

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Parkstraße“

im Bereich der Wohnbebauung beidseitig der Parkstraße

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

22.09.2020

Entwurf

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Begründung | 3 |
| 1.1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| | Flächennutzungsplan / Landschaftsplan | 3 |
| | Verfahren nach § 13a BauGB | 3 |
| | Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan | 4 |
| 1.2 | Plangebiet | 4 |
| | Lage / Größe | 4 |
| | Topographische und hydrologische Verhältnisse | 4 |
| 1.3 | Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen | 4 |
| | Städtebauliche Situation - Bestand | 4 |
| | Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung | 5 |
| | Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| | Bauweise | 8 |
| | Zulässige Wohneinheiten | 9 |
| | Stellplätze und Garagen | 10 |
| | Verkehrsflächen | 10 |
| | Ver- und Entsorgung | 11 |
| | Private Grünflächen | 11 |
| | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 12 |
| | Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 13 |
| | Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 1.4 | Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes | 17 |
| 1.5 | Grünordnung | 17 |
| 1.6 | Kenndaten der Planung | 18 |

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2009 weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen aus.



Abb. 1 Auszug FNP mit integriertem LP

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Adenauerring, die Grünfläche des Calgeerparks, das ehemalige Lazarett sowie das Schulgelände des Carl-von-Linde-Gymnasiums. Westlich davon gelegen schließt sich im nördlichen Abschnitt die Grünfläche des Reichelsbergs an, die durch eine topographisch spürbare Hangkante am Siedlungsrand abschließt.

Der Bebauungsplan „Parkstraße“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung des Be-

bauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, liegt bei maximal ca. 14.000 m² und damit unter 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“. Dies betrifft ausschließlich den Bereich westlich der südlichen Parkstraße vom Adenauerring bis zur Querung mit dem Haubensteigweg. Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in offener Bauweise (Einzelhäuser) aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) reicht dabei von 0,2 bis 0,3, was zum Teil auf die sehr großen Grundstücksflächen zurückzuführen ist.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 43.665 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich am Reichelsberg und steigt von Osten nach Westen zum Teil sehr stark an (tiefster Punkt ca. 695 m NHN, Hochpunkt bei ca. 718,5 m NHN). Dessen östliche Ausläufer bilden eine wichtige Vegetationsfläche für das lokale Mikroklima mit Frischluftzufuhr für die weiter östlich gelegenen Innenstadtteile.

Hydrologische Besonderheiten liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Die Parkstraße im Westen Kemptens ist insbesondere durch ihren villenartigen Charakter geprägt. Hier stehen durchgehend große, ursprünglich als Einfamilienhäuser konzipierte Wohngebäude auf großen Grundstücken mit hohem Grünanteil. Für den südlichen Abschnitt der Parkstraße gilt neben dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ zudem die Stadtbildsatzung der Stadt Kempten mit dem Ziel, den Charakter des teilweise denkmalgeschützten Ensembles der Villen aus der wilhelminischen Zeit zu erhalten. Der Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ aus dem Jahr 1990 verfolgt bei seinen Festsetzungen unter anderem auch den Erhalt der westlich der Parkstraße gelegenen Hangkante, die in Teilen stark durchgrünt und über die im Tal liegende Innenstadt hinweg stadtbildprägend ist. Diese wichtige innerstädtische Quartiersdurchgrünung wurde im damaligen Planverfahren mit einer Pflanzbindung für den Erhalt bestehender Baum- und Strauchstrukturen planungsrechtlich gesichert.

Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die in der letzten Zeit bei der Verwaltung eingegangenen Anfragen für eine Neubebauung von Grundstücken in der Parkstraße. Hierbei handelt es sich neben den kürzlich genehmigten Bauvorhaben in der Parkstraße 17 und 21 auch um aktuell vorliegende Anfragen für das Grundstück Parkstraße 14 sowie die Veräußerung des in der jüngeren Vergangenheit freigeräumten Grundstücks an der Parkstraße 57 an einen privaten Bauherrn. Anhand der Anfragen sind in Bezug auf die Überbauung der Grundstücke sowie der Gestaltung der Gebäude teilweise Tendenzen zu beobachten, die das Gebiet nachhaltig zum Negativen verändern könnten. Bei den Anwesen in der Parkstraße 17 bis 21 waren in der jüngeren Vergangenheit unterschiedliche Antragsteller involviert. Das nun genehmigte Vorhaben durchlief einen längeren Planungsprozess, bei dem auch auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats mehrfach umgeplant werden musste. Im Frühsommer des Jahres 2018 befürwortete der Gestaltungsbeirat die jetzige Fassung mit drei Baukörpern, die sich in Kubatur und Abständen in die Nachbarbebauung einfügen.

Zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die beabsichtigte Planung das Ziel, den Status Quo mit Wohnen und untergeordneten gewerblichen Nutzungen wie Anwalts- und Steuerberaterkanzleien beizubehalten. Ein weiteres Ziel ist eine Konkretisierung bei der Gestaltung der Gebäude innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ beinhaltet bisher keinerlei Vorgaben für die Gebäude in dessen Geltungsbereich. Zusätzlich zu der teilweise im Plangebiet gültigen Stadtbildsatzung ist im neuen Bebauungsplan „Parkstraße“ die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung eines Mindestanspruchs der Gestaltung von Gebäuden vorgesehen. Hierzu sollen Regelungen zu Dachformen, Geländegestaltung, Fassadengestaltung etc. getroffen werden. Mit der Schaffung von Baurecht über § 30 BauGB für den nördlichen Abschnitt der Parkstraße soll die bislang in der Praxis eher strittige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klar definiert werden. Dadurch wird Planungssicherheit für Bauherren und Eigentümer geschaffen, die zusätzlich einen angemessenen Rahmen für Erweiterungsmöglichkeiten auch nach Westen - was bislang von der Verwaltung aufgrund der dort verlaufenden Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ablehnend beurteilt wurde - erhalten sollen. Gleichzeitig soll mit den Festsetzungen in diesem Bereich die Hangkante besser vor unkontrolliertem „Ausfransen“ geschützt und als Grünbereich erhalten werden. Damit führt der Plan nach Norden fort, was im südlichen Abschnitt mit dem dort vorhandenen Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ bereits geregelt war und jetzt zum überwiegenden Teil wieder neu festgesetzt wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll der Gebietscharakter als großzügig durchgrüntes Wohnquartier mit einzelnstehenden Gebäuden erhalten bleiben. Es haben sich vereinzelt kleinere gewerbliche Betriebe niedergelassen, die jedoch im Dienstleistungssektor angesiedelt sind (Steuerkanzleien). Der bereits vorhandene Gebietscharakter wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert und nimmt dabei im südlichen Teil des Plangebiets die Bestimmungen des bislang dort gültigen Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“ größtenteils wieder auf. Zugleich soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans das innenstadtnahe Wohnen im Bereich der Parkstraße gestärkt und erhalten werden.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und

unter Berücksichtigung der Lage, der verkehrlichen Anbindung und der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung ausgeschlossen. Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unbeachtet.

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

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt keinen traditionellen Geschäftsbereich dar, sondern um ein Wohngebiet mit Villencharakter aus den 1910er bis 1960er Jahren. Zudem weist der Bereich keinen klassischen Innen- bzw. Altstadt-Charakter auf, es ist somit keinesfalls für die Ansiedlung kleinteiliger Fachhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten prädestiniert.

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

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

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden auch die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Abgrenzungen der derzeit zehn (und künftig elf) Nahversorgungszentren in Kempten (Allgäu). Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich im Nahversorgungszentrum Pettenkoflerstraße in etwa 300 m Entfernung (Luftlinie).

| Kategorie | Sortimente |
|------------------------------------|---|
| Innenstadtrelevante Sortimente | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Büroartikel ▪ Bücher / Buchwaren ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires ▪ Sportbekleidung u. -schuhe, kleinteilige Sport- u. Campingartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation ▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik ▪ Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware ▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ Uhren, Schmuck |
| Nahversorgungsrelevante Sortimente | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitärwaren (<i>mit Abwägungsspielraum b. Handwerksbetrieben</i>) ▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf ▪ Zeitungen / Zeitschriften, Lotto / Toto ▪ Optik, Hörgeräteakustik |
| Nicht-zentrenrelevante Sortimente | nicht vorstehend genannte Sortimente |

Abb. 2 Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (GMA, Februar 2018)

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

Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 ist im Plangebiet eine bauliche Dichte zulässig, die die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze für die GRZ in einem Allgemeinen Wohngebiet von maximal 0,4 einhält. Die teilweise recht unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen rühren daher, dass bereits im Bestand im Verhältnis kleine Grundstücke sehr dicht bebaut sind bzw. auf den betreffenden Grundstücken ein teilweise hoher Anteil als private Grünfläche festgesetzt ist, der bei der Ermittlung der

zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht herangezogen wird, da dieser nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Während im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“ bislang eine GRZ von bis zu 0,2 möglich war, waren die anderen Baugrundstücke des Geltungsbereiches dem Beurteilungsregime nach § 34 BauGB unterworfen. Eine Bestandsanalyse hinsichtlich der Überbauung dieser Grundstücke mit den Hauptgebäuden im Verhältnis zur Grundstücksgröße ergab, dass in diesen Bereichen eine Grundflächenzahl von knapp 0,1 bis zu 0,4 faktisch vorhanden ist. Für den nördlichen Teil der Parkstraße bewegt sich dabei die rechnerische GRZ zwischen ca. 0,1 und ca. 0,28. Unter Berücksichtigung des Eingriffs in Eigentum durch die Festsetzung von privaten Grünflächen werden die Grundflächenzahlen gegenüber den Erfordernissen des § 34 BauGB soweit erhöht, dass der Eingriff wieder kompensiert wird, ohne das Gebot des Einfügens verletzen zu müssen. Das gleiche gilt auch für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des bisher dort gültigen Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“, wo aufgrund der Anteil an anrechenbaren Bauflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO zugunsten der neu festgesetzten privaten Grünflächen verringert und als Ausgleich die Grundflächenzahlen der Baugrundstücke im neuen Bebauungsplan erhöht wurde.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich dabei auf die vorhandene Bebauung. Die einzelstehenden Wohngebäude weisen dabei überwiegend bis zu zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Vollgeschoss aus.

Eine maximale Wand- oder Firsthöhe von (Haupt-)Gebäuden wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Höhe der möglichen baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die zulässigen Geschossen in Verbindung mit den bestehenden Umgebungsgebäuden ausreichend definiert. Zudem handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, das auch in Bezug auf die Abstandsflächenregelungen bereits strenge Vorgaben beinhaltet. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eventuell herausragende Gebäudehöhen ist daher nicht zu befürchten.

Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise mit einzelnen Baufenstern nimmt den vorhandenen villenartigen Charakter entlang der Parkstraße auf und soll diesen auch bewahren. Mit den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern in den am Bestand orientierten Baufenstern wird auch die bislang vorhandene Durchgrünung des Quartiers städtebaulich gesichert. Die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1007/18 ausgewiesenen neuen Baufenster – ein kleineres und ein größeres – sollen nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Duktus einer kleinkörnigen Bebauung auch hier fortgeführt werden soll. Mit dieser Konfiguration können zwei Einzelhäuser in vergleichbarer Größe wie die Villen in der Nachbarschaft oder drei Wohngebäude in der Größenordnung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses ermöglicht werden, die allesamt direkt an die bestehenden Erschließungsstraßen angebunden werden können. Für den Grundstückseigentümer ist damit ein hohes Maß an Flexibilität sichergestellt, gleichzeitig wird dem Ziel der Stadt Kempten, geringfügig bebaute Grundstücke einer Nachverdichtung zuzuführen Genüge getan. Mit einer Flächengröße von ca. 2.790 m² weist das Grundstück zudem ausreichend Raum für eine behutsame Nachverdichtung auf, ohne dabei die städtebauliche Struktur zu beeinträchtigen. Die Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1007/8 sind im Gegensatz zur im Süden anschließenden Bestandsbebauung aufgrund des gegenüberliegenden, dreigeschossigen Wohnkomplexes des ehemaligen Lazaretts etwas von der Parkstraße abgerückt. Die Bebauung im nördlichen Bereich der Parkstraße bildet eine optisch einheitliche Raumkante mit annähernd jeweils gleichem Abstand zur Straße. Ein städtebauliches Ziel ist es dabei, diese homogene Linie zu erhalten und

weiterzuentwickeln. Gebäudeteile, die bereits jetzt diese Linie durchbrechen sind als „Ausreißer“ städtebaulich nicht maßgebend, genießen jedoch Bestandsschutz (s. Parkstraße 61 und 63). Sowohl im nördlichen als auch südlichen Abschnitt der Parkstraße wurde das Baurecht durch größere Baufenster nach Westen in Richtung Hang aus Kompensationsgründen erweitert (im nördlichen Abschnitt s. S. 11f., im Süden aufgrund des Paradigmenwechsels des durchgezogenen Baufensters zu Einzelbaufenstern).

Um die vorhandene charakteristische grenzständige Bebauung insbesondere im südlichen Bereich der Parkstraße (Stadtbildsatzung) im Zusammenhang mit den dort befindlichen Einzeldenkmälern weiterhin sichern zu können, werden zur städtebaulichen Definition des Straßenraumes Baulinien an den betreffenden Baufenstern festgesetzt.

Terrassenflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Dies betrifft neu zu errichtende und zu erweiternde Terrassenanlagen, bereits vorhandene Terrassenflächen sind davon nicht berührt und genießen daher Bestandsschutz.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung der Hauptgebäude definiert. Entsprechend der Situation vor Ort ist die festgesetzte Firstrichtung so ausgelegt, dass die Gebäude giebelständig zu den Erschließungsstraßen stehen. Mit dieser Festsetzung wird das vorhandene homogene Erscheinungsbild des Straßenraums planungsrechtlich gesichert. Abweichungen davon sind nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich, wenn z. B. die Firstrichtung orthogonal zur Straßenachse ausgerichtet werden soll.

Zulässige Wohneinheiten

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist durch große, villenartige Einzelhäuser geprägt. In der Bestandsaufnahme aus dem Herbst 2019 wurden für das Plangebiet die Anzahl der Klingeln an den 34 Gebäuden erhoben und daraus die Anzahl der Wohnungen abgeleitet. In der konkreten Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden diese Ergebnisse durch Bauaktenrecherche ergänzt. Die Untersuchung ergab, dass sich die Anzahl der Wohnungen je Gebäude derzeit von einer bis zu sechs Wohneinheiten erstreckt, wobei der überwiegende Anteil der Gebäude (13) eine Wohneinheit aufweist. Mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl erfolgt auf diese Weise eine Steuerung.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird im Bebauungsplan auf ein Maximum festgesetzt. Einzelhäuser dürfen dementsprechend bis zu 3 Wohneinheiten aufweisen.

Durch die Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstraße“ entsteht für die betroffenen Grundstückseigentümer ein Eingriff in den Belang der freien Nutzbarkeit eines Grundstücks im Rahmen bau- und planungsrechtlicher Möglichkeiten nach § 30 und § 34 BauGB. Dem gegenüber steht die planungshoheitliche Aufgabe der Stadt Kempten (Allgäu), zum Wohle der Allgemeinheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Über eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB soll den Grundstückseigentümern dennoch die Möglichkeit verbleiben, die Anzahl der Wohneinheiten zur besseren Ausnutzung ihrer Liegenschaften zu erhöhen. Die Gewährung der Ausnahme ist jedoch mit Auflagen verbunden; so kann eine Ausnahme nur dann erteilt werden, wenn die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück erfolgt (z. B. in Tiefgaragen). Während die südliche Parkstraße durch grenzständig situierte Gebäude

geprägt ist, sind die Wohnhäuser nördlich des Haubensteigwegs von der Straße abgerückt. In diesem Zwischenraum befinden sich die Stellplatzanlagen. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Abschnitt der Parkstraße ist daher jeweils ein homogener straßenräumlicher Gesamteindruck festzustellen. Dieser wird durch die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet. Eine Abweichung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstzahl an Wohneinheiten kann nur dann zugelassen werden, wenn die straßenräumliche und städtebauliche Struktur sowie das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenabschnitts nicht signifikant beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB hat die Stadt mit ihrer Genehmigungsbehörde immer noch eine Eingriffsmöglichkeit, um jedes Vorhaben im Einzelfall sowie im Detail zu prüfen und zu bewerten sowie nachteilige Auswirkungen auf das Quartier zu vermeiden.

Die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen pro Gebäude bezieht sich auf alle Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend zum dauernden Wohnen bestimmt sind. Auch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung von Räumen z.B. zu freiberuflichen Zwecken schließt die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen nicht aus.

Die durchschnittlich bestehende Anzahl der Wohnungen pro Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist die Grundlage zur Begrenzung der Wohnungszahl in Wohngebäuden. Sollte die derzeit bestehende Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden mit dem Bebauungsplan überplant werden, genießen diese Bestandschutz.

Stellplätze und Garagen

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechende Bereiche, die über die von Baugrenzen und -linien definierten Baufenster hinausgehen festgesetzt. Diese sind soweit festgelegt, dass zum einen die Bestandssituation aufgenommen wird und sich andererseits auch Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Um das gewachsene Orts- und Straßenbild zu erhalten, sind die entsprechenden Baufenster im nördlichen Abschnitt der Parkstraße so angelegt, dass lediglich jeweils ein „Stellplatz-Cluster“ für zwei Grundstücke vorgesehen ist. Dies entspricht auch überwiegend der vorhandenen Situation.

Tiefgaragen sind sowohl auf den dafür gekennzeichneten Flächen als auch innerhalb der Baugrenzen erlaubt. Im Ausnahmefall können diese Grenzen überschritten werden, um ggf. die Anforderungen der Ausnahme von § 9 der Satzung erfüllen zu können. Diese Überschreitung ist aber nur im begrenzten Maße möglich, um das homogene Orts- und Straßenbild nicht zu beeinträchtigen. So darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden (z. B. festgesetzte GRZ 0,4 für ein Baufenster x 50% nach Satz 2 ergibt eine maximale Überbauung von 60% der WA-Fläche eines Grundstücks mit baulichen Anlagen nach Abs. 4 inklusive dem Hauptgebäude). Um die durch die Unterbauung der Grundstücke durch Tiefgaragen zu erwartenden negativen Eingriffe in einem möglichst geringen Rahmen zu halten, sind über den Tiefgaragendecken mit im Mittel 60 cm ausreichend dimensionierte Überdeckungen mit abfluss- und wasserspeicherfähigen Bodenmaterialien vorgeschrieben.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Parkstraße und den Haubensteigweg. Beide Straßen sind im Bestand bereits vorhanden und beitragsrechtlich abgerechnet, ein Ausbau ist in naher Zukunft nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

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

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen) über Mischwasserkanäle in der Parkstraße.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die Abfallgefäße sind an den Abholtagen an der Straße bereitzustellen.

Fernmeldenetz:

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

Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz des entsprechenden Versorgungsunternehmens (Erdgas-Kempten-Oberallgäu). Leitungspläne können jederzeit dort eingesehen werden. Der Versorgungsträger ist vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich rechtzeitig zu informieren.

Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sollen die Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen. Im südlichen Bereich des Plangebiets decken die privaten Grünflächen jene Bereiche ab, die zum einen noch stark bewachsen sind und zum anderen eine steile Hangneigung aufweisen, die eine gärtnerische Nutzung sowie eine Bebauung ungleich erschweren würde. Ein Baurecht gegenüber der bisher geltenden Situation wird durch den neuen Bebauungsplan nicht signifikant weggenommen, da bereits im bislang dort gültigen Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ auch kein solches bestand. Die festgesetzten privaten Grünflächen östlich der Parkstraße dienen neben den eingangs genannten Gründen auch als Puffer zum stark verlärmten Adenauerring. Der in Richtung Reichelsberg festgesetzte Streifen als private Grünfläche soll einen harmonischen Übergang in den Außenbereich ermöglichen und eine weitere Bebauung in zweiter Reihe unterbinden.

Die Festsetzung einiger Grundstücksbereiche als private Grünfläche stellt in erster Linie einen Eingriff in Privateigentum dar. Dieser ist jedoch vertretbar, da im nördlichen Teil der Parkstraße die westlichen Gebäudekanten der Wohnhäuser die bislang angenommene Grenze zwischen Außenbereich und bebauter Ortslage definierte und daher für

den Bereich der nun dort festgesetzten Grünflächen kein Baurecht abbildeten. Als „Ausgleich“ für diesen Eingriff werden die Baufenster so angelegt, dass eine behutsame Erweiterung der Gebäude in Richtung Westen ermöglicht wird. Für die betroffenen Grundstücke im südlichen Bereich wird eine „baurechtliche Kompensation“ über eine Erhöhung der Grundflächenzahl (von bislang GRZ 0,2 auf bis zu 0,35) erbracht. Das auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1007/8 und 1007/15 gelegene Gartenhaus befindet sich im Bereich der privaten Grünfläche und wurde 1999 errichtet. Zum damaligen Zeitpunkt war für den Standort im Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Das planerische Ziel des Bebauungsplans für diese Bereiche beinhaltete den Schutz der Gehölzstrukturen, was im Umkehrschluss auch nur eine sehr eingeschränkte Bebauung ermöglichte. Aufgrund des Umfangs der dort bestehenden baulichen Anlagen inklusive der im Umfeld gärtnerisch angelegten Bereiche (Beete, gepflasterte Flächen, Stützmauern, Wege...) kann hier streng genommen nicht von einem Bestandsschutz ausgegangen werden. Es ist vielmehr anzunehmen, dass damals ein größerer Eingriff in Form von Fällungen und Versiegelungen stattgefunden haben muss, eine dafür erforderliche isolierte Befreiung wurde nach Aktenlage nicht erteilt. Ähnliches gilt für das Grundstück Flst.-Nr. 1007/16, wo in jüngerer Vergangenheit innerhalb des Pflanzerschutzbereichs ungenehmigt eine größere Anzahl von Nebenanlagen errichtet wurden. Weitere bauliche Anlagen, die innerhalb der privaten Grünflächen jedoch außerhalb von Pflanzbindungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB liegen, genießen dagegen Bestandsschutz.

Die Festsetzung als private Grünfläche wird vorgenommen, um zum einen die Wahrnehmung der Hangkante als ortsbildprägendes Element weiterhin zu erhalten, als „Durchgrünung“ planungsrechtlich zu gewährleisten sowie andererseits sicherzustellen, dass diese Flächen nicht als Teil der privaten Wohnnutzung dienen. Dieser Bereich des Plangebiets soll daher nicht bebaut werden, was letztlich eine Auflockerung und Begrünung des Baugebiets dauerhaft sichern soll. Insbesondere intensive privatgärtnerische Nutzungen wie beispielsweise Gemüsebeete, Gartenhäuschen, Freisitzanlagen etc. sollen somit ausgeschlossen werden. Derart sensible Nutzungen sind aufgrund der schwierigen Topographie sowie des dort zum Teil sehr dichten und bereits zuvor schon planungsrechtlich gesicherten Bewuchses in diesen Bereichen nicht zielführend und würden zu einer Beeinträchtigung der inneren Durchgrünung des Bereichs führen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine Inanspruchnahme privater Flächen durch Leitungsrechte ist für die Erschließung bereits bestehender privater Hinterliegergrundstücke im Einzelfall unumgänglich. Die privaten Belange des Grundstückseigentums werden in diesen Bereichen den öffentlichen Belangen der Versorgung des Plangebietes untergeordnet.

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Straßenverkehrslärm des Adenauerrings wirkt sich insbesondere an den südlichen und östlichen Fassadenseiten der Wohngebäude im südlichen Abschnitt der Parkstraße aus. An diesen Seiten wirken Pegel von bis zu 69 dB(A) tagsüber und bis zu 58 dB(A) in der Nachtzeit ein. Der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) für Verkehrslärm. Dieser Wert wird um bis zu 14 dB(A) überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach der 16. BImSchV liegt bei 59 dB(A) zur Tages- und bei 49 dB(A) zur Nachtzeit.

| Immissionsort | Beurteilungspegel dB(A) | | Überschreitung Grenzwert dB(A) tags/nachts | Überschreitung Orientierungswert dB(A) tags/nachts | Orientierungswerte DIN 18005 | Grenzwerte 16. BImSchV |
|---------------|-------------------------|-------|--|--|---------------------------------|---------------------------|
| | Tag | Nacht | | | | |
| Parkstraße 14 | Tag | Nacht | | | Tag / Nacht | Tag / Nacht |
| EG Ost | 68 | 58 | 9/9 | 13/13 | 55 / 45 dB(A) | 59 / 49 dB(A) |
| OG 1 Ost | 69 | 58 | 10/9 | 14/13 | | |
| DG Ost | 68 | 58 | 9/9 | 13/13 | | |
| EG Nord | 61 | 51 | 2/2 | 6/6 | | |
| OG Nord | 62 | 52 | 3/3 | 7/7 | | |
| DG Nord | 63 | 52 | 4/3 | 8/7 | | |
| EG Süd | 64 | 55 | 5/6 | 9/10 | | |
| OG 1 Süd | 65 | 56 | 6/7 | 10/11 | | |
| DG Süd | 65 | 55 | 6/6 | 10/10 | | |

| Immissionsort | Beurteilungspegel dB(A) | | Überschreitung Grenzwert dB(A) tags/nachts | Überschreitung Orientierungswert dB(A) tags/nachts | Orientierungswerte DIN 18005 | Grenzwerte 16. BImSchV |
|---------------|-------------------------|-------|--|--|---------------------------------|---------------------------|
| | Tag | Nacht | | | | |
| Parkstraße 16 | Tag | Nacht | | | Tag / Nacht | Tag / Nacht |
| EG Ost | 64 | 53 | 5/4 | 9/8 | 55 / 45 dB(A) | 59 / 49 dB(A) |
| OG 1 Ost | 65 | 55 | 6/6 | 10/10 | | |
| DG Ost | 65 | 55 | 6/6 | 10/10 | | |

| Immissionsort | Beurteilungs-pegel dB(A) | | Überschreitung Grenzwert | Überschreitung Orientierungswert | Orientierungswerte DIN 18005 | Grenzwerte 16. BImSchV |
|---------------|--------------------------|-------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | Tag | Nacht | dB(A) tags/nachts | dB(A) tags/nachts | | |
| Parkstraße 18 | Tag | Nacht | | | Tag / Nacht | Tag / Nacht |
| EG Ost | 61 | 51 | 5/4 | 6/6 | 55 / 45 dB(A) | 59 / 49 dB(A) |
| OG 1 Ost | 63 | 52 | 6/6 | 8/7 | | |
| DG Ost | 63 | 53 | 6/6 | 8/8 | | |

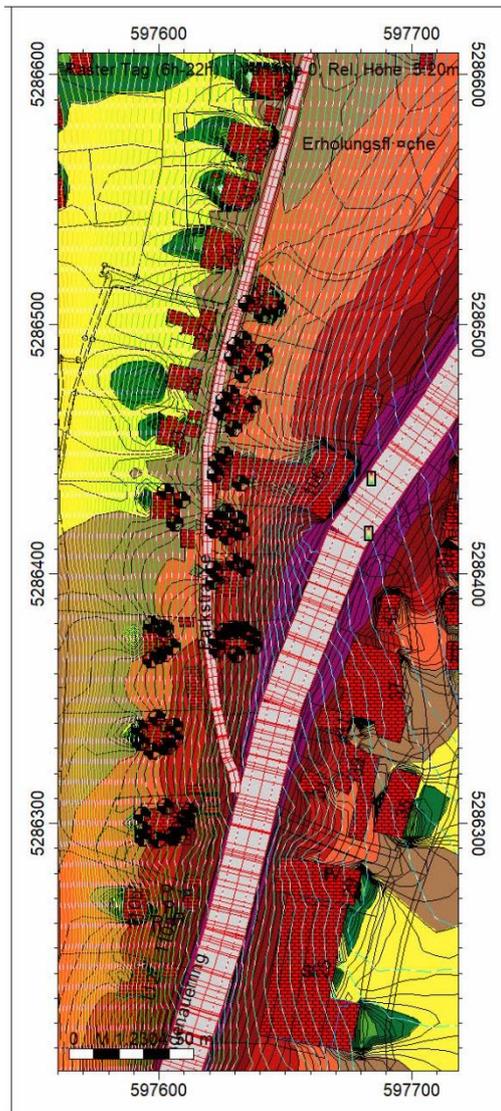
| Immissionsort | Beurteilungs-pegel dB(A) | | Überschreitung Grenzwert | Überschreitung Orientierungswert | Orientierungswerte DIN 18005 | Grenzwerte 16. BImSchV |
|---------------|--------------------------|-------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | Tag | Nacht | dB(A) tags/nachts | dB(A) tags/nachts | | |
| Parkstraße 15 | Tag | Nacht | | | Tag / Nacht | Tag / Nacht |
| EG Ost | 60 | 51 | 5/4 | 5/6 | 55 / 45 dB(A) | 59 / 49 dB(A) |
| OG 1 Ost | 62 | 53 | 6/6 | 7/8 | | |
| DG Ost | 62 | 54 | 6/6 | 7/9 | | |

| Immissionsort | Beurteilungspegel dB(A) | | Überschreitung Grenzwert | Überschreitung Orientierungswert | Orientierungswerte DIN 18005 | Grenzwerte 16. BImSchV |
|------------------|-------------------------|-------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | Tag | Nacht | dB(A) tags/nachts | dB(A) tags/nachts | | |
| Adenauerring 108 | Tag | Nacht | | | Tag / Nacht | Tag / Nacht |
| EG Ost | 64 | 55 | 5/6 | 9/10 | 55 / 45 dB(A) | 59 / 49 dB(A) |
| OG 1 Ost | 65 | 56 | 6/7 | 10/11 | | |
| DG Ost | 65 | 57 | 6/8 | 10/12 | | |
| EG Süd | 59 | 50 | -/1 | 4/5 | | |
| OG 1 Süd | 60 | 52 | 1/3 | 5/7 | | |
| DG Süd | 61 | 53 | 2/4 | 6/8 | | |

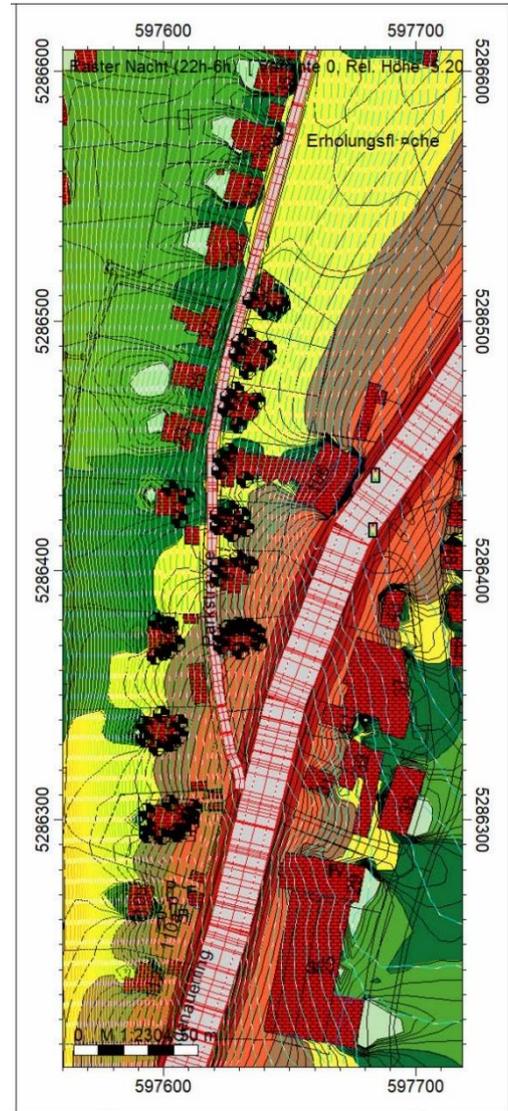
An den Wohngebäuden, die sich auf den Flurstücknummern 1007/37, 1007/30, 1007/40, 1007/29 und 1007/26 befinden, treten durch den Straßenverkehrslärm des Adenauerrings Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine

Wohngebiete um bis zu 14 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts auf. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 10 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten.

An der an der Ostfassade des Gebäudes Parkstraße 14 wird darüber hinaus die Grenze erreicht, ab der gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums vom 25.07.2014 mit dem AZ: StMI - IIB5-4641-002/10 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.



Raster tags (06:00 – 22:00 Uhr)



Raster nachts (22:00 – 06:00 Uhr)

DTV
Adenauerring westlich
Memminger Straße
DTV 17551 Kfz/24h
LKW-Anteil von
p=2,6% tags
p=0,78% nachts

Legende

- Hilfslinie
- ~ Höhenlinie
- ⊙ Immissionspunkt
- Gebäude
- Verkehrsampel
- Straße /RLS-90

Tag (6h-22h)
Pegel
dB(A)

| | |
|--------------|---------|
| Green | > 35 |
| Light Green | > 35-40 |
| Yellow | > 40-45 |
| Light Yellow | > 45-50 |
| Orange | > 50-55 |
| Red-Orange | > 55-60 |
| Red | > 60-65 |
| Dark Red | > 65-70 |
| Purple | > 70-75 |
| Dark Purple | > 75-80 |
| Blue | > 80- |

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von reinen (Lärmschutz-) Wänden aufgrund der hohen Lärmbelastung aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher erfüllt werden.

Durch die zusätzliche Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, die auch bei einer Erweiterung bzw. einem Aus-/ Umbau eines Gebäudes erforderlich sind, ist ein Mindestmaß an Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt. Die konkreten Lärmbelastungen eines Baukörpers hängen von dessen Anordnung und Ausgestaltung ab. Im Rahmen einer Baugenehmigung sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen auch in den Auflagen mit aufzunehmen. Gegebenenfalls können auch Befreiungen von den Festsetzungen erteilt werden, wenn ausreichender Schallschutz im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird.

Örtliche Bauvorschriften

Die zur Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) ergänzend aufgeführten Vorschriften dienen dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Insofern hat innerhalb des Geltungsbereiches der Stadtbildsatzung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer.

Dächer

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachformen entsprechend der Umgebungsbebauung und in Verbindung mit der Stadtbildsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) vorgeschrieben. Die Regelungen zur zulässigen Farbgebung der Dachhaut orientieren sich ebenfalls am umliegenden Bestand.

Fasadengestaltungen

Einige Gebäude im Bereich der südlichen Parkstraße stehen unter Denkmalschutz und prägen damit den Straßenraum und das Ortsbild maßgeblich. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zu der hohen Qualität des vorhandenen städtischen Ortsbildes, aus dem die Maßstäbe für alle Um- und Neubauten abzuleiten sind. In ihrem Nahbereich sollen sich Um- oder Neubauten in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Dies schließt nicht aus, dass auch abweichende Materialien oder gestalterische Details verwendet werden, die aus der Anwendung moderner Bautechniken oder Verwendung neuer Materialien entstehen. Diese können insbesondere für die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbaren Teile der Gebäude oder des Grundstücks verwendet werden, während für die aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Bereiche besondere Anforderungen zu stellen sind. Wesentlich ist, dass mit abweichenden Materialien oder Formen gestaltete Gebäude sich in die umgebende Bebauung einfügen und der Kontrast nicht zu Verunstaltung oder Abwertung der Umgebung führt.

Einfriedungen

Die Art der hier zulässigen Einfriedungen orientieren sich am Bestand innerhalb des Plangebiets. Hierzu finden sich im südlichen Bereich zum öffentlichen Straßenraum überwiegend massive Einfriedungen (Mauern), die jedoch für das Quartier ortstypisch und daher prägend sind. Im nördlichen Teil des Plangebiets trifft man vermehrt auf Einfriedungen mit massiven Sockeln. Um ein gestalterisches Mindestmaß an Qualität sicherstellen zu können, sind Einfriedungen stets mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Aufgrund der Topographie und der bereits vorhandenen Bauwerke sind im südlichen Teil des Geltungsbereiches Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m grundsätzlich zulässig. Im Einzelfall sind je nach örtlicher Situation auch höhere Mauern ausnahmsweise möglich. Die Maximalhöhen orientieren sich in etwa an den bereits vorhandenen Mauern des südlichen Abschnittes der Parkstraße, beginnend von der Kreuzung mit dem Haubensteigweg.

1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Neu zu errichtende Garagen und Carports müssen bei der Wahl der Dachform als Flachdach begrünt werden
- Festsetzung privater Grünflächen, die nicht überbaut bzw. versiegelt werden dürfen
- Festsetzung von Flächen, die dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen

Der Bebauungsplan kann die Nutzung erneuerbarer Energien nicht verbindlich festsetzen, sondern lediglich anregen.

1.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist weitgehend durch innere Grünstrukturen geprägt. Die Grundstücke sind teilweise sehr dicht bewachsen und weisen insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereichs starke Höhenversprünge nach Westen auf. Im nördlichen Teil der Parkstraße bildet an der Westgrenze der Grundstücke ein noch überwiegend vorhandener Gehölzstreifen den Übergang in den anschließend steil ansteigenden Landschaftsraum des Reichelsbergs. Neben der Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden zum Schutze dieser Strukturen im Bebauungsplan noch grünordnerische Belange wie Pflanzbindungsflächen, Erhalt von einzelnen, stadtbildprägenden Bäumen sowie Oberflächenbeläge geregelt.

Pflanzbindung

Die im bisher dort gültigen Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ festgesetzten Ziele für den Erhalt von Gehölzstrukturen werden grundsätzlich in die neue Planzeichnung übernommen. Aufgrund der - zum Teil auch negativen - Entwicklungen in den letzten 30 Jahren wird es jedoch erforderlich, die Pflanzbindungsflächen im Bebauungsplan „Parkstraße“ der vorhandenen Situation vor Ort entsprechend anzupassen. So mussten Flächen in den Bereichen wieder zurückgenommen werden, wo faktisch kein erhaltenswerter Bestand an Gehölzen mehr vorhanden ist und einer vorwiegend gärtnerischen Nutzung gewichen sind. Dennoch soll mit dieser Festsetzung dem planerischen Ziel der Sicherung des markanten, stadtbildprägenden Grünzugs entlang der Hangkante Rechnung getragen werden. Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer entstehen durch die

Festsetzung gegenüber dem bisher gültigen Baurecht nicht. Die festgesetzten Bereiche mit Bindungen für Bepflanzungen in Richtung Adenauerring wurden zum einen getroffen zum Schutz des bestehenden, dichten Bewuchses und der Durchgrünung sowie andererseits als Sicht- und Lärminderung („psychologischer Puffer“) gegenüber der Hauptverkehrsstraße.

In Härtefällen kann eine Ausnahme von den Festsetzungen gemäß § 31 abs. 1 BauGB gewährt werden. Dies trifft zu bei einer Erkrankung oder einem Schädlingsbefall des entsprechenden Gehölzes oder Baumes, wo aufgrund sicherheitstechnischen Aspekten (Ast- bzw. Stammbruch) oder der Eindämmung von Schädlingen entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen. Für erforderliche pflegerische Maßnahmen wie Zurückschneiden etc. ist keine Ausnahme notwendig.

Baumerhalt

Der Schutz von Bäumen wird neben den Pflanzbindungsflächen lediglich in den Bereichen, wo die Stadtbildsatzung gültig ist definiert. Daneben sind auch einzelne Bäume planungsrechtlich und naturschutzrechtlich geschützt. Die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1007/40 stehende Blutbuche ist in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Sie gilt aufgrund ihrer Größe und Ausbildung als ortsbildprägend und stellt ein wesentlicher Bestandteil des in Richtung Adenauerring verlaufenden Grünstreifens dar. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1012/48 befindet sich an der westlichen Grenze eine große ortsbildprägende Eiche. Der Baum ist mit der Nummer KE-1308 zum einen biotopkartiert und zum anderen als Naturdenkmal ausgewiesen. Da dieser Baum bereits naturschutzrechtlich höchsten Schutzstatus genießt, ist eine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung nicht notwendig.

Oberflächenbeläge

Da für das Baugebiet in Teilen eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden soll - ohne signifikante Beeinträchtigungen für die Funktion des Bodens oder für das Mikroklima auszulösen - ist eine Regelung der Oberflächenbeläge für Stellplätze, Zu- und Hofeinfahrten erforderlich. Mit dem Ausschluss von vollversiegelten Materialien wie Asphalt- oder Betonbeläge sowie Pflasterbeläge mit kleinen Fugenbreiten soll eine zusätzliche Vollversiegelung von bislang unverbauten Flächen minimiert werden. Dies gilt lediglich für zusätzlich neu anzulegende Flächen bzw. bei einer Neuanlage bzw. Sanierung von bestehenden Flächen. Bereits bestehende vollversiegelte Stellplatz- und Zufahrtsflächen, wo keine baulichen Änderungen vorgesehen sind genießen Bestandschutz.

1.6 Kenndaten der Planung

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Geltungsbereich | ca. 43.665 m ² |
| davon | |
| Wohnbaufläche | ca. 31.290 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 3.495 m ² |
| Private Grünfläche | ca. 8.880 m ² |