

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Parkstraße“

im Bereich der Wohnbebauung beidseitig der Parkstraße

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

22.09.2020 / 25.02.2021 / 18.05.2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Begründung | 3 |
| 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| Flächennutzungsplan / Landschaftsplan | 3 |
| Verfahren nach § 13a BauGB | 4 |
| 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 | 9 |
| Zulässige Wohneinheiten | 10 |
| Stellplätze und Garagen | 11 |
| Verkehrsflächen | 12 |
| Ver- und Entsorgung..... | 12 |
| Private Grünflächen | 13 |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 14 |
| Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 14 |
| Örtliche Bauvorschriften | 19 |
| 1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes | 20 |
| 1.5 Grünordnung | 20 |
| 1.6 Kenndaten der Planung | 22 |

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 Bebauungsplans 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 an den äußeren westlichen Kanten 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. Grundlage dafür bildet das von der CIMA Beratung+Management GmbH erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2020 in der jeweils gültigen überarbeiteten Fassung. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes 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 des Konzepts.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurde das bestehende Sortimentskonzept weiterentwickelt. 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 Sortimentsliste“ zu finden, in der sowohl die Sortimente des Innenstadtbedarfs als auch des Nahversorgungsbedarfs dargestellt sind.

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 zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 des Einzelhandelskonzepts der CIMA vom November 2020 wurden auch die bestehenden und potenziellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Abgrenzungen der vom Einzelhandelsgutachten ermittelten zwölf Nahversorgungszentren in Kempten (Allgäu). Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich im Nahversorgungszentrum Pettenkoflerstraße in etwa 300 m Entfernung (Luftlinie).

Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Parfümeriewaren
- Baby- und Kinderartikel*
- Bücher
- Spielwaren
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe
- kleinteilige Sport- und Campingartikel
- Haushaltselektronik („weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Computer und Zubehör, Foto, Film
- Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten/Kunst
- Uhren, Schmuck
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schul- und Bürobedarf
- Optik, Hörgeräteakustik
- Musikinstrumente, Musikalien

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Sanitärwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

* beinhaltet Baby- und Kinderbekleidung, Schuhe, Schulranzen/Rucksäcke, Zubehör (sonstige Erstausrüstung, Schnuller)
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019; nicht abschließend

Abb. 2 Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wie Sortimente des sonstigen Bedarfs (CIMA, November 2020)

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (Sortimente des sonstigen Bedarfs) 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 zum Bauland gezählt werden darf (s. auch Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zu § 19 BauNVO, Rd.-Nr. 15).

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 einzelnstehenden 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 mit direkter Anbindung an einer bestehenden Erschließungsstraße 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 des Straßenzuges 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. Gebäude-teile, 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. 13, 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. Neu zu errichtende Garagen müssen dabei gemäß den Vorgaben der GaStellV mindestens 3,0 m zur Straßengrenze entfernt stehen, Bestandsgaragen genießen Bestandschutz. Um das gewachsene Orts- und Straßenbild zu erhalten, sind die entsprechenden Baufenster für den nördlichen Abschnitt der Parkstraße so angelegt, dass lediglich jeweils ein „Stellplatz-Cluster“ für zwei Grundstücke vorgesehen ist. Dies entspricht auch überwiegend der vorhandenen Situation. Die Baufenster für Stellplätze, Garagen und Carports sind entlang der Straße zudem so konzipiert, dass das Grundstück auf einer Länge von mindestens einem Drittel der Grenze zwischen Straße und Grundstück nicht mit Hofflächen oder zugehörigen baulichen Anlagen wie Carports oder Garagen bebaut werden kann. Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Stellung von solchen Anlagen erreicht werden, ohne auf ein verträgliches Maß an Flexibilität für den Eigentümer verzichten zu müssen.

Trotz der in der Planzeichnung festgelegten Parkierungsbereiche können im Einzelfall unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan möglichen Anzahl der Wohnungen sowie der örtlichen Situation (Gebäudestellungen, Grundstückszuschnitte, Topographie) nicht immer die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zum Stellplatznachweis erfüllt werden. Dies betrifft insbesondere die denkmalgeschützten Villen in der südlichen Parkstraße. Bestandschutz genießen lediglich die bis in die 1920er errichteten Wohnungen (i. d. R. eine Wohnung pro Gebäude), wo ein Anrechnen von fiktiven Stellplätzen

möglich ist (vgl. VGH München (2. Senat), Urteil vom 10.06.2016 – 2 B 16.733). Hinzukommende Wohnungen durch Aufteilungen innerhalb der Gebäude sind nach Kemp-
tener Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen.

Tiefgaragen sind sowohl auf den dafür gekennzeichneten Flächen als auch innerhalb der Baugrenzen erlaubt. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich nimmt die dort bereits bestehende Tiefgarage auf. 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 Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen) über die vorhandenen 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 Pflanzenerhaltungstreifens 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 terrassenartig angelegte 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 Quartiers 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

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

Das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, wird im südlichen Bereich stark vom Lärm des Adenauerrings beeinflusst. Gemäß Straßenverkehrszählung 2015 weist die Ringstraße im fraglichen Bereich einen DTV-Wert von 17.551 Kfz/24 h mit einem LKW-Anteil von tagsüber $p=2,6\%$ und $p=0,78\%$ zum Nachtzeitraum auf. Bei der Beurteilung des Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“ vom 09.11.1990 wurde ein DTV-Wert von 8.000 Kfz/24h angesetzt. Somit hat sich der Verkehr in den letzten 30 Jahren mehr als verdoppelt, was einer rechnerischen Steigerung des Verkehrslärms um 3,4 dB(A) entspricht.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten aufgeführt:

| | |
|----------|----------|
| tagsüber | 55 dB(A) |
| nachts | 45 dB(A) |

Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Sie sind für Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgelegt:

| | Tag | Nacht |
|------------------------|----------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet | 59 dB(A) | 49 dB(A) |

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

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums vom 25.07.2014 mit dem AZ: StMI - IIB5-4641-002/10 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ werden Mittelungspegel von

tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A)

als Gesundheitsgefahren (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und Eigentums(Substanz)-verletzungen (Art. 14 Abs. 1 GG) eingestuft. Die Auffassung wird durch verschiedene Urteile gestützt (BVerwG v. 16.03.2006 – 4A1075.04, OVG Münster v. 19.03.2009 – 10 D 56/07.DE). Die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen ist an entsprechend stark verlärmten Fassaden zu vermeiden.

Die Immissionssituation durch den Straßenverkehr kann der nachfolgenden Tabelle und anhängenden Rasterdarstellungen entnommen werden:

| Immissionsberechnung | | Beurteilung nach DIN 18005 | | | | | |
|----------------------------|---------|----------------------------|--------------|-----|----------------|-----|-----------|
| | | Flurstück | Tag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | | Differenz |
| | OW | | L r.A | OW | L r.A | Tag | Nacht |
| | | /dB | /dB | /dB | /dB | /dB | /dB |
| Adenauerring 108 1 EG Ost | 1007/37 | 55 | 64 | 45 | 56 | 9 | 11 |
| Adenauerring 108 1 OG1 Ost | | 55 | 66 | 45 | 57 | 11 | 12 |
| Adenauerring 108 1 OG2 Ost | | 55 | 66 | 45 | 57 | 11 | 12 |
| Adenauerring 108 2 EG Süd | | 55 | 59 | 45 | 51 | 4 | 6 |
| Adenauerring 108 2 | | 55 | 61 | 45 | 53 | 6 | 8 |
| Adenauerring 108 2 | | 55 | 62 | 45 | 53 | 7 | 8 |
| Parkstraße 14 1 EG Ost | 1007/40 | 55 | 69 | 45 | 59 | 14 | 14 |
| Parkstraße 14 1 OG1 Ost | | 55 | 70 | 45 | 59 | 15 | 14 |
| Parkstraße 14 2 EG Süd | | 55 | 66 | 45 | 57 | 11 | 12 |
| Parkstraße 14 2 OG1 Süd | | 55 | 67 | 45 | 58 | 12 | 13 |
| Parkstraße 15 1 EG Ost | 1007/30 | 55 | 62 | 45 | 53 | 7 | 8 |
| Parkstraße 15 1 OG1 Ost | | 55 | 64 | 45 | 55 | 9 | 10 |
| Parkstraße 15 1 OG2 Ost | | 55 | 64 | 45 | 55 | 9 | 10 |
| Parkstraße 15 2 EG Süd | | 55 | 55 | 45 | 47 | 0 | 2 |
| Parkstraße 15 2 OG1 Süd | | 55 | 58 | 45 | 49 | 3 | 4 |
| Parkstraße 15 2 OG2 Süd | | 55 | 59 | 45 | 51 | 4 | 6 |
| Parkstraße 16 1 EG Ost | 1007/29 | 55 | 64 | 45 | 54 | 9 | 9 |
| Parkstraße 16 1 OG1 Ost | | 55 | 66 | 45 | 55 | 11 | 10 |
| Parkstraße 16 1 OG2 Ost | | 55 | 66 | 45 | 55 | 11 | 10 |
| Parkstraße 16 1 EG Süd | | 55 | 61 | 45 | 51 | 6 | 6 |
| Parkstraße 16 1 OG1 Süd | | 55 | 64 | 45 | 53 | 9 | 8 |
| Parkstraße 16 1 OG2 Süd | | 55 | 64 | 45 | 54 | 9 | 9 |
| Parkstraße 17 1 EG Ost | 1007/28 | 55 | 60 | 45 | 51 | 5 | 6 |
| Parkstraße 17 1 OG1 Ost | | 55 | 62 | 45 | 52 | 7 | 7 |
| Parkstraße 17 1 OG2 Ost | | 55 | 63 | 45 | 53 | 8 | 8 |
| Parkstraße 17 2 EG Süd | | 55 | 55 | 45 | 46 | 0 | 1 |
| Parkstraße 17 2 OG1 Süd | | 55 | 56 | 45 | 47 | 1 | 2 |
| Parkstraße 17 2 OG2 Süd | | 55 | 57 | 45 | 48 | 2 | 3 |
| Parkstraße 18 1 EG S/O | 1007/26 | 55 | 62 | 45 | 51 | 7 | 6 |
| Parkstraße 18 1 OG1 S/O | | 55 | 63 | 45 | 52 | 8 | 7 |
| Parkstraße 18 1 OG2 S/O | | 55 | 63 | 45 | 53 | 8 | 8 |
| Parkstraße 21 a EG Ost | 1007/25 | 55 | 57 | 45 | 48 | 2 | 3 |
| Parkstraße 21 a OG1 Ost | | 55 | 58 | 45 | 48 | 3 | 3 |
| Parkstraße 21 a OG2 Ost | | 55 | 59 | 45 | 49 | 4 | 4 |
| Parkstraße 21 a EG Süd | | 55 | 51 | 45 | 41 | -4 | -4 |
| Parkstraße 21 a OG1 Süd | | 55 | 52 | 45 | 42 | -3 | -3 |
| Parkstraße 21 a OG2 Süd | | 55 | 53 | 45 | 43 | -2 | -2 |
| Parkstraße 21 b EG Ost | 1007/25 | 55 | 52 | 45 | 44 | -3 | -1 |
| Parkstraße 21 b OG1 Ost | | 55 | 52 | 45 | 44 | -3 | -1 |
| Parkstraße 21 b OG2 Ost | | 55 | 52 | 45 | 43 | -3 | -2 |

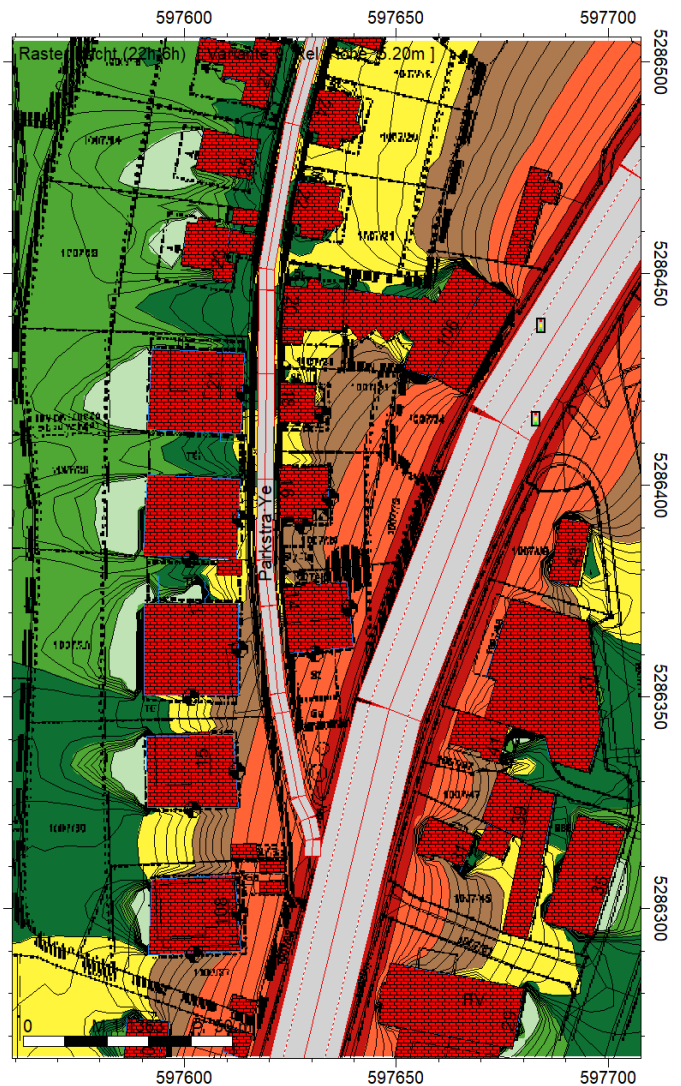
An den Wohngebäuden (angenommen wurden hier die Baugrenzen), die sich auf den Flurstücknummern 1007/25 (südliches Gebäude), 1007/26, 1007/28, 1007/29, 1007/30, 1007/37, 1007/40, befinden, treten durch den Straßenverkehrslärm des Adenauerrings Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 15 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts auf. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 11 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten.

An der Ostfassade des Gebäudes Parkstraße 14 wird darüber hinaus die Grenze erreicht, ab der gemäß dem oben zitierten Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums vom 25.07.2014 nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise eine Lärmschutzwand scheiden sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aufgrund der vorhandenen Topographie mit dem ansteigenden Gelände aus. Da der Charakter der Parkstraße von den einzeln stehenden Wohngebäuden bzw. Villen geprägt ist, wäre auch eine – immissionsschutzrechtlich nachvollziehbare – Festsetzung für eine Riegelbebauung zur Schaffung lärmberuhigter Wohnbereiche im Bereich der Parkstraße 14 bis 18 ebenfalls aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vorstellbar. Aus diesen Gründen werden zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und zur Schaffung gesunden Wohnraums Wohnraumorientierungen für die in der Planzeichnung bezeichneten Grundstücke, an dessen Baugrenzen der Grenzwert der 16. BImSchV überschritten wird, festgesetzt.

Die Verkehrsbelastung auf der Parkstraße selbst liegt gemäß einer Verkehrsdatenerhebung, die 2014 vom Amt für Tiefbau- und Verkehr durchgeführt wurde, bei ca. 300 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von $p=0,5\%$. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehre, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben (überwiegend durch eine erhöhte Anzahl von Wohnungen im Plangebiet) ergeben sich in wesentlichen Teilen durch Zu- und Abfahrtsverkehre der dortigen Bewohner und sind im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets vertretbar. Nach gängiger Rechtsprechung bewirkt eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesses eines Straßenanliegers, von planbedingtem Mehrverkehr, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen, verschont zu bleiben (vgl. etwa VGH Kassel Urt. v. 27.7.2017, AZ: 4C133816 4 C 1338/16; VGH Kassel Urt. v. 13.3.2014 – AZ: 4C214811N 4 C 2148/11.N; VGH Mannheim 14. 5. 1997, NVwZ 2007, 149).



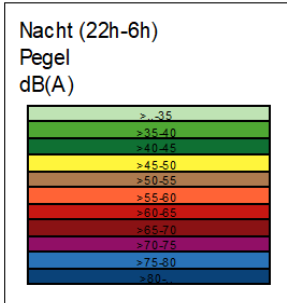
Raster tags (06:00 – 22:00 Uhr)



Raster nachts (22:00 – 06:00 Uhr)

Beurteilung: DIN 18005
 Orientierungswerte im WA:
 tagsüber: 55 dB(A)
 nachts: 45 dB(A)
 Verkehrsbelastung Adenauerring:
 DTV: 17551 Kfz/24 h
 LKW-Anteil von tags $p=2,6\%$ und nachts
 $p=0,78\%$

- Legende
- Hilfslinie
 - Höhenlinie
 - Immissionspunkt
 - Gebäude
 - Verkehrsampel
 - Straße /RLS-90



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.

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.

Auf Carports und Garagen sind neben geneigten Dächern extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei eher ökologischen Zielen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrünten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt. Garagen und Carports mit bereits vorhandenen geneigten Dächern genießen Bestandschutz.

Fassadengestaltungen

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 Sichtschutz („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.

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu Parkanlagen mit altem Baumbestand und der freien Landschaft in Richtung Reichelsberg ist mit dem Vorkommen von streng geschützten Arten in den Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstraße“ zu rechnen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Fällungen und Schnittmaßnahmen an Bäumen im Winterhalbjahr durchzuführen (s. Teil I, Kapitel 4.4 Naturschutz).

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 (zu erhaltender Baum) 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 |