

Stadt Kaufbeuren

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**

ALTES POST-AREAL

Plan-Nr. 99

Planfertiger **kehrbaum architekten**

Leopoldstraße 128

80802 München

Grünordnung **Topotek1**

Aktenzeichen **2308**

Planstand 20.11.2025 (Vorabzug-Entwurf)

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„ALTES POST-AREAL“ (Plan-Nr. 99)

im Bereich zwischen Hauberrisser-, Bismarck- und Heinzelmannstraße,

Fl.-Nr. 647/12, Gemarkung Kaufbeuren

hier: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

bzw. § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung	4
1.1 ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kaufbeuren (2017)	4
1.2 Rahmenplan für die Kaufbeurer Innenstadt (02/2023)	5
1.3 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes SG I – „Innenstadt“ (03/2023)	8
1.4 Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zu Freiflächen / Begrünung	9
1.5 Nachweis der Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld	10
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	11
2.2 Regionalplan Region 16 (Allgäu)	12
2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (1984/1998/2011)	14
2.4 Denkmalschutz	15
2.5 Schutzgebiete / -objekte; Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht	18
2.6 Geltendes Planungsrecht	18
2.7 Art des Bebauungsplans: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	18
2.8 Verfahrenswahl: Bebauungsplan der Innenentwicklung	19
2.9 Sonstiges	19
3. Plangebiet	21
3.1 Lage	21
3.2 Topographie	22
3.3 Bebauung	23
3.4 Grünbestand	23
3.5 Erschließung	23
3.6 Boden & Hydrologie	23
3.7 Brandschutz	29
4. Planungsziel und Planungskonzept	30
4.1 Ziel und Zweck der Planung	30
4.2 Städtebaulicher Entwurf	31
4.3 Freiraumkonzept	34
5. Planinhalte	35
5.1 Art der baulichen Nutzung	35
5.2 Maß der baulichen Nutzung	36
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	41

5.4	Bauweise	42
5.5	Abstandsflächen	42
5.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder	43
5.7	Bauliche Gestaltung	44
5.8	Einfriedungen	45
5.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	45
5.10	Grünordnung	45
5.11	Artenschutz	47
5.12	Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht	49
5.13	Ein- und Ausfahrtbereich (Tiefgarage)	50
5.14	Stellplatzschlüssel	50
5.15	Planungen für einen Kreisverkehr	51
5.16	Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	52
5.17	Immissionsschutz	53
5.18	Technische Erschließung	56
6.	Städtebauliche Kennwerte	59
7.	Anlagen	60
8.	Verfahren	62



1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

Die Stadt Kaufbeuren beabsichtigt, südlich der Altstadt ein Wohnquartier zu schaffen. Das derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf Post dargestellte Areal ist von einer hohen Versiegelung gezeichnet. Die bestehende Nutzung als Post(bank)gebäude zieht ein relativ hohes Kundenverkehrsaufkommen nach sich und ist von einem wenig ansprechenden Erscheinungsbild geprägt.

Der städtebauliche Missstand des im Plangebiet bestehenden Postgebäudes soll rückgebaut werden und durch ein qualitätsvolles zentrumsnahes Wohnquartier mit Tiefgarage ersetzt werden.

1.1 ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kaufbeuren (2017)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kaufbeuren aus dem Jahr 2017 wurden fünf strategische Handlungsfelder definiert:

- Kerne: Ortskerne, Altstadt, Neue Kultur, Einzelhandel
- Flächen: Gewerbestandort, Wohnraum, Investoren, Arbeitsplätze
- Grün- und Stadträume: Parks, Wertachraum, Grün-Vernetzungen, Bepflanzung
- Wohnraum und Versorgung: Wohnformen, Preise, Seniorenwohnen, Standorte
- Mobilität: ÖPNV, Radwegenetz, Parkplätze, Brücken

Darunter sind nachfolgende Planungsziele und Empfehlungen formuliert, die im vorliegenden Bebauungsplan ihre Berücksichtigung finden:

- Innenentwicklung fördern – Handlungsfähigkeit in der Flächenentwicklung stärken:
Die Stadt setzt sich zum Ziel, die Anstrengungen zur Vermeidung von Flächenverbrauch zu verstärken und sparsam mit der Ressource Flächen umzugehen.
- Wohnstandort Kaufbeuren stärken
Wie die Bestandsanalyse zeigen kann, handelt es sich insgesamt bei Kaufbeuren, bei bestimmten Schwächen, um einen sehr attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort, insbesondere was das kulturelle Leben, Schulen, Gesundheitsversorgung, aber auch das Preisniveau angeht. Zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, die benötigte Anzahl an Wohneinheiten verträglich im Stadtgebiet zu ermöglichen, wo möglich zu initiieren und im Sinne der anderen Leitbilder zu begleiten.



1.2 Rahmenplan für die Kaufbeurer Innenstadt (02/2023)

Es besteht ein Rahmenplan für die Kaufbeurer Innenstadt, enthalten im Dokument „Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt - Abschlussbericht mit Vorbereitenden Untersuchungen“, Stand 21.02.2023.

Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans liegt im Bereich des Entwicklungsschwerpunkts Nr. 8 „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“.

Übergeordnete Zielsetzungen:

Der Entwicklungsschwerpunkt „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“ soll eine zusätzliche Entwicklungsachse zwischen Jordanpark und Altstadt schaffen. Gestärkt werden soll zum einen die Grünraumvernetzung und Fuß- und Radverkehrsverbindung sowie das Wohnraum- und Bildungsangebot.

Maßnahmen:

- 8.1: „Wohn- und Bildungsquartier Heinzelmannstraße“ (gekennzeichnet als eines der „Impulsprojekte – Erarbeitet in der Stadtratsklausur am 11.12.2022“)
- 8.2: „Grünverbindung Altstadt-Friedhof-Bahnhof“

Impulsprojekt (8.1) „Wohn- und Bildungsquartier Heinzelmannstraße“:

Neben neuen Wohnungsangeboten im Bereich des ehem. Postgebäudes sollen der vorhandene Schulstandort gestärkt und Maßnahmen zur verkehrlichen Beruhigung und Aufwertung umgesetzt werden.

Teilbereiche:

Es werden vier Teilbereiche genannt, die aufgewertet und neu geordnet werden sollen (siehe S. 195-196):

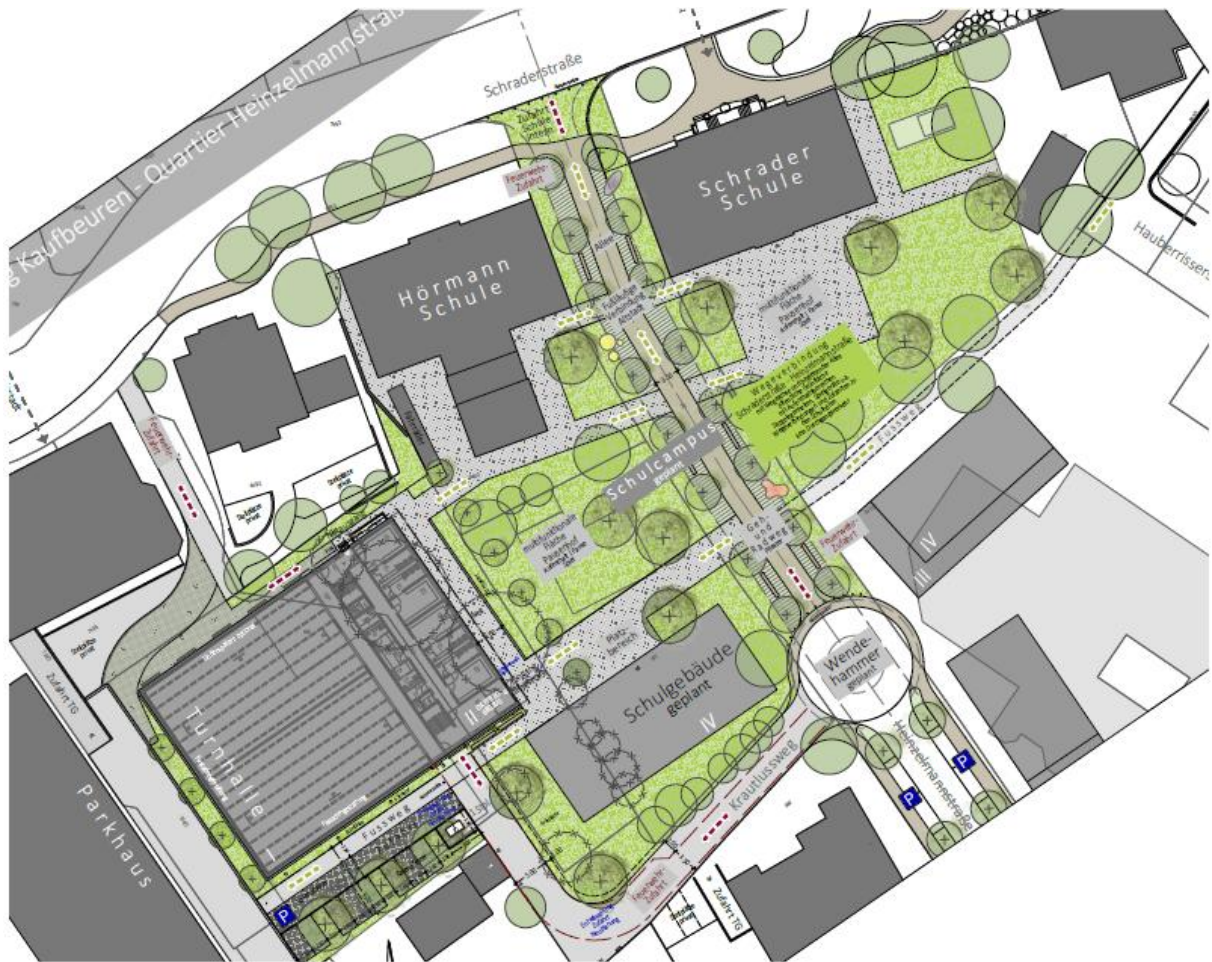


Abb. 486: Lageplan: Neubau Doppelsporthalle am Krautlussweg mit Außenanlagengestaltung
Quelle: Hofmann&Dietz Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung (Stand 13.07.2021)

Abbildung 1 Auszug aus dem Abschlussbericht zur „Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt mit Vorbereitenden Untersuchungen“, Stand 21.02.2023, Stadt Kaufbeuren

- Teilbereich 1: Schulcampus: Aufwertung des Schulcampus der Schrader-Grundschule (Nördlich und westlich des Plangebiets des gegenständlichen Bebauungsplans)
- Teilbereich 2: Turnhalle Krautlussweg: Neubau einer Doppeltturnhalle am Krautlussweg. (Nordwestlich des Plangebiets des gegenständlichen Bebauungsplans)



Abb. 489: Rahmenplan: Postareal „Aufgebrochener Blockrand“
Quelle: Haines-Leger



Abb. 490: Luftbild um 1917
Quelle: Stadt Kaufbeuren



Abb. 491: Rahmenplan: 3D-Modellierung Postareal
Quelle: Haines-Leger

Abbildung 2 Auszug aus dem Abschlussbericht zur „Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt mit Vorbereitenden Untersuchungen“, Stand 21.02.2023, Stadt Kaufbeuren

- Teilbereich 3: Postareal: Neuordnung des Postareals durch Private.
(Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans)
- Teilbereich 4: Nachverdichtung im Bereich Seniorenheim
(Südwestlich des Plangebiets des gegenständlichen Bebauungsplans)

Für den Teilbereich 3 werden folgende Ziele genannt:

- verdichtetes Wohnen ggf. mit ergänzenden Nutzungen
- Schaffung hochwertiger Freiräume und kurzer Fußwegeverbindungen
- aufgreifen historischer Raumkanten und Traufhöhen umliegender Bebauung
- Wiederherstellung des hufeisenförmigen Gebäudeensembles



Für den Teilbereich 3 werden folgende vorbereitende Maßnahmen genannt:

- Städtebauliche Feinuntersuchung
- Aufstellung Bebauungsplan
- FNP-Änderung (ggf. WA-Gebiet)

(8.2) Grünverbindung Altstadt-Friedhof-Bahnhof

Vernetzung der ökologischen und freiraumgestalterischen Funktionen der beiden großen Grünflächen (Jordanpark und Friedhof).

Erfordernisse:

- Heinzelmannstraße: Baumpflanzung/ Allee, Gestaltung Quartiersplatz am Neubau Heinzelmannstift
- Ganghoferstraße: Fußgängerüberweg, Baumpflanzungen

Berücksichtigung der Ziele des Rahmenplans im Bebauungsplan:

Als eine übergeordnete Zielsetzung für den Bereich des Entwicklungsschwerpunkts Nr. 8 „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“ wird das Wohnraumangebot durch die Neuordnung des Postareals durch Private deutlich gestärkt.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erreichung der Ziele des Rahmenplans für den Teilbereich 3 geschaffen: Das Vorhaben sieht verdichtetes Wohnen mit einer ergänzenden Nutzung vor. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird auf die Wiederherstellung des hufeisenförmigen Gebäudeensembles verzichtet. Stattdessen werden die historischen Raumkanten und Traufhöhen von der umliegenden Bebauung aufgegriffen und ein hochwertiger Freiraum u. a. in Form von zwei Bereichen für Bäume, geschaffen.

Es ist außerhalb des Blockinnenbereichs eine kurze Fußwegeverbindung zwischen Heinzelmannstraße und Hauberrisserstraße geplant. Diese wird rechtlich gesichert.

1.3 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes SG I – „Innenstadt“ (03/2023)

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsgebiete SG I „Innenstadt“ & SG II „Jordanpark & Bahnhof“ förmlich festgelegt. Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die



förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes SG I – „Innenstadt“ im vereinfachten Verfahren für das Gebiet zwischen Josef-Landes-Straße im Norden, Am Graben im Osten, Bismarckstraße im Süden und Afraberg/Kemptener Straße im Westen“ vom 28.03.2023.

1.4 Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zu Freiflächen / Begrünung

Im Protokoll der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 08.03.2023 wird hinsichtlich der Freiflächen / Begrünung die Bearbeitung der folgenden Aspekte angeregt:

1. Erhalt der großkronigen Bäume am südwestlichen Rand des Grundstücks, die ausweislich der Präsentation Teil der Gesamtkonzeption sind. Um den Erhalt der bestehenden Baumgruppe zu ermöglichen und auch eventuellen Ersatzpflanzungen genug Raum zu geben muss der Bereich der Baumkrone mit einem außenliegenden Wurzelschutzstreifen von 1,50m von Bebauung freigehalten werden.
2. Einrücken der Gebäude an der Bismarck- und Hauberrisserstraße (Baukörper A, E und D), um eine bessere Eingrünung des Straßenraums zu erreichen und die massive Wirkung der Baukörper zu reduzieren.
3. Für die Anmutung der Bebauung sollte das Thema der Einzelhäuser in gärtnerisch gestalteten Flächen bestimmend werden. [...]. Den Zwischenräumen der einzelnen Häuser kommt [...] entscheidende Bedeutung zu. Um im Sinne der Klimaanpassung einer möglichst großen Zahl großkroniger Gehölze eine Wachstumsperspektive geben zu können, ist ein ausreichender Bodenkontakt für die Vegetation zu gewährleisten. Oberhalb von Tiefgaragen und Versickerungsrigolen sind derartige Gehölze nicht realisierbar.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Zu 1.: Die großkronigen Bäume am südwestlichen Rand des Grundstücks sind nicht mehr vorhanden. Jedoch werden geeignete Ersatzpflanzungen vorgenommen. Diesen wird entsprechend den Empfehlungen genug Raum gegeben.

Zu 2.: Die Gebäude an der Bismarck- und Hauberrisserstraße werden nicht eingerückt. Mit der Bebauung des Vorhabens wird die ortsbildtypische (offene) blockrandseitige Bebauung aufgegriffen. Eine Bebauung mit Abstand zur Straße stellt im näheren Umfeld eine Ausnahme dar. Die an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte Bebauung (Villa Haag,

zweigeschossiger Massivbau in Ecklage) ist Teil dieses Baublocks und ebenfalls in dieser Bauweise errichtet. Mit einer Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche würde sich die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption aufgrund von resultierenden disproportionalen Gebäudemmaßen nicht umsetzen lassen.

Zu 3.: Eine angemessene freiraumplanerische Gestaltung der Räume zwischen den einzelnen Häusern ist Bestandteil der städtebaulichen Konzeption und wird mit dem Vorhaben beachtet. Am südlichen und nördlichen Rand und in der Mitte des Plangebiets werden geeignete Flächen von Bebauung freigehalten und sind für die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Zudem wird mit der Bebauung ausreichend Abstand zu nordwestlich angrenzenden Bestandsbäumen eingehalten. Darüber hinaus sind andersartige Gehölze oberhalb von Tiefgaragen geplant, weshalb eine Überdeckung von i.d.R. mind. 1,2 m vorgesehen wird.

1.5 Nachweis der Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld

1. Grünflächenanteil und die angebotene Qualität in Relation zur Baudichte

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Der Anteil der Gesamt-Grundfläche am Bauland wäre aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage relativ hoch. Eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks soll jedoch vermieden werden. Gleichzeitig werden die Auswirkungen der Versiegelung auf die natürliche Funktion des Bodens durch Maßnahmen (Dachbegrünung und Bodenüberdeckung der Tiefgarage) geringgehalten. Dadurch ist die Festsetzung einer von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichenden Bestimmung zur Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche gerechtfertigt.

Der Anteil der Gesamt-Geschossfläche am Bauland ist relativ hoch. Durch eine hochwertige Gestaltung der Freiräume steht die angebotene Qualität in Relation zur Baudichte.

2. Funktionszusammenhänge bzgl. der Lage der Spielplätze, Aufenthaltsräume, Aufenthaltsqualität, Abstellmöglichkeit für den Tagesgebrauch der Fahrräder an den Hauseingängen. Wege zu Häusern, Müllentsorgung, etc.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit dem Vorhaben werden die Anforderungen an die Funktionszusammenhänge durch die Freianlagenplanung – welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt – folgendermaßen berücksichtigt: Flächen für Spielplätze sind an geeigneten Stellen geplant, die einen Abstand zu den Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets gewährleisten. Es sind eine zentral gelegene große Fläche und drei weitere, kleinere Flächen für Spielplätze geplant.

Durch die geplante Begrünung des gesamten Freiraums im Plangebiet, wird eine für den Ort mit städtischem Charakter angemessene Aufenthaltsqualität erreicht.

Sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind größtenteils in den Gebäuden (überwiegend im Souterrain) geplant. Darüber hinaus sind gemäß Freianlagenplanung zusätzlich oberirdische Abstellmöglichkeiten für den Tagesgebrauch der Fahrräder an den Hauseingängen vorgesehen.

Der Müll wird in einem Müllraum in der Tiefgarage gesammelt und zur Abholung temporär auf der oberirdischen Abstellfläche bereitgestellt.

Die Gebäude werden über den Innenhof und die dort geplanten privaten Fußwege erschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.03.2018 mit der Änderungsverordnung vom 21.02.2018 sowie der Änderungsverordnung vom 03.12.2019, welche am 01.01.2020 in Kraft getreten ist, ist Kaufbeuren als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt wird als Einzelgemeinde als Raum mit besonderem Handlungsbedarf im Strukturplan geführt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 99 „Altes Postareal“ berücksichtigt bzw. beachtet die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayerns. Das Vorhaben steht in Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

2.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Die Entwicklung Bayerns soll auf eine gleichwertige, nachhaltige, Ressourcen schonende und zukunftsfähige Art und Weise vorangetrieben werden. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf dem Umgang mit dem demographischen Wandel, dem Klimawandel, sowie dem Erhalt der

Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Bayern. Die vorliegende Planung kann durch die verdichtete Schaffung von Wohnraum in Kaufbeuren bei gleichzeitig hohem Anspruch an die quartierliche Begrünung zu den formulierten Zielen beitragen.

2.1.2 Siedlungsstruktur

Das Konzept zur Siedlungsstruktur sieht vor, dass Siedlungen nachhaltig und ressourcenschonend entwickelt werden sollen. Es ist auf eine integrierte Siedlungsentwicklung zu achten, zudem herrscht ein Harmonisierungsgebot. Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf dem Einsparen von Fläche. Dies soll erreicht werden, indem die Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungen Vorrang vor der Erschließung neuer Baufelder hat, um so auch der Zersiedelung entgegen zu wirken. Diesem Grundsatz folgt auch vorliegende Planung, die auf einem bereits versiegelten Grundstück im Innenbereich eine verdichtete Schaffung von Wohnraum verfolgt.

2.2 Regionalplan Region 16 (Allgäu)

Die in der Landesentwicklungsplanung entwickelten übergeordneten planerischen Festsetzungen werden im Planwerk der Region Allgäu weiter ausdifferenziert. Der Regionalplan definiert und zeigt Kaufbeuren als Oberzentrum. In den textlichen Festlegungen des Regionalplans wird hervorgehoben, dass die Region in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und ihrer Versorgungsmäßigen Eigenständigkeit gestärkt werden soll. Es wird ferner auf die Bedeutung einer möglichst ausgewogenen Altersstruktur hingewiesen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft sollen als natürliche Lebensgrundlagen nachhaltig gesichert oder falls erforderlich wieder hergestellt werden.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sind insbesondere vorhandene Baulandreserven sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorzunehmen. Neubauflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 99 „Altes Postareal“ berücksichtigt bzw. beachtet die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Region 16 (Allgäu), insbesondere hinsichtlich einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung eines bereits baulich genutzten Areals. Das Vorhaben steht in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

2.2.1 Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze



II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

Die formulierten Grundsätze und Ziele der Regionalplanung lauten:

1.3 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/ Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Stöttwang erfolgen.

2.2.2 Teil B – Fachliche Ziel und Grundsätze

3 Energieversorgung

3.1 Allgemeine Leitlinien

Die formulierten Grundsätze und Ziele der Regionalplanung lauten:

3.1.1 (G) In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen.

(G) Eine rationelle und sparsame Energieverwendung ist anzustreben.

(G) Besondere Bedeutung für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung kommt Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung zu.

3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Im Regionalplan der Region 16 Allgäu (verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 12. Februar 2008, Az. 24-8167/11) ist Kaufbeuren nachrichtlich als mögliches Oberzentrum aufgeführt und Teil der überregionalen Entwicklungsachse von Marktoberdorf



nach Norden in Richtung Buchloe. Die formulierten Grundsätze und Ziele der Regionalplanung sind nachfolgend informativ aufgeführt:

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (1984/1998/2011)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaufbeuren vom 04.10.1984, welcher unter Berücksichtigung der beschlossenen und genehmigten Änderungen auf digitaler Basis vom 16.07.1998 umgestellt und im Dezember 2011 aktualisiert wurde, ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Gemeinbedarfsfläche Post dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

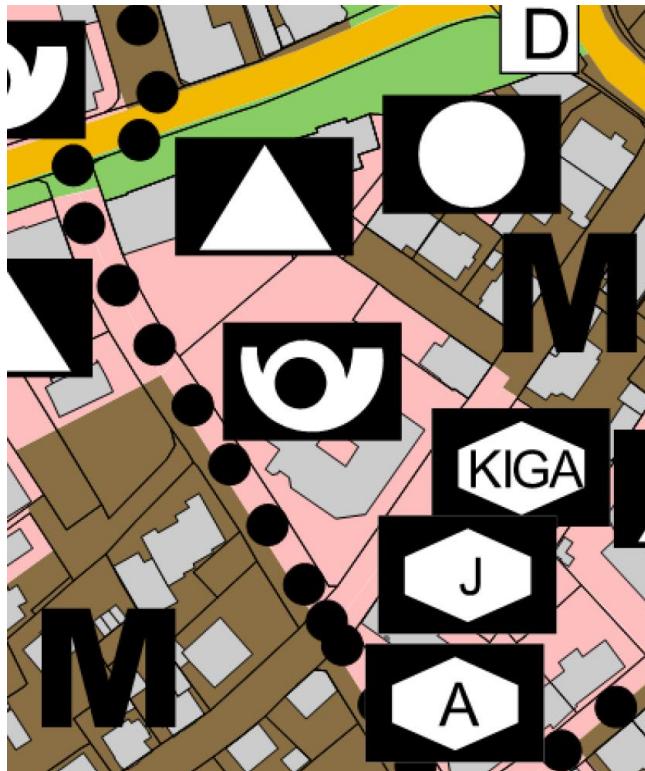


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ausschnitt o.M.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten. Auch sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich laut Bayernatlas (Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) u. a. folgende Denkmäler:

Aktennummer	Beschreibung
<u>Baudenkmäler</u>	
<i>Nordöstlich:</i>	
D-7-62-000-68	Villa Haag, zweigeschossiger Massivbau in Ecklage, mit Satteldach, Schweifgiebeln, Eckerkern, Zwerchgiebel, Treppenhausrisalit und Jugendstildecor, um 1905 von Hessemer und Schmidt (München); mit Einfriedung, gleichzeitig.



D-7-62-000-69	Mietshaus, dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach in Ecklage, mit Zwerchhäusern, Flacherker und Putzdekor, von Schneider und Senf (Lindau), 1902; mit Teil der Einfriedung zwischen Hauberrisserstraße 2 und 4, wohl um 1903.
D-7-62-000-70	Mietshaus, dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Flacherker, Risalit, Gaubenband und Putzdekor, von Schneider und Senf (Lindau), bez. 1903; mit Teil der Einfriedung zwischen Hauberrisserstraße 4 und 6, wohl gleichzeitig.
D-7-62-000-71	Mietshaus, dreigeschossiger Massivbau in Ecklage, mit Satteldach, Zwerchhäusern, eingeschossigem Vorbau sowie Erkerturm an der Traufseite und Jugendstildekor, von Schneider und Senf (Lindau), um 1905.
<i>Südwestlich:</i>	
D-7-62-000-251	Villa, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, Flacherker, Altanen und Zwerchgiebel sowie Fassandengliederung in den Formen des späten Jugendstils, um 1910; mit Einfriedung, wohl gleichzeitig.
<i>Weitere Baudenkmäler im gleichen Baublock:</i>	
	- Färberhaus, - Ehem. kath. Knabenschule, - Ehem. Gewerbe-, dann Realschule
<u>Bodendenkmäler</u>	
D-7-8129-0082	Spätmittelalterliche Stadtbefestigung von Kaufbeuren.
<u>Ensembles</u>	
E-7-62-000-1	Altstadt Kaufbeuren

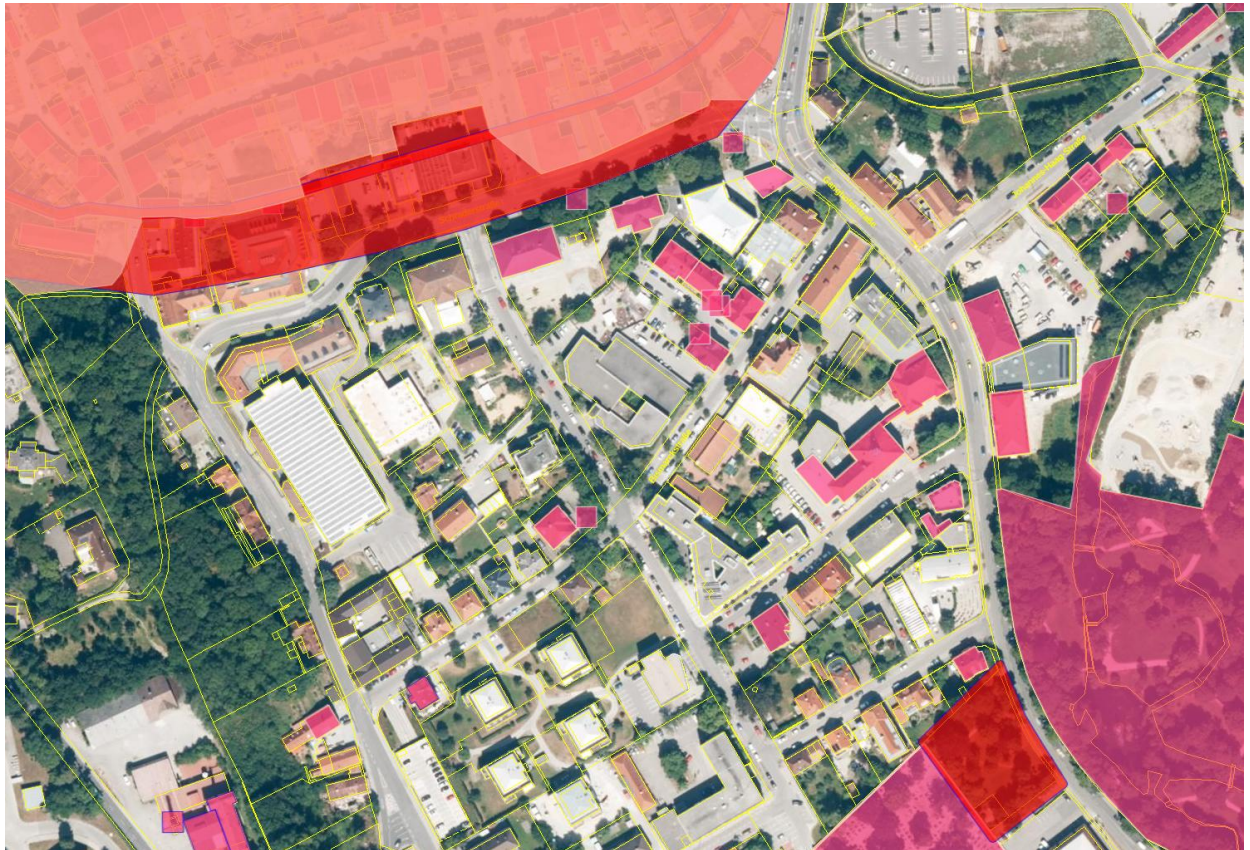


Abbildung 4 Auszug aus dem Bayernatlas, 10.04.2025, Ausschnitt o.M.

Diese wurden während des umfangreichen Planungsprozesse berücksichtigt. Städtebau und Architektursprache der gegenständlich zugrundeliegenden Planung wurde dementsprechend angepasst. Einwendungen des Landesamtes für Denkmalpflege wurden in den Punkten Architektur und Höhenentwicklung insofern eingearbeitet, sodass die beiden vorherrschende Schulen im Norden sowie das Einzelbaudenkmal im Osten nicht überragt werden. Das Nutzungskonzept ist ebenfalls in Absprache der Planungsbeteiligten der umliegenden Bebauung angepasst. Die aktuelle Bebauung ist nicht zeitgemäß und passt nicht in das nähere Umfeld. Ein Konzept mit Hintergrund von „Häusern im Garten“ wurde nach allgemeinem Konsens nun ausgearbeitet. In der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde besonderes Augenmerk auf die Wahrung der historischen Nachbarschaft gelegt.

Im weiteren Umfeld um das Plangebiet befindet sich auch der denkmalgeschützte Jordanpark. In der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde besonderes Augenmerk auf die Wahrung der historischen Nachbarschaft gelegt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 & 2 BayDSchG.

2.5 Schutzgebiete / -objekte; Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) und keine Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden. Schutzgebiete bzw. Objekte sowie Vogel-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

2.6 Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Plangebiets existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Baurecht und die Genehmigungsfähigkeit einzelner Vorhaben werden im Bestand gem. § 34 BauGB bewertet. Auch im näheren Umfeld bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Es handelt sich um eine Fläche im Innenbereich.

Aufgrund des Umfangs hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der hohen Anzahl neu entstehender Wohneinheiten besteht Planungsbedürfnis.

2.7 Art des Bebauungsplans: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhabens- und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist bzw. zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Vorliegend wendet die Stadt Kaufbeuren auf den Antrag der Vorhabenträgerin hin einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB an, da die Planung auf Durchführung des konkreten Vorhabens in bestimmter Zeit gerichtet ist.



Neben dem Vorhabengebiet werden mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Altes Post-Areal“ zur städtebaulichen Gesamtordnung des Gebietes in untergeordnetem Maße öffentliche Verkehrswege einbezogen nach § 12 Abs. 4 BauGB. Darunter fallen die angrenzenden Bereiche der öffentlichen Straßen.

2.8 Verfahrenswahl: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Gemeinde wendet im vorliegenden Fall einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB an. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht sowohl räumlich wie inhaltlich den Vorgaben der Vorschrift gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Räumlich handelt es sich um ein Gebiet nahe der Altstadt und eindeutig im Siedlungsbereich der Stadt Kaufbeuren. Inhaltlich umfasst der Begriff der Innenentwicklung sowohl die quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten wie auch eine qualitative Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten.

Die im Rahmen des Bebauungsplans zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen 2.350 m² und liegen damit unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m². Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB wird angewendet.

Darüber hinaus ist keine UVP-Pflichtigkeit gegeben und es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BNatSchG genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG). Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung der einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

2.9 Sonstiges

2.9.1 Europäische Metropolregion München (EMM)

Die Stadt Kaufbeuren liegt im Südwesten des Freistaates Bayern im Regierungsbezirk Schwaben und damit am westlichen Rand innerhalb der europäischen Metropolregion München (EMM)

mit aktuell 6.2 Millionen Einwohnern. Die Region weist eine positive Bevölkerungsentwicklung und eine hohe Kaufkraft bei positivem Wirtschaftswachstum auf. Der Großraum München ist dabei das wirtschaftliche Zentrum Bayerns, auch die weiteren Städte innerhalb der EMM profitieren jedoch von der positiven Gesamtentwicklung im Vernetzungsraum.

Innerhalb der Metropolregion weist Kaufbeuren ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Mit Stand 31.12.2022 hat die Stadt Kaufbeuren 47.555 Einwohner. Bis 2042 wird ein Bevölkerungsstand von 50.200 Einwohner prognostiziert. Der akute Bedarf an Mietwohnraum geht konform mit der angedachten dichten Bebauung.

2.9.2 Baulückenkataster / potenzielle Bauflächen

- **Baulückenkataster**

Der Baulückenkataster beinhaltet unbebaute Grundstücke, welche sofort oder kurzfristig bebaubar sind.

- **Kataster potenzieller Bauflächen**

Dieser Kataster beinhaltet die potenziell (möglichen) geeigneten Wohnbau- und Gewerbeflächen. Dabei erfolgt die Standortsuche mit der Zielvorgabe, den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten. Der Außenbereich und die das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge bleiben im Zusammenhang erhalten und Flächenpotenziale werden vorrangig im Siedlungsbereich oder im Bereich eindeutig abgrenzbarer Siedlungsabrundungen genutzt.

Für das geplante Vorhaben muss weder auf das Baulückenkataster noch auf das Kataster potentieller Bauflächen zurückgegriffen werden, da lediglich bereits genutzte / überbaute Flächen im Anspruch genommen und umgenutzt werden sollen.

3. Plangebiet

3.1 Lage



Abbildung 5 Drohnenaufnahme mit Darstellung des Vorhabengrundstücks, Ausschnitt o.M., Kehrbaum Architekten.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kaufbeuren südlich der historischen Altstadt sehr gut angebunden in zentraler Lage im Stadtbereich. Im näheren Umfeld befindet sich der Jordanpark, der alte Friedhof, der Fliegerhorst, sowie das Forettle-Center und mit diversen Betreuungs- und Schulinrichtungen und dem TV 1858 Kaufbeuren e.V. eine Vielzahl an sozial-kulturellen Nutzungen.

Das geplante Vorhaben liegt im Einwirkungsbereich der Bismarckstraße, der Heinzelmannstraße und der Hauberrisserstraße sowie der übergeordneten Straßen (Schraderstraße und Ganghoferstraße (B16)).

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich innerstädtische Nutzungen (Schulen, Kinderhaus, Kindergarten sowie Büros und Dienstleistungsnutzungen wie auch Wohnnutzungen).



Das Plangebiet des Bebauungsplans beträgt insgesamt rund 0,63 Hektar. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit Fl.Nr. 647/12, sowie Teilflächen der umliegenden Verkehrsflächen der Hauberrisser Straße, der Bismarckstraße und der Heinzelmannstraße (Fl.-Nr. 647/7, 666/3 und 684).

Die Vorhabenpläne beschränken sich auf die Fl.Nrn. 647/12. Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen liegen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 647/7, 666/3 und 684.

Das Plangebiet ist überwiegend baulich geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auch das Umfeld ist städtisch geprägt, größere Grün- und Freiräume befinden sich Osten (Jordanpark), Süden (Alter Friedhof und Fliegerhorst) und Westen (Grünzug an der Hangkante entlang der ehemaligen Stadtmauer).

Kaufbeuren befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platten (D64) und hierbei im Teilraum der Lech-Wertach-Ebenen (047).

Landschaftlich gehört Kaufbeuren und seine Umgebung zum schwäbischen Voralpenland. Dieses zeigt sich als gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft. Für die Lage und den räumlichen Charakter der (Kern-) Stadt ist grundsätzlich die Lage im Moränen- bzw. im Flusstal der Wertach prägend.

3.2 Topographie

Das Plangebiet ist topographisch weitgehend eben. Das Gelände des Geltungsbereiches fällt leicht von Süden nach Norden ab, der höchste Punkt im Süden liegt bei ca. 681,2 m üNN, der niedrigste Punkt des Plangebietes liegt im Norden bei ca. 679,9 m üNN, der Höhenunterschied beträgt ca. 1,30 m.

Im Bereich der geplanten Gebäude beträgt der Höhenunterschied zwischen der höchsten Gebäudeecke von Haus A im Süden (+0,31 m zu 0,00 = 680,56 m üNN) und der tiefsten Gebäudeecke von Haus D im Norden (-0,64 m zu 0,00 = 680,56 m üNN) ca. 0,95 m.

3.3 Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit durch das bestehende Post(bank)gebäude genutzt. Die Grundstücksfläche ist gegenwärtig fast vollständig versiegelt. Die Anlieferung ist nach Nord-Osten hin orientiert. Im Norden des Grundstücks ist eine Spielfläche für das ebenfalls im Gebäude untergebrachte städtische Kinderhaus angeordnet.

3.4 Grünbestand

Das Grundstück ist im Bestand anthropogen geprägt und größtenteils versiegelt. Vereinzelt kommen um die bestehende Filiale der Postbank Einzelbäume sowie niedrige Sträucher bzw. Hecken vor.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Bismarckstraße im Süden, die Heinzelmannstraße im Westen und die Hauberrisserstraße im Osten erschlossen.

Öffentlicher Personenverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personenverkehr ist sehr gut. Im Umkreis von 200m befindet sich die Bushaltestelle „Amtsgericht“, welche von allen Buslinien zwischen den Haltestellen „Plärrer“ und „Bahnhof, Kaufbeuren“ bedient wird. Der Bahnhof Kaufbeuren befindet sich in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet.

3.5.2 Technische Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Straßen mit Wasser, Strom, Gas, Kanal, Telekom erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Breitband und Gas ist gesichert. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

3.6 Boden & Hydrologie

Zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde eine Baugrunderkundung im Projektbereich durchgeführt und das Gutachten „Umwelt- und geotechnischer Bericht, Neubebauung

Bismarckcarré Kaufbeuren“, FM Geotechnik (Stand: 19.06.2024) erstellt. Einzelne Aussagen aus dem Gutachten werden in diesem Kapitel nur auszugsweise wiedergegeben.

3.6.1 Untergrundverhältnisse

Bodenschichten

Gemäß Gutachten kann am Projektstandort anhand der ausgeführten Aufschlüsse von folgender genereller Schichtenfolge ausgegangen werden:

- Mutterboden (lokal, aufgefüllt) (rezent)
- Asphalt (lokal) (rezent)
- Auffüllungen (Kiese und Schluffe) (rezent)
- Terrassenkies / Schmelzwasserkies (Quartär: Pleistozän)

Geotechnische Kategorie DIN 4020

Gemäß Gutachten sind geotechnische Untersuchungen nach dieser Norm Voraussetzung für die Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau nach DIN 1054. Das Bauwerk sei auf Grund der Planung (Grenzbebauung) und auf Grund der vorliegenden geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen zufolge in die geotechnische Kategorie 3 zu stellen. Kategorie 3 umfasse Bauvorhaben mit schwierigen Konstruktionen und schwierigen Baugrundverhältnissen, die erweiterte geotechnische Kenntnisse erfordern.

3.6.2 Wasser

Das Gebiet liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebietszonen I und II. Es liegt auch keine Überschwemmungsgefahr seitens der Wertach durch HQ₁₀₀ und HQ_{Extrem} vor. Geogefahren sind nicht zu erwarten.

Schicht- und Grundwasserverhältnisse

Gemäß Gutachten „Umwelt- und geotechnischer Bericht, Neubebauung Bismarckcarré Kaufbeuren“, FM Geotechnik (Stand: 19.06.2024) wurde während der Aufschlussarbeiten das Grundwasser zwischen 4,20 und 4,89 m unter Geländeoberkante festgestellt. Das Grundwasser kommt in den Terrassenkiesen vor. Die Grundwasserfließrichtung ist nach den allgemeinen hydrogeologischen Bedingungen nach Nordosten gerichtet.



Der **bautechnische Bemessungswasserspiegel** ist auf einer Kote von **677.00 m ü. NN** festzulegen.

Der **Bemessungswasserspiegel für Versickerungsanlagen** ist auf einer Kote von **676.50 m ü. NN** festzulegen.

Nach langanhaltenden Niederschlägen können sich temporäre Schichtwässer in den Auffüllungen bilden, deren Wasserandrang aber gering sein wird.

Das Vorhaben bindet gemäß Stand der Planung vom 22.08.2025 mit seiner Tiefgarage bis auf ca. 676 m ü. NN und damit in einer Tiefe von ca. - 4,5 m in den Untergrund ein.

Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Versickerung nach DWA-A 138

Gemäß Gutachten „Umwelt- und geotechnischer Bericht, Neubebauung Bismarckcarré Kaufbeuren“, FM Geotechnik (Stand: 19.06.2024) sollte die Versickerung ausschließlich in den feinkornarmen Terrassenkiesen erfolgen, die rd. 3 m u. GOK anstehen. Die feinkornreicheren Terrassenkiese sind mit Sickeranlagen zu durchstoßen.

Gemäß Anmerkung im Gutachten wird empfohlen, nach der detaillierten Festlegung von Bereichen möglicher Sickeranlagen, an diesen Standorten zusätzliche Untersuchungen zu den Versickerungseigenschaften mittels Baggerschürfen und In-Situ Sickerversuchen durchzuführen. Baugruben für Sickeranlagen sind nach dem Aushub durch den Verfasser des vorliegenden Berichtes zu begutachten.

Gemäß Gutachten dürfen nach dem Arbeitsblatt DWA - A 138 keine Versickerungen im Bereich von belasteten Auffüllungen ausgeführt werden. Mit den Aufschlüssen wurden Auffüllungen (Z1.1 bis >Z2) festgestellt. Diese sind bei der Errichtung einer Sickeranlage zu durchstoßen. Die Auffüllungen sind soweit umlaufend über den Rand der Versickerungsanlage auszuheben und durch einen unbelasteten, durchlässigen Kies zu ersetzen, dass der Sickerkegel ausschließlich in diesen Kiesen und den Terrassenkiesen verläuft.

Hinweise der Unteren Wasserrechtsbehörde

Gemäß telefonischer Vorabstimmung mit dem Tiefbauamt Kaufbeuren vom 01.09.2025:

Es ist zu prüfen, ob der Mindestabstand zum Grundwasser eingehalten wird. Bei hohem Grundwasserstand besteht u. a. Aufstaugefahr (insb. auch unter Berücksichtigung des geplanten Eindringens der Tiefgarage in das Grundwasser).

Niederschlagswasser ist grundsätzlich schadlos zu versickern. Die ggf. fehlende Möglichkeit zur schadlosen Versickerung muss begründet werden.

Es ist ein Überflutungsnachweis erforderlich (Fläche als Retention für ein 30-jähriges Starkregenereignis).

Eine Einleitung ist aufgrund der Rückstaugefahr nur gedrosselt möglich (max. 5l/s) und nicht als Überlauf von einer Versickerungsanlage.

3.6.3 Gründung und baubegleitende Maßnahmen

Gründungsempfehlungen

Gemäß Gutachten steht im Bereich der geplanten Bodenplatte bereits ein sehr gut tragfähiger Baugrund in Form der sehr dichten Terrassenkiese an.

Das Gebäude ist auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen, die bereits in den sehr dicht gelagerten Terrassenkiesen zu liegen kommt.

Die mit der Baugrubensohle frei gelegten Terrassenkiese sind vor dem Einbau der Bodenplatte bzw. der Dämmung zu verdichten. Die Bodenplatte kann direkt in den Terrassenkiesen gegründet werden. Gegebenenfalls ist eine Ausgleichsschicht aus einem Kiessand 0/45 notwendig, wenn der Terrassenkies im Bereich der Sohle ausgesprochen steinig sein sollte. [...]

Baugrube

Laut Gutachten sind nach der DIN 4124 in den Auffüllungen und den Terrassenkiesen freie Böschungswinkel von 45° zulässig. Bis zu Baugrubentiefen von 5 m sind keine statischen Nachweise erforderlich, wenn die Böschungen keine Lastenwirkungen (Mobilkran, Bestandsgebäude, Materiallager, Schwerlastverkehr etc.) erfahren. Im Gutachten werden diesbezüglich einzuhaltende Mindestabstände genannt.

Können Böschungswinkel aufgrund nicht ausreichender Platzverhältnisse nicht eingehalten werden – im vorliegenden Fall „Grenzbebauung“ – so sind Baugrubenwände zu verbauen.

Gemäß Gutachten kann die Baugrubensohle zumindest jahreszeitlich temporär im Grundwasser liegen, weshalb empfohlen wird, wasserabsperrende Verbau - Techniken auszuführen (Spundwandverbau, überschnittene Bohrpfahlwand). Das Gutachten enthält dazu weitere Hinweise.

Grundwasser und Entwässerung

Im Projektgebiet muss im Gründungsbereich, d. h. im Bereich erdberührter Bauteile, im jährlichen Verlauf zumindest temporär, das heißt nach Starkniederschlagsereignissen, mit Grundwasser gerechnet werden. Im Untersuchungszeitraum März 2024 lag der Grundwasserspiegel rd. 25 cm über dem geplanten FFB des UG. Es lagen sehr hohe Grundwasserstände vor. Es ist nach der DIN 18533-1: 2017-17 die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E anzusetzen. Alternativ sind erdberührte Bauteile in einer wasserundurchlässigen Bauweise herzustellen („Weiße Wanne“).

3.6.4 Kampfmittel, Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine kampfmittelrelevanten Indikatoren bekannt.

Gem. Auszug aus dem Altlastenkataster mit Stand 05.03.2024 der Stadt Kaufbeuren sind keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen bekannt. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster gem. Art. 3 BayBodSchG geführt.

Gemäß Gutachten „Umwelt- und geotechnischer Bericht, Neubebauung Bismarckcarré Kaufbeuren“, FM Geotechnik (Stand: 19.06.2024) wurden - gemäß Kapitel 5, Umwelttechnik (Voruntersuchung) - aus den Rammkernsondierungen Mischproben der aufgefüllten, bindigen Böden (Schluffe) sowie der natürlich anstehenden Terrassenkiese entnommen.

PAK Untersuchung Asphaltproben

Ausbauasphalt ohne Verunreinigung

Der Ausbauasphalt ohne Verunreinigung (PAK < 10 mg/kg TS) unterliegt in der Regel keinen wasserwirtschaftlichen Einschränkungen und Auflagen. Der Asphalt kann ungebunden sowie gebunden uneingeschränkt genutzt werden. Eine hochwertige Verwertung im Straßenoberbau

sollte angestrebt werden. Zur Lagerung gibt es keine besonderen Anforderungen. Nach der RuVA-StB 01 kann für die Untersuchungsstellen die Verwertungsklasse A angegeben werden. [...]

Da gemäß Gutachten die Analyseergebnisse nur punktuelle Verhältnisse darstellen, sei während den Aushubarbeiten auf organoleptische Auffälligkeiten (Geruch etc.) zu achten. Das Gutachten enthält diesbezüglich und zur Verwertung weitere Hinweise.

Ergebnisse Bodenproben

Auffüllung - Schluffe:

Die Proben der aufgefüllten Schluffe weisen Grenzwertüberschreitungen bei den Parametern EOX, MKW, PAK, Benzo(a)pyren, Cyaniden sowie lokal bei den Schwermetallen Blei, Cadmium, Kupfer und Zink auf. Die Grenzwertüberschreitungen bedingen Zuordnungen in die Kategorien Z1.1, Z1.2 und >Z2. Auf Grund der sehr heterogenen Schadstoffbelastungen der bindigen Auffüllungen wird dringend empfohlen, Auffüllungen in einzelnen Haufwerken (max. 500 m³) zwischen zu lagern, diese nach der LAGA PN98 zu beproben und die Haufwerke damit einer Deklarationsanalyse (bayer. Verfüll-Leitfaden und Deponieverordnung DepV) zu unterziehen.

Terrassenkies:

Die Proben des Terrassenkieses weisen keine schadstoffrelevanten Eigenschaften nach der Ersatzbaustoffverordnung auf. Es wird bei beiden Proben das BM-0 Kriterium erreicht. Generell gilt, dass Material mit der Einstufung BM-0 nach der Ersatzbaustoffverordnung in technischen Baumaßnahmen frei verwertbar ist. Die Einbaurichtlinien der EBV sind einzuhalten.

Im Gutachten wird u.a. angemerkt, dass die vorliegende Untersuchung als indikative Untersuchung zu verstehen ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass an nicht untersuchten Stellen unerkannte Verunreinigungen vorliegen.

Das Gutachten enthält u.a. weitere Hinweise für den Fall, dass Bodenmaterial von der Baustelle abtransportiert wird.

Hinweis auf die Mitteilungspflicht gemäß BayBodSchG



Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

3.7 Brandschutz

Die gem. Art. 5 Abs. 1 S. 4 und Art. 5 Abs. 2 BayBO 2019 notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind von Einrichtungen freizuhalten, die den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst behindern, erschweren oder gar verhindern.

Gemäß Vorhaben (Planungsstand vom 28.05.2025) wird der zweite Rettungsweg größtenteils baulich nachgewiesen (2-3 Fluchttreppen je Gebäude). Beim Hochparterre wird der zweite Rettungsweg über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen der Nutzungseinheiten erreicht. Die Wohnungen gemäß Vorhaben (Planungsstand vom 28.05.2025) liegen innerhalb von 50m-Radien, gemessen von den öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Feuerwehr sind daher keine Zufahrten oder Aufstellflächen im Bereich des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans geplant.

Der Löschwasserbedarf- bzw. Versorgung sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein.

Grundstück: Heinzelmannstraße 1 Gemarkung: Kaufbeuren Flur-Nr.: 647/12 Nutzungsart: So Sondergebiet Geschossflächenzahl: 1,0
--

Kenndaten gemäß Löschwasserauskunft vom 13.05.2024

Gemäß Löschwasserauskunft nach DVGW Arbeitsblatt W 405 vom 13.05.2024, IGS - Ingenieurgesellschaft Allgäu MBH, Birkenweg 8, 87616 Marktoberdorf, wird bestätigt, dass für das oben genannte Grundstück, nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik, eine Löschwasser-Grundsatzmenge von 963m³/h zur Verfügung steht. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt. Die Löschwasserentnahme ist über eine Dauer von 2 Stunden ermöglicht.



4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel des Bebauungsplanes „Altes Post-Areal“ ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Nachverdichtung der Innenstadt. Dem Plangebiet wird hierdurch eine Nutzung im Sinne des Gemeinwohls zugeführt (zentrumsnahe Wohnbereiche, Schaffung von flächensparenden Wohnformen).

Weitere Ziele im Rahmen dieser Bauleitplanung sind:

- Neuordnung der Grundstücksnutzung und des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich zwischen der Hauberrisser-, der Bismarck- und der Heinzelmannstraße
- Schaffung von Wohnraum in gut angebundener Innenstadtlage gem. dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“
- Mit der an diesem Ort vorgesehenen Nutzung soll zudem der Schwächung der Innenstadt in den letzten Jahren durch die Neuschaffung eines attraktiven Wohnstandorts entgegengewirkt werden.
- Den ruhenden Verkehr für PKW und Fahrräder in eigener Tiefgarage unterzubringen.
- Schaffung einer Stadtklima-fördernden Durchgrünung sowohl im Quartier als auch entlang der Straßen
- Sicherung eines klimagerechten Regenwassermanagements durch Festlegung von geeigneten Maßnahmen in der Freiraum- und Gebäudeplanung, Stichpunkt Schwammstadt.
- Existente Bäume werden nach Möglichkeit erhalten, für eventuelle Beschädigungen während der Baumaßnahmen werden adäquate Ersatzbepflanzungen vorgesehen.
- Realisierung einer dem Ort angemessenen und architektonisch ansprechender Gebäudegestaltung. (Siehe Protokolle des Gestaltungsbeirates, der Werkstattgespräche und der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege)

Als Treffpunkt für die Bewohner:innen soll ein zugänglicher Quartiersplatz in der Mitte des städtisch geprägten und sich in die historische Nachbarschaft einfügenden Plangebietes geschaffen werden.

Durch die innerstädtische Nachverdichtung in relativ hoher Bebauungsdichte wird der Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Dies folgt dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, welches sowohl im Flächenspargebot in § 1 a Abs. 2 BauGB als auch im LEP Bayern verankert ist. Ebenso ist die gegenständliche Planung konform mit den ausgerufenen Zielen der bayrischen Staatsregierung über den akuten Bedarf an neu geschaffenem Wohnraum.

4.2 Städtebaulicher Entwurf

Mit Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2024 hat die Stadt Kaufbeuren beschlossen, die Planungen für das Grundstück Fl.-Nr. 647/12 in der Heinzelmannstraße weiter voranzutreiben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„Altes Postareal“ Nr. 99** aufzustellen. Im Vorfeld wurde über zwei Jahre mit der Politik, der Stadtverwaltung, sowie eines Gestaltungsbeirates in sechs Sitzungen das diesem Bebauungsplan zugrunde gelegte Planungskonzept entwickelt. Ziel ist die Neuordnung der Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung des Stadtratsbeschluss für ein Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung vom 21.06.2022 mit Zielsetzung von höheren städtebaulichen Dichten, flächensparenden Bautypologien sowie hoher planerischer Qualität.

Auf dem Grundstück soll ein hochwertiges Wohnquartier mit Tiefgarage entstehen. Ergänzend ist nicht störendes Gewerbe in geringem Umfang im Erdgeschoss eines Baukörpers vorgesehen. Derzeit befindet sich auf der Fläche das Post(bank)gebäude mit zusätzlicher Nutzung einiger Räume als Kinderhaus. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt und die Sondernutzung Post ausgewiesen. Die Bestandsbauten werden im Zuge der neuen Bebauung vollständig zurückgebaut.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet ein einvernehmlich abgestimmter Entwurf, der gemeinsam zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung unter Einbezug eines Gestaltungsbeirats, bestehend aus Prof. Martin Schirmer, Prof. Gerd Aufmkolk und Hr. Titus Bernhard, entwickelt wurde.



Abbildung 6 Luftbild mit Darstellung des Vorhabengrundstücks, Ausschnitt o.M.

Der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des mit der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat entwickelten Entwurfsstandes konkretisiert. Dem zugrunde liegt ein Planungsprozess mit sechs Beiratssitzungen. Dem diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzept wurde mehrheitlich seitens des Stadtrats Kaufbeuren zugestimmt. Zukünftig sind für das Quartier fünf V- bis VI-geschossige Wohngebäude mit Hochparterre vorgesehen, die sich um einen grünen Innenhof mit Spielplatzflächen gruppieren. Die vorgesehene Bebauungsstruktur ist städtisch und der historischen Nachbarschaft angeglichen. Es wird eine reine Wohnnutzung geplant. Der Stellplatzbedarf des gesamten Quartiers wird unterirdisch nachgewiesen, oberirdisch entsteht ein verkehrsberuhigtes Quartier. Die umliegenden Verkehrsflächen bleiben bestehen. Ein Quartiersplatz in der Mitte des Gebietes dient als Treffpunkt für die Bewohner:innen. Die Wege sind von Grünflächen mit Baumgruppen, Sitzbänken und

Spielflächen begleitet. Die Dachflächen auf der Tiefgarage und den Flachdachbereichen sind extensiv begrünt, und tragen so zur Frischluftbildung und Rückhaltung, und Retention des anfallenden Regenwassers bei. Die zum Innenhof orientierten Balkonbänder erhalten, wo sinnvoll, eine Fassadenbegrünung.

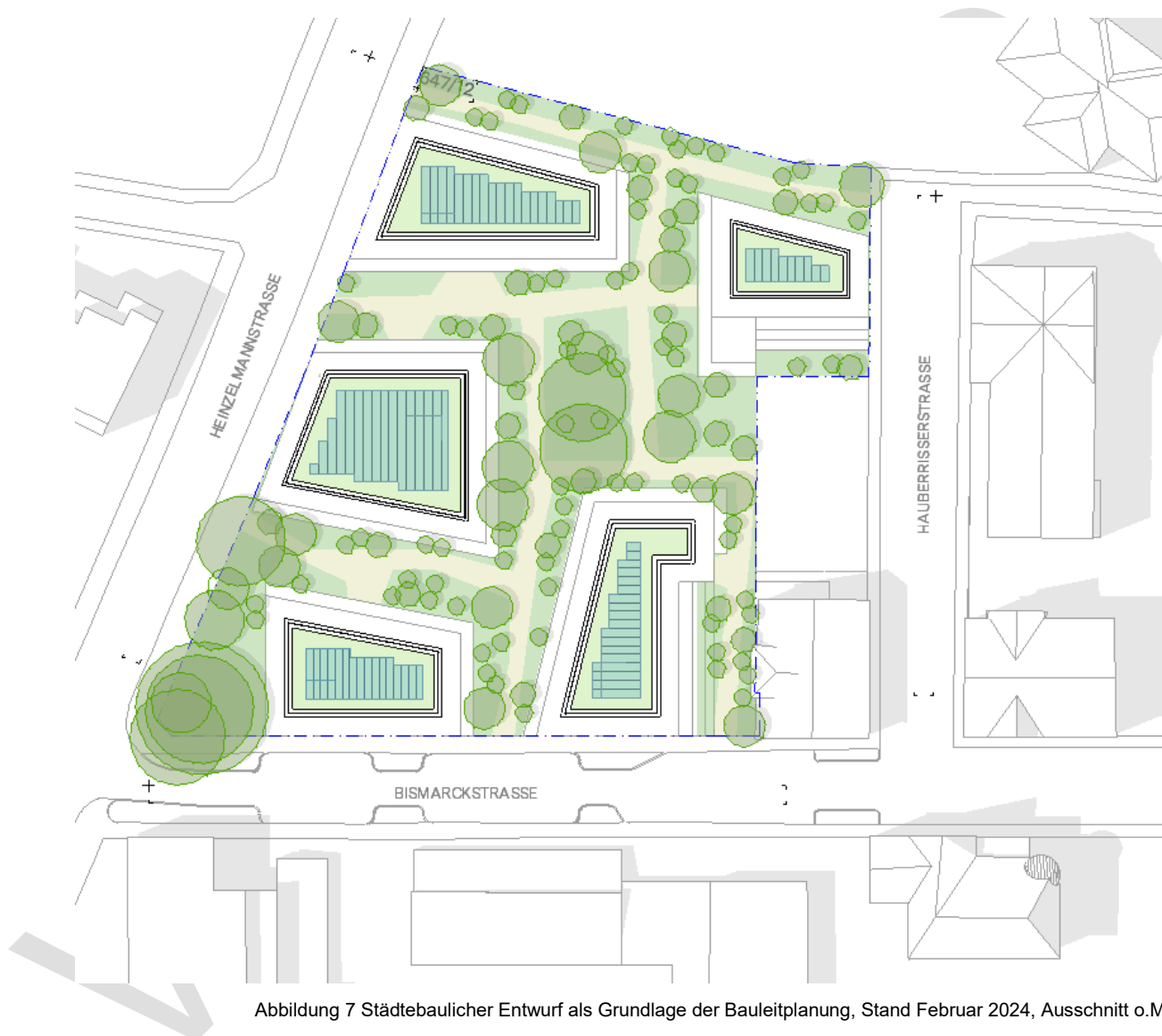


Abbildung 7 Städtebaulicher Entwurf als Grundlage der Bauleitplanung, Stand Februar 2024, Ausschnitt o.M.

Die Konversion des Plangebietes von der derzeitigen Nutzung als Post(bank)gebäude mit ergänzter Unterbringung eines Kinderhauses in ein zukünftiges Wohnquartier führt zu einer

erhöhten Flächenausnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Bestand erhöht.

Aufgrund der geänderten Nutzung kommt es zu einer Verlagerung von bisherigen Gewerbeflächen hin zu Wohnflächen. Dies steht im Einklang mit der Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik Bayern: Die Stadt Kaufbeuren, ebenso wie der gesamte Regierungsbezirk Schwaben, ist ein Wachstumsraum. Im demographischen Profil für die kreisfreie Stadt Kaufbeuren wird in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung von einem Wachstum der Stadt von derzeit ca. 46.000 Einwohner auf ca. 50.000 Einwohner im Jahre 2042 ausgegangen. Aktuell weist die Stadt Kaufbeuren bereits eine deutlich höhere Einwohnerzahl auf. Nach Angaben der Vorhabenträgerin liegt die Einwohnerzahl bereits unter Einbezug von Zweitwohnsitzen bei ca. 49.000. Somit wäre das für 2042 angesetzte Einwohnerwachstum bereits in diesem Jahrzehnt erreicht. Eine Nachverdichtung sowie die Schaffung von Wohnraum ist somit essenziell wichtig.

4.3 Freiraumkonzept

Die Freiflächengestaltung des Quartiers orientiert sich an dem Leitmotiv der „Häuser im Garten“. Es werden zwischen den gepflasterten oder wassergebundenen Erschließungsflächen topografisch erhöhte Grünräume mit Sitzkanten als Aufenthaltsbereiche, sowie Kinderspielflächen vorgesehen. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt auf der Grundlage des Standortes sowie vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit. Im weitesten Sinne handelt es sich hier um Klima- bzw. Zukunftsbäume, die den zu erwartenden Klimaveränderungen standhalten können und somit dauerhaft Bestand haben können. Die Bepflanzung wird gebildet aus einer Mischung von Großbäumen, Kletterbäumen auf Spielflächen, sowie Vorgartenbereichen mit Sträuchern und Stauden. Außerdem werden verschiedene Kletterpflanzen als Fassadenbegrünung vorgesehen. Anstatt von pflegeintensiven sowie ökologisch minderwertiger Rasenflächen, werden artenreiche, vielfältig strukturierte Gräser und Blumen als Rahmung der Gebäude sowie Unterpflanzung der Bäume geplant.

Die Kinderspielplätze werden mit Spielgeräten aus natürlichen Materialien ausgestattet, wie Baumstämmen und -scheiben.



5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich ist bei der Stadtentwicklung und dem Umgang mit unterschiedlichen Nutzungen der Trennungsgrundsatz zu beachten.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im Bebauungsplan aus folgenden Gründen festgesetzt:

1. Zum einen aufgrund der innerstädtisch-integrierten Lage des Bereichs des Geltungsbereichs, umgeben von sozialen Einrichtungen und gemischten Bauflächen,
2. Außer der Wohnnutzung ist eine kleine Gewerbeeinheit (Büro/Kanzlei o.ä.) eingeplant, weshalb nach Ansicht der Stadt mit den geplanten Nutzungen dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO entsprochen wird.

Das allgemeine Wohngebiet am „altes Post-Areal“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zugelassen werden:

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hat die Stadt bewusst im vorliegenden Fall ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da es von diesen Nutzungen, aufgrund der Größe des Plangebietes, immissionsrechtliche Konflikte mit den bestehenden und mit den vorgesehenen Wohnnutzungen zu erwarten. Aufgrund der städtebaulichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern sieht die Plangeberin diese Nutzungen nicht als passend an. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden ein höheres Verkehrsaufkommen und dadurch Konflikte mit den angrenzenden Kinder,- Schul,- und Seniorenbetreuungseinrichtungen verursachen.



5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wendet die Stadt den Spielraum an, welchen der Gesetzgeber durch § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB für ein Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einräumt. Sie schreibt die Einhaltung von absoluten Maßen, nämlich die Grundfläche (GR) und maximal zul. Wandhöhen (WH) bzw. max. zul. Firsthöhen (FH) vor und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Vor dem Hintergrund, dass vorliegend das Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen wird, ist dies aus Sicht der Plangeberin der rechtssichere Weg.

Die vorgesehene Bebauungsstruktur ist städtisch und der historischen Nachbarschaft angeglichen. Die Anzahl der Vollgeschosse sind durch max. zul. WH/FH ausreichend definiert. Die Geschossigkeiten liegen gemäß dem im Rahmen der städtebaulichen Abstimmungen entwickelten Bauungskonzept, zwischen III Vollgeschossen zzgl. II Mansardgeschossen bis IV Vollgeschossen zzgl. II Mansardgeschossen.

- Grundflächen

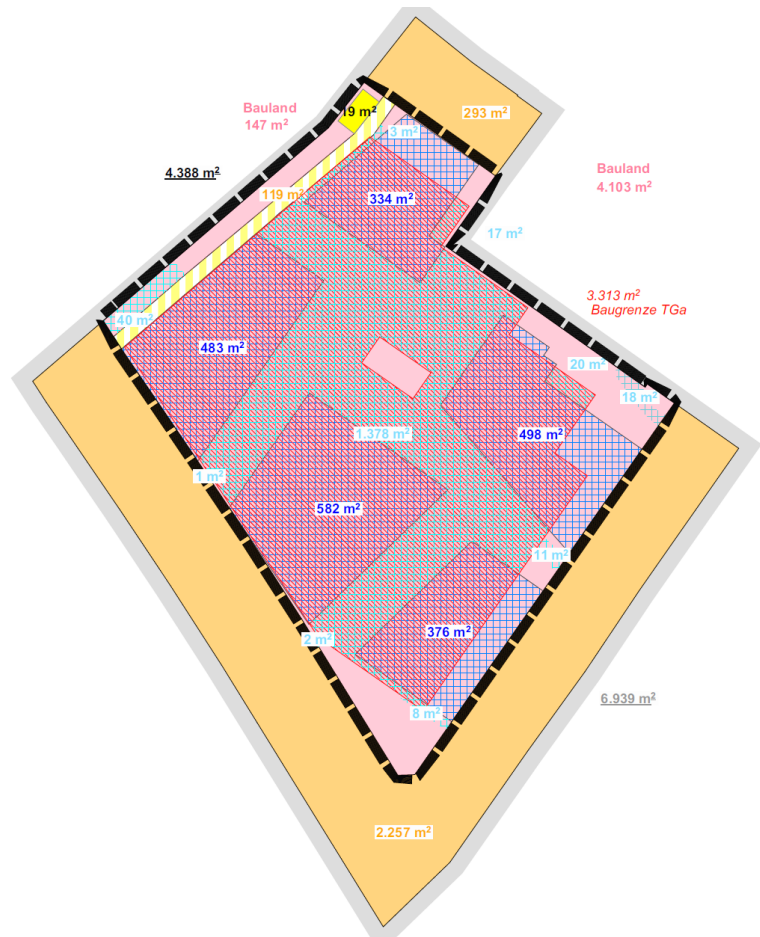


Abbildung 8 Flächenbilanz des Vorhabens, Stand 17.11.2025, Ausschnitt o.M.

Gem. Planzeichen A.2.2.1 wird je Bauraum eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese ist als Höchstmaß festgesetzt.

Höchstzulässige Grundfläche (GR 1): **2.273 m²**, entspricht Grundflächenzahl (GRZ I): **0,53**

Insgesamt werden im Plangebiet höchstzulässige Grundflächen von **2.273 m²** festgesetzt. Bezogen auf das Nettobauland (Flächen innerhalb des von Straßenbegrenzungslinien umschlossenen Bereichs) gem. § 19 Abs. 3 BauNVO (**4.388 m²**) würde dies eine GRZ (ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) von **0,53** ergeben. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird insoweit überschritten. Diese Überschreitung der GRZ ist durch die Ziele der Bauleitplanung, Nachverdichtung und Herstellung von



Wohnraum, begründet. Sie erscheint auch insbesondere wegen der Nähe zu der großen öffentlichen Freifläche am Jordanpark als städtebaulich verträglich.

Die gewählten Grundflächen entsprechen dem zwingend zu beachtenden Flächenspargebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Dieses gibt als maßgebliche Leitlinie insbesondere der Nachverdichtung gegenüber der Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen den Vorzug. Aktuell stellt das Plangebiet eine bereits erschlossene, hoch versiegelte Konversionsfläche dar, sodass durch das angestrebte Vorhaben keine unbebauten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. In der Summe wird durch die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung die Ressource Boden auf dem Alten Post-Areal optimal ausgenutzt.

Die gewählte Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entbindet allerdings die Gemeinde von § 9 BauGB und insbesondere von der Einhaltung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte stellen im Übrigen keine Obergrenzen dar.

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Berücksichtigte Flächen	Gesamt- versiegelung	entspricht Grundflächenzahl II von
Grundfläche II	3.767 m ²	0,89
+ festgesetzte private	+ 119 m ²	(Bezugsfläche: VEP-Umgriff)
Verkehrsflächen bes. Zweck-	+ 19 m ²	
bestimmung	= 3.905 m²	
+ Trafo / Versorgungsfläche		
Grundfläche II	GR II: 3.767 m²	0,89
(d.h. excl. festgesetzte private		(Bezugsfläche: Bauland)
Verkehrsflächen u. excl. Versorgungsfläche)		

Mit dem Vorhaben wird die max. zulässige Gesamt-Versiegelung gemäß BauNVO rechnerisch überschritten. Durch die Versiegelung würde es zu Nachteilen, wie einer verminderten Wasserdurchlässigkeit kommen. Diese werden mit dem gegenständlichen Vorhaben jedoch durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, sodass trotz des erhöhten Versiegelungsgrads kein Nachteil entsteht. Zu den Kompensationsmaßnahmen gehören Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Tiefgaragenüberdeckung und Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Durch die Freiraumgestaltung im Gebiet kommt es zu einer wasserwirtschaftlich deutlich günstigeren Wirkung im Vergleich zum Bestand.

- **Geschossflächen**

Die Geschossflächenzahl GFZ für allgemeine Wohngebiete kann vorliegend nicht eingehalten werden. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO sollen für allgemeine Wohngebiete eine GFZ von 1,2 nicht überschritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Orientierungswerte aber aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch umstände ausgeglichen ist, oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. § 17 Abs. 2 BauNVO sind vorliegend gegeben. Als städtebauliche Gründe werden die Schaffung von benötigtem Wohnraum und die Innenentwicklung dargelegt, die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird durch die Einhaltung der Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO Satz 1 belegt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächen und Wandhöhen soll eine Bruttogeschossfläche von ca. **10.859 m²** entstehen, dies entspricht einer GFZ von **2,54**. Gleichwohl wird klargestellt, dass wie oben ausgeführt, die Festsetzung zulässiger Geschossflächen im vorliegenden Fall indessen nicht getroffen wird.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Auch bei der Festlegung der zul. Gebäudehöhen stützt sich die Stadt in ihrer Begründung auf

wesentliche städtebauliche Gründe des Gemeinwohls wie die Herstellung von Wohnraum, die Nachverdichtung einer innerstädtischen Konversionsfläche bzw. die Einräumung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.



Abbildung 9 Analyse des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand, Stand 03.07.2025, Ausschnitt o.M.

Das Vorhaben ist in Bezug auf die gewählten Gebäudehöhen vertretbar. Die Höhe der geplanten Wohngebäude ist der Umgebung nicht fremd. In der Analyse des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand (Abb. 6) werden die Bezugsobjekte in der Umgebung genannt. Auch wurde das Vorhaben durch ein Gestaltungsbeirat hinsichtlich dessen städtebaulicher Verträglichkeit positiv bewertet.



Zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen werden max. zul. Wandhöhen und Firsthöhen vorgeschrieben. Als Wandhöhe definiert wird das absolute Maß des **gem. Festsetzung** festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Diese ist **gem. Festsetzung** als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe definiert wird das absolute Maß des **gem. Festsetzung** festgesetzten Höhenbezugspunkts bis zur oberen Kante der Dachhaut beziehungsweise zur Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.

Die maximal zulässigen Firsthöhen im Quartier liegen bei 19,4 m (Baukörper B & D, restl. Baukörper A, C & E: 16,5 m).

Die als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO dürfen durch Anlagen **gem. Festsetzung** um bis zu 2,0 m überschritten werden. Zugelassen werden ausschließlich technisch erforderliche Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege, Lüftungskamine und Sicherheitsbrüstungen. Alle jeweiligen Bauteile oder jeweiligen Anlagen sowie notwendige Sicherheitsbrüstungen sind mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe (gemessen ab OK Dachhaut) von der Außenkante des Daches zurückzusetzen.

Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, diese dürfen in ihrer Gesamthöhe die Attika um maximal 100 cm überragen. Auch diese Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die vorliegend überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen und Baulinien **in der Planzeichnung** festgesetzt.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante werden **in der Planzeichnung** festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Im Bereich der Tiefgarage ist ein Ausschnitt vorgesehen (sog. Cutout), welcher als durchwurzelbarer Raum für die Bäume dient, welche in der Quartiersmitte bzw. am Spielplatz zu pflanzen sind.



Sollte es notwendig werden, aus Gründen der Baugrubensicherung **die festgesetzte Baugrenze 2 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche** zu überschreiten und Flächen außerhalb des Vorhabengrundstücks in Anspruch zu nehmen, so kann dies in begleitenden vertraglichen Vereinbarungen geregelt werden. Dadurch könnte die Stadt sicherstellen, dass etwaige Maßnahmen fachgerecht geplant und ausgeführt werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Kinderspielflächen innerhalb der **gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen** zulässig.

Um das städtebaulich abgestimmte Gesamterscheinungsbild des Quartiers zu wahren und die gewählten Gestaltungsgrundsätze zu sichern, sind erdgeschossige Anbauten oder auch der Ausbau von Balkonen zu Wintergärten sowie seitliche Verkleidungen der Balkone nicht zulässig. Dies dient dem Erhalt des Bildes der umlaufenden Balkonbänder, das den Entwurf prägt.

5.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet, hierdurch kann eine optimale Belichtung und Besonnung der geplanten Wohnungen erzielt werden.

5.5 Abstandsflächen

Vorliegend gelten **gem. textlicher Festsetzung** die Abstandsflächentiefen entsprechend Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO, dies entspricht einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H. Diese Abstände werden durch die in den Vorhabenplänen konkret dargestellten Planung eingehalten. Unterschreitungen der erforderlichen Tiefen oder Überschreitungen auf Nachbargrundstücke oder über die Straßenmitten liegen nicht vor. Auch kommt es nicht zu Überlagerungen mit Abstandsflächen von Nachbargebäuden.

Durch die Festlegung von 0,4 H als Regelanstandsfläche hat der Gesetzgeber in der Konzeption des Abstandsflächenrechts hat der Gesetzgeber diese Abstände als für die Wahrung der abstandsflächenrechtlichen Belange insbesondere Besonnung, Belichtung und sozialer Abstand noch ausreichender Abstand angesehen. Insoweit geht die Stadt davon aus, dass durch die

vorliegende Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowohl innerhalb- wie auch zu angrenzenden Gebäuden, gewahrt bleiben.

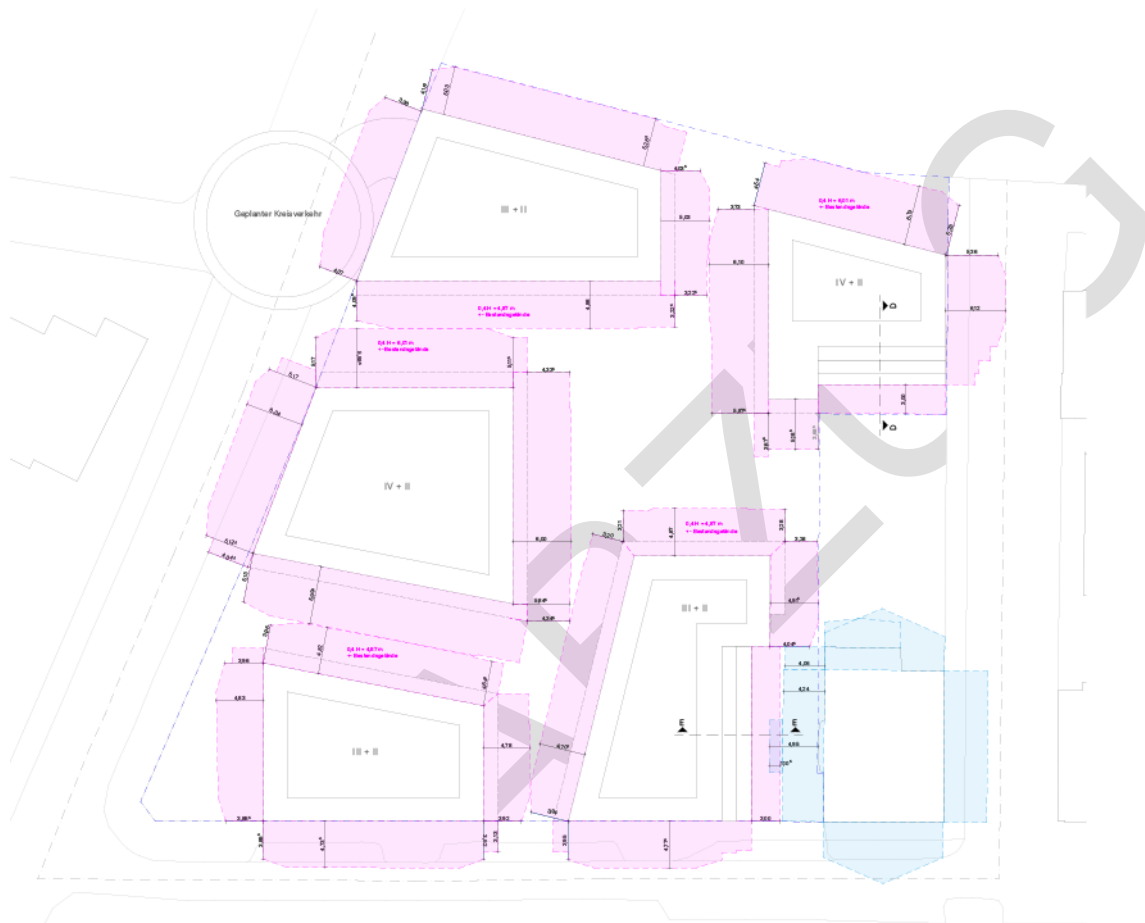


Abbildung 10 Abstandsflächenplan

5.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder

Gem. textlicher Festsetzung sind oberirdische Stellplätze sowie freistehende Garagen und Carports nicht zulässig. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt unterirdisch. **Gem. textlicher Festsetzung** sind je Wohneinheit 1 Stellplatz sowie zuzüglich 10% Besucherstellplätze nachzuweisen. Werden die erforderlichen zusätzlichen 10 %-Besucherstellplätze nicht oder nur teilweise hergestellt, so sind diese abzulösen.

Gem. textlicher Festsetzung sind neben den Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit drei Fahrradabstellplätze nachzuweisen.



Für andere Nutzungen als Wohnen, die **gem. textlicher Festsetzung** im Geltungsbereich zulässig sind, gelten die Stellplatzbestimmungen gem. § 20 Bayer. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Verbindung mit der Anlage GaStellV.

5.7 Bauliche Gestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Mansardflachdächer zulässig. Die im Rahmen der Gestaltungsbeiratssitzungen abgestimmte maximale Dachneigung beträgt 69°.

Es werden Festsetzungen getroffen, die besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der Dächer zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beinhalten.

Dacheinschnitte zur Schaffung von Loggien in den Mansardgeschossen sind bis zu einer Breite von 4 Metern zulässig, ebenso wie Dachflächenfenster zur notwendigen Belichtung der Wohnräume. Dabei soll die gestalterische Kubatur gewahrt bleiben. Dacheinschnitte über Eck oder Dachgauben sind aus diesem Grund im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Regelungen zu Farbigkeit und Materialität der Dächer sowie der Fassaden und der Fassadengestaltung werden begleitend in den Vorhabenplänen getroffen:

- Die Außenfassaden werden als Lochfassade geplant, die Fenster sind bodentief und flachbündig vorzusehen und erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz mittels Textil-Screen. Die Klinkerfassade ist farblich von den Dächern deutlich abzusetzen, um gestalterisch die Traufkante zu betonen. Brüstungen sind als Stabgeländer geplant.
- Die Innenfassaden werden als Lochfassade mit hohem Glasanteil geplant, die Fenster sind auch hier bodentief vorzusehen. Umlaufende Balkonbänder mit einer Tiefe von *** m unterscheiden die Geschosse im Inneren und schaffen einen vom Außen differenzierten Eindruck. Brüstungen werden als Stabgeländer ausgeführt. Im Inneren des Quartiers sind Holzfassaden mit vertikaler Verlattung vorzusehen. In einzelnen Teilbereichen wird die Verwendung dekorativer Holzrankelemente zur Fassadenbegrünung vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt gem. Vorschlagsliste.

Da die das Gebiet versorgende Trafostation an einer übergeordneten Fußwegeverbindung liegt, werden auch für diese Gestaltungsvorgaben gemacht.



5.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind **gem. textlicher Festsetzung** im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Daneben sind Sichtschutzwände und Formschnitthecken unzulässig. Hierdurch verfolgt die Stadt das Ziel die Durchwegung für Fußgänger sicherzustellen und dem innerstädtischen Plangebiet eine mind. Urbanität im Hinblick auf die Stadt der kurzen Wege zu verleihen.

5.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Gem. textlicher Festsetzung sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im für das Bauvorhaben erforderlichen Umfang zulässig. Der Anschluss an Nachbargrundstücke und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hat ohne Absätze, Stützmauern oder Böschungen mit einer Neigung von mehr als 30° zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Absätze und Stützmauern in geringerem Umfang, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören und die Grenzgestaltung im nachbarlichen Einverständnis erfolgt. Dies stellt sicher, dass der vorhandene Geländeverlauf innerhalb des Geltungsbereichs und an seinen Grenzen weitestgehend erhalten bleibt.

5.10 Grünordnung

5.10.1 Oberbodenüberdeckung

Im Sinne einer nachhaltigen Begrünung innerhalb des Quartiers wird **gem. textlicher Festsetzung** eine Oberbodenüberdeckung von durchschnittlich 1,20 Meter festgesetzt, jedoch mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 1,0 Meter.

Es ist jedoch bei den zu pflanzenden Bäumen ausreichend Raum für Wurzelbereich und Krone vorzusehen, z.B. durch Aufhügelung im Bereich der Bäume. Es ist darauf zu achten, dass es zu keinen Konflikten mit anderen Bauwerken kommt. Die Bepflanzung hat sich an der Vorschlagsliste zu orientieren. Genauere Aussagen zur Grünordnung werden im Freiflächengestaltungsplan getroffen.

5.10.2 Kinderspielflächen

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben Bismarck-Carré erforderlichen Kinderspielflächen werden im Plangebiet nachgewiesen. Die dafür vorgesehenen Flächen werden **gem. Planzeichnung** als „Fläche für: Spielplatz“ festgesetzt.

5.10.3 Bepflanzung

Die Auswahl der Pflanzen erfolgt auf der Grundlage des Standortes sowie vor dem Hintergrund der Klimaverträglichkeit. Im weitesten Sinne handelt es sich hier um Klima- bzw. Zukunftsbäume, die den zu erwartenden Klimaveränderungen standhalten können und somit dauerhaft Bestand haben können. Die Bepflanzung wird gebildet aus einer Mischung von Großbäumen, Kletterbäumen auf Spielflächen, sowie Vorgartenbereichen mit Sträuchern und Stauden. Außerdem werden verschiedene Kletterpflanzen als Fassadenbegrünung vorgesehen. Anstatt von pflegeintensiven sowie ökologisch minderwertiger Rasenflächen, werden artenreiche, vielfältig strukturierte Gräser und Blumen als Rahmung der Gebäude sowie Unterpflanzung der Bäume geplant.

Das vorgesehene Grünordnungskonzept mit der weit über den städtischen Standard hinausgehenden Pflanzung von Bäumen und einer umfassenden Begrünung überführt das vorrangig anthropogen geprägte Bestandsquartier in ein Wohnquartier mit qualitätvoller und sowohl ästhetisch wie ökologisch wertvoller Freiraumgestaltung. Diese Freiraumgestaltung stellt dabei nicht nur eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand dar, sondern nimmt dabei auch Bezug auf die Baumstrukturen, die sich vormals auf dem Grundstück befunden haben.

5.10.4 Pflanzliste

Die Bepflanzung im Quartier ist der Vorschlagsliste (Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung; Bäume und Sträucher) in den Hinweisen im Bebauungsplan zu entnehmen.

Extensive Dachbegrünung

Für die Begrünung der nicht-geneigten Dachflächen werden verschiedene Stauden oder Sträucher vorgesehen. Die Aufbauhöhen sind dabei **gem. textlicher Festsetzung** mit mindestens 10 cm vorzusehen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Bereiche notwendiger technischer Anlagen sowie für Flächen unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

5.10.5 Klimaschutz

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sind die Flachdächer grundsätzlich extensiv mit einer Aufbauhöhe von 10 cm zu begrünen. Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur



Förderung von erneuerbaren Energien wird die Aufstellung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien vorgesehen. **Gem. textlicher Festsetzung** sind mindestens 30 % der Flachdachflächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu verwenden. **Gem. textlicher Festsetzung** werden weitere Regelungen aus gestalterischen Gründen getroffen.

5.10.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die bereits bestehende, nahezu vollflächige Versiegelung sind keine Ausgleichsmaßnahmen für den planerischen Eingriff zu ergreifen.

5.11 Artenschutz

Durch das gegenständliche Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten ist nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Relevanz einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hat am 26.02.2024 eine Prüfung vor Ort stattgefunden.

Am 18.04.2024 ist auf Grundlage der bis dahin vorliegenden Unterlagen zum Bismarck-Carré eine erste, naturschutzfachliche Bewertung durch die Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen worden.

Es wurde daraufhin folgende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt:
„Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2308 Bismarck - Carré - Kaufbeuren“, Natur Perspektiven GmbH, Stand 02.08.2024.

Bewertung der Gehölzentfernung

„Zum Zeitpunkt der Übersichtsbegehung waren die Bäume mit der Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bereits entfernt (vgl. Kap. 4 Gehölze und Abb. 4). Eine Abschätzung hinsichtlich des Strukturpotenzials für Brutvögel oder Fledermäuse kann aus diesem Grund nur näherungsweise anhand



des vorliegenden Baumgutachtens zur Überprüfung der Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit, erstellt von Herrn Foderà am 16.05.2023, abgeschätzt werden.

[...]

Um den Verlust dieser ökologischen Funktionalität zu kompensieren werden folgende Maßnahmen ergriffen:

M1 Nistkästen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse

[...]

M2 Fassadenintegrierte Nistkästen für Gebäudebrüter

[...]“

Maßnahmen zur Vermeidung

„Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1 Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartiernutzung von Fledermäusen

[...]

V 2 Verschließung von Höhlen mit Einwegeverschlüssen

[...]

V 3 Reduzierung von Lichtemission im Außenbereich

[...]“

Fazit der Relevanzprüfung

„Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 26.02. und 20.06.2024 hinsichtlich seines Habitatpotenzials für planungsrelevante Artengruppen untersucht.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden mit Gehölzen und Gebäuden potenzielle Lebensraumstrukturen für Brutvögel (Gehölz- und Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse festgestellt. An den bestehenden Gehölzen wurden keine Höhlungen oder Spalten nachgewiesen, welche Fledermäusen oder Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätte bzw. Sommerquartier dienen. Es wurden auch keine Nester an den Gehölzen erfasst. An Gebäuden konnten Höhlungen/Spalten



insbesondere an den Gebäudeecken festgestellt werden. Es wurden jedoch keine Spuren, welche auf eine regelmäßige Nutzung dieser Strukturen hindeuten identifiziert. Auf der Nordseite der Gebäude konnten Kotspuren von Vögeln entlang der Außenbeleuchtung festgestellt werden, sodass eine Nestanlage aus der Vergangenheit wahrscheinlich ist (vermutlich Hausrotschwanz). Am Treppenabgang zur Nordseite des Nebengebäudes wurde ein drosselartiges Nest (vermutlich Amsel) festgestellt. An benachbarten Gebäuden konnten der Haussperling bei frühen Brutaktivitäten beobachtet werden. Aus der fernerer Umgebung ist ein Brutnachweis des Mauerseglers bekannt. Zusätzlich fanden von Ende März bis Anfang Juni 2024 faunistische Untersuchungen für Gebäudebrüter und Fledermäuse statt. Dabei wurden 4 Begehungen für Gebäudebrüter sowie 2 Ausflugskontrollen in Kombination mit Transektbegehungen mit Hilfe eines mobilen Ultraschalldetektors für Fledermäuse durchgeführt. Während der faunistischen Untersuchungen konnten weder Gebäudebrüter noch ausfliegende Fledermäuse entlang der betroffenen Gebäude festgestellt werden. In der Folge ist eine Betroffenheit der Brutvögel und Fledermäuse nicht zu erwarten, sofern die Maßnahmen M1, M2 sowie der Vermeidungsmaßnahmen V 1-3 eingehalten werden.“

Hinweise im Bebauungsplan

Auf Grundlage der im Gutachten genannten Kompensationsmaßnahmen M1 und M2, sowie die Vermeidungsmaßnahmen V 1-3 werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.12 Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht

Das Grundstück wird umgeben von straßenbegleitenden Fußwegen, gesonderte Radwege sind nicht vorgesehen. Es handelt sich um ein verkehrsberuhigtes Quartier, dessen Durchwegung insbesondere durch einen im Norden des Plangebietes vorgesehenen übergeordneten Fußweg durch Fußgänger grundsätzlich möglich ist.

Die Freiraumgestaltung sieht eine Durchwegung zur Erschließung der Gebäude vor, die grundsätzlich neben den Anwohner:innen auch von Besucher:innen des Quartiers genutzt werden kann.

Im Bereich des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg - festgesetzt. Für diesen Bereich wird zudem ein Gehrecht zugunsten der Stadt festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird eine

öffentlich zugängliche Durchwegung zwischen Krautlusweg / Heinzelmannstraße und Hauberrisserstraße gesichert.

Für die Fläche für die Versorgung (Trafostation) und angrenzende hierfür benötigte Flächen werden außerdem zwei Flächen als mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers zu belastende Flächen festgesetzt.

Für die (zweite) Erschließung der angrenzenden Nutzung auf Fl.-Nr. 647/2 wird der Bereich eines geplanten Gehwegs als mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegers zu belastende Fläche festgesetzt.

5.13 Ein- und Ausfahrtbereich (Tiefgarage)

Das Plangebiet ist im öffentlichen Straßenverkehrsnetz über die umliegenden Straßen (Bismarckstraße, Hauberrisserstraße und Heinzelmannstraße) angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt, die innerhalb des **gem. Festsetzung A.6.4** festgesetzten Bereichs zu liegen hat. Diese Tiefgarage ist an der Heinzelmannstraße platziert. Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle sind dadurch ausgeschlossen.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist die Verkehrssicherheit für Radfahrende und zu Fuß gehende zu gewährleisten. Die Vorgaben zu Sichtdreiecken sind einzuhalten. Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan sowie im Erschließungsplan dargestellt. Weil in diesem Bereich ein wichtiger Schulweg kreuzt, wurde das dargestellte Sichtdreieck nicht vom äußeren Fahrbahnrand, sondern ausgehend vom äußeren Rand des Gehwegs gemessen. In diesem Bereich ist daher auf der freizuhaltenden Höhe (Erdgeschoss) ein Einschnitt erforderlich.

5.14 Stellplatzschlüssel

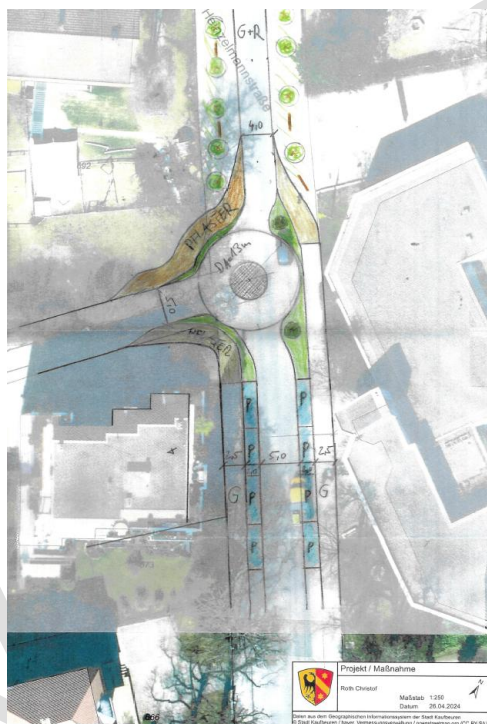
Die Stadt Kaufbeuren verfügt nicht über eine eigene Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung), deshalb ist vorliegend die Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV anzuwenden.

Gem. Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2023 zur Wohnbauentwicklung auf dem Areal in der Heinzelmannstraße 1 wird ein Stellplatzschlüssel von einem Kfz-Stellplatz zuzüglich 10 % Besucherstellplätze und drei Fahrradstellplätze je Wohneinheit **gem. B.11.1 und B.11.4** festgesetzt. Für sonstige Nutzungen ist der Stellplatzbedarf gem. ***

5.15 Planungen für einen Kreisverkehr

Es bestehen Planungen, die im Bereich westlich des Ein- und Ausfahrtsbereichs der Tiefgarage einen Wendehammer / Kreisverkehr darstellen. Derzeit (Stand 21.05.2025) handelt es sich nur um Konzepte:

- (Internes Schreiben der Stadt vom 03.05.2021 mit beiliegender Skizze.)
- Neubau Turnhalle Krautlussweg Kaufbeuren - Quartier Heinzelmännstraße, Lageplan der „Variante 6“, 07.07.2021, erg. am: 09.07.2021, 13.07.2021, Hofmann & Dietz.
[Anmerkung: Der dargestellte Kreisverkehr würde zum Teil im Bereich des Baulands liegen]
- Skizze vom 26.04.2024, Roth Christof, Stadt Kaufbeuren.
[Der dargestellte Kreisverkehr liegt nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans]





5.16 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Im Rahmen des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das „Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Bismarck-Carré in Kaufbeuren“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Stand 26.07.2024, erstellt.

Im Gutachten wurden die Bestandsverkehre und die Verkehre der zukünftigen Nutzung miteinander verglichen.

Im Bestand wird das Vorhabengrundstück durch die Post(bank)filiale und ein im Gebäude untergebrachtes Kinderhaus genutzt. Die aus diesen Nutzungen resultierenden Verkehrsmengen werden bei Realisierung des geplanten Vorhabens entfallen. Auf Basis der bestehenden Nutzungen wurden folgende Verkehrsmengen abgeleitet:

- Postbank: Insg. ca. 400 Kfz-Fahrten / 24h
- Kinderhaus: Insg. ca. 100 Kfz-Fahrten / 24h

Es entfallen somit durch den Wegfall der Bestandsnutzungen **ca. 500 Kfz-Fahrten / Tag**.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Wohnquartier mit ca. 91 Wohneinheiten und einem Verkehrsaufkommen von **ca. 300 Kfz-Fahrten / 24h**. Diese leiten sich folgendermaßen ab:

- Bismarck-Carré:
 - 91 Stellplätze
 - Umschlagsfaktor von 1,5 Fahrten pro Stellplatz (1,5 ein / 1,5 aus)
 - 3 Fahrten je Stellplatz
- **Insg. ca. 300 Kfz-Fahrten / 24h**

Bei Überlagerung der Quell- und Zielverkehre mit jeweils unterschiedlichen Quell-Ziel-Orientierungen ergeben sich im umliegenden Straßennetz tendenziell leichte Abnahmen (zwischen -110 und -160 Fahrten Kfz/24h) und in Teilbereichen sehr geringe Zunahmen (max. +50 Fahrten Kfz/24h).

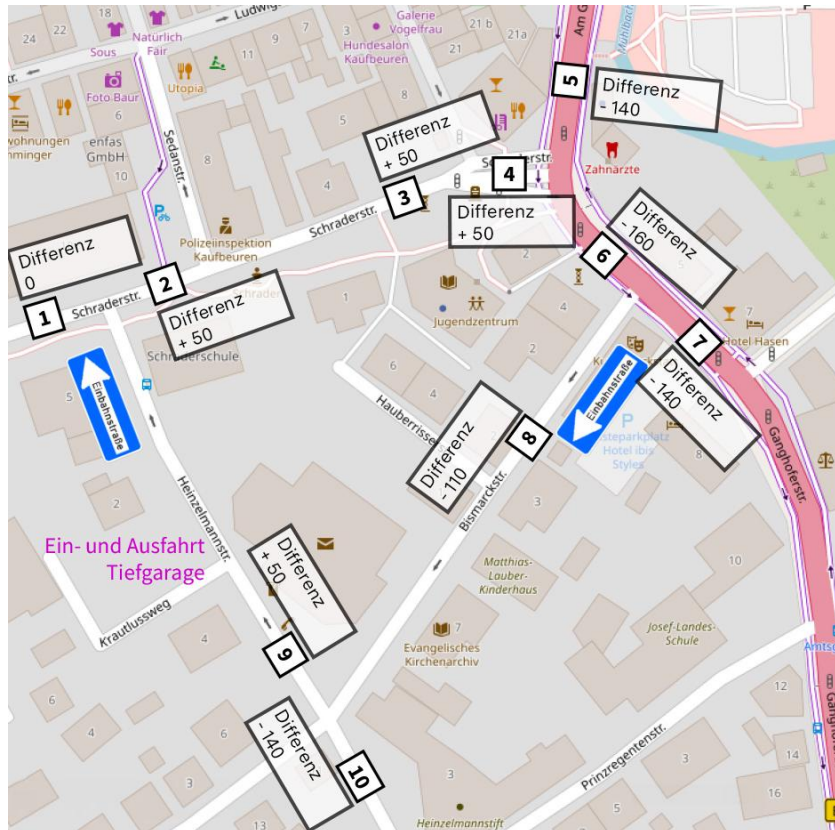


Abbildung 11 Verkehrsdifferenzen im Umfeld des Vorhabengebietes, Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Bismarck-Carré in Kaufbeuren, Bernard Gruppe ZT GmbH, Ergänzung durch Kehrbaum Architekten, Ausschnitt o.M.

Insgesamt ändert sich das Kfz-Verkehrsaufkommen nur sehr wenig. Im übergeordneten Straßennetz sind leichte, aber kaum wahrnehmbare, Verkehrsabnahmen festzustellen. Die aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrsveränderungen haben keinen nennenswerten Einfluss auf die bestehenden Knotenpunkte.

5.17 Immissionsschutz

Für den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie der Nutzung der Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen) – Bericht Nr. 223139 / 3, IB Greiner, Stand 01.08.2024, erstellt.

Zusammenfassung gemäß Gutachten:

„10. Zusammenfassung

Die Stadt Kaufbeuren plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung des Bismarck-Carrés zwischen der Bismarckstraße, der Heinzelmannstraße und der Hauberrisserstraße (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2).

Es ist die Errichtung von verschiedenen mehrgeschoßigen Gebäuden für Wohnen mit Tiefgarage in einem WA-Gebiet vorgesehen. Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangrundstück liegt im Einwirkungsbereich der oben genannten Straßen sowie der übergeordneten Straßenzüge (Schraderstraße und Ganghoferstraße (B 16)).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich innerstädtische Nutzungen (Schulen, Kinderhaus, Kindergarten sowie Büros und Dienstleistungsnutzungen), welche durch die neu geplante Bebauung nicht eingeschränkt werden dürfen.

Untersuchungsergebnisse

Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der Verkehrsgeräusche an den schallzugewandten Gebäudefassaden während der Tageszeit Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) und während der Nachtzeit bis zu 51 dB(A) auftreten.

Es ergeben sich dort Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden während der Tageszeit an allen Fassaden eingehalten und während der Nachtzeit lediglich an der Bismarckstraße geringfügig überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind die im Bericht genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Planinduzierter Verkehr

Im vorliegenden Fall ergeben sich nur sehr geringe Änderungen der Verkehrsmengen. Dies ist auf den Wegfall der hohen Kundenfrequenz der ehemals im Plangebiet befindlichen Postfiliale zurück-zuführen, die durch das geplante Neubaugebiet teilweise kompensiert wird. Die Pegeländerungen liegen bei unter 0,5 dB(A).

Es sind aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die schalltechnische Situation stellt sich in Bezug auf den durch das Bebauungsplangebiet verursachten Verkehr aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unkritisch dar.

Geräusche aus Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen

Gemäß der Drucksache 16/8124 des Bayerischen Landtages heißt es bezüglich „Kinderlärm“ unter anderem:

„ Lärmbelastungen, die aus der bestimmungsgemäßen Nutzung dieser Einrichtung folgen, sind daher vom Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Es kommt nicht mehr in Betracht, juristische und lärmfachliche Streitfragen zu Lasten der betroffenen Kinder vor den Gerichten auszutragen. ... Eine Beurteilung, auch entsprechend, von „Kinderlärm“ nach Vorschriften des BImSchG findet daher in Bayern künftig nicht mehr statt. Dies gilt auch, wenn der Betrieb von Schulen zu einer steigenden Lärmbelastung der Anwohner führen sollte. Unnötig störender Lärm ist zu vermeiden.“

Im vorliegenden Fall werden die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten. Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Dennoch ist während der Pausenzeiten der Grundschule bzw. der Nutzung der Freizeitanlagen der Kindergärten der Kinderlärm deutlich wahrnehmbar und kann als störend empfunden werden.

Gewerbegeräusche (Nutzung des Parkplatzes der SGK Gruppe)

Im vorliegenden Fall ergeben sich durch die gewerbliche Parkplatznutzung an der geplanten Bebauung während der Tageszeit deutlich Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete.

Sofern die Nutzung der Stellplätze auf die Tageszeit begrenzt ist, ist die Situation als unkritisch einzustufen und es sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Bei einer nächtlichen Nutzung der Stellplätze können jedoch Immissionskonflikte an der geplanten Bebauung aufgrund des geringen Abstandes zu dem Parkplatz nicht ausgeschlossen werden.

Tiefgaragennutzung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Geräusche durch die Nutzung von Stellplätzen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Würde man die Immissionen aus den privat genutzten Stellplätzen nach den strengen Beurteilungskriterien der TA Lärm beurteilen, so zeigen die Berechnungen, dass an der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit deutlich unterschritten werden.



Schallschutzmaßnahmen

Um die schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten sind die unter Punkt 4.4 (Verkehrsgeräusche), Punkt 6.4 (Geräusche aus Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen) und unter Punkt 7.4 (Gewerbegeräusche) genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Entwicklung des Bismarck-Carrés zwischen der Bismarckstraße, der Heinzelmannstraße und der Hauberrisserstraße in der Stadt Kaufbeuren, sofern die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

Die empfohlenen Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz werden entsprechend der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung im Bebauungsplan übernommen.

5.18 Technische Erschließung

5.18.1 Wasserver- und entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist über die bestehenden Anschlusspunkte gesichert. Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Straßen mit Wasser erschlossen. Die Versorgung ist sichergestellt. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

5.18.2 Hinweise zur Hydrologie

Die Satzung des Bebauungsplans enthält textliche Hinweise zu folgenden hydrologischen Themen: Schicht- und Grundwasser, Auswirkungen auf den Grundwasserstand, Oberflächenwasserbehandlung, Starkregen, Hochwasserschutz und Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Hinweise basieren u. a. auf dem Umwelt- und geotechnischen Bericht, Neubebauung Bismarckcarré Kaufbeuren, FM Geotechnik, Stand: 19.06.2024, sowie Aussagen der Unteren Wasserrechtsbehörde gemäß telefonischer Vorabstimmung mit dem Tiefbauamt Kaufbeuren vom 01.09.2025.

5.18.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Es werden keine Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Notwendigkeit der grundsätzlich schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ergibt sich aus anderen Rechtsgrundlagen.

Die ggf. geplanten Flächen für die Versickerung und den Rückhalt von Niederschlagswasser werden in den Vorhabenplänen dargestellt. Das Entwässerungsgesuch (Stand 15.10.2025) ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Mit der Versickerung von Niederschlagswasser wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Wassermenge, die oberirdisch abfließen und damit zu Überflutungen führen kann, deutlich begrenzt.

5.18.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft des Städtischen Wasserwerks Kaufbeuren mit Schreiben vom 13.05.2024S gewährleistet. Es steht nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik eine Löschwassergrundsatzmenge von 96 m³/h zur Verfügung.

5.18.3 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind im Hinblick auf Frostsicherheit und andere technische Gründe, sowie aufgrund der dichten Bebauung nicht zulässig. Die Führung von Versorgungsleitungen ist grundsätzlich vor Baubeginn mit dem Versorgungsträgern abzustimmen, um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen.

5.18.4 Müll- und Wertstoffbehälter

Flächen für die Abfallentsorgung werden **gem. Planzeichnung** festgesetzt. Die Flächen dienen nur der Abholung von Müllbehältern. Für die Bewohner:innen stehen Müllsammelräume in den Untergeschossen der einzelnen Gebäude zur Verfügung. Die **Abholung** erfolgt über das angrenzende Straßennetz.



5.18.5 Stromversorgung

Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Straßen mit Strom erschlossen. Im Bereich des Plangebiets wird eine neue Trafostation errichtet, um die Versorgung sicherzustellen. Nach Untersuchung von mehreren Standortalternativen wurde ein Standort aufgrund des geringsten Konfliktpotentials ausgewählt. Im Bebauungsplan wird dieser Standort mit einer Fläche für die Versorgung, mit der Zweckbestimmung Trafostation festgelegt. Die Trafostation soll durch die VWEW betrieben werden und wird vrs. bereits im Oktober 2025 aufgestellt.



6. Städtebauliche Kennwerte

Flächen	m²
Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.939
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	4.388
Bauland	4.250
<i>Sonstige Flächen</i> <i>(Teil des Baulands)</i>	<i>1.483</i>
<i>davon Fläche für [Begrünung]</i>	<i>968</i>
<i>davon Fläche für [Spielplatz]</i>	<i>515</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.550
Fläche für die Versorgung	19
Private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	119
Öffentliche Grünflächen	0
Private Grünflächen	0
<u>Summe</u>	<u>6.938</u>

Stand 17.11.2025



7. Anlagen

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen folgende Gutachten / Untersuchungen vor:

Baugrund & Altlasten:

- 1) Umwelt- und geotechnischer Bericht, Neubebauung Bismarckcarré Kaufbeuren, FM Geotechnik, Stand: 19.06.2024.
- 1a) Anlagen zu o.g. Gutachten

Verkehr

- 2) Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Bismarck-Carré in Kaufbeuren – Ergebnisse der Untersuchung, Bernard Gruppe ZT GmbH, Stand 26.07.2024.

Schall

- 3) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie der Nutzung der Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen) – Bericht Nr. 223139 / 3, IB Greiner, Stand 01.08.2024.

Umwelt

- 4) Datendarstellung Nr.: 23-001, Bauprojekt „2308 Bismarckcarré“ - Darstellung der vor Ort gesammelten Daten und erste allgemeine Bewertungen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit von 12 Bäumen in der Bismarckstraße 4, 87600 Kaufbeuren, Sachverständigenbüro Giancarlo Foderà, Dipl.-Forstwissenschaftler, Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 für Baumpflege, Biomechanik & Baumwertermittlung (EuroZert), FLL-Zertifizierter Baumkontrolleur, München, Stand: 16.05.2023.
- 4a) Anlagen zu o.g. Gutachten (Baumdaten)
- 5) Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplans Bismarck-Carré Kaufbeuren, Natur-Perspektiven GmbH, Stand: 02.08.2024.



- 6) Artenschutzbeitrag (ASB) zur Relevanzprüfung, Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2308*, Natur-Perspektiven GmbH, Stand: 06.11.2024. [*Anmerkung: Projektnummer]

Brandschutz

- 7) Löschwasserauskunft nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Städtisches Wasserwerk Kaufbeuren, über IGS - Ingenieurgesellschaft Allgäu MBH, Birkenweg 8, 87616 Marktoberdorf, vom 13.05.2024.
- 7a) Anlagen zu o.g. Auskunft (Hydranten- und Wasserleitungsplan)

Vermessung

- 8) Lageplan aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme, Vermessungsbüro Rexhep Nikci, Pfarrer-Ferstl-Str. 66, 82275 Emmering, vom 30.01.2023.

Entwässerung

- 9) Entwässerungsgesuch, Planung Am See, Fährwiesenstr. 9/4, 88045 Friedrichshafen, vom 15.10.2025.



8. Verfahren

Kaufbeuren, den

Bartl

Stadtplanung und Bauordnung

Anlagen: ***