# Aufstellung des Bebauungsplans „Parkstadt Engelhalde“

im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße;
Änderung des Geltungsbereichs, Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung; Beschluss

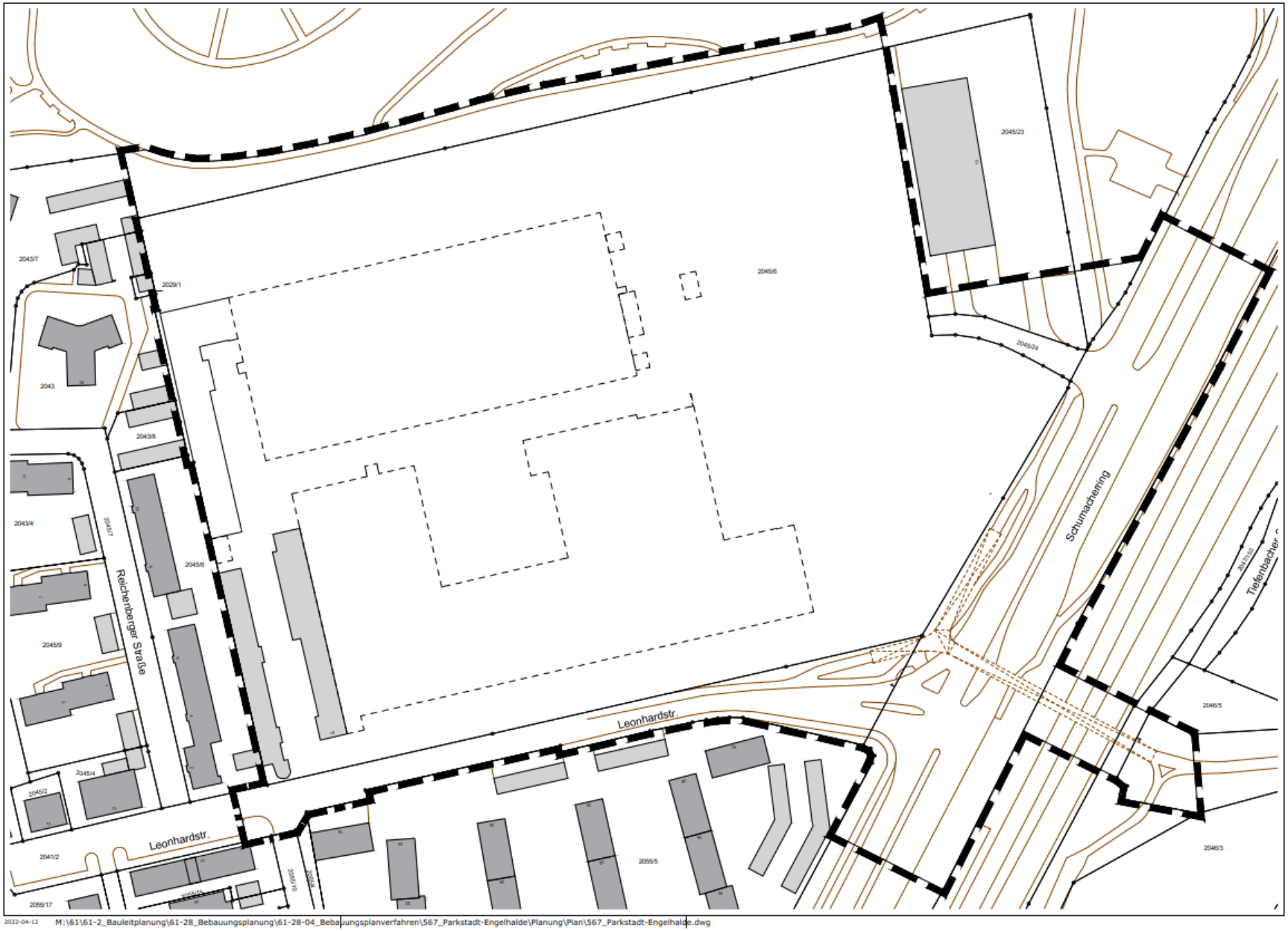
Planungs- und Bauausschuss am 22.09.2022

Stadtrat am 29.09.2022

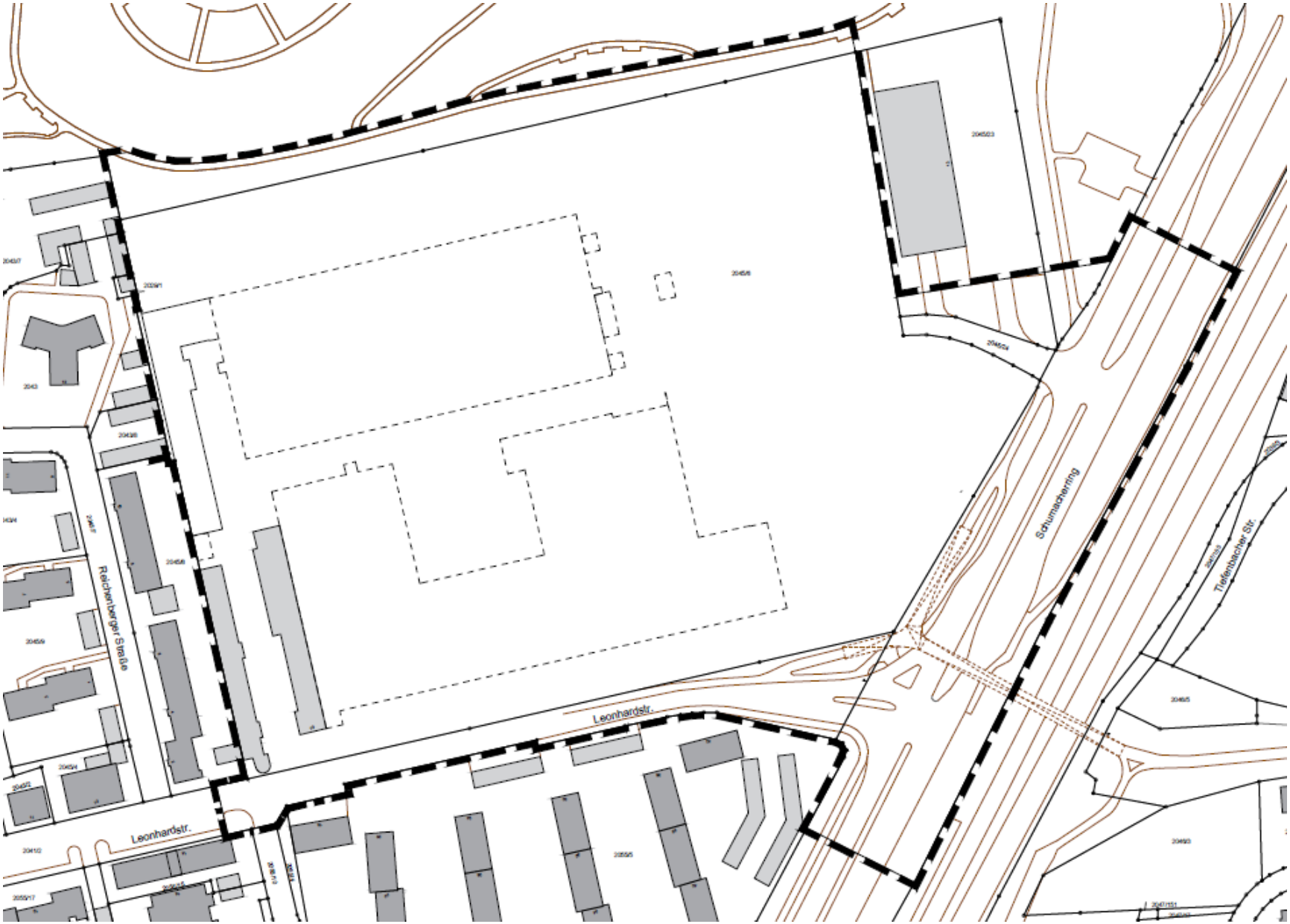
Thingers
Kempten (Allgäu)
Auf dem Lindenberg
Lenzfried
Staudach
Hinterholz
Ludwigshöhe
Haubenschloß
Hasenbühl
Linggen
Franzosenbauer
Sankt Mang
Bucharts
Heberlings
Straßösch
Bäuerlings

# Luftbild

# Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss



# Geänderter Geltungsbereich



# Bebauungsplan Gesamtübersicht

# Bebauungsplan Gesamtübersicht

# Art und Maß der baulichen Nutzung

Gebietstypen:

- Wohngebiet (WA) im Norden
- Urbane Gebiete (MU) v.a. im Süden
  - Kreativquartier mit Bestandsgebäuden im Westen
  - Kita mit Büro und Wohnen im Nordosten
- Sondergebiete (SO)
  - Nahversorger mit Wohnen und Büro
  - Quartiersgarage
  - Auftakt-Hochhaus mit gewerblichen Nutzungen

| WA 1 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| o | FD |

| WA 2 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 1 | GRZ 0,45 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 2 | GRZ 0,5 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 3 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| o | FD |

| SO 1 Nahversorgung | GRZ 0,7 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| SO 2 Quartiers garage | GRZ 0,55 |
|---|---|
| | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| SO 3 Büroturm | GRZ 0,75 |
|---|---|
| | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

Abgestufte Geschossigkeit in den aufgelösten Blockstrukturen

- Hochpunkte mit VII bzw. VI Geschossen im Norden bzw. V im Süden
- Tiefgarageneinfahrten sind zur Auflockerung nur eingeschossig überbaut

Auftakt ins Quartier erfolgt mit 37m hohem Hochhaus

Bestandsgebäude im Westen bleiben erhalten

| WA 1 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| o | FD |

| WA 2 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 1 | GRZ 0,45 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 2 | GRZ 0,5 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 3 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| o | FD |

| SO 1 Nahversorgung | GRZ 0,7 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| SO 2 Quartiers garage | GRZ 0,55 |
|---|---|
| | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| SO 3 Büroturm | GRZ 0,75 |
|---|---|
| | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

# Art und Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Fläche

- GRZ zwischen 0,4 – 0,75
- Überschreitungen mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 bis 0,90 möglich
- Innenhöfe mit Tiefgaragen unterbaut (Erdüberdeckung 0,60m)

Baugrenzen

- Um Gebäude des städtebaulichen Entwurfes gelegt
- Baugrenzen mit einem gewissen Puffer versehen

| WA 1 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| o | FD |

| WA 2 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 1 | GRZ 0,45 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 2 | GRZ 0,5 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| MU 3 | GRZ 0,4 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| o | FD |

| SO 1 Nahversorgung | GRZ 0,7 |
|---|---|
| Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

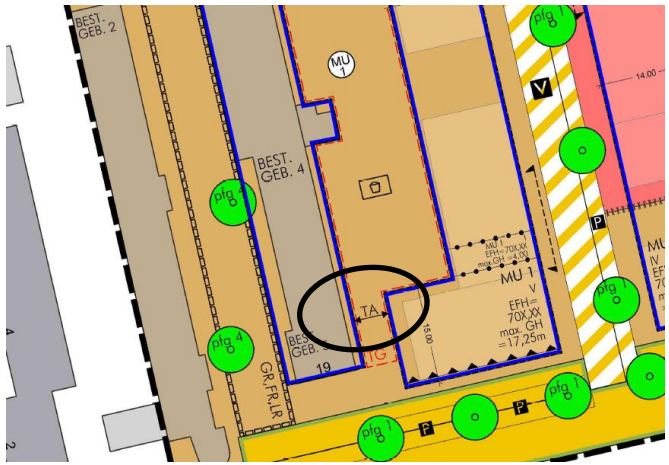
| SO 2 Quartiers garage | GRZ 0,55 |
|---|---|
| | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

| SO 3 Büroturm | GRZ 0,75 |
|---|---|
| | |
| EFH | max. GH s. Plan-einschrieb |
| a | FD |

Abweichende Abstandsflächen sind notwendig:

- In den Wohngebieten im nördlichen Bereich
- Zwischen MU2 und SO3
- Zwischen Bestandsgebäuden des Kreativquartiers und dem MU1

Reduziert auf jeweils 0,2H mit mind. 3m



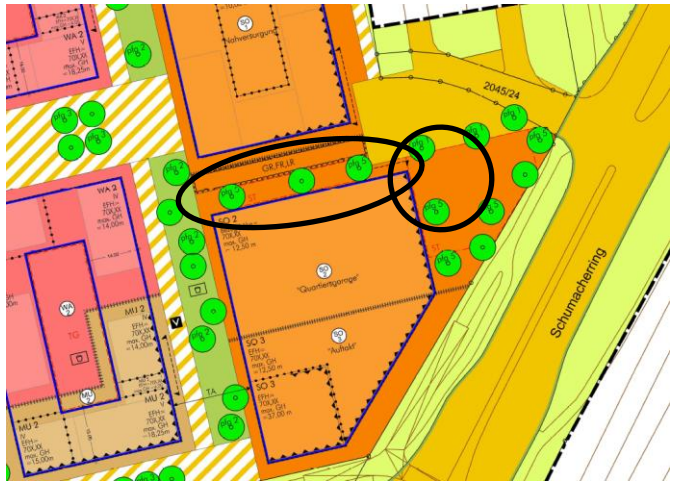
# Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Ruhender Verkehr auf privaten Flächen:

- In Quartiersgarage (Nahversorger, Büro, Wohnen)
- Wohnhof mit Tiefgarage

Oberirdische Parkplätze auf öffentlichen Flächen:

- Entlang des verkehrsberuhigten Bereiches
- Entlang der Leonhardstr.
- Westlich des zentralen Platzes
- Östlich und nördlich der Quartiersgarage



# Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Tiefgaragen und Stellplätze:

- außerhalb der Baugrenzen und der dedizierten Bereiche nicht zulässig
- Tiefgaragen unter allen Wohn- und gemischt genutzten Blockstrukturen
- Erdüberdeckung 0,60m, bei Baumstandorten 1,00m

Nebenanlagen

- 12m² je Grundstück
- Max. 2,5m Höhe
- Fahrräder & Müll

# Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung

- Anbindung des Quartiers über Leonhardstr. und Schumacherring
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung:
  - PLATZ
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fuß- und Radweg
  - Parkplatz
- Durchwegungen mit Gehrechten für die Allgemeinheit
- Mobilitätsdrehscheibe an der Leonhardstr.

- Verkehrsgutachten Modus Consult Ulm – 01.08.2022 - vorhandene Straßennetz kann Neuverkehrsaufkommen aufnehmen

# Grünflächen & Grünordnungsplan

- Zielsetzung: Durchgrüntes Quartier
- Erhalt der Baumstrukturen im Norden
- Grüner Korridor zwischen Leonhardstr. und Engelhalde Park – Blühfläche und lockere Bäume
- Begrünte Wohnhöfe mit vorwiegend privaten Gärten und einzelnen Baumpflanzungen (Erdüberdeckung 1,00m sonst 0,60m)
- Baumpflanzungen mit variablem Standort auf den Plätzen und entlang der Straßen und Wege
- Fassadenbegrünung der Quartiersgarage

Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro tecum

Lärmschutz aufgrund der Verkehrsemissionen des Schumacherrings:

- Passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig (Lärmschutzfestsetzungen)
- Besonders Südosten betroffen

Gewerbelärm:

- Keine Überschreitungen weder für interne Nutzungen noch durch Nutzungen von Außen

Die Planungen zur Niederschlagsversickerung und –rückhaltung befinden sich in Arbeit. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücken versickert werden.

In der Starkregenanalyse (2020) ist das Plangebiet von Überschwemmungen bis über 100cm betroffen. Eine Überschwemmung soll zukünftig vermieden werden.

Gebäude sollen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entwickelt werden. Als Mindeststandard ist KfW Effizienzhaus 55 vorgesehen. Ein Gutachten zur Energieversorgung ist in Arbeit

Örtliche Bauvorschriften:

- Dachform: Flachdächer
- Dachbegrünung vorgesehen
- Fassadenbegrünung für Quartiersgarage vorgesehen
- Einfriedungen und Stützmauern geregelt
- Werbeanlagen geregelt

Passiver Bestandsschutz:

- Gilt für Gebäude 1 & 2 an der westlichen Grundstücksgrenze
- Gebäude sind legal errichtet worden
- Genehmigter Bestand & Nutzung sind weiterhin zulässig
- Keine Volumenänderung möglich
- kein Ersatzbau möglich

Eine detaillierte Abschätzung der Klimafolgen ist noch nicht möglich:

- Bestandsareal sehr hoher Versiegelungsgrad
- Geplantes Areal ähnlicher Versiegelungsgrad
- Extensive Dachbegrünung vorgesehen
- Durchgrünung vorgesehen

# Bebauungsplan Gesamtübersicht

# Verfügbare Gutachten

Vorgeschlagene Gutachten zur Beigabe der Beteiligung:

- Schalltechnische Untersuchung vom Büro tecum in der Fassung 29.07.2022
- Verkehrstechnische Untersuchung vom Büro Modus Consult Ulm in der Fassung 01.08.2022
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und erste Ergebnisse zum Bebauungsplan vom Büro Menz Umweltplanung in der Fassung 25.07.2022
- Schadstoffuntersuchungen im Untergrund von der HPC AG in der Fassung vom 21.10.2019
- Geotechnischer Bericht von der HPC AG in der Fassung vom 10.10.2019
- Auswirkungsanalyse für die Nahversorgung am Standort Parkstadt Engelhalde vom Büro CIMA in der Fassung vom 02.09.2022
- Grünordnungsplan von Stefan Fromm Landschaftsarchitekten in der Fassung vom 12.09.2022

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Änderung des Geltungsbereichs wird beschlossen und der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Parkstadt Engelhalde“ vom 22.09.2022 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß Plan vom 22.09.2022 mit den textlichen Festsetzungen wird beschlossen.