmauern.....	88
5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung, Artenschutz.....	89
6 Kenndaten der Planung	90

7	Anlagen	91
7.1	Umweltbericht zum Bebauungsplan „Halde“, Lars consult GmbH, 2020	91
7.2	Orientierungsplan Halde, Stadt Kempten 2020	91
7.3	Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Halde der Stadt Kempten, Bekon GmbH, März 2020	93
7.4	Maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet – DIN 4109-01: 2016-01	94
7.5	Verkehrsaufkommensberechnung im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Halde-Nord, VCDB GmbH, Dezember 2019	95
7.6	Wohnungsmarktanalyse und –prognose für die Stadt Kempten, Juni 2013	95
7.7	Geologische Erkundung, ICP, August 2011.....	95
7.8	Kommunaler Jugendhilfeplan - Abschnitt Kindertagesbetreuung – Stadt Kempten, Fortschreibung 2018	95
7.9	Regenwasserkonzept für das Baugebiet Halde Nord in Kempten, Sieker – Die Regenwasserexperten, Februar 2018	95
7.10	Studie zur Regenentwässerung im Einzugsgebiet des Bleicher Baches, Sieker – Die Regenwasserexperten, Mai 2018.....	95

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1 Bodendenkmalbereich (gelbe Linie) / Vorentwurfsstand des Bebauungsplans.....	22
Abbildung 2 Bestehende Wasserversorgung im Plangebiet.....	25
Abbildung 3 Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ..	28
Abbildung 4 Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs 2014	32
Abbildung 5 Rahmenplan 2017	37
Abbildung 6 Wohnbauflächenerweiterung 2020	39
Abbildung 7 Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Geschossbauachse.....	40
Abbildung 8 Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, GMA; Februar 2018.....	44
Abbildung 9 3D Visualisierung des Plangebietes 2018 (vor Nachverdichtung).	46
Abbildung 10 3D Visualisierung des Plangebietes mit Nachverdichtung 2019-2020.....	46
Abbildung 11 Berechnung der Vollgeschosse bei Split Level Bauten; Quelle: Raucher, Franz Dirnberger, Art. 2 BayBO, RN 574, 2014	49
Abbildung 12 Übersichtsplan der Haustypen / Stand 2018.....	50
Abbildung 13 Einfamilienhausbebauung Typ 1, Planung: Büro f64	51
Abbildung 14 Reihenhausbauung Typ 2, Planung: Büro f64	52
Abbildung 15 Reihenhausbauung Typ 3, Planung: Büro f64	53
Abbildung 16 Reihenhausbauung Typ 4, Planung: Büro f64	54
Abbildung 17 Reihenhausbauung Typ 5, Planung: Büro f64	55
Abbildung 18 Überplanung Haustyp 5	56

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Planzeichnung

1.1 Festsetzung der Geländehöhen

siehe Planzeichnung

1.2 Festsetzung der Stützwandbereiche

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

2.4 Hinweise

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Halde“ im Bereich westlich von Oberwang, südlich von Neuhausen und nördlich des Schwabensberger Weges als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 2253) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Osten zur Sicherung der Erschließung bis zum Kreisverkehrsplatz Memminger Straße / Tobias-Dannheimer-Straße. Nach Norden und Westen bilden im Wesentlichen die Hangkanten des Bleicher Baches die Grenzen des Geltungsbereiches. Nach Süden beinhaltet der Geltungsbereich die verkehrlichen Anschlussstellen der bestehenden Halde-Siedlung sowie Ausgleichsflächen im südwestlichen Planbereich. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26,33 ha und ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Halde“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, Planzeichnung mit Festsetzung der Geländehöhen, Planzeichnung mit Festsetzung der Stützwandbereiche, den Verfahrensvermerken, dem Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen mit Begründung sowie den Anlagen vom 23.07.2020.

§ 3 Außerkraftsetzen von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Halde-Nord“ (BP-Nummer 441), „Halde-Nord 1. Änderung“ (BP-Nummer 441-1), „Stiftsbleiche“ (BP-Nummer 606) und „Neuhausen-Süd 5. Änderung“ (BP-Nummer 604-5) außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Sortiment werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Plangebiet festgesetzten Gemeinbedarfsflächen dienen der Unterbringung von Kindergärten, Kinderkrippen bzw. Kindertagesstätten sowie Familienzentren.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist der Bebauungsplanzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Wand- und Attikahöhe

Die zulässigen maximalen traufseitigen Wand- und Attikahöhen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika, ohne Absturzsicherung), gemessen von Oberkante des festgesetzten Erdgeschossrohußbodens.

Die Attikahöhen beziehen sich auf Normalhöhen-Null (*DHHN2016*).

§ 7 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH). Die festgesetzte Höhenlage der Hauptgebäude gilt auch für die jeweiligen Garagen und Carports.

§ 8 Bauweise, Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Die zulässige Bauweise ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Für die Gemeinbedarfsfläche im Grundstücksbereich 14 gilt die abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen auch über 50m zulässig. In den Grundstücksbereichen 2 und 7 gilt die abweichende Bauweise i.V.m. abweichenden Abstandsflächen.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Firstrichtungen festgelegt. Diese beziehen sich auf das jeweilige Baufenster bzw. auf die einzelnen Baufensterteilbereiche.

§ 9 Abstandsflächen

Einfamilienhausbebauung

Die Abstandsflächen für den Grundstücksbereich 2 werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

Die Maße der Abstandsflächen werden für die jeweils nördlichen Seiten der Hauptgebäude auf 0,5H, mindestens jedoch 3m, reduziert. Die Abstandsflächen dürfen auch auf dem jeweiligen nördlichen Nachbargrundstück zu liegen kommen. Die Maße der Abstandsflächen für Carports und Garagen werden auf 0,5H reduziert. Die Abstandsflächen dürfen auf dem jeweiligen nördlichen Nachbargrundstück zu liegen kommen.

Doppelhausbebauung

Die Abstandsflächen für den Grundstücksbereich 7 werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4H, mindestens jedoch 3m.

Sonstige Grundstücksbereiche

Für die sonstigen Grundstücksbereiche gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der nach Plan 1.1 festgesetzten Geländeoberfläche. Für die Grundstücksbereiche Neuhauser Weg 73 und 75 (Bestandsbebauung) gilt als Bezugspunkt das natürliche vorhandene Gelände. Für den südlichen Geschossbaubereich gilt als Bezugspunkt das bauseits geplante Gelände.

§ 10 Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind mit natürlichem Substrat mit mindestens 80cm Stärke vollständig zu überdecken.

Gemeinschaftstiefgarage

Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage (vgl. Bebauungsplanzeichnung) dient der Erfüllung des Stellplatzschlüssels des südlichen Geschosswohnungsbaus (vgl. Anlage 7.2: Orientierungsplan).

Stellplätze

Stellplätze sind für die Geschosswohnungsbauten der Grundstücksbereiche 11 bis 13 nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den Tiefgaragen und in den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Stellplatzbereichen zulässig. In den sonstigen Planbereichen richtet sich die Zulässigkeit von Stellplätzen nach § 12 BauNVO. Darüber hinaus wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Geschosswohnungen: Ein Stellplatz je Wohneinheit, ab 110 m² Wohnfläche zwei Stellplätze je Wohneinheit; zuzüglich sind 10 % der notwendigen Gesamtstellplätze als Besucherstellplätze auf privatem Grund nachzuweisen.
- Einfamilien- und Doppelhäuser: Zwei Stellplätze für die erste Wohneinheit; bei zwei zulässigen Wohneinheiten sind drei Stellplätze nachzuweisen; bei Doppelhäusern darf die Aufstellfläche vor Garagen und Carports auf den Stellplatznachweis angerechnet werden.
- Reihenhäuser: zwei Stellplätze für die erste Wohneinheit; bei zwei zulässigen Wohneinheiten sind drei Stellplätze nachzuweisen; bei Reihenhäusern darf die Aufstellfläche vor Garagen und Carports auf den Stellplatznachweis angerechnet werden.
- Für andere Nutzungsarten richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Ergibt die Stellplatz- bzw. Besucherstellplatzberechnung keine natürliche Zahl, so ist der Betrag mathematisch auf- bzw. abzurunden.

Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige maximale Rohfußbodenhöhe von Garagen und Carports richtet sich nach der jeweiligen festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude.

Die zulässige maximale Wandhöhe für Carports und Garagen beträgt 2,80m. Diese bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Attika, gemessen von Oberkante des festgesetzten Erdgeschossrohfußbodens (zur zulässigen Dachform vgl. § 22).

§ 11 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Garagen und Stellplatzflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis maximal zur folgenden Grundfläche zulässig:

- Grundstücke der Bestandsbebauung (Grundstücksbereiche 4 und 5): 10 m²
- Einfamilienhausbebauung: 8 m²
- Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser mit Einzelgrundstücksgrößen über 190 m²: 4 m²
- Hausgruppen (Reihenhäuser) mit Einzelgrundstücksgrößen unter 190 m²: Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt für alle Nebenanlagen 2,20 m. Sie bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens.

§ 12 Wohneinheiten

Bestandsgebäude

Im Grundstücksbereich 4 (Bestandsgebäude Neuhauser Weg 73) sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Im Grundstücksbereich 5 sind (Bestandsgebäude Neuhauser Weg 75) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Einzel- und Doppelhäuser

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind jeweils bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

Reihenhäuser

In den festgesetzten Hausgruppen ist je Reihenhauseinheit eine Wohneinheit zulässig.

Geschossbau

In den Grundstücksbereichen 11-13 wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

§ 13 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Leitungsrechte, Zufahrten

Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen für Elektrizität ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung (LR und GFR) werden unterirdische Leitungsrechte zugunsten von Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung und zur Erschließung der an das Leitungsrecht anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Zufahrt Tiefgaragen

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Zu- und Ausfahrten für die Grundstücksbereiche 11-13 (Geschosswohnungsbau) in der Lage festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche sind Grundstückszu- und -ausfahrten nicht erlaubt.

§ 14 Geh- und Fahrtrechte

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen am Schwabensberger Weg werden Geh- und Fahrtrechte entsprechend der Bebauungsplanzeichnung für die Allgemeinheit festgesetzt.

§ 15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffe durch die in der Bebauungsplanaufstellung festgesetzten Bau- und Erschließungsflächen sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 7,9ha auszugleichen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Halde, Anlage 7.1). Der Ausgleich erfolgt über die im Bebauungsplan Halde festgesetzten Ausgleichsflächen auf Flur 958/0, 959/0, 959/3, 1007/6, 1024/0, 1233/1, 1236/2, 1237/0 Gemarkung St. Lorenz sowie auf Flur 3070 und 3071/2 Gemarkung Kempten.

§ 16 Grünordnung

Öffentliche Grün-, Verkehrs- und Ausgleichsflächen

Für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen, müssen je nach Standort aus den untenstehenden Listen standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden:

- GALK-Straßenbaumliste
- Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“ (2. Auflage)
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)
- salzverträgliche Gehölze und Stauden (Tiefbeete)

Bei der Verwendung von Obstbäumen ist auf heimische und standorttypische Arten zu achten.

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ umfassen. Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Stauden oder mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag zulässig. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: Baums substrat für Baumgrube, Baumgrube mindestens 1,5 m tief. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. mindestens zu pflanzen.

Die weiteren Verkehrsbereiche sind mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Das Mager substrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus 1 cm Kompost herzustellen. Ein Durchlässigkeitswert von $K_f=1 \cdot 10^{-4}$ ist zwingend für das tieferliegende Entwässerungssystem einzuhalten. Die Tiefbeete im Straßenraum sind mit salzverträglichen Gehölzen und Stauden, nach aktuellsten Empfehlungslisten auszubilden.

Private Grünflächen

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Reihenhaus Grundstücksbereich 7

Die nach Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind gemäß unten aufgeführter Pflanzliste zu bepflanzen.

Geschosswohnungsbau Grundstücksbereiche 11-13:

Bei Neubauten sind je 5 Wohneinheiten ein Baum aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen, wobei eine Gesamtdurchmischung im Verhältnis 50% Bäume I. Ordnung und 50% Bäume II. Ordnung erfolgen muss.

Ergibt die Wohneinheitenberechnung keine natürliche Zahl, so ist der Betrag mathematisch auf- bzw. abzurunden.

Auf den privaten Grünflächen sind aus nachfolgender Pflanzempfehlungsliste, standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden. Standortfremde Ziergehölze sind nur ergänzend als Einzelpflanzen zulässig.

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlichen Straßenraum sind zu durchgrünen.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

Ac pl	Acer platanoides	Spitzahorn
Ac ps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Gi bi	Ginkgo biloba (nicht heimisch)	Fächerblattbaum
Ju re	Juglans regia (nicht heimisch)	Walnuss
La de	Larix decidua	Europäische Lärche
Pl hi	Platanus hispanica	Platane
Qu pe	Quercus petraea	Traubeneiche
Qu ro	Quercus robur	Stieleiche
Qu ce	Quercus cerris (nicht heimisch)	Zerreiche
Ro ps	Robinia pseudoacacia (nicht heimisch)	Scheinakazie
Ti co	Tilia cordata	Winterlinde
Ti pl	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ul lo	Ulmus Hybride 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-
Ulme		Ulme

Bäume II. Ordnung

Ac ca	Acer campestre	Feldahorn
Ac ne	Acer negundo (nicht heimisch)	Eschen-Ahorn
Al sp	Alnus spaethii	Erle

Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche
Co co	Corylus colurna	Baumhasel
Fr or	Fraxinus ornus	Blumenesche
Fr pen	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche
Pr av	Prunus avium	Vogelkirsche
So ja	Sophora japonica 'Regent' (nicht heimisch)	Schnurbaum
So ar	Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzgrößen:

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

Sträucher:

Am la	Amelanchier lamarckii (nicht heimisch)	Kupferfelsenbirne
Am ov	Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Bud	Buddleja in Sorten (nicht heimisch)	Sommerflieder
Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Co di	Cotoneaster dielsianus (nicht heimisch)	Graue Strauchmispel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cr lae	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Deu	Deutzia spec. (nicht heimisch)	Deutzie in Sorten
Eu eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ke ja	Kerria japonica (nicht heimisch)	Ranunkelstrauch
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ph co	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ri al	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ro ar	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ro ca	Rosa canina	Hundsrose
Ro gla	Rosa glauca	Hecht-Rose
Ro pim	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Ro ru	Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa pu	Salix purpurea	Purpurweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sy vu	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Pflanzgrößen

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

Baumerhalt

Die Lage der zu erhaltenden Bäume ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

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

Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdachbereiche von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiestreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Gehölzpflege

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

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Freiflächengestaltungspläne

Zur Erforderlichkeit von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren siehe unter Kapitel 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu wider handelt (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 17 Waldflächen

Die festgesetzten Waldflächen entlang des Bleicher Baches ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 18 Wasserflächen

Die festgesetzten Wasserflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 19 Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Flurstücke 958/3 Gemarkung St. Lorenz und für den Teilbereich Flur 925/2 Gemarkung St. Lorenz werden die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 20 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über den künftigen Schmutzwasserkanal abzuführen.
Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

§ 21 Immissionsschutz

Aktiver Lärmschutz

Gemäß der Bebauungsplanzeichnung wird nördlich der Tobias-Dannheimer Straße eine Schallschutzwand in Höhe von 2,85m festgesetzt.

Baulicher Schallschutz / Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen

Die sich aus der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind sicherzustellen. Die für deren Ermittlung erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 7.4 entnommen werden.

An den in vorgenannter Karte mit „N“ gekennzeichneten Fassaden ist die Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenstern unzulässig. Sollte diese Anforderung im Einzelfall nicht erfüllt werden können, sind die entsprechenden Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten. Die Belüftungseinrichtung muss in dem, dem hygienischen Mindestluftwechsel entsprechenden Betriebszustand die gemäß DIN 4109 an das Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils zu stellenden Anforderungen erfüllen. Ihr Eigen Geräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

Hinweis:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 22 Dachgestaltung

Dachform

Die zulässige Dachform (Hauptgebäude/Garagen/Carports) richtet sich nach der Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung.

Dachneigung

Für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 18 und 25° zulässig.

Dachmaterialien

Bei geneigten Dächern sind Dachziegel und Dachsteine in naturroten Tönen zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind gemäß § 16 zu begrünen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Abweichend davon gilt für die Grundstücksbereiche 4 und 5 (Bestandsbebauung), dass Dachgauben in einer maximalen Gesamtbreite von 1/3 der Dachbreite zulässig sind. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m.

Technische Dachaufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind bei Flachdächern bis zur Höhe der Attika zulässig.

Dachterrassen

Dachterrassen sind in den Grundstücksbereichen 11-13 der Geschosswohnungsbauachse bis zu einer Größe von 60m² je Wohneinheit zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Dachterrassen nur unterhalb der dritten Vollgeschosebene und bis maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche zulässig. Bei Einzelhäusern sind Dachterrassen unzulässig.

§ 23 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständerungen auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung unzulässig.

Auf Flachdächern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bis zur Höhe der Attika auf dem gesamten Dach zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen bis zu maximal 1,0m Anlagenhöhe unter Einhaltung eines Mindestabstands zur Attika von 2,0m zulässig.

§ 24 Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche ist gemäß den Höhenfestsetzungen von Planzeichnung 1.1 für die Wohn- und Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen in Metern über NN festgelegt. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 30cm über- bzw. unterschritten werden. Im Bereich der südlichen Geschossbauflächen, der Bestandsbebauung und der Grünflächen werden gemäß Plan 1.1 keine Geländehöhen festgesetzt.

§ 25 Stützmauern

Stützmauern sind ausschließlich in den festgesetzten Bereichen gemäß Planzeichnung 1.2 bis zur definierten maximalen Höhe zulässig. Überschreitungen der nach Planzeichnung 1.2 festgesetzten Stützwandhöhen können als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von 0,50m zugelassen werden.

Darüber hinaus sind Stützwände in den Grundstücksbereichen 11-13 (Geschosswohnungsbau) bis maximal 1,50m Höhe zulässig.

§ 26 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschoßzone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig.

§ 27 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässige als geschnittene Hecken sowie als Holz-, Stabmaten- und Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,40m. Darüber hinaus sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Einfriedungen als Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Hauswand zulässig.

§ 28 Fassadengestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Baustruktur (Dachneigung, Dachüberstände, Wandhöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und Dächer) aufeinander abzustimmen.

§ 29 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. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben insbesondere zu Pflanzmaßnahmen, Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN und Dachbegrünungen einzureichen.

Einsichtnahme in Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie TA-Lärm, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), Gutachten, etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Immissionsschutz

Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen. Die Anforderungen gelten für Neubauten und Gebäudesanierungen mit Grundrissänderungen.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist die Stadt Kempten-Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Umweltamt auf Verlangen vorzulegen.

Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

An das Plangebiet grenzt ein Bodendenkmalbereich im Südwesten an:

Aktennummer: D-7-8227-0043

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Burgstalls und ehem. Schlosses Schwabelsegg und des abgegangenen frühneuzeitlichen Klosters mit profanierter Klosterkirche St. Anna.

Der Bodendenkmalbereich wird durch die Planung nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes ist die weiträumige Umgebung des Bodendenkmalbereiches als Ausgleichsfläche festgelegt. Bauliche Eingriffe in ggf. vorhandene Strukturen sind in diesen Bereichen ausgeschlossen. Für den sonstigen Planbereich ist eine

Baudenkmalpflege

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist für die Flurstücke 3070 und 3071/2 Gemarkung Kempten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archäologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist vor Baubeginn zur Sicherung und Erkundung archäologisch relevanter Befunde die Stadtarchäologie der Stadt Kempten zu benachrichtigen. Diese wird baubegleitend die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet kontrollieren.

Biotopkartierung

Die im Rahmen der Stadtbiotopkartierung amtlich kartierten Biotope bzw. deren Teilflächen sind in der Bebauungsplanzeichnung als nachrichtliche Übernahmen dargestellt und gesichert:

KE-1180 Weiherbachtobel südlich Neuhausen

Die Gehölze stocken am Weiherbach, der sich hier am Unterhang des Berges "Halde" tobelartig ins Gelände eingekerbt hat (bis 8 m tief) und auf einer Breite von 20 - 50 m mit Gehölzen bestockt ist.

Das Gehölz besteht aus Esche, Berg-Ahorn, vereinzelt alten Eichen sowie örtlich höheren Fichten-Anteil (südlicher Bereich). In der Strauchschicht tritt Grau-Erle, Hasel, Schwarzer Holunder und eine weitere artenreiche Strauchartenflora auf. Traubenkirsche verweist auf den bachbegleitenden Standort. Die Gehölze an den bachfernen Tobeleinhängen liegen außerhalb des Bachregimes und können als Feldgehölz bezeichnet werden.

Der Gehölzbestand ist immer wieder licht. Hier kommt die Brennnessel zur Dominanz. Ansonsten finden sich in der Krautschicht Waldarten wie Wald-Zwenke, Hohe Schlüsselblume Wald-Engelwurz und Rasen-Schmiele.

Der durchfließende Bach ist naturnah und mit kiesiger Sohle, Kleinmäandern, Verbauungen sind nur bei dem querenden Weg vorhanden, teilweise aber bereits verfallen. Der Bach ist in der Gefällstrecke schnellfließend mit wechselnden Strömungsbildern und Profilvariabilität bei allgemein flacher Profiltiefe.

Am östlichen Ende breitet sich ein Rohrglanzgras-Röhricht in der entstockten Auensohle aus, es sind hier auch Hochstauden wie Behaartes Weidenröschen sowie Brennnessel beteiligt.

Nach Süden zweigt hier ein heckenartiger Ausläufer des Gehölzes ab. Hier steht im Umgriff eines hohen Birken-Eschen Bestandes ein sehr dichter Stauchmantel aus Schlehe.

An das Gehölz grenzt allgemein Grünland an, im Nordosten ein Rückhaltebecken. Die Saumbereiche sind durchweg von Brennnesseln und Drüsigem Springkraut bewachsen.

Im Biotopverbund zwischen Mariaberg, Schwabensberger Weiher und Illertal wichtiger Bestand.

Aktualisierung bzw. Überarbeitung der Wald-/Gehölzbiotope konnte erfolgen, da es sich um einen städtischen bzw. Stiftswald handelt.

KE-1186 Esche westlich Neuhauser Weg 73

Die Esche steht an einer Kreuzung von schmalen, asphaltierten Straßen in angrenzendem Weideland (Versiegelungsgrad 30%). Die Krone des 80 - 100 Jahre alten Baumes ist licht und vereinzelt ist Wipfeldürre erkennbar. Der Baum steht im Verbund mit weiteren Gehölzen, die jedoch unterhalb der Erfassungsschwelle liegen.

Der Baum ist von Bedeutung für das Landschaftsbild. KE-1384 (Hecke „Am Alten Holzplatz“)

KE-1185 Esche nördlich Neuhauser Weg 48

Die Esche steht östlich der Straße in Wirtschaftsgrünland. In der großen Krone sind vereinzelt lückige Stellen und dürre Wipfel erkennbar. Die Esche ist von Bedeutung für das Landschaftsbild.

Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Stromleitungen, die durch die Planungen betroffen sind und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen gesichert bzw. verlegt werden müssen.

Die Versorgung des Gebiets wird über ein Niederspannungskabelnetz vorgenommen, welches aus verschiedenen Trafostationen eingespeist wird. Die Standorte der Trafostationen sind in der Bebauungsplanzeichnung in Abstimmung mit der Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW) festgesetzt. Der benötigte Platzbedarf liegt bei etwa 20 – 22 m². Die jeweilige Station hat eine Grundfläche von knapp 10 m².

Fernmeldenetz

Im Planungsgebiet verlaufen Telekommunikationsleitungen, die gesichert, verändert bzw. verlegt werden müssen.

Erdgasversorgung

Die Erdgas Kempten Oberallgäu GmbH weist darauf hin, dass die Erschließung des Baugebietes von der Nachfrage und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit abhängen würde. Grundsätzlich sei jedoch ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Erdgasleitung in der Tobias-Dannheimer Straße und dem Schwabensberger Weg /Auf der Halde geplant.

Wertstoffinseln

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Wertstoffinselnbereiche als Hinweis in die Planung aufgenommen. Die Standorte wurden unter den Gesichtspunkten der guten Erreichbarkeit, einer zentralen Lage und ausreichenden Immissionssabständen im Plangebiet festgelegt. Der südliche Bereich dient insbesondere auch zur Versorgung der bestehenden Halde Siedlung.

Wegen der Minimierung der Einwurfgeräusche sind für die Beurteilung des Standortes einer Wertstoffinsel Immissionsschutzrechtlich die bei der PKW-Anlieferung auftretenden Fahrzeuggeräusche maßgebend. Diese wurden in der schalltechnischen Untersuchung des LfU (Nr. 2/5-250-250/91) vom Januar 1993 mit einem Schallleistungs-Beurteilungspegel L_{Wr} von 79 dB(A) beziffert. Der Berechnung wurde zugrunde gelegt, dass 30 % der Anlieferungen mittels PKW

abgewickelt werden. Da diese Annahme deutlich zu gering erscheint, wird der Schallleistungsbeurteilungspegel um 3 dB(A) (Verdoppelung der Anfahrten) auf 82 dB(A) erhöht. Unter dieser Voraussetzung sind in Abhängigkeit der Gebietseinstufung folgende Mindestabstände zwischen Wertstoffinseln und nächstgelegenen Immissionsort von 9,0m im allgemeinen Wohngebiet einzuhalten. Diese Vorgaben wurden bei der Planung berücksichtigt.

Aussichtspunkt

Der in der Planzeichnung aufgeführte Aussichtspunkt im westlichen Ende des Schwabensberger Weges wurde nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2009 übernommen.

Wasserversorgung

Die bestehende in nordsüdlicher Richtung verlaufende Wasserleitung ist im Rahmen der Quartierserschließung zu verlegen.



Abbildung 2 Bestehende Wasserversorgung im Plangebiet

Regen- und Abwasserentsorgung

Die Regen- und Abwasserentsorgung des Gebiets erfolgt über neu anzulegende Regenwasser- und Schmutzwasserkanalleitungen.

Nachdem eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sehen die Planungen eine dezentrale Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse basierend auf einem Tiefbeet-Rigolen und Muldensystem mit einer Sammelleitung im Straßenraum vor. Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Einleitungsbeschränkung für private und öffentliche Grundstücke

Um eine sichere Entwässerung im Plangebiet zu gewährleisten, ist eine gedrosselte Ableitung sowohl für die Grundstücke als auch die Verkehrsflächen erforderlich. Die Drosselspende wird so gewählt, dass die Spitzenabflüsse des derzeitigen, unbebauten Zustands nicht wesentlich erhöht werden.

Für alle privaten und öffentlichen Grundstücke werden dementsprechend im Rahmen des Entwässerungsgesuches Beschränkungen der zulässigen maximalen Einleitung durch den Kanalnetzbetreiber (Kemptener Kommunal Unternehmen) gemäß DIN 1986-100 ausgesprochen. Die Einleitungsbeschränkung ist damit konform mit den Technischen Regeln. Die entsprechende Regenwasserrückhaltung hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

Für die Einhaltung der Einleitbeschränkungen haben die Grundstückseigentümer verschiedene Möglichkeiten, wie z.B. Dachbegrünungen, Rigolen, Stauraumkanäle, Regenwassernutzungsanlagen, etc. Die Begrenzung erfolgt durch handelsübliche Drosseleinrichtungen.

Hochwasserschutz/Starkregenereignisse

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Tiefgaragenabfahrten sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Private Spielplatzflächen

Für den Geschosswohnungsbau sind private Spielplatzflächen nach Artikel 7 (2) BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten. Die Ausgestaltung dieser Spielplätze hat nach DIN 18034 zu erfolgen. Es sind folgende Spielgeräte vorzusehen: ein Sandkasten, jeweils Spielgeräte zum Schaukeln, Klettern, Balancieren und Rutschen sowie Flächen für Lauf und Hüpfspiel. Der Spielplatz ist zu umzäunen. Eine Sitzgelegenheit für Erwachsene ist vorzusehen. Thematisch sind die Spielplätze für verschiedene Altersgruppen aufzuteilen (bis 6 Jahre, 6-12 Jahre und ab 12 Jahren).

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Bereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 (FNP) ebenso wie die Bestandsbebauung des östlichen Neuhauser Weges (Hausnummer 78-92) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan weist im Quartier zwei Punktbiotope aus. Am westlichen Ende des Schwabelsberger Weges ist ein „Aussichtspunkt“ in der Planzeichnung dargestellt. Der Verlauf des Bleicher Baches ist im Landschaftsplan als „Einzugsgebiet eutropher Stillgewässer“ ausgewiesen. Im FNP ist weiterhin am nördlichen Rand des Plangebietes ein Kompensationsbereich als Pufferstreifen zum Bleicher Bach festgelegt. Dieser Bereich ist zudem als „Raum für Biotopverbund und Ökokonto“ dargestellt. Zur Erschließung des Neubaugebietes ist im FNP eine geplante Straße in Verlängerung der Tobias-Dannheimer-Straße dargestellt.

Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Sinne des Entwicklungsgebotes auf. Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche wird durch den Bebauungsplan Halde nicht vollständig zu Wohnbauzwecken überplant. Vielmehr werden die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche im Westen, Norden und Osten als Ausgleichsflächen genutzt. Die Lage der geplanten Erschließungsstraße, die dargestellten Punktbiotope und der dargestellte „Aussichtspunkt“ werden durch den Bebauungsplan planerisch bzw. nachrichtlich übernommen.

Planungsrechtlich ist das gesamte Areal der dargestellten Wohnbaufläche zum Zeitpunkt vor der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Zur Entwicklung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht im „Regelverfahren“ erforderlich. Der Bereich der östlich geplanten Gemeinbedarfsfläche an der Tobias Dannheimer Straße befindet sich innerhalb einer nach FNP festgelegten Misch- und Grünfläche. Planungsrechtlich ist der Bereich zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach § 34 BauGB als Innenbereichslage zu bewerten.

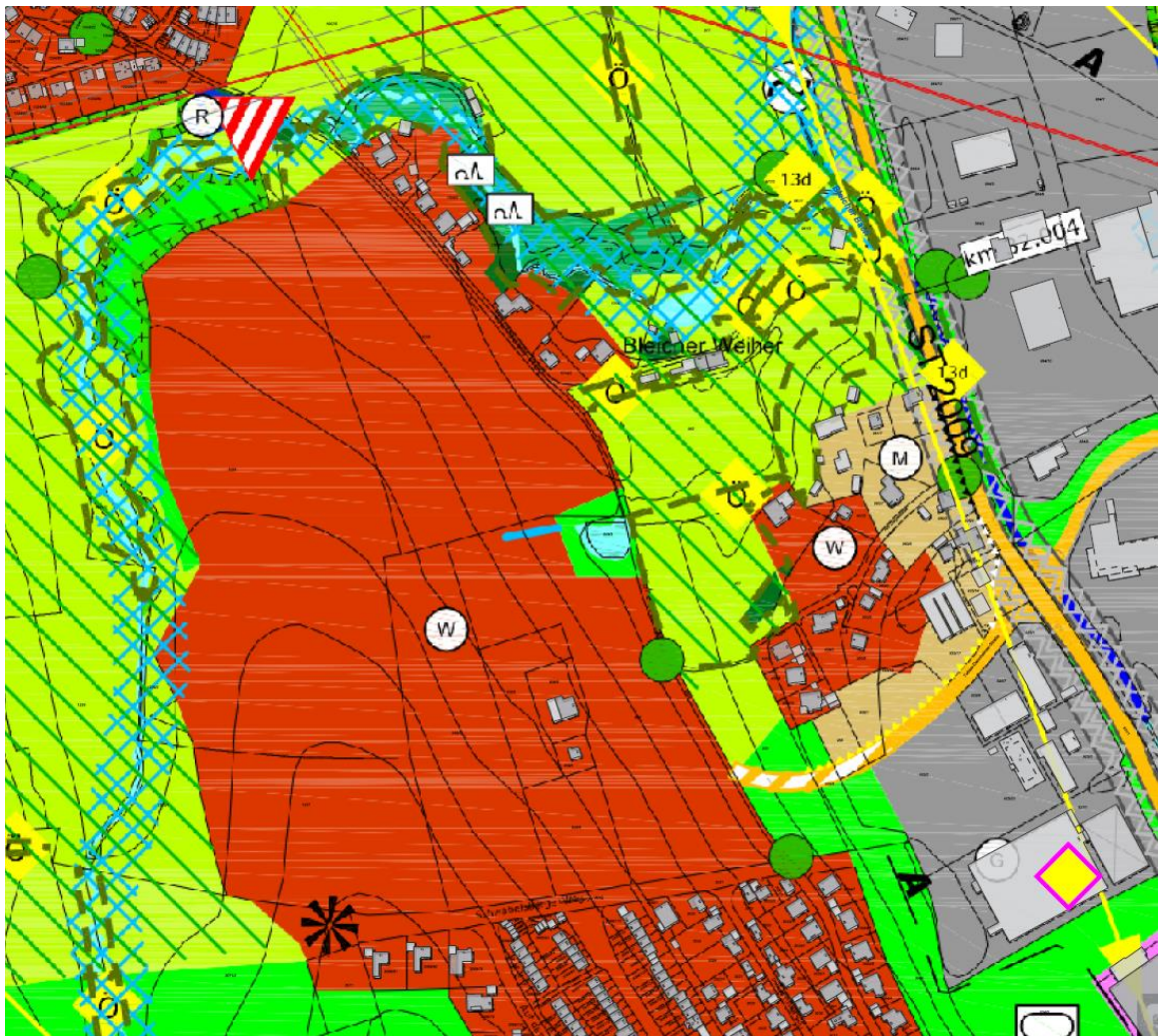


Abbildung 3 Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Halde werden in kleineren Teilbereichen die Festsetzungen verschiedener bestehender Bebauungspläne überplant. Betroffen sind hiervon vor allem festgesetzte Verkehrsflächen in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen bestehender Straßen. Im Bereich „Neuhausen-Süd 5. Änderung“ wird ein Bereich, der zuvor als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt war durch den Bebauungsplan Halde künftig als Ausgleichsfläche definiert. Zudem wird in diesem Bereich ein ergänzender Geh- und Radweg festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Halde werden im Geltungsbereich die Festsetzungen der nachfolgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- „Halde-Nord“ mit Rechtskraft vom 26.11.1964
- „Halde-Nord, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 23.04.1966
- „Stiftsbleiche“ (Langfassung des Bebauungsplantitels: „Bebauungsplan für das Gebiet Stiftsbleiche im Bereich zwischen Memminger Straße, Härtnagel, Illeraue und Gewerbegebiet Oberwang“) mit Rechtskraft vom 29.05.2003

- sowie „Neuhausen-Süd, 5. Änderung“ (Langfassung des Bebauungsplantitels: „5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Neuhausen-Süd südlich der Augustinerstraße im Bereich des ehemaligen Beermann-Hofes“ mit Rechtskraft vom 22.10.2004

Überplanung bestehender sonstiger Baurechte

Das gesamte Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des Straßentrassenbereiches in Verlängerung der Tobias Dannheimer Straße/Oberwang West zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Außenbereich nach § 35 BauGB. Innerhalb des Plangebietes befinden zwei Anwesen im Bereich Neuhauser Weg 73 und 75, die als Wohngebäude genutzt werden. Die genehmigten Bestandsgebäude und deren genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan nimmt die Kubaturen der Gebäude durch entsprechende Baufenster- und Höhenfestsetzungen auf. Die künftige Nutzungsmöglichkeit der Anwesen bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Anwesen Neuhauser Weg 73 sind neben genehmigten Wohnnutzungen im Bestand auch drei Pferdeboxen sowie ein „Reiterstüble“ seit 1999 baurechtlich genehmigt. Die Großtierhaltung stellt einen Konflikt mit der künftig angrenzenden Wohnnutzung dar. Die Haltung von Pferden widerspricht grundsätzlich der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets (vgl. VGH Mannheim, Beschl. v. 16. 5. 1990 –; OVG Saarlouis, NJOZ 2007, NJOZ Jahr 2007 Seite 5907; BVerwG, Beschl. v. 27. 11. 1990 – BVERWG 27.11.1990 Aktenzeichen 4 B 147/90). Zur Lösung des Konfliktes wurde mit den Eigentümern eine notarielle Verzichtserklärung zu o.a. Baurecht und zur Haltung von Pferden getroffen.

Der im Rahmen der Bauleitplanung von der Unteren Immissionsschutzbehörde ursprünglich ermittelte Immissionsradius, in dem Wohnnutzungen aufgrund der vorhandenen Pferdehaltung immissionsschutzrechtliche Konflikte aufwerfen entfällt somit. Auf die Festsetzung eines bedingten Baurechtes wurde dementsprechend ebenfalls im Rahmen der 1. erneuten Auslegung verzichtet.

Das bestehende Anwesen Neuhauser Weg 75 befindet sich innerhalb des Plangebietes und wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung planungsrechtlich nach § 35 BauGB mit eingeschränkten Baurechten beurteilt. Das Gebäude wird im Bestand als Wohngebäude genutzt. Durch den Bebauungsplan wird das Baurecht für den Grundstücksbereich künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bestehenden Anwesen östlich des Neuhauser Weges (Hausnummern 78, 80, 82, 84, 86, 90, 92) sind durch die Planung nicht direkt tangiert und befinden sich außerhalb des Plangebietes. Der Bereich ist aktuell als Splittersiedlung nach § 35 BauGB mit entsprechend eingeschränkten Baurechten zu beurteilen. Nach Bebauung des Plangebietes im Bereich der Straße „Bleicher Bach“ wird der Bereich östlich des Neuhauser Weges nach § 34 BauGB zu einer Innenbereichslage. Die baurechtliche Situation wird dadurch indirekt geändert und erweitert. Die ehemalige Außenbereichslage der Grundstücksbereiche wird zugunsten einer stadträumlichen Entwicklung im Gemeindegebiet aufgegeben. Landwirtschaftlich genehmigte Bestandsnutzungen sind in den o.a. Bereichen nicht betroffen.

Im Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus ein weiteres kleineres Privatgrundstück auf Flur 958/3 Genmarkung St. Lorenz. Das Grundstück ist im Rahmen der Biotopkartierung als potentielle Biotopfläche ausgewiesen und ist im Bestand mit Ausnahme der Gewässerfläche vollständig mit Gehölzen und Hecken bewachsen. Das Grundstück ist im Bestand auf der Grundlage von § 35 BauGB nur stark eingeschränkt nutzbar. Die Errichtung von baulichen - nicht privilegierten - Anlagen wäre im Grundstücksbereich beispielsweise nicht mit § 35 BauGB vereinbar. Durch den Bebauungsplan wird für den Grundstücksbereich eine „Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie eine Erhaltungsfestsetzung für die bestehenden Sträucher, das Gewässer und die sonstigen vorhandenen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die zukünftige Nutzbarkeit des Grundstücks wird damit auf den derzeitigen Bestand zugunsten des Erhalts des Naturraums und des Landschaftsbildes beschränkt.

Der Grundstücksbereich Flur 3071 Gemarkung Kempten am Schwabensberger Weg befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Grundstück ist im Bestand vollständig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Grundstück wird durch den Bebauungsplan unverändert als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Der Grundstücksbereich Teilfläche Flur 925/2 Gemarkung St. Lorenz südlich der Tobias Dannheimer Straße befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Innenbereich nach § 34 BauGB. In diesem Bereich werden durch den Bebauungsplan eine Kindergartenfläche/ Fläche für Familienzentrum und eine Trafostation festgesetzt.

5.2 Plangebiet und öffentliche Auslegung

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Osten zur Sicherung der Erschließung bis zum Kreisverkehrsplatz Memminger-Straße / Tobias-Dannheimer-Straße. Nach Norden und Westen bilden im Wesentlichen die Hangkanten des Bleicher Baches die Grenzen des Geltungsbereiches. Nach Süden beinhaltet der Geltungsbereich die verkehrlichen Anschlussstellen der bestehenden Halde-Siedlung sowie Ausgleichsflächen im südwestlichen Planbereich. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26,3 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet erstreckt sich um den nordöstlichen Teil des sogenannten Haldebuckels mit einem Hochpunkt von ca. 725 m ü. NN. Dieser von Nord nach Süd langgestreckte Höhenrücken fällt nach Osten Richtung

Illertal eher steil, nach Norden und Westen flacher ab. Nach Süden, zur bestehenden Bebauung, steigt das Gelände leicht an.

Hydrologisch ist das Plangebiet von einer jährlichen Verdunstung von 504 mm, einer Grundwasserneubildung von 415 mm/a und einem Direktabfluss (Oberflächenabfluss) von 416 mm/a geprägt. Die Jahresniederschlagshöhe beträgt 1.200-1.400 mm/a.

Öffentliche Auslegung der Planung

Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist.

Für das vorliegende Plankonzept waren Gründe für eine notwendige Verlängerung der Auslegungsfristen im Rahmen der 1. erneuten Auslegung nicht erkennbar. Einerseits ist die Planung bezüglich des räumlichen Umfangs des Geltungsbereiches vergleichsweise großräumig und die Planungsunterlagen sind komplex. Andererseits wurde die vollumfängliche Planung bereits im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, über die Monatsfrist hinaus verlängert, ausgelegt. Im Rahmen der 1. erneuten Auslegung erfolgt darüber hinaus nur in Teilbereichen des Bebauungsplans eine inhaltliche Planänderung. Die Monatsfrist zur 1. erneuten Auslegung wurde deshalb für ausreichend erachtet.

Im Rahmen der 2. erneuten Auslegung wurde die Auslegungsfrist auf 2 ½ Wochen angesichts der geringen Komplexität und des kleinen Umfangs der Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs und ihrer Bedeutung für die gesamte Planung verkürzt.

5.3 Realisierungswettbewerb und Rahmenplanung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb 2013-2014

Die Stadt Kempten hat im Winter 2013/14 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur Schaffung eines neuen Wohngebietes auf der Halde ausgelobt. Schwerpunkt des Wettbewerbes war die Entwicklung eines neuen modellhaften Wohngebietes auf der Halde im Norden von Kempten zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum mit Trassierung einer neuen Gemeindeverbindungsstraße zur Entlastung des Verkehrsknotenpunktes Lotterberger Straße - Memminger Straße. Im Wettbewerbsgebiet „Halde-Nord“ sollte Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern entwickelt werden, um den Mangel an finanzierbaren Einfamilienhäusern in Kempten zu beheben und somit der Abwanderung von Familien in das Umland entgegenzuwirken. In einem ersten Entwicklungsabschnitt sollte ein bestehendes Quartier der 60er Jahre abgerundet werden (ca. 50 Wohneinheiten). In weiteren Abschnitten sollten insgesamt ca. 650 Wohneinheiten mit eigener Identität und Einbindung in die Umgebung geplant werden. Die Stadt Kempten beabsichtigte ferner, einen Teil des Wettbewerbsgebietes als Modellsiedlung für besonders klimaneutralen und energieautarken Wohnungsbau zu entwickeln. Des Weiteren sah die Verkehrsplanung der Stadt Kempten die Entwicklung einer Gemeindeverbindungsstraße vor, um die verkehrliche Situation im Kemptener Norden zu verbessern. Die Gemeindeverbindungsstraße sollte als Verlängerung der Nordspange von der Memminger Straße im Osten des Wettbewerbsgebietes bis zur Heiligkreuzer Straße im Westen des Wettbewerbsgebietes fortgeführt werden. Da dieser Teil der Gemeindeverbindungsstraße dann durch das künftige Wohngebiet „Halde-Nord“ führte, sollte eine adäquate Lösung für die Führung der Gemeindeverbindungsstraße durch ein Wohngebiet gefunden werden. Bei voller Umsetzung des gesamten Wettbewerbsgebietes wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von ca. 4.500 Kfz/24h bis zu 5.000 Kfz/24h im Endausbauzustand erwartet.

Nach Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs mit dem Namen „Wohnen in Halde-Nord“ in den Wintermonaten 2013/14, hatte das Preisgericht im Februar 2014 die Arbeit der Bergergemeinschaft FMWR Architekten aus Mittelfranken als Siegerentwurf bestimmt.

Der Entwurf basierte auf einer netzartigen Zellenstruktur mit wabenartigen, an der Topographie orientierten Baufeldern mit jeweils durchmischter Wohntypologie. Die Entwurfsidee beinhaltete damals eine Quartiersvernetzung durch barrierefreie Platzsituationen an den Knotenpunkten des Erschließungsnetzes sowie einer Landschaftsbrücke, die der Verbindung des nördlichen und südlichen Teilbereichs dienen sollte. Das leicht verwinkelte, topographisch ausgerichtete Erschließungsnetz sollte zu einer Verkehrsberuhigung des Quartiers beitragen. Das städtebauliche Konzept sah damals eine generelle Südwestorientierung der Bebauung mit gemischten punktförmigen Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern vor.



Abbildung 4 Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs 2014

Planungsarbeiten 2014-2015

Nachdem bis zum Sommer 2014 über 400 Anfragen nach Einfamilienhausgrundstücken vorlagen, wurden Überlegungen getroffen, die Planungen an die veränderte Nachfragesituation anzupassen. Die Entwurfsarbeit wurde dementsprechend mit Anteilen von 40% Einfamilienhausbebauung, 15% Geschosswohnungsbau und 45% verdichtete Einfamilienhausbebauung bzw. Reihenhausbau überarbeitet.

Zudem wurde der erste Bauabschnitt nach Osten verschoben und erweitert. Die Erschließung sollte nun unmittelbar von der neuen Querspange her erfolgen, um sicherzustellen, dass bereits zur Bauphase die Erschließung des Neubauquartiers nicht über die alte Halde Siedlung erfolgen würde. Die Verkehrsführung aller Straßen, insbesondere Trassenführung und Querschnitt von Querspange

und Grünbrücke wurden unter anderem hinsichtlich einer maximalen Verkehrsberuhigung (Fahrbahnverschwenkungen, Richtungswechsel und reduzierte Straßenquerschnitte) überarbeitet. Auch Schleichverkehr zur Querspange sollte so entgegengewirkt werden. Im Ergebnis war damals ein hierarchisch aufgebautes, zweigliedriges Erschließungsnetz vorgesehen, mit Tempo 30 Zonen und separatem Gehwegnetz in den Wohngebietsstraßen und verkehrsberuhigten gemischten Verkehrsflächen in den Anliegerstraßen. Der Neuhauser Weg sollte an die Querspange angeschlossen werden.

Parallel zu diesen Planungsarbeiten fand im Mai 2014 die mit ca. 300 Anwohnern gut besuchte Gründungssitzung der Bürgerinitiative Halde-Nord statt, zu der das Baureferat eingeladen wurde, um das Planungskonzept vorzustellen. Die Verkehrsführung und Erschließung des ersten Bauabschnittes über die Halde Siedlung wurden hier deutlich kritisiert. Insbesondere Belastungen durch Baustellen- und Schwerlastverkehr sowie eine weitere Verschlechterung des Verkehrsflusses bei steigendem Parkdruck wurden befürchtet. Darüber hinaus gab es Bedenken, die Anbindung der Haldenknotenpunkte sei nicht ausreichend leistungsfähig um das Neubaugebiet verkehrlich aufzunehmen.

Das Thema Baustellenverkehr war bereits im Vorfeld ausgeräumt worden: Das neue Quartier sollte von Beginn an über den Kreisverkehr Memminger Straße Ecke Tobias-Dannheimer-Straße erschlossen werden, so dass kein vermehrter Baustellenverkehr in der bestehenden Halde Siedlung zu befürchten war. Die ebenfalls geforderte vollständige verkehrliche Trennung zwischen der bestehenden Halde Siedlung und dem Neubaugebiet erschien allerdings weder verkehrstechnisch noch städtebaulich zielführend.

Der damalige aktuelle Planungsstand wurde erneut im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25.09.2014 erörtert. Anschließend wurden die Straßen- und Entwässerungsplanung und die Gebäudekörper mit den Grundstücksbereichen insbesondere im Hinblick auf die Höhenlage innerhalb des topographisch stark bewegten Geländes überarbeitet. Auf der Grundlage der Höhenfestlegung der Straßen- und Gebäudekörper erfolgte zudem eine differenzierte Lärmschutzuntersuchung. Zur besseren Beurteilung wurde ein digitales dreidimensionales städtebauliches Modell erarbeitet, in dem die Gesamtplanung stadträumlich detailliert beurteilt werden sollte. Auf Basis der angeführten Planungsgrundlagen sollte schließlich die Ausgestaltung und Immissionsschutzwirksamkeit der Grünbrücke im Detail untersucht und ein abschließender Kostenrahmen ermittelt werden. Nach Abschluss der Grundlagenarbeiten sollte dann mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 31.07.2014 das Bauleitplanverfahren zum neuen Wohnquartier gestartet werden.

Im Verlauf der Detailplanungen des neuen Quartiers und der künftigen Querspange zeigten sich jedoch gravierende Nachteile und Mängel an der bis dahin favorisierten verkehrlichen Lösung. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beidseits der Trasse hätten zu einer durchgehenden städtebaulichen Zäsur des Neubaugebietes geführt und die Wohnqualität in großen Bereichen erheblich beeinträchtigt. Die Gründe hierfür lagen unter anderem am trennenden Charakter der neuen Verbindungsstraße und an den städtebaulichen Herausforderungen eines topographisch sehr steilen Geländes. Darüber hinaus zeigte sich eine mangelnde Grundstücksverfügbarkeit in einem größeren Teilbereich des Plangebietes, die die Realisierung einer Gemeindeverbindungsstraße erschwerte. Weitere

Nachteile der Planung zeigten sich u.a. in den Bereichen des Naturschutzes und in den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Rahmenplanungsziele 2015-2017

In den Dezembersitzungen 2015 von Planungs- und Bauausschuss und Stadtrat wurde die Verwaltung deshalb beauftragt, dem Stadtrat neue Zielvorgaben für die Halde vorzuschlagen, um darauf aufbauend eine alternative Planung unter Berücksichtigung der Zieldiskussion ohne Querspange zu entwickeln.

In Folge der oben genannten nachteiligen Auswirkungen der Querspange entschied sich der Stadtrat gegen den Bau einer solchen Verbindungsstraße. Am 10.03.2016 beschloss der Stadtrat daher neue Zielvorgaben für die weitere Planung und stellte gleichzeitig die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans, die zur Umsetzung der Verbindungsstraße begonnen war, wieder ein.

In gleicher Sitzung wurden auch mögliche Strategien für eine alternative Planung diskutiert. Die wesentlichen ursprünglichen Planungsziele des Wettbewerbsstandes 2013/14 wurden dabei dem damals aktuellen Planungsstand und den vorgeschlagenen zukünftigen planerischen Zielempfehlungen gegenübergestellt. Eine Ausarbeitung dieser Zielempfehlungen sollte dabei grundsätzlich auf dem Wettbewerbsergebnis 2013/14 aufbauen.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 03.03.2016 wurden die neuen Zielvorgaben diskutiert und beschlossen. Das Architekturbüro F64 Architekten GbR wurde daraufhin ab Oktober 2016 mit der Erstellung eines neuen Rahmenplans für die Halde als Grundlage für das kommende Bauleitplanverfahren beauftragt.

Im November 2016 wurde eine erste Planungskonzeption durch das Büro f64 im Bauausschuss vorgestellt. Die Planung basiert auf insgesamt ca. 350 Wohneinheiten mit einer Verteilung von 30 % Einfamilienhäusern, 40 % verdichtete Einfamilienhausbebauung und 30 % Geschossbau. Die Erschließung war über eine zentrale Sammelstraße mit Anbindungen an die Tobias-Dannheimer-Straße im Osten und „Auf der Halde“ im Süden geplant. Die Quartiersbereiche wurden durch verkehrsberuhigte Ringstraßen und einzelne Stiche erschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebietes war eine von Süd nach Norden verlaufende Geschosswohnungsbauachse mit angegliederter Grünachse vorgesehen. Entlang der Sammelstraße war verdichtetes Reihenhausbauung geplant. Zum Siedlungsrand nahm die Baudichte in Form von lockerer Einfamilienhausbebauung ab.

Problematisch erwies sich die Bebauung der zentralen Geschossbauachse. Das Büro f64 erarbeitete für diesen Bereich des Bebauungsplans verschiedenen Planstände, die zur städtebaulichen Prüfung jeweils durch das Stadtplanungsamt in ein digitales dreidimensionales Modell eingearbeitet wurden. Die vorgeschlagenen Planungsvarianten von Februar und März 2017 erschienen nach einzelner Prüfung und Bewertung im 3D Modell städtebaulich jedoch als nicht zielführend. Die ersten Planungen mit Stand von Februar 2017 sahen Geschosswohnungsbau mit bis zu fünf Vollgeschossen vor, denen hangabwärts nach Osten Reihenhausbauung zugeordnet war. Diese bildete mit dem an der Sammelstraße befindlichen Geschosswohnungsbau eine quartiersinterne Grünachse mit öffentlichem Geh- und Radwegbereich. Die vorgeschlagene städtebauliche

Situation an dieser zentralen Quartiersstelle war allerdings unter mehreren Gesichtspunkten zunächst mangelhaft. Aufgrund der topographischen Situation mit stark bewegtem Gelände, trat der Geschosswohnungsbau nach Osten hin sehr massiv in Erscheinung. Für die in diesem Kontext hangabwärts befindliche Reihenhausbauung mit überwiegend reiner Westorientierung der Gebäude und kleinteiligen, stark hangigen Grundstücken ergab sich eine zum Teil erdrückende Wirkung. Auch die städtebauliche Gesamtsituation war hinsichtlich des Geschosswohnungsbaus kritisch zu bewerten. Aufgrund seiner Lage im oberen Hangkantenbereich und der vorgeschlagenen Attikahöhen mit fünf Vollgeschossen ergab sich eine riegelartige Bebauung die weite Teile des Quartiers städtebaulich ungünstig prägte.

Im Rahmen einer weiteren Überplanung des Bereichs wurde der Geschosswohnungsbau deshalb hinsichtlich seiner Dichte verringert. Einerseits wurde der Geschosswohnungsbau um ein Vollgeschoss reduziert, andererseits wurde auch die Gebäudesituierung aufgelockert und in ihrer Dichte zurückgenommen. Die städtebauliche Gesamtsituation stellte sich mit diesen Maßnahmen als wesentlich verbessert dar. Großmaßstäblich betrachtet bestanden allerdings weiterhin deutliche städtebauliche Problemfelder. So bereitete die Situierung der für den Geschosswohnungsbau erforderlichen Tiefgaragenbereiche erhebliche Probleme. Eine westseitige Erschließung der Tiefgaragenebenen von der Sammelstraße musste insbesondere aus topographischen Gründen verworfen werden. In der Folge wurde eine Erschließung der Garagen von Osten vorgesehen, die die Reihenhausbauung durch oberirdische Zufahrtsrampen zerschnitt. Kritisch zu bewerten war auch die Höhenlage der Tiefgaragen. Die Tiefgaragenebenen mündeten teilweise in die dritte Kellergeschossebene der Geschossbauten. Hieraus ergab sich eine Überdeckung der Tiefgaragenbereiche von bis zu 8,80m. Die vorgeschlagene Planungsvariante war dementsprechend in der Gesamtbeurteilung weder unter städtebaulichen noch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll und musste ebenfalls verworfen werden.

Nachdem die Planung außerhalb der Geschosswohnungsbauachse inhaltlich abgeschlossen war hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 21.06.2017 den städtebaulichen Rahmenplan Halde-Nord zunächst mit Ausnahme des mittleren und südlichen Bereichs der zentralen Geschosswohnungsbauachse als Grundlage für das kommende Bauleitplanverfahren beschlossen.

Auf Anregung des Baureferates wurde das ursprüngliche Bebauungskonzept im Bereich der zentralen Mittelachse darüber hinaus nochmals grundlegend überarbeitet. Anstelle der vorgesehenen Reihenhausbauung im östlichen Teil der Geschossbauachse wurden Varianten mit aufgelockertem viergeschossigem Geschosswohnungsbau untersucht. Die Umplanung führte städtebaulich zu einer wesentlichen Verbesserung des zentralen Quartiersbereiches. Städtebaulich stellt sich die Situation so dar, dass der Geschosswohnungsbau hangaufwärts zur Sammelstraße dreigeschossig in Erscheinung trat; hangabwärts wurde eine viergeschossige Wirkung mit aktivierten Untergeschossbereichen erzielt. Auch die zentrale Fuß- und Radwegachse konnte von der Umplanung und der verbesserte Freiraumstruktur erheblich profitieren.

Problematisch zu bewerten waren allerdings die vorgeschlagenen Planungen zu den Tiefgaragen. Im Bereich des mittleren und südlichen Geschosswohnungsbaus waren die mit den Planungen verbundenen bautechnischen Zwänge unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten insgesamt als unrentabel zu bewerten. Die

vorgeschlagene Planung war damit im zentralen Teil des Quartiers nicht umsetzbar.

Der Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde deshalb erneut unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit durch das Büro f64 in verschiedenen Varianten überplant. Der Bauausschuss hat in der Folge in seiner Sitzung am 20.09.2017 eine Variante mit einer Terrassenhausbebauung als Grundlage für das Bauleitplanverfahren beschlossen. Im Oktober 2017 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren.

Der Rahmenplan wurde anschließend im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung Anfang November 2017 öffentlich vorgestellt.



Abbildung 5 Rahmenplan 2017

Öffentliche Auslegung und Planungen zur Nachverdichtung 2019-2020

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 26.07.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Halde gefasst. Im August und September 2018 wurde die öffentliche Auslegung der Planungen und die Beteiligung der Träger abgeschlossen. Zeitgleich wurden unter anderem die Planungen der Verkehrsanlagen, der Niederschlagswasserbewirtschaftung, der Trinkwasserleitungen und der Schmutzwasserkanalisation fortgeführt.

Da die Planungsleistungen die Schwellenwerte des EU-Vergaberechts überschritten haben waren europaweite Ausschreibungen der Planungsleistungen und der Erschließungsträgerschaft erforderlich. Auch diese wurden durchgeführt und abgeschlossen. Schließlich musste eine Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erzielt werden, da die Erschließungsträgerschaft ein kreditähnliches Rechtsgeschäft beinhaltet. Die Genehmigung durch die Regierung von Schwaben wurde im Sommer 2019 ebenfalls erteilt.

Die gesamten Infrastrukturplanungen wurden schließlich bis zum Spätsommer 2019 nahezu vollständig abgeschlossen. Nachdem die Umsetzungen der Maßnahmen kurz vor einer europaweiten Ausschreibung standen zeichnet sich ab, dass die Erschließungskosten im Plangebiet vergleichsweise hoch ausfallen werden.

Ursachen dafür waren insbesondere:

- die erforderliche vollständige Umlage der Erschließungskosten des Kemptener Kommunalunternehmens (Wasserversorgung / Abwasserentsorgung)
- die notwendigen besonderen gebietsweiten Maßnahmen der Oberflächenentwässerung und der Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignissen
- die schwierige Topographie
- und die allgemeinen Baupreissteigerungen insbesondere im Tiefbaubereich

Demgegenüber wurden Maßnahmen zur Kosteneinsparung im Bereich der Erschließungskosten im laufenden Verfahren intensiv geprüft und vollzogen.

Im September 2019 erfolgten schließlich innerhalb des laufenden Verfahrens Überlegungen das Quartier an verschiedenen Stellen städtebaulich stärker zu verdichten bzw. bestehende Wohnbauflächen zu erweitern.

Die Zielsetzung bestand darin, die Wirtschaftlichkeit der Planungen durch eine Erhöhung der Wohnbauflächenanteile insgesamt zu verbessern. Gleichzeitig sollten die besonders „guten Lagen“ im Plangebiet großzügigerer Grundstückszuschnitte erhalten. Darüber hinaus wurden Überlegungen getroffen, den Geschosswohnungsbau durch Aufstockung und Verlängerung von Baukörpern zu verdichten. Grundsätzlich sollten die zentralen Entwurfsgedanken des städtebaulichen Rahmenplans erhalten bleiben. Alle Verdichtungsüberlegungen basierten deshalb auf einem möglichst moderaten Eingriff in das städtebauliche Gesamtkonzept ohne dabei beispielsweise Änderungen des Erschließungskonzeptes zu bewirken.

Die geplante Erweiterung von Wohnbauflächen stellt sich wie folgt dar:



Abbildung 6 Wohnbauflächenerweiterung 2020

Durch die Wohnbauflächenerweiterung in den Bereichen A-H können insgesamt ca. 6.400m² neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Diese werden vor allem

dazu genutzt die Grundstücke der Plangebietsrandlagen zu erweitern. Außerdem wird im Bereich „H“ eine neue Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau im Umfang von ca. 1800m² geschaffen.

Neben der Realisierung zusätzlicher Wohnbauflächen erfolgt außerdem eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der gesamten Geschossbauachse um ein zusätzliches Geschoss. Durch diese Nachverdichtungsmaßnahmen werden im Bereich der Geschossbauachse ca. maximal 60 zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht. Weitere ca. 10 Wohneinheiten werden durch den Ersatz von Reihenhausbauung durch Doppelhausbauung (Haustyp 5) realisiert. Zusätzlich werden 3 neue Einfamilienhausbauplätze ausgewiesen. Die zum Stand des Rahmenplans angenommenen 350 Wohneinheiten werden somit auf ca. 420 Wohneinheiten ausgeweitet. Diese Maßnahmen wurden im Rahmen der 1. erneuten Auslegung der Öffentlichkeit und den Trägern vorgelegt.

	Rahmenplan 2019	Nachverdichtung 2020
	Wohneinheiten	Wohneinheiten
Geschossbau Süd	96	111
Geschossbau Mitte	26	64
Geschossbau Nord	11	16
Summe	133	191

Abbildung 7 Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Geschossbauachse

Nach der 1. erneuten Auslegung zeichnete sich ein erneuter Planänderungsbedarf ab, der die Ausgestaltung der Baufenster, des Kindergartens am Schwablsberger Weg, die Lage des Wendehammers und die Ausweisung eines Baugrundstückes am südwestlichen Rand des Schwablsberger Weges betraf.

Im bisherigen Stand der Planung war am westlichen Ende des Schwablsberger Weges die Ausweisung eines neuen Einzelbaufensters vorgesehen. Dieses Einzelbaufenster wurde durch einen neuen Wendehammer erschlossen, der bis zur hinteren Grundstücksgrenze des neu ausgewiesenen Grundstücksbereiches reichte. Im gegenüberliegenden Bereich war parallel dazu der zweite Kindergartenstandort im Plangebiet ausgewiesen.

Die Notwendigkeit einer Umplanung und der Entfall der Bauparzelle ergaben sich auf folgenden städtebaulichen Gründen:

Zunächst ist festzustellen, dass sich das Grundstück in einer besonderen räumlichen und städtebaulichen Lage befindet. Diese wird geprägt durch die Topographie am Hochpunkt des Schwablsberger Weges, dem unmittelbar an der Grundstücksgrenze verlaufenden regionalen Wanderweg, dem nach Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ausgewiesenen Aussichtspunktbereich und der stadträumlichen Lage zwischen alter Haldesiedlung und dem künftigen Neubaugebiet.

Wesentlich ist in dieser Hinsicht insbesondere der im FNP dargestellte und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Aussichtspunktbereich im westlichen Bereich des Schwabensberger Weges. Der FNP weist in diesem Zusammenhang auf besondere Standorte im Stadtgebiet mit prägenden bzw. besonders wichtigen Blickbeziehungen hin. Diese bestehen in der derzeitigen unbebauten Situation vom Hochpunkt des Schwabensberger Weges aus insbesondere nach Süden bzw. Südwesten aber auch Richtung Illertal nach Osten.

Durch die bislang in der Planung zulässige Bebauung im Bereich des Geländehochpunktes wurden zentrale städtische aber auch regionale Blickbeziehungen bis hin zum Hauptalpenkamm insbesondere nach Süden eingeschränkt. Mit dem Entfall des Baufensters im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Wohnbaufläche südwestlich des Schwabensberger Weges und mit der Reduzierung der Baufenstergröße des zweiten Kindergartenstandortes sollte der Aussichtspunkt in seiner Funktion und im Sinne der Darstellung des Landschaftsplans möglichst vollständig erhalten bleiben. Aufgrund des an der Grundstücksgrenze verlaufenden Wanderweges sind die dargestellten Blickbeziehungen ferner von besonderer Bedeutung für die örtliche und überörtliche Bevölkerung. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Umplanungen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB gewahrt.

Weiter war zu berücksichtigen, dass das bislang ausgewiesene Baufenster unter städtebaulichen Gesichtspunkten und analog zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung bislang gezielt mit maximal einem Vollgeschoss ausgewiesen wurde. Die im Vergleich zum sonstigen Plangebiet wesentlich geringere zulässige Baudichte berücksichtigte neben der o.a. abweichenden städtebaulichen Struktur insbesondere die Randlage im Plangebiet zum Außenbereich. Die städtebaulich zunächst schlüssige eingeschossige Bauweise widerspricht jedoch dem Grundziel einer städtebaulich flächensparenden Bauweise. Der besonders hohe Flächenbedarf spiegelt sich auch in der Grundstücksgröße wieder. Mit über 930m² war die Bauparzelle der bislang größte Bauplatz im gesamten Plangebiet. In der Abwägung der Belange einer Nachverdichtung im Baugebiet einerseits und einer flächensparenden Bauweise andererseits erschien die Rücknahme des Bauplatzes auch unter diesem Gesichtspunkt erforderlich.

Die Notwendigkeit einer Umplanung ergab sich schließlich auch durch die Erschließungssituation. Der verkehrlich notwendige Wendehammer erschloss im bisherigen Planungsstand ein einzelnes Neubaugrundstück. Der gegenüberliegende Kindergarten war dagegen bereits im Bereich des bestehenden Schwabensberger Weges erschlossen. Hierdurch ergab sich ein besonders hoher, flächenintensiver Erschließungsaufwand, der städtebaulich nicht vertretbar erschien. Aus den dargestellten Gründen wurde die Bauparzelle aus dem Geltungsbereich herausgenommen, die Erschließungssituation optimiert und das Baufenster des Kindergartenstandortes reduziert. Die Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- Verschiebung des Wendehammers nach Osten auf die Höhe der bestehenden Baukante am Schwabensberger Weg; Reduzierung des Erschließungsaufwandes im Bereich des westlichen Schwabensberger Weges um ca. 47 %

- Reduzierung des Baufensters des Kindergartens bis ungefähr zur Flucht der bestehenden Baukante am südwestlichen Schwabensberger Weg; Fläche des verbleibenden Kindergartenbaufensters ca. 1.100m² bei festgesetzter zweigeschossiger Bauweise.
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche in Verlängerung des Schwabensberger Weges nach Westen mit begleitendem Geh- und Radweg
- Änderung des Geltungsbereichs und Herausnahme des Flurstücks 3071 Gemarkung Kempten aus dem Bebauungsplanumgriff

Mit den dargestellten Maßnahmen wird der im FNP ausgewiesene Aussichtspunktbereich umfangreich berücksichtigt, so dass insbesondere die Blickbeziehungen nach Süden und Südwesten sowie Richtung Illertal offengehalten werden. Die Herausnahme der ursprünglich geplanten Bauparzelle aus dem Planungsumgriff hat die planungsrechtliche Folge, dass die Parzelle im Wesentlichen wieder dem Außenbereich zuzuordnen ist. Dies entspricht dem überwiegenden bisherigen baurechtlichen Stand des Grundstücks. Hiernach befindet sich der westliche Bereich der Parzelle mit ca. 1.694m² Grundstücksfläche nach § 35 BauGB im Außenbereich. Der südöstliche Bereich der Parzelle befindet sich mit ca. 504m² innerhalb eines Bebauungsplangebietes aus dem Jahr 1964. Dieser setzt für den Grundstücksbereich eine „Gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung“ fest. Das Gesamtgrundstück ist dementsprechend nur unter dem engen Regime des Außenbereichsparagraphen bzw. zu landwirtschaftlichen/gärtnerischen Zwecken nutzbar. Das Grundstück ist im Bestand zudem planungsrechtlich nicht ausreichend für eine Bebauung erschlossen. Für landwirtschaftliche Verkehre bleibt dagegen eine Zufahrbarkeit über den Schwabensberger Weg und den anschließenden Geh- und Radweg sowie über die angrenzende landwirtschaftliche Fläche auf Flur 3066 erhalten.

In der Gesamtbetrachtung der Abwägung sind insbesondere die Belange von § 1 Abs. 6 Nr.3, 5 und 7g BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks im Plangebiet und der städtebaulichen Gesamtsituation höher zu gewichten als die privaten und öffentlichen Interessen zur Realisierung einer Wohnbaufläche bzw. einer anderen baulichen Nutzung des Grundstücks.

5.4 Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Art der Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das im Anschluss liegenden Quartier im Süden ist in den derzeit gültigen Bebauungsplänen als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festlegung eines allgemeinen Wohngebiets erfolgt, um im Neubauquartier das Wohnen gezielt in den Vordergrund zu stellen und neuen Wohnraum in verschiedenen Wohnformen mit ergänzenden Nutzungsformen zu schaffen.

In Ergänzung zur Wohnnutzung sind im Quartier auch bspw. Nachbarschaftsläden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und Freiberufliche Tätigkeiten (etc.) gewünscht und zulässig.

Zudem wurde im südlichen und östlichen Planbereich jeweils eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kinderkrippe/Kindertagesstätte bzw. für ein Familienzentrum festgesetzt. Die Kindergärten/Kindertagesstätten sollen mehrzünftig und quartiersübergreifend der Versorgung des Neubaugebietes wie der umliegenden Siedlungsgebiete dienen. Die aktuelle Fortschreibung des Jugendhilfeplans aus dem Jahr 2018 (vgl. Anlage 7.8) sieht für den Standort ca. 50 Kindergartenplätze und ca. 12 Krippenplätze vor. Diese sind neben anderen Standorten im Stadtgebiet erforderlich, um dem Bedarf an Kindertageseinrichtungen auch langfristig gerecht zu werden. Zur Bedarfsdeckung waren zu den Ende des Jahres 2017 vorhandenen 1.935 Plätzen ca. 400 weitere Plätze erforderlich. Kurzfristig steigt der Bedarf voraussichtlich sogar um ca. 500 Plätze an. Auch für diese Zeiten müssen Übergangslösungen berücksichtigt werden. Die festgesetzten Standorte im Bebauungsplan Halde tragen zur notwendigen Bedarfsdeckung bei. Dies trifft auch für das ebenfalls auf den Flächen zulässige Familienzentrum zu. Dieses ist eine Anlaufstelle für Eltern und Kinder, so dass Synergieeffekte zum Kindergartenbereich bestehen. Neben der Betreuung der Kinder kann diese Institution als Beratungsstelle, Elterntreff bzw. -kaffee, Eltern-Kind-Gruppe, Kooperationspartner im Stadtteil o. ä. dienen und gute Vernetzungsarbeit leisten.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und unter Berücksichtigung der Lage am Stadtrand und der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung ausgeschlossen. Die Festsetzung dient demzufolge dazu, die künftigen Wohn- und sonstigen nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungsformen vor störenden Fremdnutzungen weitestgehend zu schützen und somit insgesamt ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu ermöglichen. Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unberührt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen. Lediglich Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m² pro Ladeneinheit zulässig. Grundlage dafür ist das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2009 in der jeweils gültigen überarbeiteten Fassung sowie die Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2018. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und seiner Fortschreibungen sowie der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes dienen als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind integraler Bestandteil der Konzepte.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Stadtgebiet im derzeitigen Außenbereich ohne vorhandene Einzelhandelsstruktur. Er grenzt im Süden

an ein in 1970er und 1980er Jahren entwickeltes reines Wohngebiet an. Zudem weist der Bereich keinen klassischen Innen- bzw. Altstadt-Charakter auf, es ist somit keinesfalls für die Ansiedlung kleinteiliger Fachhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten prädestiniert.

Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen sind in der „Kemptener Liste der innenstadtrelevanten Sortimente“ dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die zentrenrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente kategorisiert.

Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	▪ Parfümeriewaren ▪ Büroartikel ▪ Bücher / Buchwaren ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires ▪ Sportbekleidung u. -schuhe, kleinteilige Sport- u. Campingartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation ▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik ▪ Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware ▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ Uhren, Schmuck
Nahversorgungsrelevante Sortimente	▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitätswaren (<i>mit Abwägungsspielraum b. Handwerksbetrieben</i>) ▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf ▪ Zeitungen / Zeitschriften, Lotto / Toto ▪ Optik, Hörgeräteakustik
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	nicht vorstehend genannte Sortimente

Abbildung 8 Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, GMA; Februar 2018

Insgesamt betrachtet handelt es sich beim Kemptener zentralen Versorgungsbereich um einen funktionierenden Versorgungsschwerpunkt, der durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie sonstige Komplementärnutzungen geprägt ist. Diesen intakten zentralen Versorgungsbereich gilt es, in seiner Funktion zu stärken und vor negativen Einflüssen zu schützen. Mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Bebauungsplan steht der Kommune für den Geltungsbereich ein planungsrechtliches Werkzeug zur Verfügung, um weitere ungesteuerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen von Betrieben im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt zu verhindern.

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden auch die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Abgrenzungen der zehn Nahversorgungszentren in Kempten (Allgäu). Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich im Nahversorgungszentrum Memminger Straße / Rottachstraße in ca. 1.000 m Entfernung (Luftlinie). Ein weiteres Nahversorgungszentrum wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Halde im Bereich Memminger Straße 141 geplant. Hierbei handelt es sich um das Nahversorgungszentrum „Oberwang“, dass als elftes Versorgungszentrum mit der Fortschreibung des Nahversorgungskonzept 2018 festgelegt wurde. Das künftige Zentrum in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet dient insbesondere der Versorgung des täglichen Bedarfs des Neubauquartiers.

Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel ist vom bauplanungsrechtlichen Ausschluss nicht betroffen. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen, auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen. Von einer wesentlichen Gefährdung für Einkaufslagen in den Nahversorgungszentren oder in der Innenstadt ist hier nicht auszugehen. Ein Ausschluss von nicht zentrengerechten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets würde nicht dem Schutze der „Einkaufsinnenstadt“ und den Nahversorgungszentren dienen und ist demzufolge hier auch nicht erforderlich. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA regelt § 4 BauNVO allerdings, dass Läden nur dann zugelassen werden können, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist insbesondere der Rahmenplan für das Baugebiet. Dieser wurde detailliert im Rahmen von umfangreichen 3d-Visualisierungen des Plangebiets mehrfach optimiert. Im Rahmen der 3d-Visualisierungen fanden grundstücksbezogenen Festlegungen zu den jeweiligen Gebäudekubaturen, zur Höheneinstellung der Gebäude im Gelände, zur Modellierung des fertigen Geländes sowie zur Festlegung der Straßenlagen und -höhen und der Grünplanung statt. Hierbei wurde auch eine tages- und jahreszeitliche Verschattungsanalyse vorgenommen. Aufgrund der in weiten Teilen des Plangebietes stark hangigen Topographie des Geländes zeigte sich, dass zum Erreichen einer städtebaulich guten Gesamtqualität und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes gezielte und vergleichsweise enge Festsetzungen zu den o.a. Parametern erforderlich sind.



Abbildung 9 3D Visualisierung des Plangebietes 2018 (vor Nachverdichtung)

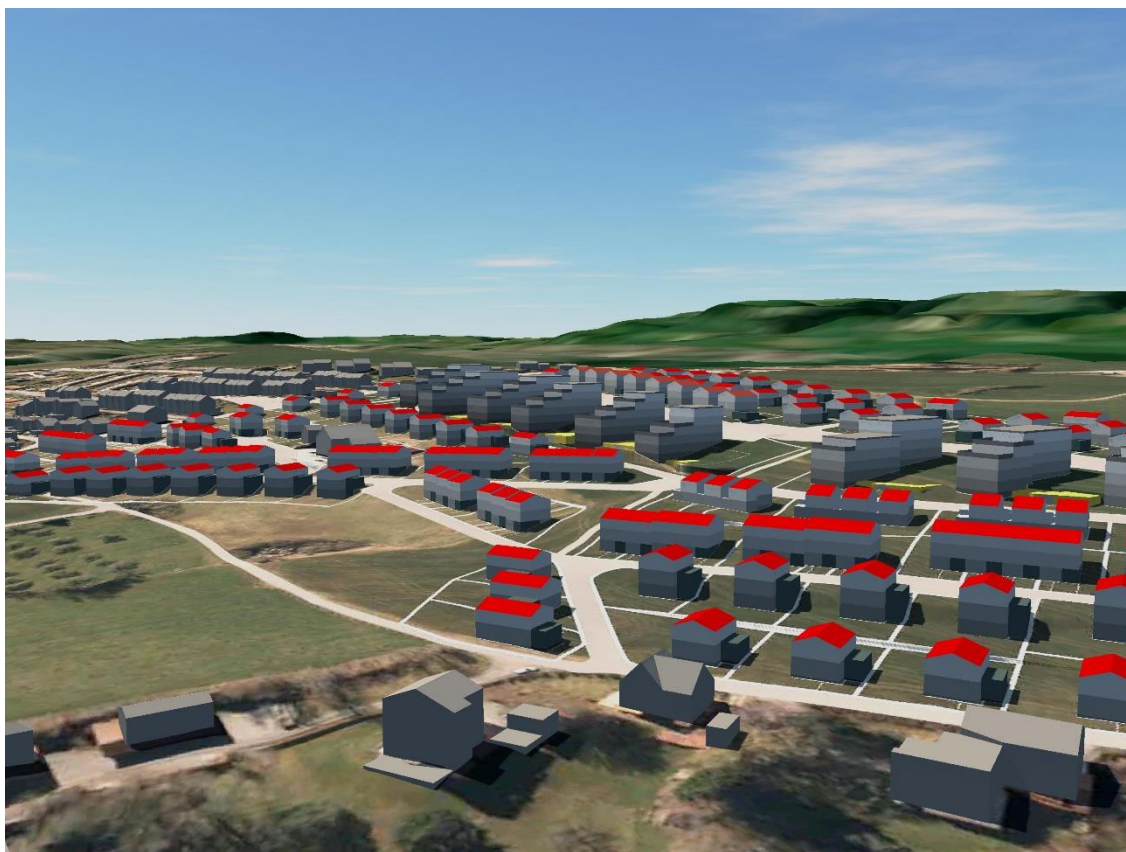


Abbildung 10 3D Visualisierung des Plangebietes mit Nachverdichtung 2019-2020

Im Bebauungsplan wurden das Maß der baulichen Nutzung daher wie folgt definiert:

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit den Planvorgaben des Rahmenplans des Büros f64 Architekten waren die städtebaulichen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von § 17 Abs. 1 BauNVO an diversen Stellen im Plangebiet zum Teil deutlich überschritten. Gleichzeitig sah die Rahmenplanung insbesondere in den dicht bebauten Planbereichen Überschreitungen und Überlappungen der Abstandsflächen vor. In der Gesamtbetrachtung war unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung die Rahmenplanung hinsichtlich der vorgeschlagenen Dichtewerte in größeren Teilbereichen planungsrechtlich nicht umsetzbar. Hiervon waren überwiegend die jeweiligen Reihenmittelhausgrundstücke betroffen. Im ungünstigsten Fall wären die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 17 BauNVO mit Dichtewerten von GRZ bis zu 0,7 und GFZ bis zu 1,38 deutlich überschritten worden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die jeweiligen Grundstücksbereiche der Reihenhausbauung deshalb nochmals überarbeitet und die Grundstücksgrößen nach Möglichkeit erweitert. Hierbei musste nach der erfolgten Überplanung auch der jeweilige Haustyp geringfügig modifiziert und zum Teil in seiner Grundfläche verkleinert werden. Mit der festgesetzten Planung können in der Folge an allen Grundstücken die Grenzwerte der maximal zulässigen baulichen Dichte eingehalten werden.

Auch die Dichtewerte von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung sind insgesamt als unkritisch zu bewerten. Sie bleiben in allen Fällen unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Bereich der Reihenhausbauung ergeben sich Dichtewerte, die die Obergrenzen nach § 17 BauNVO vollständig ausnutzen. In der Folge ist die bauliche Ausgestaltung der Hauptgebäude (einschließlich der Terrassen) hinsichtlich ihrer Grundflächen nur in engen Grenzen möglich ist. Dies gilt auch für die der Grundflächenzahl anzurechnenden Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, so dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO für die betroffenen Reihenmittelhäuser grundsätzlich ausgeschlossen werden mussten. Aus den Dichtewerten folgt weiterhin, dass in besonders dichten Quartiersbereichen die ausgewiesenen Baufenster insbesondere der Reihenmittelhausgrundstücke nicht vollständig ausgeschöpft werden können, da die städtebaulichen Obergrenzen der BauNVO ansonsten überschritten würden. Die festgesetzten Baufenstergrößen dienen hier dazu, innerhalb des Rahmens der Obergrenzen von § 17 BauNVO eine gestalterische und „bauliche Freiheit“ der Gebäudekörper zu ermöglichen. Überschreitungen über die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund der gegebenen Topographie grundsätzlich nicht vorgesehen.

Wand- und Attikahöhe, Höhenlage der Gebäude

Im Plangebiet wurden maximale Wand- und Attikahöhen definiert. Die Regelung ist an die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit und der Dachform orientiert. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen bzw. Carports wird eine maximal zulässige Kubatur der Bebauung geregelt. Die Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches und einheitliches Siedlungsbild. Außerdem wird durch Regelung der Kubatur die gegenseitige Verschattung von Grundstücksbereichen und Gebäuden verringert. Die Höhenlage der Gebäude, Carports und Garagen ist in enger Abstimmung mit der festgelegten Straßenlage und -höhe sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Geländehöhen erfolgt. Die festgesetzten Höhen

sind Maximalwerte, die grundsätzlich unterschritten werden können. In Teilbereichen des Plangebietes sind zur Sicherstellung der Erschließung Unterschreitungen der festgelegten Höhenwerte zu Sicherstellung der Erschließung bzw. zur Vermeidung von steilen Zufahrtsrampen bei den jeweiligen Garagen- und Carportbereichen erforderlich.

Die Festsetzungen zu zulässigen Wandhöhen der beiden Bestandsgebäude Neuhauser Weg 73 und 75 orientieren sich am baurechtlich genehmigten Bestand. Sie sind damit höher festgesetzt als die künftige Umgebungsbebauung. Die zulässige Dachneigung beider Gebäude wurde zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes an die Festsetzungen der Umgebung angepasst. Sie fällt damit etwas niedriger aus als der derzeit genehmigte Bestand. Durch die Festsetzung wird die Gesamtbaukubatur dennoch nicht eingeschränkt, da für beide Grundstücksbereiche Baufenster vorgesehen sind, die über die aktuelle Bebauung hinausgehen.

Im Bereich Schwabelsberger Weg wurden im Rahmen der 1. erneuten Auslegung die zulässigen Wandhöhen, der unmittelbar an den Geschosswohnungsbau angrenzenden Einfamilienhäuser in zwei Grundstücksbereichen auf maximal 7,30m Wandhöhe erhöht, so dass insgesamt eine 2 ½ geschossige Bauweise zulässig ist und der Dachraum als Wohnraum genutzt werden kann. Die Ausweitung der zulässigen Wandhöhen wurde für diese Grundstücke unter Berücksichtigung der Nachverdichtung der Geschossbauachse vorgenommen. Für die Einfamilienhausbebauung wurde außerdem auch eine Aufstockung auf drei Vollgeschosse untersucht. Diese wurde in Anbetracht des geplanten möglichen Haustyps und unter Berücksichtigung einer überwiegenden zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung im Plangebiet gezielt planungsrechtlich ausgeschlossen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl zulässiger Geschosse wird für die Einfamilien- und Doppelhaushausbebauung sowie für die verdichteten Einfamilienhäuser überwiegend zwingend zwei- bzw. dreigeschossig festgelegt. Die dreigeschossige Bauweise ergibt sich durch die Hanglage, das Untergeschoss tritt in diesen Bereichen als Vollgeschoss in Erscheinung. In topographisch ebeneren Bereichen und für die Einfamilienhausbebauung im Bereich nördlich des Schwabelsberger Weges wird eine zweigeschossige Bauweise definiert. Eingeschossige Baukörper werden somit im Neubaugebiet ausgeschlossen. Durch die überwiegende Festsetzung einer zwingend zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise wird eine insgesamt höhere Bebauungsdichte und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt sowie ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen.

Für den Grundstücksbereich 10 ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Der städtebauliche Rahmenplan sieht hier aufgrund des Geländeversatzes von ca. einem halben Vollgeschoss Split-Level-Bauweise vor. Diese trägt dazu bei, dass sich die künftigen Gebäude optimal in die bestehende Topographie einfügen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen für diesen Grundstücksbereich allerdings auch die Errichtung von „klassischen“ Gebäudekörpern mit durchgehenden Geschossebenen.

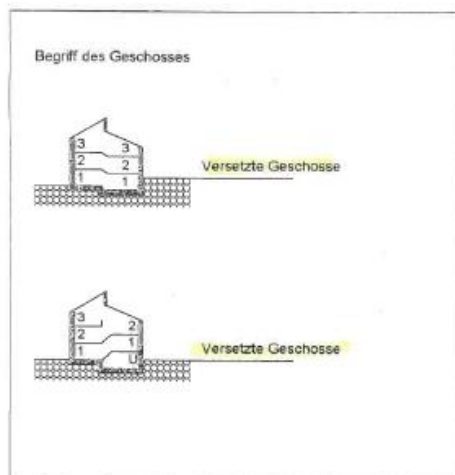


Abbildung 11 Berechnung der Vollgeschosse bei Split Level Bauten;

Quelle: Raucher, Franz Dirnberger, Art. 2 BayBO, RN 574, 2014

Der Bereich der Geschosswohnungsbebauung war zunächst im Entwurfsstand der Planungen mit zwei bis maximal vier Vollgeschossen festgelegt. Während der Rahmenplanung wurden hier auch Varianten mit höherer Geschossigkeit untersucht. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Planung und zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten bzw. Wohnraum wurden im Rahmen der 1. erneuten Auslegung der Planung die zulässige Geschossigkeit des Geschosswohnungsbaus der zentralen Mittelachse erhöht. Sie beträgt nunmehr je nach Standort zwischen zulässigen IV und V Geschossen. Die Verdichtungsmaßnahmen wurden u.a. im Rahmen der 3d Visualisierung geprüft. Durch die Verdichtungsmaßnahmen ergeben sich neben den eingangs dargestellten Vorteilen auch verschiedene städtebauliche Nachteile wie eine verringerte städtebauliche Durchlässigkeit des Quartiers, eine Einschränkung von Blickbeziehungen und eine Verschlechterung der Belichtung- und Verschattungssituation. Die hangabwärts befindliche, 2-geschossig wirkende Einfamilien- und Reihenhausbebauung steht in der Folge einer vergleichweisen hohen Baudichte der Geschossbauachse gegenüber, ohne dass dabei jedoch eine erdrückende Wirkung erzielt würde. Die dargestellten Nachteile wurden in der Gesamtbetrachtung zugunsten einer Erhöhung der Wohnflächenanteile im Gesamtplangebiet und zu Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Planung abgewogen.

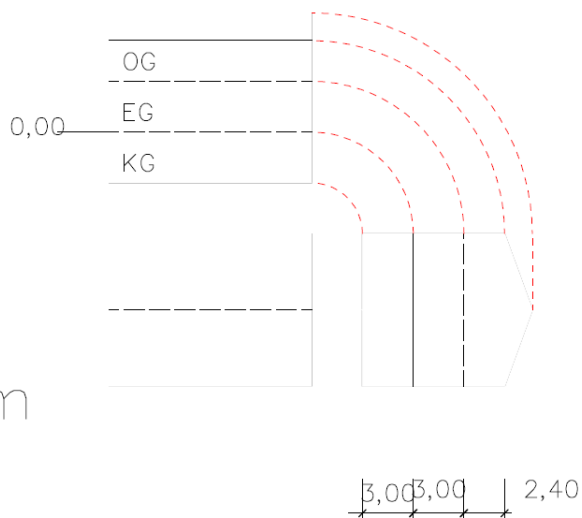
Haustypen im Plangebiet

Den oben dargestellten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung liegt wesentlich der städtebauliche Rahmenplan zu Grunde. Hierbei wurden zunächst verschiedenen Haustypen vom Büro f64 entwickelt. Die städtebauliche Zielsetzung bestand diesbezüglich vor allem darin, die Baustruktur an die Belange der topographischen Situation und der Erschließung/Parkierung individuell zu lösen und dabei einen insgesamt offenen Gebietscharakter zu wahren. Insgesamt wurden auf dieser Grundlage fünf verschiedene Haustypen entwickelt, die nachfolgend im Detail dargestellt werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Wandhöhe, Dachgestaltung, Dachterrassen und zur Vollgeschossigkeit wurden aus den Vorgaben des Rahmenplans entsprechend abgeleitet. Für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus wurden im Rahmenplan keine detaillierten Haustypen erstellt.

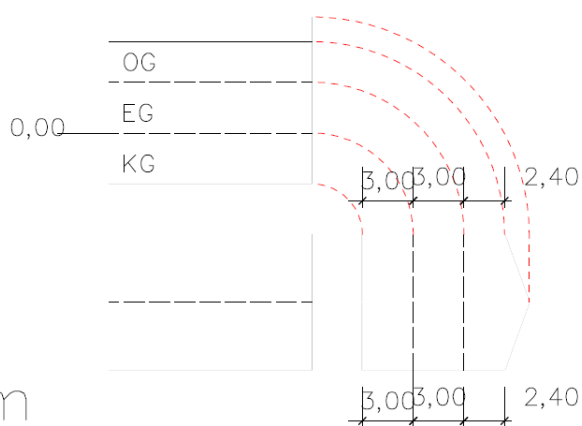


Abbildung 12 Übersichtsplan der Haustypen / Stand 2018

EFH
Typ 1
9x12 m



EFH
Typ 2
8x12 m



EFH
Typ 3
10x10 m

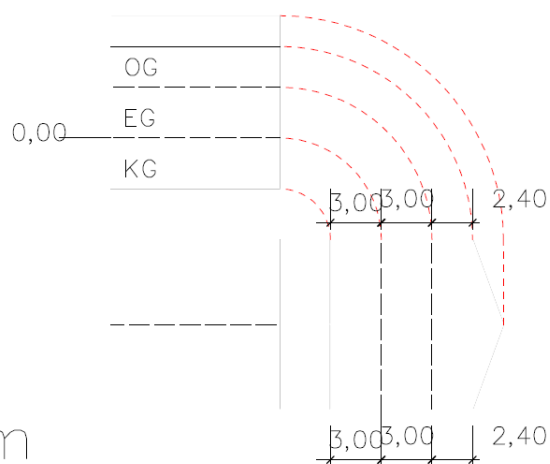


Abbildung 13 Einfamilienhausbebauung Typ 1, Planung: Büro f64

v. EFH Typ 2



Abbildung 14 Reihenhausbebauung Typ 2, Planung: Büro f64

v. EFH Typ 3

BGF: 204 qm + Terasse

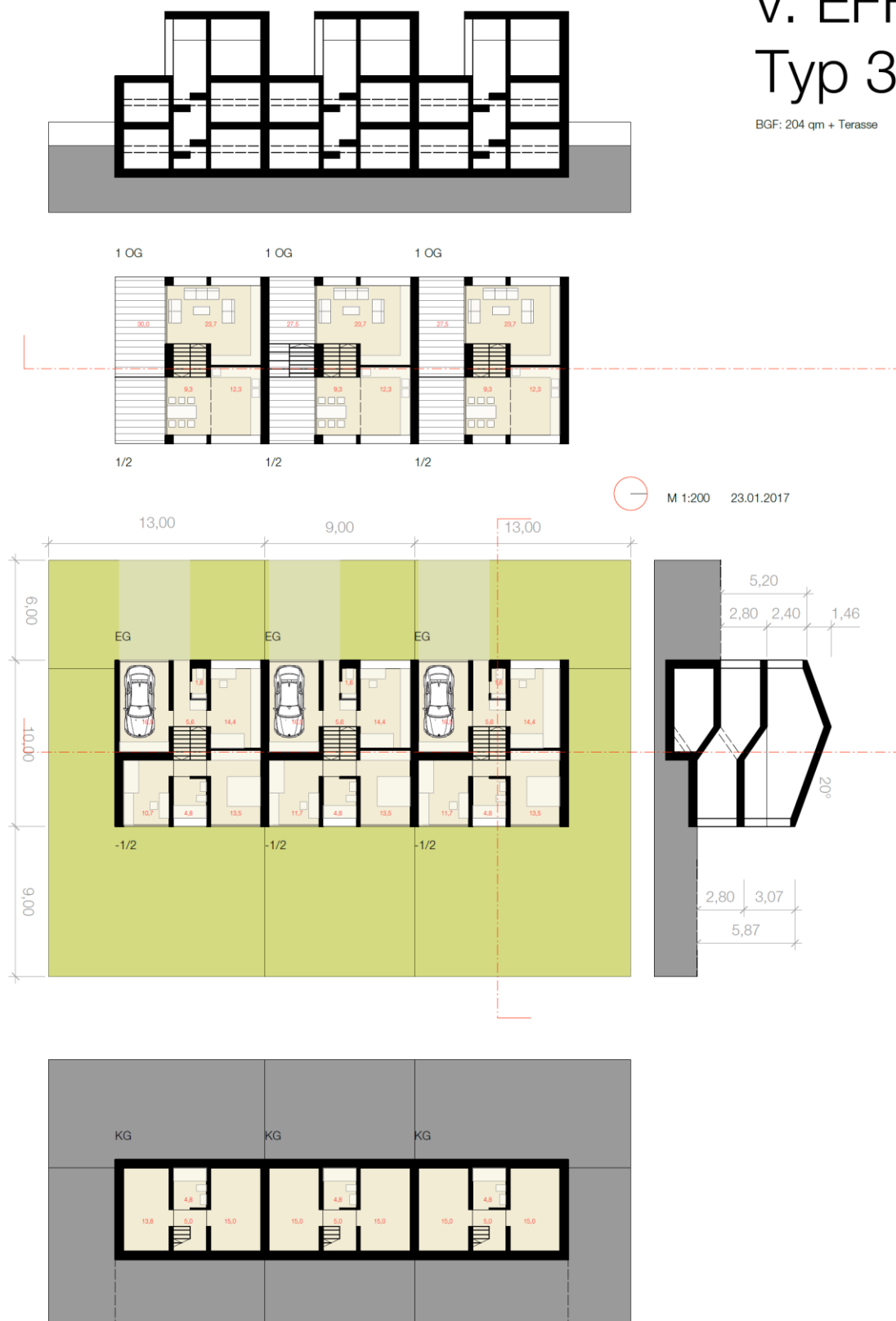


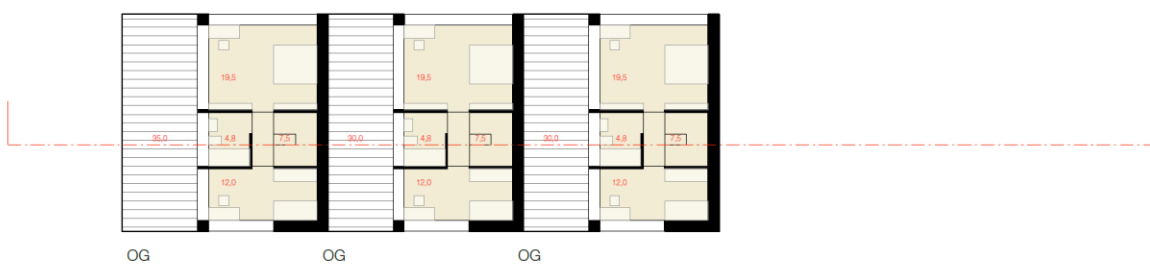
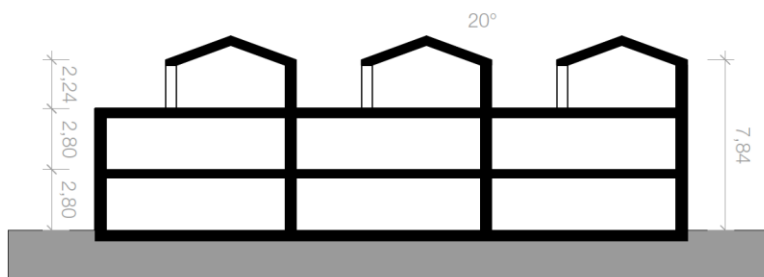
Abbildung 15 Reihenhausbebauung Typ 3, Planung: Büro f64



Abbildung 16 Reihenhausbauung Typ 4, Planung: Büro f64

v. EFH Typ 5

BGF: 245 qm + Terasse



M 1:200 27.02.2017

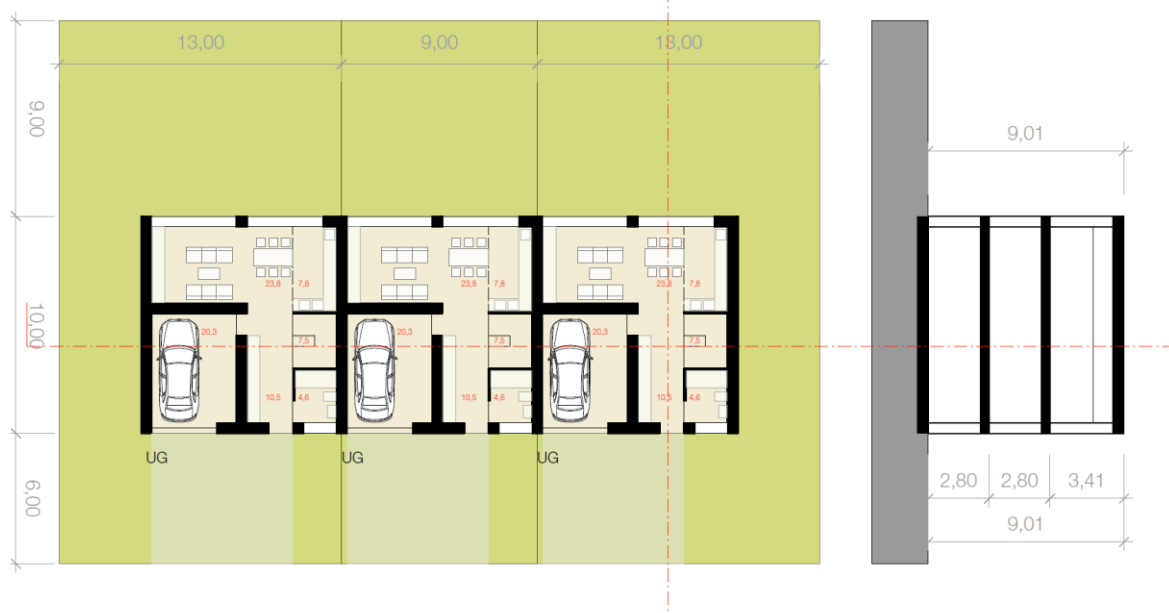


Abbildung 17 Reihenhausbauung Typ 5, Planung: Büro f64

Im Rahmen des Verfahrens wurden im Herbst 2019 Umplanungen zum Haustyp 5 vorgenommen, um eine insgesamt wirtschaftlichere Umsetzung zu ermöglichen. Die giebelständige Reihenhausbebauung mit hausinterner Parkierung wurde in diesem Bereich zugunsten einer giebelständigen Doppelhausbebauung aufgegeben. Die Anzahl der Wohneinheiten konnte durch diese Maßnahme moderat – um ca. 10-13 Einheiten in diesem Bereich - erhöht werden.

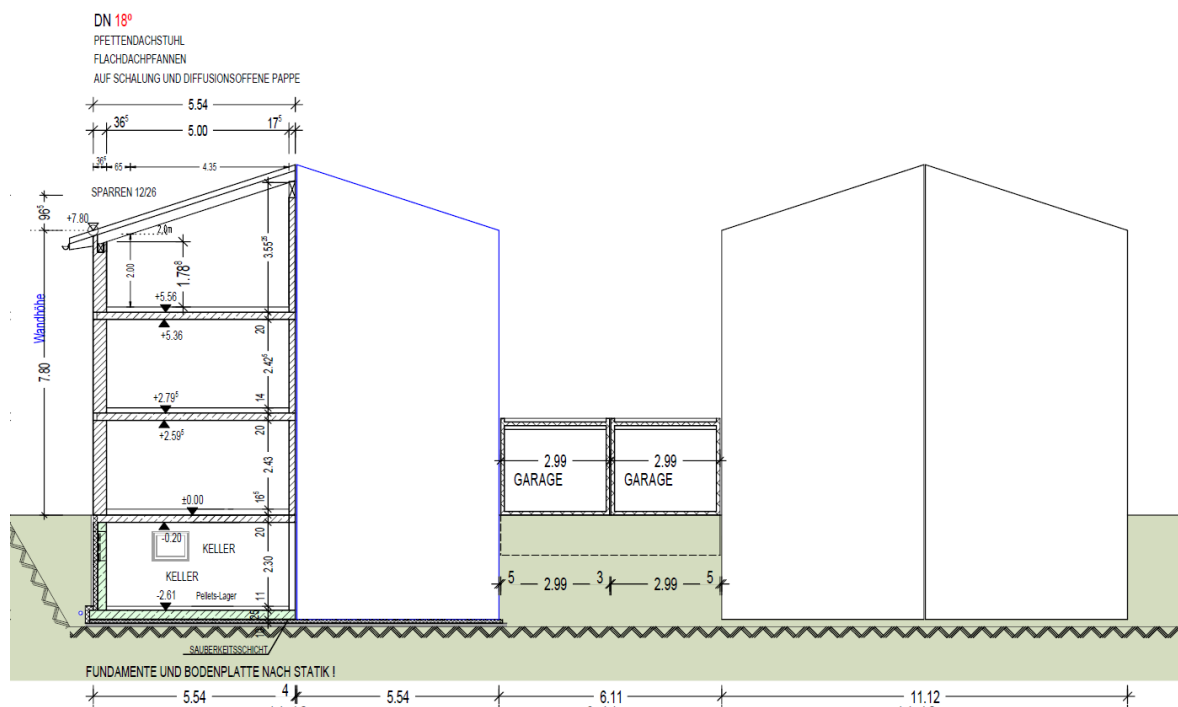


Abbildung 18 Überplanung Haustyp 5

Bauweise

Die zulässige Bauweise wird für das gesamte Gebiet über die Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Zulässig sind je nach Quartiersbereich Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. Hausgruppen. Je nach Grundstücksstandort wurde eine offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Mit Festsetzung der offenen Bauweise soll ein weitläufiger Gebietscharakter unter Einhaltung der Abstandsflächen erzielt werden. Abweichende Bauweise wurde festgesetzt in Grundstücksbereichen die insbesondere aufgrund ihrer Topographie und in Verbindung mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept zur Kubatur und Lage der Gebäude die Abstandsflächen nicht einhalten können. Eine ausführliche Begründung erfolgt diesbezüglich im Abschnitt „Abstandsflächen“. Die abweichende Bauweise gilt ebenfalls für die östliche Gemeinbedarfsfläche. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Kindergartenplätzen ist eine möglichst umfangreiche Ausnutzung des Bau-fensters mit entsprechend langen Gebäudekörpern mit über 50m Länge erforderlich. Für die westliche Gemeinbedarfsflächen wird analog zur Umgebungsbebauung die offene Bauweise festgelegt. Mit den aufgeführten Festsetzungen soll insgesamt ein Gebietscharakter mit hoher Durchmischung mit unterschiedlichen Bauformen für verschiedene Zielgruppen erzielt werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bebauungsplan differenziert reglementiert. Für die Reihemittelhäuser sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen in Bereichen mit kleinen Grundstücksgrößen grundsätzlich ausgeschlossen. Durch die Festsetzung soll auch in den kleinen Grundstücksbereichen mit hoher Bebauungsdichte ein aufgelockerter und offener Siedlungscharakter erhalten bleiben. Nebenanlagen außerhalb der Baufenster würden in diesen Bereichen zur einer zusätzlichen Verdichtung im Freiraum- bzw. Gartenbereich führen und die Aufenthaltsqualität dementsprechend auch für die angrenzenden Grundstücke verringern. Für Reihenhäuser mit größeren Gartengrundstücken (ab 190m²) sowie für Doppelhäuser werden Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 4m² zugelassen.

Für die Einfamilienhausgrundstücke werden Nebenanlagen außerhalb der Baufenster auf maximal 8m² Grundfläche begrenzt. Für die Bestandsgebäude am Neuhauser Weg 73 und 75 sind Nebenanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 10m² zulässig. Auch diese Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der in diesem Bereich größeren Grundstücksbereiche getroffen.

Bei den Geschosswohnungsbauten der Grundstücksbereiche 11-13 sind Nebenanlagen außerhalb der Baufenster durch den Bebauungsplan gezielt ausgeschlossen worden. Durch die Festsetzung entstehen im Bereich der Geschossbauachse zwischen den Hauptgebäuden und insbesondere zu den Straßenräumen möglichst offene und unverbaute Freiräume. Sonstige erforderliche Nebenräume wie Müllbereiche, Fahrradabstellbereiche, etc. sind daher innerhalb der Baufenster, beispielsweise in den Kellergeschossebenen oder in den Tiefgaragenbereichen unterzubringen.

Alle Nebenanlagen sind zudem in ihrer maximal zulässigen Wandhöhe begrenzt um offenen Gebietscharakter und mit möglichst freien Blickbeziehungen zu wahren.

Zulässige Wohneinheiten

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Die Festlegung ist unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen, Dichtewerte und den Festsetzungen zur Parkierung erfolgt. Einfamilienhausbereiche dürfen dementsprechend zwei Wohneinheiten aufweisen. Die Wohneinheiten der Reihenhausbauung wurden auf eine Wohneinheit begrenzt. Die Bestandsbebauung wurde unter Berücksichtigung der vergleichsweise großen Grundstückszuschnitte auf maximal fünf Wohneinheiten für das Grundstück Neuhauser Weg 73 und maximal drei Wohneinheiten für das Grundstück Neuhauser Weg 75 begrenzt. Eine darüber hinaus gehende Anzahl zulässiger Wohneinheiten wurde für die Bestandsgrundstücke bewusst ausgeschlossen, da der Gebietscharakter der Starzlachweg durch Einfamilienhausbebauung charakterisiert ist und eine höhere Anzahl zulässiger Wohneinheiten zu einer städtebaulich nicht gewünschten Gesamtsituation führen würde.

Der Geschosswohnungsbau der zentralen Quartiersachse ist hinsichtlich der zulässigen Wohnungseinheiten nicht begrenzt. Diesbezügliche Einschränkungen ergeben sich jedoch in Verbindung mit der festgesetzten Kubatur und den Stellplatzbereichen.

Firstrichtungen

Die Festsetzung der Firstrichtungen orientiert sich in den Hanglagen einerseits anhand der Topographie und des künftigen Straßensystems, andererseits anhand der spezifisch festgelegten Haustypen, die durch den Rahmenplan ermittelt wurden. Die Firstrichtung ist dementsprechend entweder hangparallel oder senkrecht gegen den Hangverlauf festgesetzt. Die Festsetzung wurde unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausführliche im Rahmen des 3d Modells untersucht. Durch die Festsetzung soll ein einheitliches und städtebaulich harmonisches Siedlungsbild gewährleistet werden. In den Einfamilienhausbereichen westlich des Hangrückens ist die Firstrichtung jeweils in nordsüdlicher sowie in westöstlicher Richtung zulässig. Auch in diesen Bereichen orientiert sich die Festsetzung an der Topographie sowie am Verlauf der geplanten Straßen.

Baugrenzen / Baufenster

Die Festsetzung der Baufenster ist auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans erfolgt. Mit der Ausweisung offener Baufenster für die Einfamilienhausbebauung im westlichen Planbereiche (Straßen 1 und 2) soll eine flexible Nutzung der Grundstücksbereiche ermöglicht werden.

Die Baufensterausweisung zum Straßenraum ist gebietsübergreifend mit unterschiedlichen Mindestabständen erfolgt. In den Einfamilienhausbereichen des Vils- und des Breitachweges beträgt der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster in der Regel mindestens sechs Meter. Zu öffentlichen Fußwegbereichen wurde ein Mindestabstand von drei Metern gewählt. Da Carports und Garagen in diesen Bereichen nur innerhalb der Baufenster und in den ausgewiesenen Bereichen zulässig sind, wird ein insgesamt offener und großzügiger Quartiers- und Straßenraumcharakter erzielt.

Ein Mindestabstand von sechs Metern zum Straßenraum wurde auch im Bereich der Reihenhausbebauung der Tobias Dannheimer Straße festgesetzt. In diesem Bereich sind Carports und Garagen außerhalb der Baufenster grundsätzlich unzulässig. Der Mindestabstand dient hier zum einen der Verbesserung der Straßenraumqualität und zum anderen als Aufstellfläche für PKWs bzw. Stellplatznachweis. Eine Überschreitung der Baugrenze zum Straßenraum hätte städtebaulich in diesen besonders dicht bebauten Bereichen starke negative Konsequenzen auf das Gesamtkonzept und muss daher ausgeschlossen werden.

Die Baufenster der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhausbebauung außerhalb des Vils- und Breitachweges sind außerdem so begrenzt, dass ein Mindestabstand zu den jeweils nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Dieser beträgt bei den Reihenhäusern im Regelfall mindestens 4,30m und bei den Einfamilienhausbereichen mindestens 3,0m. Die Festsetzung ist aufgrund der Topographie und der in diesen Bereichen dichten bis sehr Bebauung der Grundstücke erfolgt. Durch den seitlichen Grenzabstand und die Beschränkung bzw. dem Verbot von Nebenanlagen/Carports und Garagen in diesen Grundstücksbereichen werden Blickbeziehungen in westöstlicher Richtung sowohl hangaufwärts als auch hangabwärts ermöglicht. Durch diese Freiräume wird wesentlich zum gewünschten offenen Quartierscharakter beigetragen. Die dargestellten Festsetzungen und die Begrenzung der Baufenster /Garagenbereiche haben sich insbesondere im Rahmen der 3D Planungen zum Quartier als ganz wesentliches Planungsziel herauskristallisiert. Die dauerhafte Freihaltung dieser Bereiche von Vorhaben die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen ist deshalb ein zentrales Ziel des Bebauungsplans.

Die Baufenster des Geschosswohnungsbaus wurden ebenfalls im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der 3D Planungen, der Topographie und der städtebaulichen Wirkungen auf das Gesamtquartier festgelegt. Eine flächenmäßig größere Ausweisung der Baufenster hätte in diesen Bereichen aufgrund der Topographie zu städtebaulich ungünstigen Situationen geführt, so dass sich die Festsetzungen insbesondere für den südlichen Geschosswohnungsbaubereich eng an die Vorgaben des Rahmenplans halten.

Die Baufenster der Gemeinbedarfsflächen wurden vergleichsweise großzügig festgesetzt. Nachdem die konkrete Ausgestaltung und Bebauung der Flächen westlichen Gemeinbedarfsfläche zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch unklar war, verfolgt der Bebauungsplan hier die Zielsetzung eine große Bandbreite an möglichen Bauformen bzw. Kubaturen zu ermöglichen.

Abstandsflächen

Abstandsflächen nach BayBO

Im Plangebiet werden für alle Reihenhaushausgrundstücke, sowie für die überplanten Bestandsgebäude Neuhauser Weg 73 und 75, die Geschosswohnungsbauachse und für die meisten Einzelhausgrundstücke (Abweichungen hiervon s.u.) Abstandsflächen nach BayBO festgesetzt. Ziel ist es, ein insgesamt aufgelockertes Wohnquartier unter Einhaltung der regulären bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu realisieren. Als Bezugspunkt der Abstandsflächen dient das durch den Bebauungsplan *festgesetzte Gelände* in allen Grundstücksbereichen. Eine Ausnahme hiervon gilt für die Grundstücke Neuhauser Weg 73 und 75 – hier wurden keine Geländefestsetzungen getroffen. Bezugspunkt der Abstandsflächenbemessung ist hier das natürliche Gelände.

In den Grundstücksbereichen der Reihenhausbauung im Bereich der Tobias Dannheimer Straße, Lechweg und des Schwabensberger Weges führt die vollständige Ausnutzung der zugelassenen Wandhöhen und der festgesetzten Baufenster zu einer geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen im Umfang von ca. 15cm Tiefe und ca. 10 cm Länge. Diese Überschreitung kann ohne Abweichung gerechtfertigt werden, sofern das festgesetzte Gelände in untergeordneten Bereichen gemäß § 24 Bebauungsplan angeschüttet wird. Die Abstandsflächen sind in diesen Fällen auf das festgesetzte Gelände gemäß Planzeichnung i.V.m. der Aufweitungsregelung von § 24 Bebauungsplan zu verstehen. Die Regelung dient jedoch nicht dazu, das Gelände grundsätzlich um 30cm zu erhöhen um damit Abstandsflächenüberschreitungen im größeren Umfang (beispielsweise auf der gesamten Hausbreite) zu reduzieren.

Für den südlichen Geschosswohnungsbaubereich (vgl. Anlage 7.2) wurden inklusive der Gemeinschaftsgarage zum Vorentwurfsstand des Bebauungsplans abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die Abstandsflächen für die jeweiligen südlichen/nördlichen Baufensterbereiche wurden auf 0,8H reduziert. Diese Festsetzung wurde nach Prüfung des Bauordnungsamtes nicht in den Entwurfsstand des Bebauungsplans übernommen. Grundsätzlich sind auch im Geschosswohnungsbau die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Eine Reduktion der Abstandsflächen auf 0,8 erscheint zu gering und stellt die Schutzziele nach Belichtung, Belüftung, Besonnung, sozialer Frieden in Frage. Die Gebäudekörper sind sehr lang, so dass bei einer Reduktion der Abstandsflächen „schluchtartige“ Gebäudeabstände entstehen, die nicht den Schutzzielen entsprechen.

Die Abstandsflächen wurden im Entwurfsstand deshalb auf die Vorgaben der BayBO gemäß Artikel 6 geändert. Bezugspunkt zur Bemessung der Abstandsflächen ist das bauseits geplante Gelände. Die Festsetzung der Abstandsflächen blieb zur 1. erneuten Auslegung der Bebauungsplanunterlagen auch unter Berücksichtigung der Nachverdichtungsmaßnahmen nach Abstimmung mit dem Bauordnungsamt gezielt unverändert.

Abweichende Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB lässt Festsetzungen über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu. Maßgeblich ist die Bauordnung des Landes, in dem sich die Gemeinde befindet, die eine solche Festsetzung trifft.

Die Abweichung bezieht sich auf das Maß der Tiefe der Abstandsfläche, wie sie sich aus der jeweiligen landesrechtlichen Regelung ergibt. Möglich ist die abweichende Festsetzung des Maßes der Abstandsflächen nach allen Seiten der baulichen Anlagen. Möglich ist aber auch, dass sich die abweichende Festsetzung auf z.B. seitliche, vordere oder hintere Abstandsflächen bezieht; dies kann sich vor allem aus der städtebaulichen Anforderlichkeit ergeben.

Rechtsfolge der Festsetzung ist: Es gelten anstelle der in der jeweiligen Landesbauordnung festgelegten Maße der Tiefe der Abstandsflächen die der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a; sie sind i.S.d. § 30 BauGB Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben. Die Ermittlung des Maßes richtet sich unverändert nach den Vorschriften der Landesbauordnungen. Auf die in der jeweiligen Landesbauordnung geregelte Möglichkeit der Abweichung von den Maßen der Landesbauordnung kommt es nicht an; die Festsetzungen i.S.d. Nr. 2a gehen solchen landesrechtlichen Vorschriften vor.

Für die Einfamilienhausbebauung des Grundstücksbereiches 2 werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die Gebäude treten hier hangaufwärts zweigeschossig und hangabwärts dreigeschossig in Erscheinung. Die Baufenster wurden zur nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 3m festgesetzt.

Bei voller Ausnutzung der Baufenster und der festgesetzten Baukubatur ergeben sich für die 3-geschossigen Bereiche der Einfamilienhäuser Überschreitungen der Abstandsflächen zum jeweils nördlichen Nachbarn. Hier wurde deshalb das Maß der Abstandsflächen für die jeweils nördlichen Seiten der Hauptgebäude auf 0,5H; mindestens jedoch 3m reduziert. Die Abstandsfläche kommt hier auf dem jeweiligen nördlichen Nachbargrundstück zu liegen. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um eine möglichst städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke mit Bebauung an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände zu gewährleisten. Trotz der Festsetzung geringerer Abstandstiefen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Abstand der Baufenster untereinander und in Verbindung mit den festgesetzten Rohfußbodenhöhen und den maximal zulässigen Wandhöhen der Hauptgebäude vollständig gewahrt.

Die Abstandsflächen für Carports und Garagen wurden durch die Bebauungsplansatzung für den Grundstücksbereich 2 auf 0,5 H reduziert. Die Abstandsflächen können auf dem jeweiligen nördlichen Nachbargrundstück nachgewiesen werden. Die Garagen und Carportbereiche sind durch den Bebauungsplan an den nördlichen Grundstücksgrenzen durch entsprechende Carport-/Garagenbau-

fenster festgesetzt. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, da das natürliche und das geplante Gelände im Garagenbereich um jeweils ca. ein Vollgeschoss abfallen. Die künftigen Carports und Garagen treten damit hangabwärts zweigeschossig in Erscheinung. Nach Artikel 6 Abs. 9 BayBO sind Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Die festgesetzten Carports und Garagen würden damit an den jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenzen abstandsflächenpflichtig werden. Die festgesetzte Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,5 H ermöglicht eine Bebauung von Garagen und Carports an der nördlichen Grundstücksgrenze und gewährleistet damit eine optimale Grundstücksausnutzung der Einzelhausbereiche. Trotz der Festsetzung geringerer Abstandstiefen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Abstand der Baufenster untereinander und in Verbindung mit den festgesetzten Rohfußbodenhöhen und den maximal zulässigen Attikahöhen der Hauptgebäude und der Garagen bzw. Carports vollständig gewahrt. Eine Überdeckung von Abstandsflächen mit den benachbarten Hauptgebäuden ist auf Grundlage von Art. 6 Abs. 3 BayBO ausgeschlossen.

Doppelhausbebauung Tobias Dannheimer Straße

Abweichende Abstandsflächen werden zudem für den Grundstücksbereich 7 mit den hier zulässigen Doppelhäusern festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt für diese Bereiche 0,4 H, mindestens 3 m. Die Festsetzung entspricht damit der Musterbauordnung mit Stand vom 22.02.2019 die grundsätzlich und entgegen der BayBO 2019 eine Abstandsflächenreduzierung von 0,5 H auf 0,4 H vorsieht. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist hier zur Realisierung von möglichst vielen Doppelhaushälften erforderlich. Planungsalternativen mit Abstandsflächen nach BayBO hätten demgegenüber zu einer Reduzierung der Anzahl von Doppelhäusern von insgesamt ca. 4 Haushälften geführt. Im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahmen wurde unter dem Aspekt einer möglichst flächensparenden Bauweise und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung das Abstandsflächenmaß auf 0,4H festgesetzt. Gleichzeitig sollte mit der Festsetzung reduzierter Abstandsflächen im Bereich der zentralen Sammelstraße auch eine erhöhte städtebauliche Dichte realisiert werden, um einerseits den Straßenraum städtebaulich zu fassen und andererseits ein gewisses städtebauliches Gegengewicht zur gegenüberliegenden Geschossbauachse zu erzielen.

Da sich die Bemessung des Abstandsflächenmaßes auf die Werte der Musterbauordnung beziehen, bleiben die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Räume in Gebäuden ebenso wie der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet. Dies gilt auch für die Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens der traditionell ebenfalls als Ziel des Abstandsflächenrechts angesehen wird.

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe verbleibt es bei den Vorschriften der Landesbauordnung.

Waldflächen / Waldabstand der Bebauung

An das Plangebiet grenzen nach Westen und Norden biotopkartierte Waldflächen im Bereich des Bleicher Baches an das Plangebiet. Die gemischte Waldstruktur mit Fichte, Esche, Birke, Erle und zahlreichen Eichen sind nach der Waldfunktionsplanung nicht nur besonders bedeutsam für das Landschaftsbild und als Biotop, sie dienen auch als Puffer zum dem dort verlaufenden Bach.

Die Waldkante nach Westen wurde aufgrund der Nähe zur geplanten Bebauung im Rahmen des Planverfahrens hinsichtlich Lage und Höhe der bestehenden Bäume eingemessen. Der Wald ist dem östlich angrenzenden Baugebiet in der Hauptwindrichtung direkt vorgelagert. Die großkronigen Laubbäume und die als Solitäre ausgebildeten Fichten bieten hier große Angriffsflächen bei regelmäßig einzukalkulierenden Stürmen. Obwohl sie teilweise gut verwurzelt sind, muss regelmäßig auch damit gerechnet werden, dass Einzelbäume bzw. Baumteile abgerissen und in Richtung des geplanten Baugebiets stürzen können. Nach Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten wurde die Grenze der Bebauung nach Westen außerhalb des Fallbereichs der Bäume im Planungsprozess wesentlich verschoben. Hierzu wurde die Straße Nummer 2 (vgl. Anlage 7.2) inklusive ihrer Bebauung im Vergleich zum ursprünglichen Rahmenplanstand neu überplant. Der Abstand der Baugrenzen zur angrenzenden Hangbewaldung nach Westen beträgt aufgrund der Umplanung mindestens 30m. Eine Befreiung für Baugrenzüberschreitungen scheidet in diesem Bereich aufgrund der dargestellten Belange aus.

Aufgrund der Lage und Höhe eines besonders weit nach Osten liegenden Einzelbaums wurde zudem eine Baumfällung in die Planung aufgenommen. Der Erhalt des Baumstandortes wurde in der Abwägung der Aufrechterhaltung des vorliegenden Plankonzeptes gegenübergestellt. Ein Erhalt des Baumes hätte entweder eine weitere Verschiebung der Breitachweg mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtplanung oder den Verlust von ca. zwei bis drei Einzelbaufenstern bedeutet.

Auch nach Norden grenzt Hangwald an das Plangebiet. Hier befindet sich die Bebauung im Regelfall weit außerhalb möglicher Baumfallbereiche und zudem außerhalb der Hauptwindrichtung. Eine Ausnahme bildet die nördliche Bebauung von Wertachweg. In diesem Bereich grenzt an die Baufelder nach Norden ein biotopkartierter „Sporn“ an das Plangebiet. Der Bereich besteht im Wesentlichen aus Kleingehölz und Einzelbäumen, deren Fallbereich in die Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich aufgenommen wurde. Zusätzlich wurde der nordöstliche Baumfallbereich von Grundstück Flur 1009/0 Gemarkung St. Lorenz in die Planung nachrichtlich übernommen. Die Baugrenzen nach Norden und Nordosten wurde auch hier entsprechend abgerückt.

Sicherheitsabstand zu Einzelbäumen bzw. Baumgruppen

In der Bebauungsplanzeichnung sind zwei Darstellungen des Fallbereiches von Baumbeständen im Norden des Plangebietes als Hinweis in die Planung aufgenommen worden. Die Baumbereiche wurden entsprechend eingemessen. Die angrenzenden Baufeldbereiche wurden unter Berücksichtigung der Sicherheitsbereiche ausgewiesen.

Wasserflächen

Die festgesetzten Wasserflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Festgesetzt wird zum einen ein kleiner Weiher westlich des Neuhauser

Weges und andererseits Bereiche des Bleicher Baches die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden.

Der Weiher (Flur 958/3) wird im Wesentlichen gespeist durch einen westlich im Hangbereich gelegenen Offengraben. Die Entwässerung des Weihers wurde im Rahmen der Planung ebenfalls näher untersucht. Neben einem Einlaufschacht im Bereich Neuhauser Weg erfolgt die Entwässerung im Bestand außerhalb des Plangebietes über einen weiteren Schacht an der Kreuzung Am Ziegelstadel – Memminger Straße mit Ablauf in den Bleicher Bach.

Der oben beschriebene Offengraben westlich des Weihers ist zudem von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes als Gewässer klassifiziert. Der Bebauungsplan greift in die Grabenstruktur durch Ausweisung eines Baufensters und Festsetzung einer Wohnquartiersstraße in größeren Teilbereichen ein. Der Graben wird im weiteren Verfahren nach Norden in die hier geplante Grünstruktur verlegt werden. Die Wasserzuführung zum Weiher wird so reguliert, dass der Wasserhaushalt unverändert bleibt. Die Verlegung des Grabens und die Planungen zur Wasserzuführung wurden im Rahmen eines wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens auf Grundlage von § 67 WHG geprüft und genehmigt. In diesem Rahmen erfolgte auch eine UVP-G-Vorprüfung.

Der im Bebauungsplan festgesetzte neu zu erstellende Bachlauf wird im Regelprofil als Trapezgerinne mit einer Sohlbreite von etwa 0,50 m und einer Böschungsneigung von 1:2,5 hergestellt. Als Sohlsubstrat wird grober Schotter eingebracht, sowie mit verschiedenen größeren Wasserbausteinen ein abwechslungsreiches Bachbett geschaffen. Der Böschungsfuß wird beidseitig mit Wasserbausteinen befestigt. Durch eine naturnahe Gestaltung, im Hangbereich kaskadenartig mit höheren Sohlschwellen, im flacheren Bereich mit örtlichen Aufweitungen, flachen Sohlschwellen mit Dauerwasserspiegel und Wasserrandstauden bepflanzt, entsteht ein sowohl optisch wie ökologisch hochwertiges Gewässer. Abgerundet wird die Gestaltung durch einen locker bepflanzten Randbereich mit heimischen Sträuchern und Bäumen.

Die Querung des Lechweges wird mit einem Kreisrohr ca. DN 700 hergestellt. Bei diesem Durchmesser kann das Sohlsubstrat bei gleichbleibender Sohlbreite von 0,5 m hindurchgeführt werden. Die Länge des Bachlaufes beträgt rund 100 m und liegt damit oberhalb der vom Wasserwirtschaftsamt geforderten 70 m.

Eine weitere Gewässerfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Memminger Straße 141. Das hier vorhandene Offengewässer wird ebenfalls von den Flächen des Neubaugebietes Halde und zum Teil auch von Regenwassereinspeisungen der alten Halde im Bestand versorgt. Die Fläche ist zudem eine potentielle Biotopfläche.

Bindungen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das im Privatbesitz befindliche Grundstück Flur 958/3 Gemarkung St. Lorenz wurde ein Pflanz- bzw. Erhaltungsbindung im Bebauungsplan festgesetzt. Das Grundstück ist im Rahmen der Biotopkartierung als potentielle Biotopfläche ausgewiesen und ist im Bestand mit Ausnahme der Gewässerfläche vollständig mit Gehölzen und Hecken bewachsen. Die Festsetzung dient der Erhaltung des vorhandenen Aufwuchses im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Festsetzung ist insbesondere vor dem Hintergrund des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erfolgt. Der Grundstücksbereich befindet sich an der Geltungsbereichsgrenze

des Bebauungsplans im Auslaufbereich der hier festgesetzten öffentlichen Grünachse. In diesem Bereich befinden sich zudem festgesetzte Ausgleichsflächen. Der Grundstücksbereich ist in diese Ausgleichsflächen als Teilbereich aufgenommen. Die Festsetzung stellt damit eine landschaftspflegerische Maßnahme zum dauerhaften Erhalt und zum Ausbau einer potentiellen Biotopfläche dar. Sie dient dem Schutz der Natur und Landschaft sowie der Gestaltung des Siedlungsrandes und der Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsklimas.

Eine weitere Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist für den Bereich Flur 925/2 Gem. St. Lorenz im Bereich der östlichen Hangkante erfolgt. Hier befindet sich besonders hochwertiger Baumbestand (großkronige Eichen) und Strauchbestand der dauerhaft erhalten werden soll. Der Bereich ist weiterhin in die Ausgleichsfläche einbezogen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den jeweiligen Betriebsgebäuden zulässig und dürfen keine Fremdwerbung beinhalten. Durch die Einschränkungen der Werbeanlagen soll der künftig prägende Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes mit überwiegender Wohnnutzung gewährleistet werden. Zudem soll eine städtebaulich störende Häufung von Werbeanlagen vermieden werden. Die Begrenzung von Werbeanlagen auf die Erdgeschosszonen gewährleistet eine insgesamt harmonische und „ruhige“ Fassadengestaltung und vermeidet darüber hinaus eine störende Fernwirkung, die durch Werbeanlagen in höheren Geschossebenen gegeben wäre.

Grünordnung

Das Grünraumkonzept sieht eine Gliederung der öffentlichen und privaten Raumstrukturen durch mehrere Grünachsen und Straßen- bzw. Wegebegleitenden Baumpflanzungen vor. Die städtebaulich wichtigste und flächenmäßig größte Grünachse ist in der Quartiersmitte verortet. Diese verbindet die beiden Straßenplatzbereiche und bildet zugleich Übergänge zum freien Landschaftsraum nach Westen und Osten. In der zentralen Mitte dieser Achse befindet sich zudem eine größere öffentliche Grünfläche die als Aufenthalts- und Treffpunkt-bereich dient. Aufgrund der Topographie und Größe dieser Fläche ist auch eine Funktion als Rodelhang vorstellbar. Der Bereich bildet damit in der Gesamtbe-trachtung die zentrale „grüne Mitte“ des Plangebietes und ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

Mit der 1. erneuten Auslegung der Planung Anfang 2020 wurde die Ausdehnung der zentralen „grüne Mitte“ des Plangebietes zugunsten eines weiteren Geschossbaukörpers um ca. 1.800m² verringert. Die verbleibende zentrale Freifläche ist damit wesentlich reduziert, dennoch verbleibt in Verbindung mit dem angrenzenden Spielplatzbereich eine öffentliche Grünfläche, die als zentrale Mitte des Quartiers erlebbar ist.

Die Festsetzungen von zu erhaltenden Baumbestand sowie die Hinweise von zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Straßen, Wegeräume und die Festsetzungen im Bereich der Geschosswohnungsbauachse dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Struktur sowie der Verbesserung der gestalterischen Qualität des Straßen- und Freiraums. In diesem Zusammenhang ist auch die festgesetzte Begrünung aller Flachdächer der Geschossbauachse zu sehen. Sie dient darüber hinaus als wesentliche Minimierungsmaßnahmen durch Reduzierung

der flächenhaften Bodenversiegelung sowie als Rückhaltung im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung. Aufgrund des prägenden Anteils von Geschosswohnungsbauten in der zentralen Quartiersachse und unter Berücksichtigung Topographie und der damit verbundenen „hohen Sichtbarkeit“ der Dachflächen ist die Festsetzung zur Flachdachbegrünung insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus als wesentliches städtebauliches Ziel zu berücksichtigen.

Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf privaten Grundstücken

Das Plankonzept sieht eine Grünraumstruktur vor, die durch eine größere Grünachse in der Quartiersmitte mit west-östlichem Verlauf geprägt wird (s.o.). In Ergänzung ist im südlichen Quartiersbereich eine Grün- und Gehwegachse ebenfalls mit westöstlichem Verlauf geplant. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Wegeachsen tangieren auch eine private Grundstücksfläche auf Flur 958/7 Gemarkung St. Lorenz. Das Flurstück wird im nördlichen Grundstücksbereich insbesondere durch einen festgesetzten Spielplatzbereich berührt. Im südlichen Grundstücksbereich schneidet die Gehweg- und Grünachse das Grundstück, außerdem ist hier ein zweiter Spielplatzbereich festgesetzt. Im ursprünglichen Planungskonzept des Rahmenplans war zudem eine zentrale Geh- und Radwegachse in nordsüdlicher Richtung festgesetzt. Auch diese Achse verlief durch das Privatgrundstück. Im Rahmen der Umplanungen ist diese Achse nunmehr an die Sammelstraße verlegt worden. Dennoch wird durch die Achse die private Grundstücksfläche weiterhin überplant.

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen und der Geh- und Radwegebereiche sind in Abwägung der privaten Grundstücksinteressen erfolgt. Das private Grundstück befindet sich in zentraler Lage mitten im Neubaugebiet und erstreckt sich hier auf einer Länge von ca. 264m nach Norden. Ein wesentlicher zentraler Quartiersbereich befindet sich damit in privater Hand. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 17.599 m² Fläche. Hiervon wurden ca. 2.218m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wovon ca. 1.483m² als öffentliche Spielplatzflächen zweckbestimmt sind. Weitere ca. 752m² des Grundstücks sind als Geh- und Radwegbereiche definiert. Gleichzeitig wurde auf dem Privatgrundstück eine besonders hohe Bebauungsdichte festgesetzt. Die größten Teile der Geschosswohnungsbauachse befinden sich auf diesem zentralen Grundstücksbereich. Hierzu wurde eine Wohnbaufläche mit Baufenstern im Umfang von zusammen ca. 12.060m² festgesetzt. Die Rahmenplanung sah für diesen Grundstücksbereich ursprünglich ca. 96 Wohneinheiten vor. Im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahmen wurde diese Anzahl auf ca. 111 Wohneinheiten erhöht. Der übrige Geschosswohnungsbau im mittleren und nördlichen Bereich (vgl. Orientierungsplan Anlage: 7.2) umfasst dagegen nach Stand der Rahmenplanung nur ca. 37 Wohneinheiten (Nachverdichtung: ca. 80 Wohneinheiten). Dem Grünflächenanteil auf privatem Grund steht daher ein besonders hoher Anteil realisierbarer Wohneinheiten und Wohnflächen gegenüber. Die Planungen des Rahmenplans wurden u.a. durch entsprechende Baufensterausweisungen und Dichtefestsetzungen aufgenommen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der größte Teilbereich der nördlichen Grünfläche/Spielplatzfläche durch eine Tiefgarage unterbaut werden kann und somit auch hier eine Grundstücksnutzung zugunsten des privaten Eigentümers gegeben ist. In der Gesamtbetrachtung ist der erforderliche Lastenausgleich durch das vorliegende Grün- und Spielplatzflächenkonzept in Anbetracht der zugunsten des privaten Eigentümers festgesetzten Wohnbauflächen wesentlich über dem erforderlichen Mindestmaß erfüllt.

Eine noch weitergehender Schonung des Grundbesitzes der Betroffenen - insbesondere durch Inanspruchnahme von Flächen in gemeindlichem Eigentum - hätte wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf das Grün- und Freiflächenkonzept sowie auf die Verortung der Spielplatzbereiche nach sich gezogen und musste dementsprechend ausgeschlossen werden.

Finanzierung des Neubaugebietes

Eine Planung ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn sie in absehbarer Zeit nicht finanzierbar ist (vgl. zur Straßenplanung: BVerwG, Urt. v. 18.03.2004 – AZ 4 CN 4.03)

Ein Fall der generellen („absoluten“) Vollzugsunfähigkeit liegt etwa vor, wenn eine Gemeinde ein Gebiet beplant, dessen ordnungsgemäße Entwässerung aus wirtschaftlichen (finanziellen) Gründen weder von der Gemeinde noch von einem anderen Erschließungsträger in absehbarer Zeit ins Werk gesetzt werden könnte (BVerwG, Urt. v. 21.03.2002 - AZ 4CN1400 4 CN).

Die Gemeinde hat daher bei der Planaufstellung vorausschauend zu beurteilen, ob der Umsetzung der Planung unüberwindbare finanzielle Schranken entgegenstehen. Dabei ist ihr allerdings ein Einschätzungsspielraum zuzubilligen, weil die zukünftige Entwicklung der kommunalen Haushaltslage nur schwer absehbar ist und die planerischen Vorstellungen der Gemeinden nicht aus rein fiskalischen Gründen zu stark eingeschränkt werden dürfen. Da durch Bebauungspläne die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden, darf eine Gemeinde grundsätzlich auch dann Bauleitpläne aufstellen, wenn die Finanzierung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vollumfänglich gesichert ist. Deshalb muss die planende Gemeinde auch regelmäßig keine detaillierten Angaben zu ihrer Finanzplanung machen, die eine Verwirklichungsperspektive für den Bebauungsplan in den nächsten Jahren belegt (Urt. d. Senats v. 14.02.2013, a. a. O., m. w. N.). Die Finanzierung der verkehrlichen Erschließung des Quartiers wird über ein Erschließungsträgermodell gesichert. Die Grundstücksbereiche der Halde befinden sich darüber hinaus bis auf geringe Ausnahmen überwiegend in städtischer Hand. Dies gilt auch für die Bereiche der vorgesehenen Ausgleichsflächen. Für sonstige erforderliche Erschließungsmaßnahmen (Wasser, Abwasser, etc.) ist die Finanzierbarkeit ebenfalls über ein Erschließungsträgermodell gewährleistet. Dem Vorhaben stehen damit keine unüberwindbaren finanziellen Hindernisse entgegen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte öffentliche Belang der Beschränkung der Umwidmung auf den notwendigen Umfang ist nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Zur Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wurden Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung in der Stadt Kempten gutachterlich im

Rahmen einer Wohnungsmarktanalyse und –prognose ermittelt und bewertet (vgl. Anlage 7.6). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Nachfragesituation nach Wohnbauplätzen sehr hoch und im laufenden Verfahren weiter angestiegen ist. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen zum Stichtag 07.03.2028 insgesamt 445 Bewerbungen für einen Bauplatz im Plangebiet Halde vor, zum Stichtag 25.11.2019 wuchs diese Zahl auf insgesamt 900 Anfragen. Im Ergebnis ist eine reine Innenentwicklung im quantitativen und auch qualitativ notwendigen Maß zur Wohnraumbedarfsdeckung nach aktuellem Stand nicht möglich, so dass die Erforderlichkeit zur Realisierung neuer Wohnbebauung auf der Halde gegeben ist.

5.5 Erschließung und verkehrliche Belange

Erschließung der bestehenden Bebauung und vorhandener privater Grundstücke

Die bestehende Bebauung im Bereich des alten Neuhauser Weges wird künftig verkehrlich über das Neubaugebiet erschlossen. Der Neuhauser Weg wird dazu Richtung Norden und Süden für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und ist außerhalb der Bestandsbebauung am Neuhauser Weg nur noch als Fuß- und Radwegeverbindung nutzbar. Der Neuhauser Weg ist auch im derzeitigen Ausbauzustand nur als Fuß- und Radweg nutzbar und für „Anlieger frei“ befahrbar. Der Neuhauser Weg wird zukünftig im Bereich zwischen den Grundstücken Neuhauser Weg 80-92 als verkehrsberuhigte Straße entsprechend der Vorgabe der Bebauungsplanzeichnung ausgebaut. Der künftige Straßenquerschnitt beträgt in diesem Bereich dann ca. 6,10m.

Die neue Verkehrserschließung der Anwesen Neuhauser Weg 90-92 ergibt sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Neubaugebietes. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr zum Ortsteil Neuhausen ist künftig über die quartiersinterne Sammelstraße, die Memminger Straße und die Wiggensbacher Straße möglich.

Die bestehenden Anwesen Neuhauser Weg 74 und 76 sind über einen beschränkt öffentlichen Weg im Bestand direkt an die Memminger Straße angebunden. Das Anwesen Neuhauser Weg 78 wird über einen bestehenden Weg ebenfalls an das neue Verkehrsnetz der Halde angeschlossen.

Die Erschließung der Anwesen Neuhauser Weg 73 und 75 erfolgt über die jeweils östliche Grundstücksgrenze über eine neue Stichstraße. Die Erschließung der Anwesen Neuhauser Weg 73 und 75 ist im Bestand durch private Wegerechte in östlicher Richtung zum Neuhauser Weg und in südlicher Richtung zum Schwabensberger Weg gesichert. Die eigentliche Erschließung der beiden Anwesen erfolgt aktuell nur noch über das südliche Wegerecht. Die Wegerechte werden durch den Bebauungsplan durch Verkehrsstraßen und Baufenster überplant und sind für die Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig aufzugeben. Die neue Erschließung der Anwesen erfolgt mit Umsetzung der Planungen durch eine neue Stichstraße (Starzlachweg). Die Bestandsgebäude werden damit künftig ausschließlich von Norden her erschlossen, eine direkte Zuwegung zum und vom Schwabensberger Weg entfällt. Die verkehrliche Anbindung zur alten Halde ist für beide Anwesen weiterhin wie auch für die sonstige Bebauung der Halde sichergestellt. Sie erfolgt über Starzlachweg und die Tobis-Dannheimer Straße, die in den Bereich „Auf der Halde“ mündet. Der Anschluss an das sonstige innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt wie für die größten Teile des Neubaugebietes

direkt über die Sammelstraße zum Kreisverkehr Memminger Straße /Tobias Dannheimer Straße. Die neue Verkehrserschließung der Anwesen ist dem städtebaulichen Gesamtkonzept und der zentralen Lage der Anwesen im Neubaugebiet geschuldet. Die Erschließungssituation der bestehenden Anwesen Neuhauser Weg 73 und 75 wird in der Gesamtbetrachtung nicht nur verkehrlich sondern auch im Sinne der sonstigen Sparten mit einem „direkten“ Anschluss an die Memminger Straße / Nordspange wesentlich verbessert. Auch qualitativ wird die Erschließungssituation deutlich aufgewertet. Im Bestand erfolgt die Erschließung über einen wassergebundenen Feldweg mit einer Breite von ca. 3,0 Metern. Begegnungsverkehr ist hier ebenso eingeschränkt bzw. nicht möglich wie die Befahrung durch ein Müllfahrzeug. Durch die künftige Stichstraße (Starzlachweg) verbessert sich in dieser Hinsicht die Erschließungsqualität deutlich. Das Privatgrundstück Flur 958/3 Gemarkung St. Lorenz ist im Bestand fußläufig durch den Neuhauser Weg erschlossen. Eine Zufahrtsberechtigung für den motorisierten individual Verkehr besteht nach StVO für den Grundstücksbereich im Bestand nicht. Der Neuhauser Weg ist vielmehr als Sonderweg für Fußgänger (Zeichen 239 StVO) mit Zufahrtsberechtigung für die Anlieger der Anwesen 72-92 ausgewiesen. Das Grundstück wird künftig weiterhin fußläufig und für Radfahrer unmittelbar durch den Neuhauser Weg angebunden. Durch die Planungen erfolgt somit keine Verschlechterung der Erschließungssituation.

Erschließung und Verkehrsflächen des Neubaugebietes

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über eine zentrale Sammelstraße (Tobis-Dannheimer Straße) mit Anbindung an den Kreisverkehr an der Memminger Straße und Anbindung an die alte Halde Siedlung im Bereich der Straße „Auf der Halde“. Die Sammelstraße ist hinsichtlich der geplanten Straßenbreite, Geometrie und des Fahrbahnverlaufes als Tempo 30 Zone in der weiteren Ausführung geplant. Abgehend von der zentralen Sammelstraße werden die Quartiersbereiche überwiegend durch Ringerschließungen sowie durch zwei Sackgassen erschlossen. Im östlichen Teilbereich des Schwablsberger Weges werden einzelne Reihenhaushausgrundstücke über private Stichstraßen erschlossen. Die Quartiersstraßen sind von ihrem Straßenquerschnitt mit einem Gesamtstraßenraum von 6,10m im Vergleich zur Sammelstraße mit einem Gesamtquerschnitt von 11,0m deutlich reduziert und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgelegt. Die beiden privaten Stichstraßen sind mit einem Querschnitt von 4,50m geplant. Die Gesamtplanung der Erschließung basiert darauf, möglichen Schleichverkehr aus angrenzenden Stadtteilbereichen (Thingers, Neuhausen, Lotterberg) im Quartier weitestgehend zu vermeiden. Hierzu wurde die Sammelstraße gezielt umwegig mit starker Versenkung nach Norden geplant. Aufgrund der langen Wegführung der Straße „Auf der Halde“ mit engen Straßenquerschnitt und der verschwenkten Führung der Sammelstraße des Neubaugebietes sind wesentliche Verkehrsverlagerung und Abkürzungsverkehr auch nach Aussage des Verkehrsgutachtens (vgl. Anlage 7.5) nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Die Dimensionierung der Sammelstraße des neuen Stadtteils ermöglicht ferner eine Busverbindung von der Memminger Straße über die bestehende Halde Siedlung. In diesem Zusammenhang wurden im Plangebiet drei Bushaltestellen an zentralen Quartiersbereichen in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben festgelegt.

Der bestehende Schwablsberger Weg wird der Straßendimensionierung des Wohngebietes angepasst und deutlich von derzeit ca. 10 Metern auf künftig ca. 8 Metern Straßenverkehrsfläche zurückgebaut. Im Bereich der Einmündung der

neuen Sammelstraße auf den Schwabelsberger Weg sind zur Ermöglichung von insbesondere Busverkehren etwas größeren Straßenbreiten vorgesehen. Der Schwabelsberger Weg wird am westlichen Ende zudem um einen Wendepunkt ergänzt. Der bisherige Schwabelsberger Weg endete hier ohne verkehrliche Wendemöglichkeit. Diese Wendepunkt ist erforderlich um die Gemeinbedarfsfläche zu erschließen und einen reibungslosen Verkehrsablauf (Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug, Schneepflug etc.) zu gewährleisten. Ausgehend vom Schwabelsberger Weg sind zudem zwei private kurze Stichstraßen zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Durch die Ausweisung privater Verkehrsflächen kann der Straßenquerschnitt in diesem Bereich auf ca. 4,5m reduziert werden, so dass ein geringerer Flächenverbrauch erforderlich ist.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan öffentliche Stellplätze und Baumstandorte als Hinweise in die Planung aufgenommen. Die Darstellung der Standorte ist in enger Abstimmung mit der Straßenplanung (Klinger Ingenieur GmbH) erfolgt und berücksichtigt die notwendigen Bereiche bzw. definiert die privaten Grundstückszufahrten und die geplanten Tiefbehälter. Durch die Planung wird eine optimierte Straßenraumgestaltung einerseits und eine möglichst umfangreiche Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen im Quartier gesichert.

Das Plangebiet ist darüber hinaus durch Festlegungen von Fuß- und Radwegbereichen an das inner- und überörtlich Wegenetz in nordsüdlicher wie in ost-westlicher Richtung angebunden. Querverbindungen und Abkürzungen aus und zur bestehenden Halde Siedlung sowie in das benachbarte Plangebiet Neuhausen sind zur Vermeidung von Schleichverkehren nur für den Fußgänger und Radwegeverkehr möglich. Neben den Fuß- und Radwegbereichen im Umfeld der Bebauung und in Ergänzung zu den Abkürzungswegen innerhalb des Quartiers sind im Neubaugebiet zudem zwei zentrale Fuß- und Radwegeachsen in west-östlicher Richtung festgesetzt. Diese sind als das Gebiet gliedernde Grünachsen ausgebildet und werden durch entsprechende Baumpflanzungen alleeartig begleitet. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen zum öffentlichen Grün (Straßenbäume, zentrale große Grünachse, Verkehrsgrün etc.) wird somit eine insgesamt hohe Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt. Eine zusätzliche geplante Geh- und Radwegeverbindung wird im Bereich der östlichen Hangkante als Hinweis in die Planung aufgenommen. Die Wegeverbindung dient zur Anbindung des geplanten Nahversorgungszentrums am Standort Memminger Straße 141 und verknüpft das Versorgungszentrum, den westlichen Kindergartenbereich und die Bushaltestelle an der Tobias Dannheimer Straße mit der Bebauung der alten und neuen Halde.

Verkehrsverlagerungen durch die Planung

Verkehrsverlagerungen und Verkehrsmehrungen werden durch das vorgelegte Planungskonzept weitestgehend vermieden und führen insgesamt nur zu geringfügiger Beeinträchtigung der Straßenanlieger der benachbarten Quartiersbereiche. Hierzu wurde einerseits eine möglichst umwegige Verkehrsführung der Sammelstraße mit verengtem Fahrbahnquerschnitt geplant. Andererseits wird Abkürzungsverkehr von und zu benachbarten Stadtteilbereichen durch die „alte“ Halde-Siedlung durch eine ausschließliche Wegeführung über die zentrale Sammelstraße begegnet. Das Verkehrsgutachten bestätigt dementsprechend eine

geringe bis sehr geringe zusätzliche Belastung der benachbarten Quartiers- und Straßenräume (vgl. Anlage 7.5).

Durch die Nachverdichtungsmaßnahmen verändert sich diese Grundsituation nicht bzw. nur geringfügig. Die Nachverdichtungsmaßnahmen basieren vor allem in einer Vergrößerung bereits bestehender Einfamilienhausgrundstücksbereiche. Hierdurch wird die Anzahl der Wohneinheiten grundsätzlich nicht verändert. Im Geschosswohnungsbereich wird durch die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung eines zusätzlichen Gebäudekörpers die Anzahl der Wohneinheiten moderat erhöht. Die Nachverdichtungsmaßnahmen wurden einschließlich der zu erwartenden Anzahl der Wohneinheiten (s.o.) im Rahmen einer Aktualisierung des Verkehrsgutachtens vollständig berücksichtigt. Durch die Nachverdichtung werden im Ergebnis benachbarte Quartiere im Vergleich zum bisherigen Planungsstand teilweise geringer zusätzlich belastet. Diese Verkehrsverringerung trotz Erhöhung der Baudichte wird durch zwei Punkte bedingt. Zum einen erfolgt eine leichte Verlagerung des Siedlungsschwerpunktes im Gebiet in Richtung Osten, so dass das gebietsbezogene Verkehrsaufkommen sich auf den östlichen Bereich der Tobias-Dannheimer-Straße verlagert. Zum anderen wird der Anteil des Durchgangsverkehrs durch stärkere Belastung der Tobias-Dannheimer-Straße (Sammelstraße Halde-Nord) gesenkt.

Öffentlicher Personennahverkehr / Bushaltestellen

Die ÖPNV Planung im Neubaugebiet wurde in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben vorgenommen. Im Plangebiet ist eine Linienführung in beiden Fahrtrichtungen mit zentralen Haltestellen vorgesehen. Diese sind im Bebauungsplan im Bereich der Sammelstraße nördlich des Schwablsberger Weges am östlichen Quartiersplatz sowie ganz im Osten des Plangebiets im Bereich der Tobias-Dannheimer Straße vorgesehen. Der letztere Standort dient der Erschließung und Anbindung an das künftige Nahversorgungszentrum in der Memminger Straße sowie der Erschließung des künftigen Kindergartens in der Tobias Dannheimer Straße. Die Rahmenplanung ermöglicht an allen Standorten überdachte Halteeinrichtungen. Der Bebauungsplan hat in diesen Bereichen entsprechende Grün- und Verkehrsflächen vorgesehen die eine Umsetzung ermöglichen.

Geh- und Fahrtrechte

Im Bereich der beiden privaten Stichstraßen nördlich des Schwablsberger Weges werden Geh- und Fahrtrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die beiden Privatstraßen stellen die Verlängerung bzw. Fortführung des Neuhauser Weges und der Dreherstraße dar. Das städtebauliche Konzept sieht bezüglich der Erschließung vor, beide Straßenzüge für den Geh- und Radverkehr direkt an die neue Halde anzubinden. Die privaten Erschließungsstraßen münden dementsprechend nach Norden in hier festgesetzte öffentlichen Fuß- und Radwege bzw. in eine in westöstlicher Richtung verlaufenden zentralen Geh- und Radwegeachse. Die Geh- und Fahrtrechte zugunsten der Allgemeinheit sind städtebaulich erforderlich um die Quartiersbereiche der alten und neuen Halde intern für den Fuß- und Radwegeverkehr zu vernetzen und eine hohe Qualität des Wegenetzes zu sichern. Die Fortführung der Geh- und Radwege des Neuhauser Weges trägt zudem wesentlich zur quartiersübergreifenden Anbindung des Geh- und Radwegenetzes bei und ermöglicht den Fortbestand des bislang im Bereich des Neuhauser Weges bestehenden Wegenetzes.

Da die nach Norden angrenzenden Verkehrsflächen reine öffentliche Geh- und Radwege sind ermöglicht das Geh- und Fahrrecht bewusst keine Durchfahrtsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr.

Allgemeine Festsetzung zur Parkierung

Die Festsetzungen zur Parkierung im Plangebiet orientieren sich bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücken nach der Kemptener Stellplatzverordnung. Hiermit wird eine ausreichende Parkierung, die auf eigenem Grundstück nachzuweisen ist, sichergestellt. Die Lage der Tiefgaragenstellplätze, einer Gemeinschaftstiefgarage, sowie die Lage der Garagen und Carportbereiche und der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum werden durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Parkierung der Reihenhausbebauung

Wesentliches Entwurfselement des städtebaulichen Rahmenplans ist eine Parkierung der Reihenhausbebauung innerhalb der Gebäudekörper. Aufgrund des zum Teil stark hangigen Geländes und der eher kleinteiligen Parzellierung der Grundstücke sind Garagen und Carports im Bereich der Reihenhausbebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen und im Straßenraum- bzw. Vorgartenbereich durch den Bebauungsplan gezielt und als wesentliches Element der städtebaulichen Planung ausgeschlossen. Eine Bebauung durch Garagen oder Carports im Bereich der Reihenhausbebauung würde sowohl an den seitlichen Grundstücksgrenzen als auch im Straßenraum- bzw. Vorgartenbereich zu einer wesentlichen Reduzierung der städtebaulichen Durchlässigkeit und Offenheit des Quartiers führen. In Verbindung mit den Hauptgebäuden würde eine regelartige Bebauung entstehen, die aufgrund der Topographie und der kleinteiligen Grundstücksgrößen städtebaulich auch an einzelnen Stellen im Quartier nicht vertretbar wäre. Der Ausschluss von Garagen und Carports außerhalb der Baufenster erfolgt außerdem auch aufgrund der insgesamt betrachtet hohen Dichtewerte der Reihen- und Doppelhausbebauung.

Durch die Begrenzung der Garagen und Carportbereiche innerhalb der Baufenster wird demgegenüber ein städtebaulich möglichst offener und vergleichsweise weiträumiger Straßencharakter gewährleistet. Die Festsetzung bildet damit einen wesentlichen Grundzug der Planung. Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der Baufenster zulässig, so dass der Stellplatznachweis für das zweite Fahrzeug auch zum Beispiel bei Reihennittelhäusern in der Aufstellfläche der Garagenzufahrt und an den seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht wird.

Eine Ausnahme bezüglich der zulässigen Parkierung der Garagen- und Carports bildet der Grundstücksbereich 16 am Starzlachweg. Der Grundstücksbereich ist aufgrund verschiedener Zwangspunkte im nördlichen Bereich stark beengt, so dass eine klassische Nutzung durch ein Hauptgebäude hier deutlich erschwert ist. Im Bebauungsplanentwurf ist für diesen Bereich deshalb eine größere Bandbreite möglicher Nutzungen in die Planung aufgenommen worden. Neben einer Reihenhausbebauung ist deshalb auch eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern bzw. mit vier Doppelhäusern möglich. Zur besseren Ausnutzung des nördlichen Grundstücksbereiches wurde hier ein Garagen- bzw. Carportfenster ausgewiesen. Bei einer Nutzung des Grundstücks durch Reihenhausbebauung würde sich der Grundstückszuschnitt der Reihenhauszeile beim nördlichen Reiheneckhaus durch eine überdurchschnittlich große Grundstücksfläche von ca.

499m² auszeichnen. Vergleichbare andere Reiheneckhausgrundstücke im Plangebiet verfügen in der Regel lediglich über ca. 280-360m² und sind damit deutlich kompakter geschnitten. Aufgrund der gegebenen Grundstücksgröße wurde für das Reihnhausgrundstück bzw. das Einfamilien- oder Doppelhausgrundstück ein Carport- bzw. Garagenbaufenster für maximal drei Stellplätze vorgesehen. Durch die Festsetzung bleibt aufgrund der Grundstücksgröße und der Begrenzung des Garagen- und Carportbaufensters auf maximal drei Plätze der offene Grundstückscharakter gewahrt. Das Eckgrundstück wäre für eine reine Garten-nutzung im Quartiersvergleich übermäßig groß geschnitten und ist weiterhin überwiegend nach Norden orientiert. Die Festsetzung ermöglicht damit eine weitergehende Nutzung des Grundstücksbereiches in einer städtebaulichen Sondersituation. In dieser Hinsicht wurde auch der dezentrale Standort in einer Sackgassenlage des Grundstücks berücksichtigt.

Parkierung Einfamilienhausbebauung

Garagen und Carports der Einfamilienhausbebauung sind nur innerhalb der Baugrenzen und in entsprechend ausgewiesenen Bereichen zulässig. Durch offene Baugrenzen ist für die Mehrheit der Einfamilienhausgrundstücke eine Situierung der Garagen und Carports unmittelbar an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich. Für den Grundstücksbereich 2 werden Carport- und Garagenbaufenster an den jeweils nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Realisierung einer Doppelgarage ist durch Überbauung des Baufensters grundsätzlich möglich. Durch den Abstand der Baugrenzen zum jeweiligen Straßenraum von - im Regelfall - mindestens sechs Metern wird ebenso wie durch die Festlegung der Parkierung im Bereich der Reihnhausbebauung ein möglichst offener Quartierscharakter gewährleistet. Auch diese Festsetzungen als wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans zu bezeichnen.

Der Stellplatzschlüssel ist auf zwei Stellplätze für die erste Wohneinheit festgesetzt. Bei zwei zulässigen Wohneinheiten sind drei Stellplätze nachzuweisen. Bei der Ausweisung der Stellplatz-, Garagen- und Baufenster wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend berücksichtigt. Dies gilt insbesondere auch für die kompakteren Baufenster des Grundstücksbereiches 2.

Parkierung Doppelhausbebauung

Die Ausweisung der Parkierung der Doppelhausbebauung ist weitgehende analog zu den Festsetzungen der Einfamilienhausbebauung erfolgt. Abweichend davon darf bei Doppelhäusern die Aufstellfläche vor Garagen und Carports auf den Stellplatznachweis angerechnet werden. Die Parkierung und die Ausweisung von Stellplatz/Garagenbereichen wurde gezielt festgesetzt und begrenzt. Eine zusätzliche Parkierung in Form von Carports oder Garagen zwischen den Gebäuden oder im Vorgartenbereich würde städtebaulich zu einer wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation führen. Um einen offenen Quartierscharakter zu bewahren werden deshalb insbesondere im Bereich der zentralen Sammelstraße als wesentliches Planungsziel keine weitergehenden Parkierungsmöglichkeiten in Form von Garagen oder Carports geschaffen.

Parkierung des Geschosswohnungsbaus / Ein- und Ausfahrtsbereiche

Der Stellplatznachweis des Geschosswohnungsbaus erfolgt im Wesentlichen durch Tiefgaragen zwischen den Gebäudekörpern. In diesem Zusammenhang wurden die Tiefgaragenein- und -ausfahrten aufgrund der Topographie jeweils

bei den nördlichen Gebäudekörpern festgelegt. Die Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten wurde intensiv während der Rahmenplanung und im 3D Modell in verschiedenen Lagesituationen und Baukörpergestaltungen untersucht. Die Festsetzung der Garagenlage und der Gebäudehöhe der Garagenbauten garantieren eine städtebaulich positive Gesamtsituation mit einer weitgehend unterirdischen Lage der Tiefgaragenbereiche. Anschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes werden durch die Festsetzungen weitestgehend minimiert. Tiefgaragenbereiche treten aufgrund der Festsetzungen zur Ostrachweg maximal eingeschossig in Erscheinung.

Der Bebauungsplan sieht im Vergleich zum Rahmenplan hangaufwärts eine umfangreichere Ausdehnung der Tiefgaragen vor, um mehr planerische Flexibilität bei der Ausführung der Garagen zu ermöglichen. Städtebaulich sind hiermit keine Nachteile verbunden, da diese Tiefgaragenbereiche westlich immer vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die Lagen der Tiefgaragenzufahrten wurden des Weiteren in Verbindung mit den festgelegten Höhenlagen der Garagen auf die Straßenplanung und die Höhenlage des Straßennetzes sowie die festgelegten Rohfußbodenhöhen der Gebäude im Detail abgestimmt. Die Tiefgaragen sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktion und um städtebauliche Nachteile durch freiliegende Tiefgaragen zu vermeiden mit mindestens 80cm natürlichem Substrat vollständig zu überdecken. Ergänzend zu den Tiefgaragenbereichen sind im zentralen Bereich des Ostrachweges und der Tobias Dannheimer Straße weitere private freie Stellplätze festgelegt. Eine Überbauung dieser Stellplätze mit Garagen oder Carports wurde aus städtebaulichen Gründen gezielt ausgeschlossen um einen offenen und weiträumigen Straßenraumeindruck zu gewährleisten.

In Ergänzung zu den Tiefgaragenbereichen der Geschosswohnungsbauten wird im Bereich des Ostrachweges südlich der öffentlichen Grünfläche eine Gemeinschaftstiefgarage festgelegt. Die gemeinschaftlichen Tiefgaragenstellplätze dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach BayBO für die südlichen Geschosswohnungsbaukörper (vgl. Anlage Orientierungsplan 7.2). Die Untersuchungen des Rahmenplans und der 3D Visualisierung zeigt diesbezüglich, dass die vollständige Abdeckung der Parkierung der südlichen Geschossbauten in jeweils eigenen Tiefgaragenbereichen wirtschaftlich aufgrund der Topographie schwierig ist. In Folge wurde im Ostrachweg eine ergänzende Gemeinschaftstiefgarage festgelegt, auf deren Oberfläche ein öffentlicher Spielplatzbereich im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt ist. Die Situierung der Gemeinschaftstiefgarage in der öffentlichen Grünachse gewährleistet in Verbindung mit den Festlegungen der Höhenlagen eine städtebaulich positive Gesamtsituation.

Parkierung im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Raum sieht die Planung eine Stellplatzanzahl von ca. 10 % der geplanten Wohneinheiten vor. Die öffentlichen Stellplatzbereiche sind im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Hierdurch wird eine flexible Handhabung der genauen abschließenden Lage unter Berücksichtigung der Standorte der Tiefbeetrigolen sowie der Baumpflanzungen und Grundstückszufahrten ermöglicht.

Bauliche Anforderungen an Stellplätze

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie als Minimierungsmaßnahme im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine vollständige Versickerung der Niederschlagsabflüsse nicht möglich. Dennoch kann zumindest eine Tiefenversickerung erreicht werden, so wie es auch im natürlichen Zustand der Fall ist. Um eine sichere Entwässerung zu gewährleisten, wurde eine gedrosselte Ableitung sowohl für die Grundstücke als auch die Verkehrsflächen berücksichtigt. Hierzu werden Einleitungsbeschränkungen für die privaten und öffentlichen Grundstücke im Rahmen der Entwässerungsgesuche durch den Kanalnetzbetreiber festgelegt (vgl. auch Kapitel Hinweise).

Das Konzept folgt damit dem Prinzip des Mulden-Rigolen-Systems. Die Drosselspende von $q_{dr} = 10 \text{ l/s/ha}$ wurde so gewählt, dass die Spitzenabflüsse des derzeitigen, unbebauten Zustandes nicht wesentlich erhöht werden. Die Anlage wurde grob dimensioniert und im Modell abgebildet. Die Bemessung erfolgte anhand der aktuellen KOSTRA DWD 2010R Regendaten. Gemäß den Vorgaben von DWA-A 138 wurde eine Bemessungshäufigkeit von 5 Jahren ($n = 0,2$) gewählt. Das System ermöglicht, einen Teil des abgeleiteten Wassers über den vorhandenen und nach Vorgabe der Wasserbehörde zu erhaltenden Zulaufgraben in den Weiher einzuleiten. Der Gesamtabfluss aus dem System beträgt 93 l/s. Das Sammelleitungssystem kann aufgrund der Retention auf den Grundstücken bzw. in den Tiefbeeten im Straßenbereich mit Mindestdurchmesser (DN 250) ausgeführt werden.

Die Spitzenabflüsse aus dem Rigolensystem liegen mit 93 l/s deutlich unter den 1.560 l/s bei einer ungedrosselten Ableitung (vgl. Anlage 7.9).

Schmutzwasser wird über ein separates Kanalnetz entsorgt.

Die abschließende Planung und Bemessung des Schmutz- und Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren untersucht und geregelt.

Höhenfestlegung der öffentlichen und privaten Straßen- und Fußwege

Neben der grundstücksbezogenen Festlegung der künftigen Geländehöhen (vgl. Kapitel 5.7) ist im Bebauungsplan auch eine Höhenfestlegung der öffentlichen und privaten Straßen- und Fußwege erfolgt. Die Festsetzung basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB. Diese garantiert eine im gesamten Plangebiet abgestimmte Planung zwischen Grundstücksgelände, Gebäudehöhen und Straßen. Die Festlegung gewährleistet darüber hinaus die notwendigen geometrischen und fahrdynamischen Eigenschaften des Straßenraums.

Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind im Starzlachweg an der Grundstücksgrenze zum bestehenden Anwesen Neuhauser Weg 73 Stützwände von bis zu ca. 3,5m Höhe erforderlich um das Bestandsgelände zu fassen. Auf der südlichen Straßenseite fällt das natürliche Gelände erheblich, so dass auch hier

Stützwände am Straßenraum von ca. 1,5m festgesetzt wurden. Die Stützwandbereiche werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB durch Planzeichnung 1.2 festgesetzt.

Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden unterirdische Leitungsrechte zugunsten von Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung und zur Erschließung der an das Leitungsrecht anliegenden Grundstücke festgesetzt. In den nach Bebauungsplanzeichnung festgelegten Bereichen „LR und GFR“ werden Leitungsrechte zugunsten aller öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger (KKU, AÜW, Telekom, Erdgas Schwaben, etc.) festgesetzt. Die Leitungsrechte im Bereich GFR dienen ferner der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereiche der Privatstraßen.

5.6 Immissionsschutz

Allgemeine Bewertung der Lärmschutzbelange

Lärmschutzbelange sind grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt (vgl. BayVGH, U.v. 27.4.2016 – AZ: 9N131408 9 N 13.1408). Auch eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms gehört daher grundsätzlich zu den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.2013 – AZ: 4BN3912 4 BN 39.12). Ist der Lärmzuwachs allerdings völlig geringfügig oder wirkt er sich nur unwesentlich (d.h. nicht über eine vernachlässigenswerte Bagatellgrenze hinaus) auf ein Grundstück aus, so muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 8.6.2004 – AZ: 4BN1904 4 BN 19.04). In dieser Hinsicht hat das BVerwG mit Urteil vom 13.07.2017 bestätigt: „Das Interesse der Nachbarn, von einer planbedingten Zunahme des Verkehrslärms verschont zu werden, ist nur dann abwägungserheblich, wenn diese mehr als nur geringfügig betroffen sind.“ (vgl. BVerwG, 4 BN 10.17).

Ob vermehrte Verkehrslärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen, lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen. Insbesondere lässt sich die Schwelle der Abwägungsrelevanz bei Verkehrslärmerhöhungen nicht alleine durch einen Vergleich von Lärmmesswerten mit bestimmten Richtwerten o.ä. bestimmen.

Auch eine Lärmbelastung unterhalb der Grenze schädlicher Umwelteinwirkungen und unterhalb einschlägiger Orientierungs- bzw. Grenzwerte (vgl. z.B. Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1; § BIMSCHV_16 § 2 16. BImSchV; Nr. 6 TA Lärm) kann zum Abwägungsmaterial gehören (vgl. OVG NRW, U.v. 8.10.2015 – AZ: 2D3514NE 2 D 35/14.NE). Dasselbe kann sogar bei einer Verkehrslärmzunahme der Fall sein, die für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist (VGH Mannheim, NVwZ-RR 2017, NVWZ-RR Jahr 2017 Seite 268 = BauR 2016, BAUR Jahr 2016 Seite 2073; im Fall einer Verkehrslärmzunahme unterhalb des 3-dB [A]-Kriteriums des BIMSCHV16 § 1 Absatz II 1 Nr. BIMSCHV16 § 1 Absatz 2 Nummer 2 der 16. BImSchV vgl. BVerwGE 147, BVERWGE Jahr 147 Seite 206 = NVwZ 2013, NVWZ Jahr 2013 Seite 1413 Rn. NVWZ Jahr 2013 Seite 1413 Rand-

nummer 27). Andererseits sind Lärmerhöhungen oberhalb der Wahrnehmungsschwelle nicht stets als Abwägungsposten zu beachten. Es bedarf stets einer einzelfallbezogenen wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets (BVerwG, ZfBR 2015, ZfBR Jahr 2015 Seite 271 = BeckRS 2015, BECKRS Jahr 41836 Rn. BECKRS Jahr 2015 Randnummer 23 mwN; VGH München, Beschl. v. 26.3.2014 – VGHMÜNCHEN Aktenzeichen 9NE132213 9 NE 13.2213, BeckRS 2014, BECKRS Jahr 50275 mwN).

Nach ständiger Rechtsprechung bewirkt eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesses eines Straßenanliegers, von planbedingtem Mehrverkehr, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen, verschont zu bleiben (vgl. etwa VGH Kassel Urt. v. 27.7.2017, AZ: 4C133816 4 C 1338/16; VGH Kassel Urt. v. 13.3.2014 – AZ: 4C214811N 4 C 2148/11.N; VGH Mannheim 14. 5. 1997, NVwZ 2007, 149).

In der Bauleitplanung sind darüber hinaus die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Bewertung der Lärmschutzbelange der bestehenden Halde Siedlung

Die bestehende Halde Siedlung – die in den größten Teilen als reines Wohngebiet ausgewiesen ist – weist nach aktueller Zählung und auf Basis des Verkehrsgutachtens Verkehrsbelastung im überwiegend niedrigen dreistelligen Bereich auf (durchschnittlicher täglicher Verkehr, dtV). In den südlichen verkehrsästen der Bestandsbebauung der Halde steigen die Verkehrszahlen in der Ist-Situation auf 650 Fahrzeuge/24h im südlicher Bereich des Neuhauser Weges, bis hin zu 1.550 Fahrzeugen/24h in der Kolpingstraße. In den Bereichen Oberer Haldenweg, Auf der Halde und Dreherstraße bewegen sich die Verkehrsbelastungen je nach Straßenabschnitt im Bereich zwischen ca. 100 Fahrzeuge/24h bis ca. maximal 750 Fahrzeuge/24h (vgl. Anlage 7.5).

Die Verkehrsbelastungen sind damit insgesamt betrachtet im Bestandsquartier gering bis sehr gering und entsprechen Anliegerstraßen mit reinem Wohngebietscharakter ohne jegliche Durchgangsverkehre.

Mit dem Neubaugebiet entstehen im Prognosefall sehr geringe bis moderate verkehrliche Mehrbelastungen auf den bestehenden Straßen der Halde Siedlung. Die Bereiche Neuhauser Weg, Dreher Straße und der nördliche Teil des Oberen Haldenwegs werden nur sehr gering mit zusätzlichem Verkehr belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier vollständig eingehalten. Eine Abwägungserheblichkeit der Verkehrsverlagerung ist unter Berücksichtigung der geringen Ausgangsbelastung und der ebenfalls geringen prognostizierten Verkehrsverlagerung in diesen Bereichen nicht gegeben (vgl. oben). Die mögliche

Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die Bereiche Auf der Halde, der südliche Bereich der Straße Hinter'm Holz und der Schwalbesberger Weg erfahren eine im Vergleich zur Bestandsbelastung etwas höhere zusätzliche Verkehrsbelastung. Diese beträgt je nach Straßenabschnitt zwischen ca. 300 und 750 Fahrzeuge/24 h. Die Straße Auf der Halde hat zudem eine – wenn auch untergeordnete – Erschließungsfunktion für das Neubaugebiet. Die Gesamtbelastung der o.a. Bereiche ist auch unter Berücksichtigung der planbedingten Verkehrszunahmen insgesamt als moderat zu bewerten. Sie entspricht vergleichbaren Wohngebietsstraßen im Stadtgebiet wie etwa dem Brodkorbweg (700–1.100 Fahrzeuge /24h) oder der Straße Am Göhlenbach (700–1.200 Fahrzeuge /24h). Die Berechnung der Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr hat ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten (vgl. Anlage 7.3).

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als zumutbar angesehen.

Im Bereich Tobias Dannheimer Straße ist eine Verkehrszunahme von ca. 2.250 Fahrzeuge/24 h prognostiziert. Diese Verkehrsmenge entspricht den Verkehrszahlen einer normalen Wohnquartiersstraße wie sie aktuell etwa in Kempten beispielsweise in der Herbststraße oder beispielsweise in der Uhlandstraße vorzufinden ist. Im Straßenbereich der Tobias-Dannheimer-Straße grenzen keine Wohngebiete an die Bestandsstraße an. Das nächstgelegene Wohngebäude zur bestehenden Tobias-Dannheimer-Straße befindet sich in der Memminger Straße 153 in einer Entfernung von ca. 50 Metern zum Fahrbahnrand. Weitere Wohngebäude in der Straße Am Ziegelstadel sind von der Bestandsstraße nochmals deutlich weiter entfernt. Abwägungserhebliche Lärmbelastungen durch planbedingte Verkehrszunahmen sind nicht gegeben. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden bereits Abstand von Abstand von 25m zur Fahrbahn vollständig eingehalten.

Somit werden auch für diesen Bereich keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Im Neubaubereich der Sammelstraße in Verlängerung der Tobias-Dannheimer Straße werden künftig ca. 2.350 Fahrzeuge/24h erwartet. Diese Belastung entspricht vergleichbaren Kemptener Wohnquartiersstraßen die für einen Busverkehr verkehrlich ausgelegt sind. Die Trassenführung wurde hier so gewählt, dass vorhandene Wohnbebauung ebenfalls nicht unmittelbar von der Straße tangiert wird. Die Straßentrasse ist hier ca. 40 m vom nächsten Bestandswohngebäude Am Ziegelstadel 17 abgerückt. Ferner werden die geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vollständig eingehalten (vgl. Anlage **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Darüber hinaus wurde zur Minimierung zusätzlicher Verkehre in den angrenzenden Bestandsquartieren Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Parkraumsuchverkehr berücksichtigt. Dieser wird durch die Festsetzung eines entsprechend hohen Stellplatzschlüssels und der Festlegung von öffentlichen Stellplätzen in den Straßenräumen unterbunden bzw. minimiert. Eine zusätzliche Belastung der benachbarten Wohnbereiche durch Parkraumsuchverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Bewertung der Lärmschutzelange innerhalb des Neubaugebietes

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Im Plangebiet verläuft die geplante Sammelstraße, östlich die Memmingerstraße und die Nordspange. Östlich bzw. südöstlich des Plangebietes befinden sich Gewerbegebiete. Zudem sind südwestlich sowie südöstlich des Plangebietes Sportanlagen situiert.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA14-237-G03-01-Satzung" mit dem Datum 16.03.2020 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsfor-schung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorge-sehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbe-deutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die aus-schließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sons-tige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bun-des-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BIm-SchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen wer-den.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen – alle Straßen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten zur Tagzeit und zur Nachtzeit an bis zu sieben Häusern (=Fassadenseiten) überschritten werden.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen – Sammelstraße (Neubau)

Es sind keine zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Durch die geplante Sammelstraße werden die Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.

Anforderungen an den aktiven Schallschutz

Es wurden überprüfende Berechnungen zur Wirksamkeit einer Lärmschutzeinrichtung zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durchgeführt. Es hat sich dabei ergeben, dass eine Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 80 m Länge und einer Höhe von 3,50 m erforderlich ist, um die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten im Plangebiet zur Nachtzeit einzuhalten.

Dies ergibt eine Fläche der Lärmschutzwand von ca. 280 m². Bei einem geschätzten Preis von ca. 300 € bis 400 € pro m² Lärmschutzwand ergeben sich hier voraussichtlich Kosten in Höhe von 85.000 € bis 110.000 Euro €. Diese Wand müsste zur Einhaltung der Grenzwerte zwischen der Straße und den Wohnhäusern, direkt an der Straßenkante errichtet werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte einer durchgehenden Lärmschutzwand im zentralen Eingangsbereich des Stadtquartiers, in Abwägung des Kosten-Nutzen Verhältnisses einer Wand und unter Berücksichtigung der geringen Überschreitungswerte der 16. BImSchV sowie unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung der Grundstücksbereiche (Anfahrbarkeit, Belichtung, Sichtbeziehungen) wird auf die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Neubauquartiers verzichtet.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die in der Anlage 7.4 zur Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07, „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“, Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Änderung A1" ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen – Sammelstraße (Neubau)

Durch den Bebauungsplan werden die Errichtung von Wohngebäuden und der Neubau der Sammelstraßen zugelassen. Durch den Neubau der Sammelstraßen entstehen Lärmemissionen die (auch) in den Anwendungsbereich der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) fallen. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Lärmschutz.

Zu den Möglichkeiten einer Lärmschutzwand siehe oben unter „Anforderungen an den aktiven Schallschutz“.

Für alle neuen Gebäude im Plangebiet werden maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. In Verbindung mit der anzuwendenden DIN 4109 ergeben sich dann Schalldämmmaße der Außenbauteile die mindestens einzuhalten sind. Zudem ist an den Wohngebäuden mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV festgesetzt, dass an diesen Wohngebäuden eine aktive Be- und Entlüftung einzubauen ist, falls sich an der betreffenden Fassade ein Schlaf- oder Kinderzimmer befindet. Die Mindestanforderungen der Satzung liegen bei oder über den Anforderungen an den passiven Schallschutz nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV). Eine Überschreitung um bis zu etwa 2 dB(A) tritt nur an 6 Wohngebäuden im südöstlichen Bereich direkt an der Sammelstraße nur an einer der Straße zugewandten Fassade auf. Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Da jeweils nur eine Fassade betroffen ist, ist auch eine ausreichende Wohnqualität hinsichtlich der Erwartungshaltung an den Schallschutz sichergestellt.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten für Gewerbelärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Gewerbelärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten.

Überlagerung von mehreren Schallimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm)

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen Quellen her, so ergibt sich nach der DIN 4109-1:2018-01 der maßgeblichen Außenlärmpegel jeweils getrennt für Tag und Nacht, aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden durch die Summenbildung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen eingehalten.

Auf Grund von maßgeblichen Gesamtaußenlärmpegeln von über 49 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Bewertung der Lärmbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende gewerbliche Lärmbelastungen aus dem Stadtgebiet Kempten wurden berücksichtigt:

a) Bebauungsplan der Stadt Kempten

Im Bebauungsplan für das Gebiet Stiftsbleiche im Bereich zwischen Memminger Straße, Härtnagel, Illeraue und Gewerbegebiet Oberwang (BP „Stiftsbleiche“)

wurden entsprechend der Satzung folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel berücksichtigt.

In der Satzung zum Bebauungsplan ist folgendes festgesetzt:

Innerhalb des Gewerbegebietes, Teilbereiche GE₁ bis GE₆, dürfen die in der nachfolgend aufgeführten Tabelle genannten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) nicht überschritten werden:

Bezugsorte: Memminger Straße 153, 157 (Wohngebäude) und 165 (Landwirtschaftliches Anwesen)

GE-Teilbereich	L_w (dB (A)/m ²) tags	L_w (dB (A)/m ²) nachts
GE ₁	60	43
GE ₂	64	48
GE ₃	65	50
GE ₄	70	56
GE ₅	70	55
GE ₆		

Im Rahmen des jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist durch Gutachten eines anerkannten schalltechnischen Ing.-Büros nachzuweisen, dass die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile an den genannten Immissionsorten durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Auf Antrag des Betreibers kann von der Erstellung des schalltechnischen Nachweises abgesehen werden, wenn eine Prüfung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) ergibt, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft offensichtlich gering sind.

Hinweis: Bei der Ermittlung der zulässigen Orientierungswertanteile und deren Einhaltung durch das jeweilige Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass die in der Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen sind und bei ihrer Berechnung nur das Abstandsmaß berücksichtigt würde.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

b) In den folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieten mit Gewerbeeinheiten sind in der Satzung keine Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes enthalten:

- Bebauungsplan „Oberwanger Straße“, 1. Änderung
- Bebauungsplan „Oberwang-Süd“

Die zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet wurden mit Hilfe der immissionsschutzrechtlichen Auflagen in den Baugenehmigungen und branchentypischen Rechenmodellen für jeden Gewerbebetrieb ermittelt.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

Sportlärm

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich bzw. nordwestlich der bestehenden Sportanlagen.

Die Entfernung „Plangebiet - bestehende Sportanlagen“ ist größer als die Entfernung „bestehendes reines Wohngebiet – bestehende Sportanlagen“.

Die bestehenden Sportplätze am Schwabensberger Weiher (Tennis- und Fußballplätze) sowie in der Kurt-Blaschke-Straße (Tennisplätze, Bowling Center, Big Bowl, Tennishalle Kempten und Eisstadion) müssen derzeit Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft einhalten.

Somit sind aus schalltechnischer Sicht keine relevanten Lärmimmissionen durch die bestehenden Sportanlagen zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 mit geändertem Artikel 1 vom 01.07.2017 (BGBl.I.S. 1468) an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die neu geplante Sammelstraße sowie über das bestehende reine Wohngebiet (Halde-Nord) geplant.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an bestehenden Wohnhäusern im bestehenden Wohngebiet Halde-Nord zu rechnen ist.

a) Derzeitige Lärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem reinen Wohngebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) innerhalb des Plangebietes eingehalten und am südlichen Rand, aufgrund der Lärmbelastung aus dem Verkehrsaufkommen der Lotterbergstraße überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV in einem reinen Wohngebiet von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden am südlichen Rand, aufgrund der Lärmbelastung aus dem Verkehrsaufkommen der Lotterbergstraße ebenfalls überschritten.

b) Planbedingte Lärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem reinen Wohngebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) an Wohngebäuden unmittelbar an der Straße Auf-der-Halde bzw. der Lotterbergstraße leicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV in einem reinen Wohngebiet von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden deutlich eingehalten.

c) Lärmimmissionen nach Realisierung der Vorhaben

Es werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem reinen Wohngebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) an Wohngebäuden unmittelbar an der Straße Auf-der-Halde leicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV in einem reinen Wohngebiet von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden innerhalb des Plangebietes deutlich eingehalten und am südlichen Rand, aufgrund der Lärmbelastung aus dem Verkehrsaufkommen der Lotterbergstraße überschritten.

d) Pegelanhebung nach Realisierung der Vorhaben

Es erfolgt an Wohngebäuden unmittelbar an der Straße Auf-der-Halde eine Pegelanhebung von bis zu etwa 8 dB(A). Hier werden aber die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV deutlich eingehalten. Am südlichen Rand an der Lotterbergstraße mit einer schon vorhandenen hohen Lärmbelastung erfolgt keine wahrnehmbare Pegelanhebung.

Durch das Neubaugebiet Halde und dessen planbedingte Verkehrsverlagerung wird diese Bestandssituation nur im sehr geringen Maße verändert.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die

mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Bestehende Schallschutzwand Tobias-Dannheimer-Straße

Nördlich der Tobias-Dannheimer-Straße besteht im Bereich des Dachser Kreisverkehrs eine Schallschutzwand die beim ursprünglichen Bau des Kreisverkehrs errichtet wurde. Diese schützt die hinterliegende Bebauung im Bereich Memminger Straße 153 vor Lärmimmissionen im Bereich der Memminger Straße Knotenpunkt Tobias-Dannheimer-Straße. Da sich ein Teilabschnitt der Lärmschutzwand innerhalb des Plangebietes befindet, wird der bestehende aktive Schallschutz entsprechend der Bestandssituation in Lage und Höhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen nach Westen, Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Stark emittierende Betriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Der nächst gelegene Milchviehbetrieb befindet sich am Standort Schwabensberg 60. Die Hofstelle ist ca. 260m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Eine Pensionstierhaltung befindet sich zudem am Standort Ziegelstadel 10. Hier werden die Ökoflächen Flur 957/0 und 962/0 bewirtschaftet. Aufgrund der vorgesehenen Ausgleichsflächen ist in allen Planteilbereichen ein ausreichender „Pufferraum“ zwischen Wohnbebauung und anschließenden landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Der Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG wird entsprechend gewahrt. Es findet keine Einschränkung landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung statt. Herkömmliche „Geräusche und Gerüche“ der Landwirtschaft, die beispielsweise durch das Halten von Tieren auf Freiflächen oder Gülle ausbringen etc. verursacht werden sind durch die zukünftigen Bewohner grundsätzlich zu dulden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachmaterialien

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wurden Festsetzungen zur zulässigen Dachform, -neigung, -farbe und zu zulässigen Dachmaterialien getroffen. Innerhalb der freistehenden und verdichteten Einfamilien- und Doppelhausbebauung sind nur flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig. Der Geschosswohnungsbau der Grundstücksbereiche 11-13 ist ausschließlich in Flachdachbauweise zugelassen. Die Festsetzungen sind unter verschiedenen Gesichtspunkten erfolgt. Zum einen soll mit den Festsetzungen der Dachform, -neigung, -material und -farbe ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen werden. Die Festsetzungen sind in dieser Hinsicht grundsätzlich auch in Bezug zur bestehenden Halde-Siedlung, zur Bestandsbebauung am Neuhauser Weg sowie zur Bebauung im angrenzenden Stadtteil Neuhausen zu sehen. Die prägende Dachgestaltung der Umgebung zeichnet sich durch rote bis rotbraune ziegel- bzw. dachsteinge-deckte Satteldächer aus. Das Neubaugebiet soll sich in diese bestehende Dachlandschaft und in das umliegende Landschaftsgebiet möglichst harmonisch ein-

fügen. Pult- und Walmdächer sind im Neubaugebiet folglich grundsätzlich ausgeschlossen. Bezüglich der Dachneigung werden insbesondere aufgrund der Hangsituation und der damit verbundenen Verschattungswirkung nur flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zugelassen. Damit werden Verbesserungen der Belichtungs- und Besonnungssituation und eine Optimierung von weiträumigen Blickbeziehungen und -achsen erzielt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Hangsituation in einer sehr exponierten Lage befindet, so dass eine heterogene Dachlandschaft mit über die Festsetzung hinausgehenden Dachformen, -neigungen und -farben das Siedlungsbild insgesamt weiträumig stören würde.

Die Festlegung von ausschließlich zulässigen Flachdächern bei Geschosswohnungsbauten ermöglicht ebenfalls eine Verbesserung der Belichtungs- und Blicksituation und gewährleistet einen möglichst offenen Gebietscharakter. Durch die Festsetzung wird in Verbindung mit den zulässigen Attikahöhen außerdem die Kubatur der Baukörper auf eine maximale Höhe begrenzt.

Carports und Garagen sind gemäß Festsetzung der Bebauungsplanzeichnung im Regelfall in Flach- bzw. Satteldachdachbauweise zulässig. Die Festsetzung ist erfolgt, da das Plangebiet eine hohe Bebauungsdichte aufweist; durch die Festsetzung wird in Verbindung mit der festgelegten maximalen Wandhöhe der Anlagen im Plangebiet die Kubatur auf ein notwendiges Minimum reduziert. Hierdurch wird ein möglichst offener Gebietscharakter gefördert, Blickbeziehungen werden im Plangebiet verbessert und mögliche Verschattungen werden optimiert.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben, Wiederkehre, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte werden durch den Bebauungsplan in allen Neubaubereichen ausgeschlossen. Für die Bestandsbauten Neuhauser Weg 73 und 75 (Grundstücksbereiche 4 und 5) werden aufgrund der vorliegenden steileren Dachneigung Dachgauben bis zu einer Gesamtbreite von einem Drittel der jeweiligen Dachfläche des Hauptgebäudes zugelassen. Sonstige Dachaufbauten und -einschnitte sind auch für diese Bereiche unzulässig. Technische Dachaufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind bei Flachdächern bis zur Höhe der Attika zulässig.

Die Festsetzungen sind erfolgt, um eine harmonische Dachlandschaft zu erzielen und das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Hierbei wurden die festgesetzten und bestehenden Dachneigungen berücksichtigt.

Dachterrassen

Dachterrassen werden für die Geschossbauten der Grundstücksbereiche 11-13 und für die Reihenhausbebauung (Hausgruppen) zugelassen. Sie sind im Bereich der Geschossbauachse flächenmäßig begrenzt. Mit der Regelung der Dachterrassen soll eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft sichergestellt werden. Bei der Reihenhausbebauung sollen mit der Festsetzung Dachterrassen ausschließlich unterhalb der Dachgeschosebene zugelassen werden. Die Festsetzung basiert hier auf den erarbeiteten Haustypen des städtebaulichen Rahmenplans. Hier sind Dachterrassen bei unterschiedlichen Haustypen in der ersten bzw. zweiten OG Ebene vorgesehen.

Dachterrassen sind darüber hinaus für die in flachdachbauweise ausgeführten Einfamilien- und Doppelhäuser unzulässig. Diese Festsetzung ist neben den dargestellten ortsgestalterischen Gründen auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange und der im Plangebiet angestrebten vergleichweisen hohen Bebauungsdichte erfolgt.

Die begrenzte Zulässigkeit von Dachterrassen im Bereich der Geschossbauachse ist durch die hier vorgegebene ausschließliche Flachdachbebauung der Geschossbaukörper begründet. Mit der flächenmäßigen Begrenzung der Dachterrassenbereiche soll eine ausreichende Dachbegrünung entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen von § 16 Bebauungsplansatzung sichergestellt werden. Durch die Begrenzung des Flächenmaßes werden der Vermeidungs- und Minimierungseffekt im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung und die ortsgestalterische Funktion der Dachbegrünung sichergestellt.

Solarthermie / Photovoltaik

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind geregelt um ein städtebaulich einheitliches Bild der Dach- und Fassadenansicht sicherzustellen.

Die solarenergetische Nutzung in Form von Photovoltaikanlagen oder thermischen Anlagen wird im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht und begrüßt. Eine Aufständigung derartiger Anlage auf geneigten Dächern mit oder gegen die Firstrichtung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten jedoch unbedingt zu vermeiden. Aufgeständerte Solarmodule führen insbesondere im hier vorliegenden innerörtlichen Bereich dazu, dass die homogene Dachlandschaft in ihrer Form verändert wird. Entsprechend aufgeständerte Solarmodule sind weithin sichtbar und wirken sich negativ auf das Ortsbild, insbesondere die Dachlandschaft aus. Darüber hinaus ist eine solarthermische Nutzung auf den nach Westen orientierten Dachhälften und – in die Fassade integriert – insbesondere an den südorientierten Giebelseiten baurechtlich möglich.

Bei Flachdächern wurden Mindestabstände zu den Dachrändern und eine Begrenzung der Anlagenhöhe vorgenommen. Diese ermöglicht eine horizontale Aufständigung gängiger Standardmodulgrößen ohne negativ in den Straßenraum bzw. in das Orts- und Landschaftsbild zu wirken. Flachliegende Module können bis zur Attika ausgeführt werden. Die aufgeführten Vorschriften dienen in der Gesamtbetrachtung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Insofern hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer.

Öffentliche Spielplätze

Durch den Bebauungsplan werden drei öffentliche Spielplätze festgesetzt. Diese dienen zum einen der Versorgung des Neubauquartiers und decken zum anderen auch den Bedarf der bestehenden Halde Siedlung. Die Gesamtfläche der Spielplatzbereiche beträgt ca. 2.500m². Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhausbebauung mit entsprechend großen Freiraumbereichen sowie unter Berücksichtigung der Stadtrandlage und der Lage des Quartiers in der Nähe von weiteren Spiel- und Bolzplatzeinrichtungen werden die Werte der DIN 18034, nachdem ca. 5.000m² Spielplatzfläche empfohlen werden, unterschritten. Bei der Lage der ausgewiesenen Spielplatzbereiche wurde auf eine gute Erreichbarkeit und Vernetzung mit öffentlichen Geh- und

en geachtet. Die in der zentralen Mitte gelegene Spielplatz befindet sich auf Privatgrund und wird über eine Dienstbarkeit gesichert.

Der südliche Spielplatzbereich befindet sich ebenfalls noch auf Privatgrund. Ein Kauf durch die Stadt Kempten ist für diesen Bereich vorgesehen. Sollten die Kaufverhandlungen scheitern wäre der Weg der Enteignung nach §§ 87ff BauGB grundsätzlich offen. Der Spielplatz dient auch der Versorgung der Bewohner der angrenzenden südlichen Haldebebauung. Neben den öffentlichen Spielplatzbereichen sind darüber hinaus im Bereich der Geschosswohnungsbauachse für Mehrfamilienhäuser nach BayBO je 25m² Wohnfläche 1,25m² Spielplatzfläche auf privatem Grund nachzuweisen.

Aus § 14 Abs. 1 S.1 BauNVO folgt, dass die Nachbarn von Kinderspielplätzen die Immissionen aus der bestimmungsgemäßen Nutzung als sozialadäquat und damit zumutbar hinnehmen müssen.

Einfriedungen

Um wandartige Wirkungen von Einfriedungen zu verhindern, sind diese in ihrer Höhe auf 1,40m beschränkt und nur als Hecken, Holz-, Stabmatten- und Maschendrahtzaun zulässig. Darüber hinaus sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Einfriedungen als Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Hauswand zulässig.

Die Festsetzung der Einfriedungshöhe ist ein zentraler Kern des Planungskonzeptes, da durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen Blickachsenbereiche insbesondere in West-Ost Richtung im topographisch stark bewegten Plangebiet in den Grundstücksbereichen sichergestellt werden. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll außerdem im Hinblick auf die verdichtete Bauweise mit kleinen Grundstücksgrößen im Quartier ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum - gewährleistet werden.

Festlegung von künftigem Gelände und Stützmauern

Eine weitere zentrale Planaussage betrifft die Festlegung des zukünftigen Geländes der Grundstücksbereiche im Plangebiet. Dieses ist im Rahmen von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als örtliche Bauvorschrift erlassen worden und wird mit Planzeichnung 1.1 festgesetzt. Durch die Gestaltungsvorschrift wird die künftige Höhenlage der Oberfläche des Grundstücks bestimmt. Diese Bestimmung, die vom Bauherrn in allen Grundstücksbereichen zwingend einzuhalten ist, steht der Festlegung der Geländeoberfläche i.S.d. Art. 81 Abs. 2 Abs. 3 BayBO gleich. Um ein höheres Maß an Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung zu erreichen sind Abweichungen von den Höhenfestlegungen von bis zu 30cm zulässig. Die Festlegung der Geländeoberflächen ist im Rahmen des Planungsprozesses grundstücksbezogen unter anderem mit Hilfe von 3d Visualisierungen und in enger Abstimmung der Straßenplanung sowie der Höheneinstellung der Gebäude erfolgt. Durch die Festlegung der Geländeoberflächen wird eine Optimierung des Geländeverlaufes im gesamten Plangebiet erreicht. Die Zielsetzung der Festsetzung bestand zum einen darin, einen möglichst weichen bzw. natürlichen Geländeübergang zwischen den Grundstücken zu ermöglichen. Stützwände zum öffentlichen Raum sollten so weit wie möglich vermieden werden. Andererseits wurde die Festsetzung der Geländeoberflächen unter Berücksichtigung einer guten Nutzbarkeit durch topographisch möglichst wenig bewegte Grundstücksbereiche getroffen. Die Belange der Qualität des öffentlichen Raums und der Stadtbildqualität des Neubauquartiers stehen in der Folge den Belangen der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grundstücksbereiche auf möglichst ebener Fläche bzw. einer individuellen Grundstücksgestaltung gegenüber. Aufgrund des zum Teil sehr steilen Plangebietes befinden sich die meisten Grundstücksbereiche auch nach der Höhenfestlegung in einer zum Teil deutlichen Hangsituation. Diese Grundstücke wurden in besonders steilen Bereichen des Quartiers durch eine Festlegung von Stützwandbereichen, die sich durch das festgelegte Gelände ergeben, optimiert. Das zentrale Planungsziel der Festlegungen bestand darin, Stützmauerhöhen möglichst gering zu halten und den natürlichen Geländeeindruck insgesamt zu erhalten. Außerdem sollten Stützwände zum öffentlichen Raum möglichst ganz vermieden werden. In besonders steilen und bei topographisch ungünstigen Grundstücksbereichen sind zum Teil Stützwände mit einer Höhe von in der Regel maximal 1,0-1,50m Höhe zwischen den privaten Grundstücksbereichen erforderlich. In Einzelfällen sind in den steilsten Grundstücksbereichen zwischen Sammelstraße und Starzlachweg

Stützwände zwischen privaten Grundstücksbereichen mit maximal 2,50m Höhe festgesetzt.

Zum öffentlichen Straßenraum werden durch die Festlegungen Stützwände nahezu vollständig vermieden, so dass ein insgesamt harmonisches Straßenbild gewährleistet wird. Auch hier bildet Starzlachweg eine Ausnahme die durch die (zwingende) Höhenlage des Straßenraums begründet ist. Zum bestehenden Anwesen Neuhauser Weg 73 sind im Straßenraum an der südlichen Grundstücksgrenze Stützwände von bis zu ca. 3,5m Höhe erforderlich um das Bestandsgelände zu fassen. Auf der südlichen Straßenseite fällt das natürliche Gelände erheblich, so dass auch hier Stützwände am Straßenraum von ca. 1,5m festgesetzt wurden.

Durch den Planungsprozess und die Festsetzung konnte eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich des Wunsches einer möglichst ebenen Grundstücksfläche auf der einen Seite und der städtebaulichen Zielsetzung eines möglichst natürlichen Geländeübergangs auf der anderen Seite erreicht werden.

Eine Festlegung der Geländehöhen der öffentlichen Grünflächen konnte mangels Festsetzungskompetenz im Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen. Die vorgesehen Geländehöhen sind in Planzeichnung 1.2 deshalb als Hinweis aufgeführt.

Für die im Bestand bebauten Grundstücksbereiche Neuhauser Weg 73 und 75 wurden außerhalb der neu überplanten Grundstücksbereiche auf Flur 958/6 Gemarkung St. Lorenz keine Höhenfestsetzungen vorgenommen. Das Gelände und die bestehenden Stützwandbereiche wurde in diesen Grundstücken Vermessen und ist in der Planzeichnung 1.1 als Hinweis aufgeführt. Nachdem die Grundstücke vollständig bebaut und „hergerichtet“ sind Bestand für weitergehende Geländefestsetzungen für diese Grundstücksbereiche keine Veranlassung. Die Errichtung zusätzlicher bzw. die Erweiterung bestehender Stützwände wird durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stützwänden nach Bebauungsplan ausgeschlossen.

Von den Höhenfestsetzungen ebenfalls ausgeschlossen wurde der südliche Geschosswohnungsbereich. Die Höhenangaben sind hier nur als Hinweis aufgeführt. Der südliche Geschossbaubereich zeichnet sich durch eine besonders steile Hanglage im Quartier aus. Da für den Bereich keine ausreichend konkrete Planung der Baukörper und Tiefgaragenbereiche zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorlag, konnte eine endgültige Festsetzung der Geländehöhen nicht sinnvoll erfolgen. Eine städtebauliche Mindestqualität bezüglich des Geländes wird über die Fixierung von maximalen Stützwandhöhen und die Festschreibung der erforderlichen Mindestüberdeckung von Tiefgaragenbereichen gewährleistet.

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung, Artenschutz

Für das Vorhaben ist ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 7,9 ha erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs können öffentliche Grünflächen in einem Umfang von rund 7,99 ha ökologisch aufgewertet und so als Ausgleichsflächen für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung herangezogen werden. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Kempten. Bei An-

erkennung der festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen entsteht folglich ein Flächenüberschuss von rund 0,09 ha. Dieser Flächenüberschuss kann nach Abschluss des Verfahrens - planerisch oder vertraglich - einem anderen Bauvorhaben zugeordnet werden. Ergeben sich im Zuge der Entwurfsauslegung nicht vollständig anrechenbare Ausgleichsflächen(-anteile), so kann der Überschuss direkt innerhalb des Bauleitplanverfahrens verwendet werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ferner eine UVPG Vorprüfung gemäß Anlage 1, Nummer 18.7.2 UVPG erforderlich. Nach § 50 UVPG 2017 entfällt die Vorprüfung, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Diese ist vorliegend der Fall.

6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	26,33 ha
Allgemeines Wohngebiet	11,52 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,61 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	3,35 ha
Private Verkehrsfläche	0,04 ha
Öffentliche Grünflächen	9,40 ha
davon Ausgleichsflächen	7,99 ha
Private Grünflächen	0,18 ha
Verkehrsgrün	0,36 ha
Wasserflächen	0,01 ha
Wald	0,07 ha
Fuß- und Radwege	0,78 ha

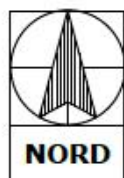
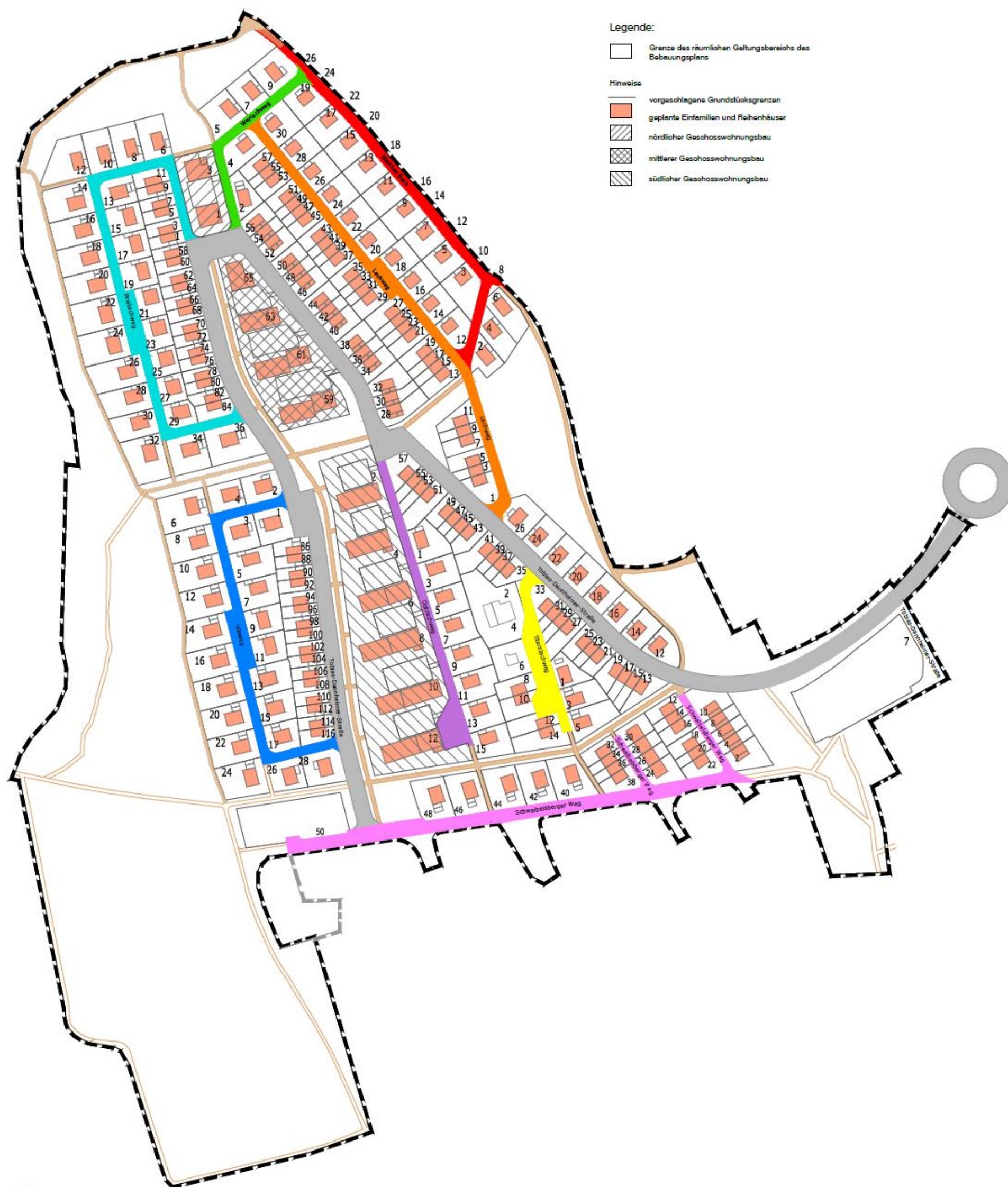
7 Anlagen

7.1 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Halde“, Lars consult GmbH, 2020

Siehe separate Anlage

7.2 Orientierungsplan Halde, Stadt Kempten 2020

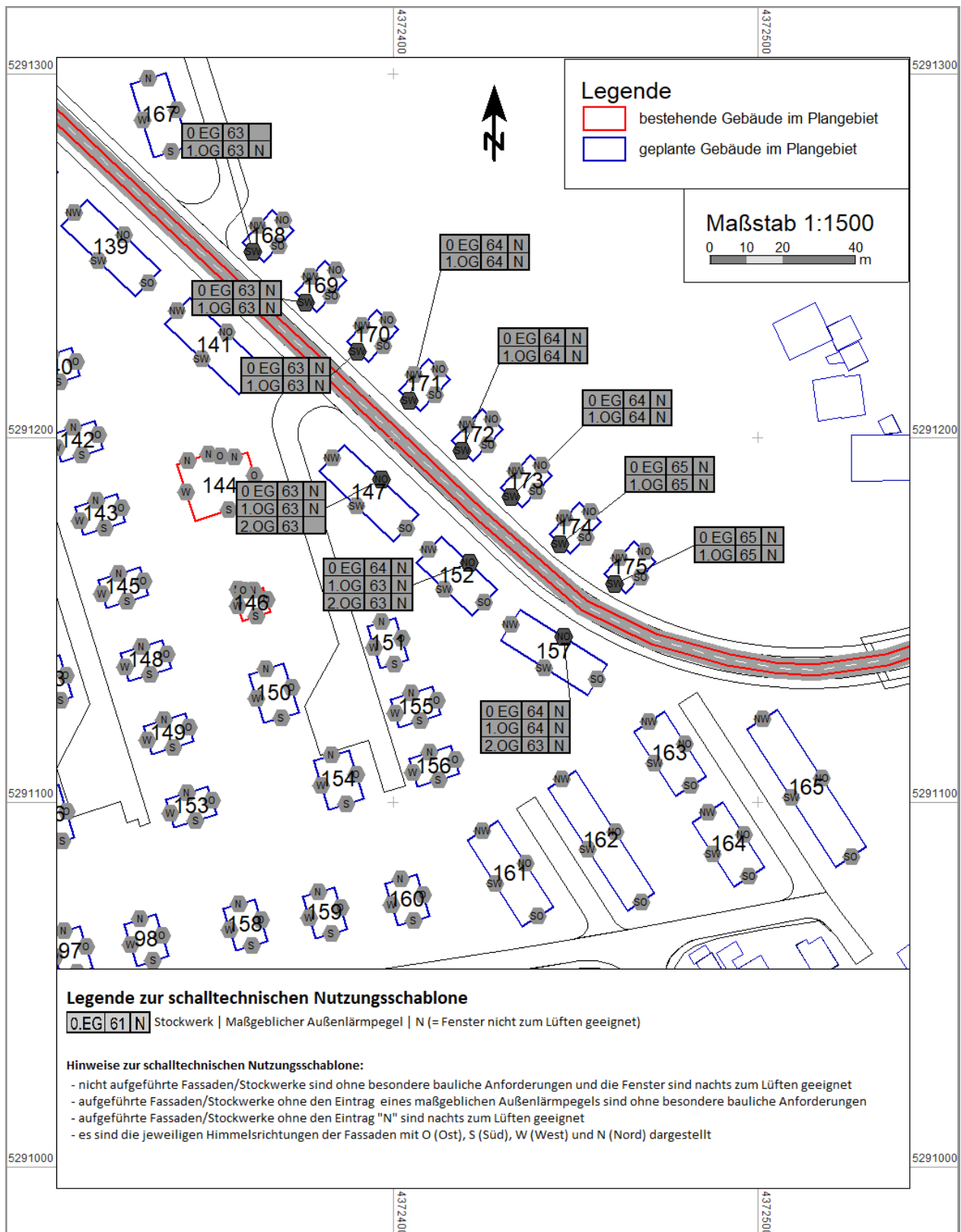
Siehe nächste Seite



7.3 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Halde der Stadt Kempten, Bekon GmbH, März 2020

Siehe separate Anlage

7.4 Maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet – DIN 4109-01: 2016-01



7.5 Verkehrsaufkommensberechnung im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Halde-Nord, VCDB GmbH, Dezember 2019

Siehe separate Anlage

7.6 Wohnungsmarktanalyse und –prognose für die Stadt Kempten, Juni 2013

Siehe separate Anlage

7.7 Geologische Erkundung, ICP, August 2011

Siehe separate Anlage

7.8 Kommunalen Jugendhilfeplan - Abschnitt Kindertagesbetreuung – Stadt Kempten, Fortschreibung 2018

Siehe separate Anlage

7.9 Regenwasserkonzept für das Baugebiet Halde Nord in Kempten, Sieker – Die Regenwasserexperten, Februar 2018

Siehe separate Anlage

7.10 Studie zur Regenentwässerung im Einzugsgebiet des Bleicher Baches, Sieker – Die Regenwasserexperten, Mai 2018

Siehe separate Anlage

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan "Halde"
im Bereich westlich von Oberwang, südlich von Neuhausen und
nördlich des Schwabensberger Weges

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs.4 BauGB

30.07.2020

1. Übergeordnetes Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht im flächennutzungsplanerisch bereits dafür vorgesehenen Bereich nördlich des Schwabelsberger Weges. Ursprüngliche Grundlage für die gegenständliche Bauleitplanung war der Siegerentwurf des im Jahr 2014 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Dessen Ergebnis wurde im Sinne der kommunalen Stadtplanung und ökologischen Gegebenheiten wesentlich überarbeitet wurde. Diese weitergehende Rahmenplanungen zum Vorhabensgebiet ging anschließend in den endgültigen Planstand ein.

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Das bestehende, südlich angrenzende Wohngebiet ist in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen als reines Wohngebiet (WR) festgelegt. Ziel der Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets ist nun die baurechtliche Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen in Verbindung mit verschiedenen, ergänzenden Nutzungsformen innerhalb des Quartiers. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen, wobei im zentralen Bereich des Plangebiets (in Nord-Süd-Richtung) ein verdichteter Wohnungsbau mit Tiefgaragen vorgesehen ist. Im übrigen Quartier sind Einfamilien- und Reihenhausbauungen festgesetzt. Die neu entstehenden Wohngebäude werden über ein Sammelstraßensystem sowie ergänzende Anliegerstraßen erschlossen.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Plangebiets auch zwei Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, auf denen im Laufe der Quartiersentwicklung zwei Kindergärten entstehen soll.

Das neu entstehende Quartier ist geprägt durch großzügige Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs wie auch in seinem direkten Umfeld (Ausgleichsflächen). Mit Festlegung vergleichsweise hoher Grundflächenzahlen wird dem Grundsatz des Flächensparens Sorge getragen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 26,3 ha und liegt in einem landschaftlich ansprechenden, stark bewegten Gelände („Haldebuckel“ am Weiherbachtobel).

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans. Planungsrechtlich wird der gesamte Bereich nach §35 BauGB als Außenbereich eingestuft, so dass ein Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinn durch die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rund 26,3 ha, von denen insgesamt etwa 11,85 ha für eine Bebauung sowie ca. 3,11 ha für Erschließungsflächen vorgesehen sind. Ausgewiesen werden in erster Linie allgemeine Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel, hier einen Kindergarten zu errichten. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 7,85 ha.

Darüber hinaus umfasst das Plangebiet großflächige Grünflächen öffentlicher und privater Widmung. Die öffentlichen Grünflächen können in einem Umfang von insgesamt rund 7,99 ha als Ausgleichsflächen zur ökologischen Kompensation der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe herangezogen werden sollen. Dabei verbleibt ein Ausgleichsflächenüberschuss von rund 0,14 ha, der für andere Bauleitplanverfahren herangezogen werden kann.

Nachdem das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich wird derzeit in erster Linie intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland) und umfasst darüber hinaus eine bewohnte Hofstelle mit Pferdekoppel, einen kleineren Weiher sowie einen den Weiher speisenden Graben, der aufgrund seiner Struktur als Oberflächengewässer eingestuft wird.

Nachfolgende Tabelle fasst die Bestandssituation sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft - differenziert nach den einzelnen Schutzgütern - zusammen:

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsintensität
Mensch und menschliche Gesundheit	hoch	mittel bis hoch
Biologische Vielfalt	hoch	mittel
Fläche	hoch	hoch
Boden und Geomorphologie	mittel	mittel bis hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	hoch	mittel
Luft und Klima	mittel	mittel
Landschaftsbild	hoch	hoch
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	mittel	mittel

Im Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts wird festgestellt, dass unter der Annahme, dass die berücksichtigten und festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so umgesetzt werden, ausschließlich der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

Werden die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt, entsteht durch die gegenständliche Planung im Sinne der ökologischen Verhältnisse eine stellenweise Verbesserung der Ausgangssituation. Die übrigen, durch die Umsetzung des Vorhabens entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden als kompensierbar betrachtet. Damit liegen die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung vor.

3. Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung wurden verschiedene abwägungsrelevante Themenbereiche behandelt. Wesentliche Themenbereiche bezogen sich auf die Verkehrslärsituation innerhalb und außerhalb des Baugebietes sowie auf mögliche Verkehrsverlagerungen in benachbarte Wohnquartiere.

Die Untersuchung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die geplante Sammelstraße im Plangebiet hat gezeigt, dass an allen relevanten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) an bis zu 5 Häusern (Fassadenseiten) überschritten sowie außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 durch den zusätzlichen Fahrverkehr durch das Plangebiet teilweise überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im nördlichen Bereich des Wohngebietes „Halde Nord“ (Bestand) eingehalten. Im Bereich der Lotterbergstraße kommt es auf Grund des Fahrverkehrs durch das Plangebiet zu keinen wesentlichen Änderungen der derzeitigen Verkehrslärmimmissionen.

Mögliche Verkehrsverlagerungen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten auch unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis entsteht durch das neue Baugebiet und dessen Verkehrsführung eine nur untergeordnete Mehrbelastung des angrenzenden Quartiersraums. Auch die Straße „Auf der Halde“ wird nur im geringem Maße zusätzlich verkehrlich belastet. Im Bereich „Auf der Halde“ steigt die Frequenz unter Berücksichtigung der Nachverdichtungsmaßnahmen um ca. 750 Fahrzeuge/24h. Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich der östlichen Tobias Dannheimer Straße eine maximale Verkehrsbelastung von bis zu 2.350 Fahrzeuge/24h zu erwarten. Dies entspricht einer moderaten zusätzlichen Verkehrsbelastung, die auch in vergleichbaren Wohnquartieren regelmäßig anzutreffen ist.

Eine ausreichende Parkierung innerhalb des Neubaugebietes wird durch einen entsprechenden Stellplatzschlüssel und die Ausweisung zahlreicher öffentlicher Stellplätze gewährleistet. Eine Verlagerung von ruhendem Verkehr aus dem Neubaugebiet in angrenzende Quartiersbereiche ist deshalb auszuschließen.

4. Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden

Das Wasserwirtschaftsamt und die Untere Naturschutzbehörde wiesen auf verschiedene Themen zum Umgang mit Regenwasser und Oberflächenwasser v.a. nach Starkregenereignissen hin. Die

frühzeitige Einbindung eines spezialisierten Planungsbüros wurde empfohlen und die Notwendigkeit verschiedener Wasserrechtsverfahren wurde betont.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden alle Wasserrechtsverfahren durchgeführt und für alle wasserrechtlichen Themen Lösungen gefunden, die zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Situation führen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine vollständige Versickerung der Niederschlagsabflüsse nicht möglich. Dennoch kann zumindest eine Tiefenversickerung erreicht werden, so wie es auch im natürlichen Zustand der Fall ist. Um eine sichere Entwässerung zu gewährleisten, wurde eine gedrosselte Ableitung sowohl für die Grundstücke als auch die Verkehrsflächen berücksichtigt. Hierzu werden Einleitungsbeschränkungen für die privaten und öffentlichen Grundstücke im Rahmen der Entwässerungsgesuche durch den Kanalnetzbetreiber festgelegt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies auf Bodendenkmalbereiche in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet hin. Diese wurden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Die Untere Naturschutzbehörde kritisierte den Mangel an Vorgaben zur Begrünung privater Baugrundstücke im Plangebiet. Abgesehen von der Begrünung von Flachdächern gäbe es keine Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksbereiche.

Die grünordnerischen Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen wurden auf die zwingende Begrünung der Grundstücksfläche, die Festsetzungen zur Baumpflanzungen sowie die zwingende Dachbegrünung der Geschossbauten begrenzt.

Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass sich das Mobilitätskonzept insbesondere der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie der Parkierung widmen würde. Die Behörde regte eine stärkere Schwerpunktsetzung auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), den Fuß- und Radverkehr sowie Elektromobilität im Sinne einer nachhaltigen und klimafreundlichen Planung an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung berücksichtigen soweit wie möglich die Belange von Fuß- und Radwegeverkehr. In weiten Bereich des Plangebiets wird Fußgängern und Radfahrern Vorrang vor dem MIV gewährt. So sind zahlreiche Querverbindungen zur alten Haldesiedlung, nach Neuhausen und Richtung Heiligkreuz nur für den Fuß- und Radwegeverkehr zugänglich. Entlang der Sammelstraße befindet sich darüber hinaus eine attraktive zentrale Fuß- und Radwegeachse in nordsüdlicher Richtung, die vollständig getrennt vom Straßenverkehr geführt ist.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, zu prüfen, ob im Rahmen des zu erstellenden Konzepts für die Ausgestaltung der Ausgleichsflächen der Bleicher Bach im Bereich der Flurstücknummer

3071/2 Gemarkung Kempton in die Ausgleichsfläche verlegt werden könne.

Im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes werden anstelle einer Bachverlegung insbesondere temporär wasserführende Mulden zur ökologischen Aufwertung des Bachraumes angelegt.

Die Untere Bodenschutzbehörde regte an, dass gemäß § 1 BBodSchG bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollten.

Das Schutzgut Boden wurde ausführlich im Rahmen des Umweltberichtes untersucht. Im Ergebnis führt die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion sowie der Ertrags- und Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt vor allem in versiegelten und bis zu einem gewissen Grad auch in bebauten Bereichen ein - also in erster Linie im Bereich der künftigen Erschließungsflächen und Gebäude. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans werden etwa 14,5 ha als Wohnbauflächen bzw. Verkehrsflächen ausgewiesen und in einem Umfang von 36 % bis 60% versiegelt und überbaut.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies auf notwendige immissionsschutzrechtliche Abstände der geplanten Wohnbebauung zur Pferdenutzungen am Anwesen Neuhauser Weg 73 hin. Diese wurde innerhalb des Verfahrens zwischenzeitlich vollständig aufgegeben, so dass kein Konflikt mehr besteht.

5. Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) handelt es sich bei den laut § 10 BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

Die gegenständliche Planung basiert auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aus dem Jahr 2014 sowie aus dem daraus abgeleiteten städtebaulichen Rahmenplan (2014-2015) und den daraus entwickelten Rahmenplanungszielen (2015-2017). Im Zuge dieser im Vorfeld erstellten Plangrundlagen wurden die innerhalb der Baugebietsentwicklung im Bereich des jetzigen Bebauungsplans „Halde“ offenen Frage- und Problemstellungen bereits in einem beachtlichen Detaillierungsgrad untersucht.

So ist zum Beispiel aufgrund der Nachfragesituation der Anteil der Einfamilienhäuser entscheidend an die Nachfragesituation angepasst worden. Darüber hinaus ist die Erschließungssituation mehrfach verändert und in diesem Zuge auch an ökologische Gegebenheiten angepasst worden. Alle Anpassungen der grundsätzlichen Planung erfolgten mit Blick auf die Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter - so wurde beispielsweise die Erschließung des

Gebiets im Zuge der Anpassungen mehrmals optimiert und so eine maximale Verkehrsberuhigung erzielt. Sämtliche Optimierungen der Gesamtplanung erfolgten bereits frühzeitig in Zusammenarbeit mit den Anliegern der geplanten Siedlung, die im Rahmen verschiedener Veranstaltungen und Beteiligungen ihre Bedenken und Wünsche in die Planung einbringen konnten.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass für die Entwicklung des jetzigen Geltungsbereichs vor allem in Bezug auf die Bebauungssituation verschiedene Planungsalternativen anboten, die im Laufe des Planungsprozesses auf ihre Umsetzbarkeit und städtebauliche Sinnhaftigkeit hin untersucht wurden. Mit dem vorliegenden Plan ergibt sich die aus Sicht der Stadt Kempten verträglichste Planungsalternative, sowohl aus ökologischer, als auch aus städtebaulicher Sicht.