

Stadt Kempten (Allgäu)

1. Änderung zum Bebauungsplan
„Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“

im Bereich der Baufelder 3, 4, 5, Sudhaus und Fasshalle
sowie dem südlichen Teil der Kellerstraße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

01.07.2014

07.10.2014

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Bebauungsplanzeichnung | 1 |
| 2 | Planzeichenerklärung | 1 |
| 2.1 | Festsetzungen | 1 |
| 2.2 | Örtliche Bauvorschriften | 1 |
| 2.3 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... | 1 |
| 3 | Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB | 1 |
| 4 | Bebauungsplansatzung | 1 |
| 4.1 | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 4.2 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 2 |
| 4.3 | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 4.4 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... | 11 |
| | Altlastenkataster..... | 11 |
| | Denkmalschutz | 11 |
| | Stromversorgung | 12 |
| | Erdgasversorgung | 12 |
| | Wasserversorgung | 12 |
| | Fernwärmeversorgung..... | 12 |
| | Fernmeldenetz..... | 12 |
| | Grundwasserströme / Brunnen | 12 |
| 5 | Begründung | 13 |
| 5.1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen..... | 13 |
| | FNP / LP..... | 13 |
| | Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ | 13 |
| | Verfahren nach § 13a BauGB..... | 13 |
| 5.2 | Plangebiet..... | 14 |
| | Lage / Größe | 14 |
| | Topographische und hydrologische Verhältnisse / Bodenverhältnisse | 14 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.3 | Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen..... | 14 |
| | Ersatzbau Sudhaus..... | 16 |
| | Art der baulichen Nutzung..... | 17 |
| | Maß der baulichen Nutzung | 21 |
| | Bauweise | 25 |
| | Abstandsflächen..... | 26 |
| | Verkehrsbelange | 27 |
| | Immissionsschutz | 31 |
| | Örtliche Bauvorschriften..... | 34 |
| 5.4 | Grünordnung | 36 |
| 5.5 | Artenschutz..... | 37 |
| 5.6 | Kenndaten der Planung | 38 |
| 5.7 | Anlagen..... | 38 |

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ im Bereich der Baufelder 3, 4, 5, Sudhaus und Fasshalle sowie dem südlichen Teil der Kellerstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1551).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der

Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 53, 61 und 73 geänd. (§ 36 G v. 20.12.2011, 689) (GVBl 2007, S. 588)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung vom 07.10.2014 sowie zwei Anlagen.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten im Geltungsbereich der 1. Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Kap. 5.3, Seite 19)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR

Die zulässige Grundfläche in Quadratmeter (m²) ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und bezieht sich immer auf das gesamte jeweilige Baufeld bzw. die Tiefgaragenflächen außerhalb der Baufelder.

Die festgesetzte Grundfläche darf ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der Baufelder 3 und 4 für die Errichtung von Anbauten (Wintergärten, Balkone, o. Ä.) überschritten werden.

Durch immissionsschutzbedingte baulichen Anlagen oder Maßnahmen nach 0 der BP-Satzung darf die festgesetzte Grundfläche entsprechend überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Traufhöhe TH

Die max. zulässige Traufhöhe in Metern ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenhaut und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Für das Baufeld 5 wird eine maximale Traufhöhe entsprechend dem Bestand der Firsthöhe der Fasshalle in Metern über Nullpunkt (müNN) festgesetzt. Im Baufeld 5 darf die maximal zulässige Traufhöhe durch zusätzliche Technikaufbauten um bis zu 1,20m überschritten werden, sofern ein Rücksprung von der Traufkante auf der Ost-, Süd- und Westseite um mind. 2,0m erfolgt.

§ 7 Bauweise

Offene / abweichende Bauweise

Für die Baufelder 4 und Sudhaus wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

In den Baufeldern Fasshalle und 5 wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) auf Grund von Gebäudelängen über 50m festgesetzt.

Für das Baufeld 3 wird ebenfalls die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, hier kann auf einer Länge von max. 18,0m an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Form von Baufeldern festgesetzt. Durch immissionsschutzbedingte baulichen Anlagen oder Maßnahmen nach 0 der BP-Satzung dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50m überschritten werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- bzw. Hofflächen anzulegen und dürfen ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der Baufelder 3 und 4 für die Errichtung von Anbauten (Wintergärten, Balkone o.Ä.) um bis zu 1,50m überbaut werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird die Firstrichtung für das Baufeld Sudhaus festgesetzt.

§ 8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt, wonach Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind. Die Tiefe der Abstandsflächen wird festgelegt durch die möglichen Außenwände (festgesetzt durch Baugrenzen bzw. Baulinien) in Verbindung mit der zulässigen Höhe (festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. Traufhöhen).

§ 9 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Tiefgarage

Sie ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baufelder zulässig.

Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in der Tiefgarage zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufelder und Umgrenzungsflächen für Nebenanlagen zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Zufahrten

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

Versorgungsflächen

Östlich des Baufeldes 4 wird eine Versorgungsfläche Elektrizität für eine oberirdische, erdgeschossige Trafostation festgesetzt.
Für 20-KV-Leitungen auf Privatgrund sind dingliche Sicherungen im Grundbuch notwendig.

Gehrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden Gehrechte für die Allgemeinheit im Innenbereich des ehemaligen Geländes des Allgäuer Brauhauses in einer Mindestbreite von mind. 3,0m innerhalb der Umgrenzungen festgesetzt. Nördlich der Hirnbeinstraße umfasst das Gehrecht den Bereich zwischen Baufeld 4 und Straßenbegrenzungslinie.

Zufahrt Tiefgarage

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird die Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage in der Lage festgesetzt. Auch durch eine spätere Teilung der Grundstücksflächen ist sicherzustellen, dass durch die festgesetzte Zufahrt eine Erschließung sämtlicher Parkierungsflächen innerhalb der Tiefgarage gewährleistet bleibt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind innerhalb dieser Bereiche Ein- und Ausfahrten unzulässig.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Arbeiten an Gebäuden mit Mauerseglernistplätzen, die durch diese Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, sind im Brutzeitraum vom 15. April bis 15. August untersagt.

Bestehende Brutplätze sind zu erhalten.

Wenn bestehende Nistplätze nicht erhalten werden können, ist bei Entfernung von Nistplätzen die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist zwingend bis zur nächsten Brutsaison Ersatz durch künstliche Nisthilfen zu schaffen. Diese sind an geeigneten hohen mindestens dreistöckigen Gebäuden im Umkreis von maximal 70 bis 100 m direkt unter der Dachtraufe anzubringen (Bsp. Verwaltungsgebäude des Allgäuer Brauhauses, Südseite; Parkhaus der Sozialbau Kempten Hirnbeinstraße Nord- und Ostseite oder auch anderen Bestandsgebäuden). Die Maßnahmen haben in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Der Bauherr hat sich um geeignete Möglichkeiten der Anbringung der Nisthilfen zu kümmern. Die Nisthilfen sind auch nach Abschluss der Bauarbeiten zu erhalten.

§ 12 Grünordnung

Bereiche außerhalb der Gehrechte für die Allgemeinheit sind vorwiegend zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Bereiche mit Gehrechten für die Allgemeinheit sind als repräsentativer Stadtboden und barrierefrei zu gestalten.

Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Dachbegrünungen, Regenwasserversickerung und Spielplätzen einzureichen.

Pflanzgebote

Anzahl, Lage und Ordnung der zu pflanzenden Bäume ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen, wobei die Lage der Bäume unter begründeten Umständen verändert werden kann.

Die zu pflanzenden Bäume sind den folgenden Pflanzlisten zu entnehmen. Im Bereich unterbauter Flächen ist für Baumpflanzungen 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern ein standortgeeigneter durchwurzelbarer Bodenhorizont von mind. 80 cm zu gewährleisten. Die Mindestfläche an Bodenhorizont pro Baum muss mindestens 12 m² betragen.

Bäume I. Ordnung

| | | |
|-------|---------------------|---------|
| Pl ac | Platanus acerifolia | Platane |
|-------|---------------------|---------|

Bäume II. Ordnung

| | | |
|---------|-------------------------------|-------------------|
| Ac ca | Acer campestre | Feldahorn |
| Al sp | Alnus spaethii | Erle |
| Ca be | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Co co | Corylus colurna | Baumhasel |
| Cr la C | Crataegus lavalleyi Carrierei | Apfeldorn |
| Fr or | Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Ma | Malus in Sorten | Apfelbäume |
| Py | Pyrus in Sorten | Birnbäume |
| Pr av | Prunus avium | Vogelkirsche |
| So ar | Sorbus aria | Mehlbeere |
| So au | Sorbus intermedia | Gemeine Eberesche |

Auf die Möglichkeit der Verwendung weiterer geeigneter Arten und Sorten aus der Straßenbaumliste des „GALK Arbeitskreises Stadtbäume“ wird hingewiesen.

Pflanzgröße:

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

Sträucher

| | | |
|-------|-------------------------|---------------------|
| Am la | Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Co ma | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Co sa | Cornus sanguinea | Gemeiner Hartriegel |
| Co av | Corylus avellana | Waldhasel |
| Co di | Cotoneaster dielsianus | Graue Strauchmispel |
| Ke ja | Kerria japonica | Ranunkelstrauch |
| Li vu | Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Ph co | Philadelphus coronarius | Bauernjasmin |
| Ri al | Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Sy vu | Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |

Pflanzgröße:

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100
(C3, 2-8Tr, 60-100)

Hecken in Form von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind weder zu den Nachbargrundstücken noch zum Straßenraum hin zulässig.

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten, auf der eine Sedum-Gras-Krautmischung in vorgefertigten Matten aufgebracht wird. Der Anteil der Kies-schüttungen soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Gehölzpflege

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

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bauungsplanzeichnung können Teile der bestehenden Parkhausfassade östlich des Baufeldes 3 begrünt werden. Diesbezügliche Pflanzliste:

An Rankhilfen

Polygonum aubertii

Wisteria Sinensis

Humulus lupulus

Schling-Knöterich

Chinesischer Blauregen, Glyzinie

Hopfen

Für die dauerhafte und wüchsige Berankung der Fassaden sind pro Rankpflanze mindestens 2 m³ durchwurzelbarer Raum sowie starke, tragfähige Rankhilfen in der Projektplanung in einer eigenen Grünordnungsplanung durch ein Fachplanungsbüro nachzuweisen.

Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 200.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu widerhandelt (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 13 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über das vorhandene Mischwassersystem abzuführen.

Niederschlagswasser ist flächenhaft in Mulden zu versickern.

Ausnahmsweise kann aus Platzgründen das Niederschlagswasser über Rigolen oder Sickerrohre versickert werden. Der punktuellen Versickerung über einen Sickerschacht kann nur zugestimmt werden, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist vor Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen grundsätzlich eine ausreichende Vorreinigung einzubauen.

§ 14 Immissionsschutz

Lärmschutzfestsetzungen Baufeld 3

Zum Schutz vor den Immissionen der umliegenden kerngebietstypischen Nutzungen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen an den Nord- und Ostseiten des Baufeldes 3 nachfolgend näher erläuterte Lärmschutzmaßnahmen zwingend festgesetzt:

- In den gekennzeichneten Bereichen des Baufeldes 3 ist die Anordnung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissorientierungen zu vermeiden. In den Fällen, in denen sich diese Forderung nicht realisieren lässt, sind die entsprechenden Fenster durch verglaste Vorbauten, die folgende Anforderungen erfüllen müssen, abzuschirmen:

Der Abstand zwischen Fensterebene und vorgelagerter Verglasung muss mindestens 0,7 m betragen.

Der sich zwischen Fensterfront und verglastem Vorbau befindliche Kaltraum darf kein Immissionsort im Sinne der Ziffer 2.3 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) sein.

Der Vorbau ist so auszuführen, dass ein ausreichender Luftwechsel in dem zu schützenden Schlaf- oder Ruheraum durch natürliche Zirkulation bei gleichzeitiger Schallminderung um mindestens 12 dB zwischen Außenbereich und Messort nach TA-Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes) erzielt wird.

Eventuell weitere, an den betreffenden Fassaden situierte und nicht vom Außenlärm durch die vorgenannte Lärmschutzeinrichtung abgeschirmte Fenster sind so auszuführen, dass sie nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

Die vorgenannten Anforderungen sind durch ein Gutachten eines anerkannten schalltechnischen Ingenieurbüros nachzuweisen und dem Bauamt der Stadt Kempten (Allgäu) vor Baubeginn unaufgefordert vorzulegen.

- Sämtliche Schlaf-, Kinder- und Ruheräume im Baufeld 3 sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Ingenieurbüros nachgewiesen wird, dass der auf den betreffenden Schlafräum unter Berücksichtigung aller Lärmquellen (Straßenverkehr, Gewerbe, verhaltensbezogener Lärm durch „Nachtschwärmer“) einwirkende A-bewertete Außengeräuschpegel nachts 50 dB nicht überschreitet.

Hinweis: Bei der Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 bzw. VDI 2719 sind neben dem Verkehrslärm auch die im Nachtzeitraum auftretenden erhöhten Lärmpegel durch das angrenzende Kerngebiet zu berücksichtigen.

Lärmschutzfestsetzung an Rampenbauwerken

Die Abfahrtsrampe von der Königstraße zur Tiefgarage ist fugendicht einzuhausen.

Lärmschutzfestsetzungen gegen straßenverkehrsbedingten Lärm

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Ruheräumen von (neu zu errichtenden) Wohnungen müssen mindestens einen Abstand von 20 m zur Königstraße, jeweils gemessen bis zur Straßenmitte, aufweisen. Falls dies nicht möglich ist, sind sie mit schallgedämpften mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies gilt nicht für Wohnraumfenster, die sich auf den Straßen abgewandten Gebäudeseiten befinden.

§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung und bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH).

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 16 Dächer

Dachform:

Im Baufeld Sudhaus ist nur die originalgetreue Dachform des historischen Sudhauses zulässig.

In den Baufeldern 3, 4 und 5 sind nur Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

Im Baufeld Sudhaus ist nur die originalgetreue Dachneigung des historischen Sudhauses zulässig.

Dachmaterialien:

Im Baufeld Sudhaus ist nur das originalgetreue Dachmaterial des historischen Sudhauses zulässig. Ausnahmsweise kann ein dem bestehenden Dachmaterial entsprechendes Dachmaterial zugelassen werden.

In den Baufeldern 3, 4 und 5 sind nur Gründächer zulässig.

Dachüberstand:

Im Baufeld Sudhaus ist nur der originalgetreue Dachüberstand des historischen Sudhauses zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

In den Baufeldern 3 und 4 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Im Baufeld 5 sind technisch notwendige Dachaufbauten gemäß den Vorgaben des 0 (Traufhöhe) zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Baufeld Sudhaus sind nur originalgetreue Dachaufbauten des historischen Sudhauses zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Baufeld Fasshalle sind Dachaufbauten nur dann zulässig, wenn sie in Lage, Größe und Gestalt dem historischen Vorbild entsprechen und mit der Stadt

Kempten (Allgäu) und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt sind. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

In Abstimmung mit der Stadt Kempten (Allgäu) sind bei Flachdächern aufgeständerte Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen unter Einhaltung eines Abstandes zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung zulässig. Bei begrünten Flachdächern ist ein Nachweis zu erbringen, dass die technischen Anlagen die Begrünung nicht beeinträchtigen.

§ 17 Fassadengestaltungen

Die Fassadengestaltung des Baufeldes 5 (Anbau an Baudenkmal Fasshalle) ist mit der Stadt Kempten (Allgäu) und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Fassadengestaltungen der Nord- und Westfassaden des Baufeldes Sudhaus müssen der originalgetreuen Fassadengestaltung des historischen Sudhauses entsprechen.

§ 18 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschoßzone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Eine störende Häufung der Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen.

§ 19 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb der jeweiligen Baufelder in Form von Stahlgitterzäunen, mind. 5,0 m von den äußeren Baugrenzen und -linien zurückversetzt, zulässig.

Eine Abgrenzung der den erdgeschossigen Wohnungen zugeordneten Garten- oder Vorbereichen ist mit Hecken und Spalieren in einer Höhe bis maximal 1,80 m zulässig. Bei der Pflanzung der Spaliere sind klimaverträgliche Obstgehölze zu verwenden. Als Schnittheckenpflanze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

§ 20 Geländegestaltung / Stützmauern

Das Gelände des Geltungsbereiches ist nach Abbruch der bestehenden Baukörper und den Neubaumaßnahmen möglichst harmonisch auszubilden. Im Bereich der mit Gehrechten für die Allgemeinheit festgesetzten Bereiche, sind innerhalb der geforderten 3,0m-Bereiche (vgl. § 10) Höhenentwicklungen ohne Stufen in Form von geneigten Flächen auszugleichen.

Notwendige Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

§ 21 Stellplatzablöse

Für Nutzungen der Baufelder 3, 4 und Sudhaus ist die Ablöse von der Herstellungspflicht der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unzulässig.

Für Nutzungen der Baufelder Fasshalle und 5 ist die Ablöse von der Herstellungspflicht der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zulässig, wobei mind. 60 Stellplätze des Stellplatznachweises in der Tiefgarage des Plangebiets nachgewiesen und „öffentlich zugänglich“ sein müssen. Dies beinhaltet die Anfahrbarkeit sowie fußläufige Andienung.

Die Höhe der Ablöse richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie TA-Lärm, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 16, 3. OG, Zimmer 309-311 während der Dienststunden eingesehen werden.

Altlastenkataster

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Belastungen bzw. Verdachtsmomente für umweltrelevante Kontaminationen bekannt:

- Teerkorkisolierungen in den Kühlräumen
- Lageranlagen für Mineralölprodukte
- Asbestfaserhaltige Produkte (Dacheindeckungen, Dichtungen und Rohrisolierungen)
- Diverse Auffüllungen

Im Rahmen eines kontrollierten Rückbaus und sonstiger Tiefbauarbeiten ist durch entsprechende fachgutachterliche Vorerkundungen eine entsprechende Eingrenzung und Separierung der Belastungsschwerpunkte für eine gezielte ordnungsgemäße Beseitigung im Rahmen des Abfall-, Bodenschutz- und Wasserrechts erforderlich. Geeignete Maßnahmen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kempten entsprechend abzustimmen.

Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Baudenkmal Fasshalle gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen an diesem Gebäude sowie bei Bauvorhaben, die sich in unmittelbarer Nähe davon befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Der südliche Kopfbau der Fasshalle weicht einem zurückversetztem Baukörper, weil dadurch eine platzartige Straßenraumaufweitung den Auftakt in das Ge-

lände bilden kann und die Fasshalle im Süden einen städtebaulich wirksamen baulichen Abschluss erhält.

Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Stromleitungen, die durch die Planungen betroffen sind und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen für die Tiefgarage gesichert bzw. verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Gebietes, insbesondere der Baufelder Fasshalle, 5 und 4 ist die Errichtung einer neuen Trafostation östlich des Baufeldes 4 notwendig. Aus städtebaulichen Gründen ist die Lage zurückversetzt vom öffentlichen Straßenraum zwingend erforderlich. Laut Aussage des Versorgers sind die beiden Baumpflanzungen Richtung Hirnbeinstraße unproblematisch. Die grenzständige Trafostation wird eine Größe von ca. 3,0m x 7,0m haben.

Erdgasversorgung

Im Bereich der Kellerstraße verläuft eine Erdgasleitung, die durch die Planungen nicht betroffen ist.

Im Bereich nördlich des Baufeldes Sudhaus verläuft eine Erdgasleitung, die durch die Planungen betroffen ist und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen für die Tiefgarage gesichert bzw. verlegt werden muss.

Wasserversorgung

Im Bereich nördlich des Baufeldes Sudhaus verläuft eine Wasserleitung, die durch die Planungen betroffen ist und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen für die Tiefgarage gesichert bzw. verlegt werden muss.

Fernwärmeversorgung

Im Bereich der Königstraße verläuft eine Fernwärmeleitung, die durch die Planungen nicht betroffen ist.

Fernmeldenetz

Im Planungsgebiet verlaufen Telekommunikationsleitungen, die gesichert, verändert bzw. verlegt werden müssen. Sollten öffentliche Flächen entwidmet werden, so ist die Deutsche Telekom gesondert zu unterrichten. Kabel Deutschland weist ebenfalls darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen liegen, die bei Planung und Bauausführung zu berücksichtigen sind. Um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung vor Beginn der Baumaßnahmen wird gebeten.

Grundwasserströme / Brunnen

Das Plangebiet wird von Grundwasserströmen durchzogen. Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen ist durch hydrogeologischen Nachweis sicherzustellen, dass keine Änderungen des Grundwasserverhaltens eintreten werden. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen noch zwei Brunnen, die bis zum Grundwasser auf Illerniveau reichen. Ein Brunnen liegt im Bereich der ehem. Abfüllhalle, ein zweiter Brunnen im Sudhaus wurde mittlerweile überbaut. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes können die Brunnen grundsätzlich ordnungsgemäß verschlossen werden. Bei Nutzung der Brunnen ist ebenfalls

sicherzustellen, dass Veränderungen der bestehenden Grundwasserströme und Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden. In beiden Fällen sind Vorhaben rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, Planunterlagen von einer Fachfirma für Brunnenbau sind vor Baubeginn einzureichen.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“

Das Baufeld 3 ist planungsrechtlich als Kerngebiet MK festgesetzt, wobei in den Geschossen 1 bis 3 lediglich eine Parkgarage zulässig ist. In den darüber liegenden Geschossen sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten, Spielhallen und Bordellbetrieben sowie Tankstellen, zulässig. Wohnnutzungen sind dort zulässig. Die Kellerstraße ist einschließlich der Flächen des ehem. Brauhausgeländes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, an deren Südende eine gemeinsame Zufahrt für die Parkebenen des Baufeldes 3 und des bestehenden Parkhauses der Fa. Reischmann festgesetzt ist. Die Erschließung der Tiefgarage unter dem Brauhausareal ist über eine Rampe von der Königstraße vorgesehen. Die Festsetzungen zu den Baufeldern Sudhaus, Fasshalle, 4 und 5 entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Stellplatznachweis für die neuen Nutzungen auf dem Brauhausareal ist im bestehenden Bebauungsplan gemäß der gültigen Stellplatzsatzung zu führen. Für die neuen Nutzungen im Denkmal Fasshalle, einschließlich Baufeld 5, ist im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift die Möglichkeit der Stellplatzablöse festgesetzt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanänderungsverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, weil es sich bei dem Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich von baulichen Anlagen überdeckt wird, liegt unter 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. 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 Umweltbe-

richt nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ wird von der Hirnbeinstraße im Süden, der Königstraße im Westen, dem Baufeldern 2 und 1b im Norden und der westlichen Bebauung der Bahnhofstraße im Osten begrenzt und hat eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse / Bodenverhältnisse

Das ursprüngliche Gelände wurde im Laufe der Zeit innerhalb des Betriebsgeländes des ehemaligen Allgäuer Brauhauses sehr stark verändert. Das bestehende Gelände fällt von der Hirnbeinstraße im Süden bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs um ca. 4,5m bis 5,0m ab. Dementsprechendes Gefälle hat auch die Königstraße von Süd nach Nord.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen konnte festgestellt werden, dass im Bereich Baufeld Sudhaus in einer Tiefe zwischen 1,50 m und 3,00 m sandiger, schluffiger und schwach kiesiger Untergrund anzutreffen ist und darüber Auffüllungen aus Kies, sandig, schwach steinig vorherrschen. Im Bereich südlich des Baufeldes Sudhaus sind Auffüllungen aus Kies, sandig, steinig, schluffig sowie als anstehender Untergrund nichtbindige Moräne anzutreffen (siehe 5.7).

Wie unter 0 beschrieben sind Veränderungen der Grundwasserströme durch Baumaßnahmen zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende hydrogeologische Gutachten nachzuweisen.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Der Projektentwickler des Brauhausareals G&G hat mit Schreiben vom 07.11.2013 beantragt, den seit 19.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ im Bereich des Baufeldes 3 und der Straßenverkehrsfläche der Kellerstraße zu ändern.

Konkret wurde beantragt, auf die bislang festgesetzten drei Parkgeschosebenen im Baufeld 3 zugunsten einer Wohnbebauung auf dem gesamten Baufeld zu verzichten. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans im Baufeld 3 eine Parkgarage für einen Teil des noch ausstehenden Stellplatznachweises der Erweiterungen des Zentralhauses entstehen sollte. Darüber hinaus war durch eine gemeinsame neue Zufahrt beabsichtigt, die neue Parkgarage mit der bestehenden Parkgarage der Fa. Reischmann zu verbinden, um somit Synergieeffekte erreichen zu können. Mittlerweile hat der Eigentümer des Zentralhauses final erklärt, dass er die möglichen Stellplätze des Baufeldes 3 nicht nutzen wird, sondern auf andere Art und Weise seine noch ausstehende Stellplatzverpflichtung lösen wird. Auch die Fa. Reischmann ist auf Grund geringer Auslastungszahlen des bestehenden

Parkhauses nicht an einer gemeinsamen Parklösung mit dem Baufeld 3 interessiert. Im Gegenzug gibt es konkrete Vorstellungen eines Investors, auf dem Baufeld 3 kurzfristig auf sechs bis sieben Ebenen innenstadtnahen Wohnungsbau verwirklichen zu wollen.

Grundsätzlich sollten die Stellplätze der Parkebenen des Baufeldes 3 einem Teil des Stellplatznachweises des Zentralhauses zur Verfügung stehen und somit „öffentlich zugänglich“ sein. Da dieses planerische Ziel seitens des Eigentümers des Zentralhauses nicht mehr weiterverfolgt wird, wird seitens des Baureferats die Schaffung von innenstadtnahen Wohnraum auf allen Ebenen grundsätzlich begrüßt. Betrachtet man die städtebauliche Gesamtsituation des Umfeldes, in dessen Kontext sich die letzte innerstädtische Entwicklungsfläche des Brauhausareals einfügen muss, so ist für die bislang im Bebauungsplan ermöglichten „öffentlich zugänglichen“ Stellplätze ein adäquater Ersatz auf dem Brauhausareal zu schaffen. Die Planungen des Architekten von G&G sahen bislang für das Baufeld 3 ca. 28 Wohnungen auf den oberen vier Ebenen und insgesamt ca. 84 Stellplätze in den unteren drei Parkebenen vor. Da von den ca. 84 Stellplätzen ca. 28 Stellplätze dem Stellplatznachweis der Wohnungen gedient hätten, wären ca. 56 Stellplätze „öffentlich zugänglich“ für das Zentralhaus möglich gewesen. Damit durch eine Umwidmung des Baufeldes 3 kein zusätzlicher Parkdruck im Umfeld des Brauhausareals entsteht, wird konkret die Kompensation dieser „öffentlich zugänglichen“ Stellplätze in einer Größenordnung von 60 Stellplätzen auf dem Brauhausareal empfohlen. Da diese Stellplätze in erster Linie den Gästen und Besuchern der für die Fasshalle konzeptionierten gastronomischen Einrichtungen dienen sollen, werden sie in einer erweiterten 1-geschossigen Tiefgarage, mit direkten Erschließungszugängen von der Fasshalle bzw. dem Baufeld 5, angeordnet. Da bislang laut Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag der gesamte Stellplatznachweis für Nutzungen in der Fasshalle und im Baufeld 5 abgelöst werden kann, muss dies nun angepasst werden, so dass vom Stellplatznachweis für die Nutzungen der Fasshalle und des Baufeldes 5 zwingend mind. 60 Stellplätze in der erweiterten Tiefgarage „öffentlich zugänglich“ errichtet werden.

Im Rahmen der Abstimmungen zwischen G&G und dem Baureferat wurde die planerische Lösung für die nachzuweisenden 60 „öffentlich zugänglichen“ Stellplätze, einschließlich Organisation der inneren Erschließung und Zugänglichkeit für den Fußgänger, konkretisiert und diente dem Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) als Grundlage für den am 20.03.2014 gefassten Änderungsbeschluss. Mit Antrag vom 16.06.2014 beantragte G&G von den 60 geforderten Stellplätzen zumindest 18 Stellplätze tagsüber den Mietern der Fasshalle zu reservieren und diese in diesem Zeitraum auch über eine Schranke der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung zu stellen. Dem Antrag wurde im Laufe des Verfahrens nicht entsprochen. Im innerstädtischen Kontext ist generell eine Mehrfachnutzung bzw. -belegung von Stellplätzen städtebaulich sinnvoll und anzustreben, weil dadurch einem wesentlich höheren Kundenwechsel entsprochen werden kann. Sollten 18 der 60 geforderten Stellplätze tagsüber den Mietern der Fasshalle vorbehalten bleiben, so würden sie der „Öffentlichkeit“ in diesem Zeitraum nicht zur Verfügung stehen können (Abtrennung durch Schranke geplant). Wären diese 18 Stellplätze auch für die Besucher der Fasshalle zugänglich, so könnten die Stellplätze im Falle einer Nichtbelegung durch die Mieter mehrfach genutzt werden. Eine Abtrennung oder Reservierung für die Mieter hätte somit in Bezug auf die Stellplatz-Gesamtsituation des näheren Umfeldes negative Auswirkungen.

Die rechtliche Absicherung in Form einer Anpassung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und G&G erfolgte parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren.

Für die Bereiche außerhalb der Fasshalle und des Baufeldes 5 soll wie im rechtskräftigen Bebauungsplan die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) Grundlage für die Festsetzung in der Bebauungsplanänderung sein.

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst somit neben dem Bau-
feld 3 die erweiterten Tiefgaragenflächen im Umfeld der Baufelder 4, 5, Sud-
haus und Fasshalle sowie die südliche Kellerstraße, da diese Fläche unter Be-
rücksichtigung der Anlieferung Zentralhaus und Reischmann sowie der Hotel-
vorfahrt, der Wohnumfeldgestaltung zugeführt werden und nicht mehr in Gän-
ze als Straßenverkehrsfläche dienen soll.

Ersatzbau Sudhaus

Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 09.06.2010 sollte der dem damaligen Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende städtebauliche Rahmenplan so angepasst werden, dass ein Erhalt des Sudhauses ermöglicht wird.

Das Sudhaus in seinem neubarocken Baustil aus dem Jahre 1904 und seiner für den Ort charakteristischen Gebäudekubatur (Gebäudehöhe, Dachformen) sowie seiner zentralen Stellung auf dem ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses prägt schon seit vielen Jahrzehnten den Ort in besonderem Maße. Obwohl sein stattliches Erscheinungsbild nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegt, wie z.B. die denkmalgeschützte Fasshalle, ist das Sudhaus ein fester Bestandteil des Areals und somit in seinem Erscheinungsbild auch als Solitär ortsbildprägend. Da das Sudhaus schon immer industriell genutzt worden war, musste es sich im Laufe der Zeit mehreren Veränderungen in Form von Anbauten und inneren Umbauten unterziehen. Wichtig für das heute noch erhaltene äußere Erscheinungsbild war aber, dass sich die Veränderungen im Wesentlichen auf die Innenräume beschränkt haben bzw. die nachträglichen Anbauten lediglich die Süd- und Ostfassade betrafen. Durch die auf Grund der industriellen Nutzung vollzogenen Veränderungen sah das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege keine Möglichkeit, das Sudhaus unter Denkmalschutz zu stellen.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wurde festgelegt, dass ein Rückbau, eine Änderung, eine Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind. Mit Genehmigung vom 08.03.2013 wurde der Antrag von G&G zum Abbruch des Sudhauses genehmigt.

Die vom Projektentwickler vorgebrachten Argumente

- Verbaute Innenstruktur ohne Möglichkeit einer vernünftigen Nachnutzung
- Bautechnische Erschwernis beim Bau der Tiefgarage
- Erhebliche Kostenmehrung beim Bau der Tiefgarage
- Verschattungsproblematik und somit Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschossbereich der Südseite des Baufeldes 2
- Originalgetreuer und vertraglich zugesicherter Wiederaufbau 4,0 m weiter südlich waren mit den städtebaulichen Zielen, die durch die Erhaltungssatzung formuliert waren, in Abwägung zu stellen. Grundlage hierfür war der durch den städtebaulichen Vertrag und die Festsetzungen des Bebauungsplans gesicherte

originalgetreue Wiederaufbau des Sudhaus (Nord- und Westfassade, Gebäude- und Dachkubatur).

Es war somit zu prüfen, ob das beantragte (parallele) Verschieben um 4,0 m weiterhin diese Ortsbildprägung erreichen kann. Da sich der Projektentwickler vertraglich zu einem originalgetreuen Wiederaufbau bzgl. der äußeren Gebäudeform und Fassadengestaltungen der Nord- und Westfassaden verpflichtet hat, bleibt der Gesamteindruck des Erscheinungsbildes erst einmal nach außen hin erhalten. Die Anpassungen im Inneren treten nach außen nur in Teilen in Erscheinung, erleichtern aber mögliche Nachnutzungen erheblich, da die bestehende Innengliederung in so hohem Maße verbaut ist, dass nachvollziehbar Nachnutzungen im Bestand erheblich erschwert wären. Durch die parallele Verschiebung steht das „neue“ Sudhaus weiterhin an städtebaulich prägnanter Stelle innerhalb des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses und prägt auch von dort die „ehem. Kellerstraße“ sowie den sog. „Sudhausplatz“ im Süden. Ob dabei die Nordfassade genau auf der Flucht der ehem. Kellerstraße liegt, spielt angesichts der Tatsache, dass diese Straße stadträumlich kaum mehr nachvollziehbar ist, kaum mehr eine Rolle. Durch die Südverschiebung vermittelt der künftige Standort des Sudhauses zwischen der weit südlich liegenden Fashalle und der unmittelbar an die alte Kellerstraße angrenzenden Parkhausbebauung.

Nachvollziehbar waren die wirtschaftlichen und bautechnischen Vorteile für den Projektentwickler in Bezug auf die geplante Tiefgarage unter dem Gelände. Die angesprochene Verschattungsproblematik im Erdgeschossbereich der Südfassade des Baufeldes 2 erschien zumutbar, weil dort anhand der Vielzahl von möglichen mischgebietskonformen Nutzungen nicht zwingend Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern liegen müssten.

Insgesamt wurde im Rahmen der Abwägung gesehen, dass durch die beantragte Verschiebung des Sudhauses die eigentlichen Ziele des Beschlusses vom 09.06.2010 weiterhin gewahrt bleiben können (Erhalt des prägenden Erscheinungsbildes durch Gebäudeform und Fassadengestaltung), sich aber für den Projektentwickler enorme Vorteile ergeben.

Art der baulichen Nutzung

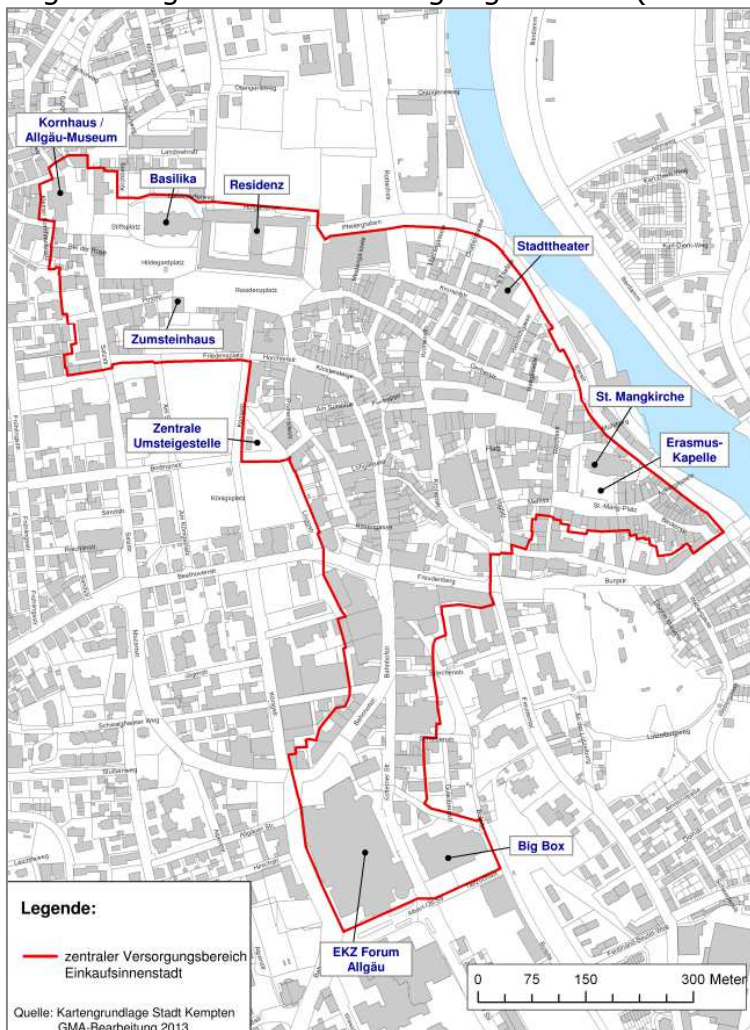
Innerhalb des Änderungsbereiches wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden dort Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Die Stadt Kempten hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt, das im Juli 2009 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren weiter fortzuschreiben und zu aktualisieren. Das Ergebnis wurde im Rahmen der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 03.07.2013 begutachtet und in der Stadtratssitzung vom 11.07.2013 beschlossen. Wie beim Beschluss im Jahre 2009 dienen die Ziele bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes weiterhin als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels in der Einkaufsinnenstadt und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind auch hier ein integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

Der gutachterlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Kempten wahr. Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden vom Kornhausplatz, der Basilika St. Lorenz, der Residenz über den Pfeilergra-

ben bis zum Stadttheater, im Osten entlang der Illerstraße bis zur Burgstraße, im Süden von der südlichen Bebauung der Bäckerstraße und dem St. Mang-Platz, dem Freudenberg, der östlichen Bebauung der Bahnhof- und Kotterner Straße begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet das ECE-Center „Forum Allgäu“ mit der „big BOX“. Nach Westen bildet die Bahnhofstraße bis zum August-Fischer-Platz, im nördlichen Anschluss die westliche Bebauung der Bahnhofstraße über die Linggstraße bis zur Zentralen Busumsteigestelle Kempten (ZUM), Stadtpark und der Salzstraße die Grenze der Einkaufsinnenstadt.

Die Bestandsaufnahme bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts hat ergeben, dass der Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtgebiet von Kempten derzeit ca. 625 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 217.850 m² umfasst. Der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche liegt für den Zentralen Versorgungsbereich bei 39% und mit derzeit 319 Betrieben 51% des Gesamtbestandes (vgl. Gutachten GMA 2013: 57). Anhand dieser Zahlen wird klar, welche quantitative Bedeutung die Einkaufsinnenstadt für den Einzelhandel besitzt. Eine rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte von 263 m² macht deutlich, dass die Einkaufsinnenstadt neben vielen kleinteiligen Geschäften auch über einen bedeutenden Anteil an Großflächenbetrieben verfügt (vgl. Gutachten GMA 2013: 82). Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich (GMA 2013, 77)



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.

Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen sind in der „Kemptener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- und Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sport- und 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
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Vorschlag 2013

Das Gutachten der GMA empfiehlt zudem die Revitalisierung von Leerständen insbesondere in der Bäckerstraße. Weil aber gerade im Fachhandelssektor auch in Kempten nur geringe Expansionspotenziale vorhanden sind, sollten die betriebstypenspezifischen Ansiedlungsbemühungen der Stadt auf diesen traditionellen Altstadtbereich konzentriert werden. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich nicht um einen rein traditionellen Geschäftsbereich, sondern um einen ehemals gewerblich genutzten Innenstadtbereich. Zudem weist dieses Gebiet keinen klassischen Altstadt-Charakter aus, es ist somit keinesfalls für die Ansiedlung kleinteiliger Fachhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten besonders prädestiniert. Allerdings befinden sich im Plangebiet freie Brachflächen. Es besteht daher die Gefahr, dass sich gerade in diesen Bereichen Einzelhandelsbetriebe aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und der zentralen Lage verstärkt ansiedeln wollen.

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei diesem 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 des Einzelhandelskonzeptes 2009 wurden auch die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Areal des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses liegt nicht innerhalb der Abgrenzungen der 10 Nahversorgungszentren in Kempten (Allgäu), so dass auch Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten aus diesem Bereich städtebaulich und aus Sicht der Stadtentwicklung sich dort nicht ansiedeln sollen. Die nächstgelegenen Nahversorgungszentren befinden sich in der Pettenkoflerstraße und Hausenschloßstraße.

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 innerstädtische Einkaufslagen ist hier nicht auszugehen. Ein Ausschluss von nicht zentrengeeigneten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets würde nicht dem Schutze der „Einkaufsinnenstadt“ dienen und ist demzufolge hier auch nicht erforderlich.

Weiteren grundsätzlichen Ausschluss erfahren aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort neben den Einzelhandelsnutzungen die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO (im Mischgebiet MI) angeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen sind zum einen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Aufgrund der sehr zentralen Innenstadtlage, der geplanten städtebaulichen Struktur auf dem ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses mit dem Baudenkmal Fasshalle sowie dem wiederaufzubauenden Sudhaus und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung mit dem denkmalgeschützten Ensemble Beethovenstraße und mehreren Baudenkmalern ist eine Ansiedelung von Gartenbaubetrieben sowie von Tankstellen – die dann angesichts des Ausschlusses von Einzelhandel lediglich auf den Verkauf von Kraftstoffen angewiesen wären – innerhalb des Geltungsbereiches stadtplanerisch, aber auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zielführend.

Auf Grund des zu erwartenden Konfliktpotentials mit lärmempfindlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche nicht zulässig (siehe auch Kapitel „Immissionsschutz“).

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Änderungsverfahren ist der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan. Dieser baute auf dem Wettbewerbsergebnis der damals durchgeführten zweiphasigen Mehrfachbeauftragung auf. Der daraus entwickelte städtebauliche Rahmenplan konkretisierte damals das geplante Maß der baulichen Nutzung in Form von Baufeldern, Geschossigkeiten und maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen und war und ist somit Ausgangspunkt für die im Bebauungsplan bzw. Änderungsverfahren getroffenen Festsetzungen.

Grundfläche GR

Die Ausnutzung der Grundstücke wird im Bebauungsplanänderungsverfahren nicht durch festgesetzte maximale Obergrenzen einer GRZ oder GFZ geregelt, sondern baufeldbezogen durch maximale Grundflächen (GR). Dies hat den Vorteil, dass im Zuge einer schrittweisen Umsetzung der Planung jederzeit deutlich ist, wie viel Baurecht planungsrechtlich für die einzelnen Baufelder besteht. Die auf Grundstücksflächen bezogene GRZ bzw. GFZ ist in der Umsetzung immer dann schwierig, wenn ein Gebiet im Bestand sich auf mehrere unterschiedlich zugeschnittenen Flurstücke ausdehnt oder Gebiete nicht gleichzeitig oder aus einer Hand realisiert werden, weil dann nachträgliche Grundstücksteilungen zu städtebaulich ungewollten Lösungen bzw. Zwangspunkten führen können und in beiden Fällen eine Überprüfung festgesetzter GRZ- oder GFZ-Werte fast nicht mehr möglich ist. Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen kann somit durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche GR für jedes einzelne Baufeld verlässlich erreicht werden.

Die Brachfläche des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses ist im Bestand auf Grund seiner ehem. industriellen Nutzung nahezu zu 100 % durch Gebäude, Zufahrts- oder Hofflächen sowie Parkierungsflächen versiegelt. Die rechnerische Überprüfung des Gesamtareals hat ergeben, dass durch die alleinige Betrachtung der Bestandsgebäude eine GRZ von ca. 0,46, unter Einbeziehung der Stellplätze mit ihren notwendigen Zufahrten (ohne sonstige versiegelte Hofbereiche) eine GRZ von ca. 0,8 auf dem Areal vorliegt. Die GFZ für die Bestandssituation liegt bei ca. 0,9, weil die Industriegebäude zwar sehr große Baumassen haben, aber oftmals auf Grund der ehem. Nutzung nur wenige, aber sehr hohe, Geschosse aufweisen. Dies wirkt sich relativ gesehen mindernd auf eine GFZ aus und ist daher als Vergleichsgrößenordnung zu einer Neubebauung des Grundstücks nur sehr eingeschränkt verwendbar.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen in einem planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet MI die Obergrenzen der GRZ mit 0,6 und GFZ mit 1,2 nicht überschritten werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt diese Kenngrößen zwar nicht fest, da sie wiederum lediglich maximale Grundflächen GR festsetzt (siehe oben), dennoch muss die Planung auf Einhaltung dieser Obergrenzen für GRZ und GFZ überprüft werden, weil das festgesetzte Maß einer baulichen Nutzung den Obergrenzen der BauNVO und somit dem festgesetzten Gebietscharakter grundsätzlich entsprechen muss.

Die rechnerische Überprüfung der GRZ auf dem gesamten Areal hat ergeben, dass durch die alleinige Betrachtung der geplanten Gebäude, der beiden Denkmäler und dem Sudhaus eine GRZ von ca. 0,51 erreicht wird. Unter Einbeziehung der unter der Geländeoberfläche liegenden Tiefgarage wird eine GRZ von ca. 0,94 erreicht. Somit wird der in § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehene Wert von 0,6 überschritten.

Die rechnerische Überprüfung der GFZ für die Planung hat ergeben, dass eine GFZ von ca. 1,61 erreicht und der in § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehene Wert von 1,2 deutlich überschritten wird. Zunächst einmal ist die Neuplanung auf dem Areal baulich mit dem Bestand der ehem. Industrieanlage in Vergleich zu setzen. Der Bestand hat zwar nur eine GFZ von ca. 0,9, dennoch unterscheiden sich die Baumassen der beiden Bebauungen nicht so stark wie die GFZ-Werte, weil bei den Industriegebäuden auf Grund der entsprechenden Nutzungen oftmals sehr große Geschoß- und Gebäudehöhen einer im Verhältnis wesentlich geringeren Anzahl an Geschoßebenen gegenübersteht. Noch dazu konzentrieren sich die Bestandsgebäude eher auf den südlichen Teil des Areals Richtung Hirnbeinstraße und die nordwestlich gelegenen Bereiche dienen lediglich als Parkplatz und finden sich somit nicht in einer GFZ-Ermittlung wieder.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die in Abs. 1 des Paragraphen festgeschriebenen Obergrenzen für GRZ- und GFZ-Werte überschritten werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden.

- Städtebauliche Gründe

Das ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses als eine der letzten großen Brachflächen in Kempten (Allgäu) liegt im zentralen Innenstadtbereich, in fußläufiger Verbindung zu den Haupteinkaufsbereichen. Die Planung bildet ein in sich städtebaulich geschlossenes planerisches Konzept und vermittelt dabei mit seinen Kubaturen und Gebäudestellungen zwischen der kleinmaßstäblichen Bebauung an der König- und Beethovenstraße (denkmalgeschützter Ensemblebereich) und der hochverdichteten Bebauung an der Bahnhofstraße (Zentralhaus, ehem. SinnLeffers). Die Planung sieht für den kritischen Bereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vor, wonach sich ein Quartier mit unterschiedlichen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen entwickeln wird. Große Freibereiche mit öffentlichen Durchwegungen können entstehen, weil nahezu die komplette Parkierung für das Plangebiet und angrenzende Nutzungen innerhalb einer Tiefgarage sowie der Parkgarage abgewickelt werden kann. Somit entstehen „autofreie“ öffentliche, halböffentliche oder private Freibereiche, die hohe Aufenthaltsqualitäten vor allem im Umfeld der Denkmäler oder des Sudhauses entwickeln werden.

Durch die Anknüpfung an die städtebaulichen Strukturen der Umgebung (Überleitung zwischen der Bebauung Beethovenstraße / Bodmanstraßenviertel und Bebauung Bahnhofstraße) und des Konzeptes des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerbsverfahren einer in Abschnitten umsetzbaren Gesamtlösung für das Plangebiet, haben sich Baufelder ergeben, die die Raumkanten der angrenzenden Straßenräume ergänzen und im Innenbereich platzartige Räume im Umfeld des Sudhauses und der Fasshalle schaffen. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den umgebenden städtebaulichen Strukturen. Die Umgebungsbebauungen im Bereich des Denkmalensembles Beethovenstraße und Bodmanstraßenviertel entstanden in der Regel in der Zeit der Wende 19. / 20. Jahrhundert. Diese Bereiche sind weitestgehend durch offene Bauweisen mit relativ eng stehenden, 2- bis 3-geschossigen Gebäuden, charakterisiert. Die Raumhöhen derer Geschosse sind dabei relativ hoch. Orientiert man sich nun an den Gebäudehöhen und -kubaturen dieser Baustrukturen, so erreicht man bei Gebäuden mit gleichem Bauvolumen und heutzutage niedrigeren Geschosshöhen eine größere Anzahl von Geschossen. Dies schlägt sich rechnerisch vor allem bei der Ermittlung eines GFZ-Wertes für die Neubebauung nieder, obwohl die neuen Gebäudestrukturen die städtebauliche Vermittlung zwischen den genannten gründerzeitlichen Strukturen und der Bebauung entlang der Bahnhofstraße darstellen. Da das ehem. Gelände

des Allgäuer Brauhauses sehr zentral liegt und innerhalb der Innenstadt keine vergleichbar nutzbaren Brachfläche in naher Zukunft vorliegen wird, zielt die Planung bewusst auf eine etwas höhere Verdichtung ab. Diese höhere Verdichtung orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen Verdichtung durch den Altbestand (vgl. GRZ-Werte rein für die Gebäude). Die das Gebiet auf Grund seiner denkmalpflegerischen Wertigkeiten, das Ortsbild prägenden Bauvolumina und Erscheinungsbilder wesentlich prägenden Gebäude werden dabei in das Planungskonzept integriert. Dabei legt die Planung ihren Schwerpunkt auf möglichst große, zum Teil durchgrünte Freibereiche, was im GRZ-Wert für die Gebäude von 0,5 zum Ausdruck kommt. Durch die möglichen Geschossigkeiten der Baukörper ist allerdings die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze von 1,2 für die GFZ nicht zu halten (siehe oben). In Bezug auf die Stadtstruktur der Innenstadt sowie die Bebauung durch den Altbestand (flächenmäßige Bebauung, Gebäudehöhen mit hohen Industriegeschossen, siehe oben) würde die Einhaltung der GRZ- / GFZ-Werte im Umkehrschluss eine zu niedrige Bebauung und eine zu geringe Dichte bedeuten. Müsste der GRZ-Wert gehalten werden, so wäre die städtebaulich äußert sinnvolle Unterbringung der Parkierung in einer Tiefgarage nicht möglich und das Umfeld wäre nachhaltig davon betroffen. Aus stadtplanerischer Sicht sind die Überschreitungen, auch unter dem Gesichtspunkt der Ausnutzung durch den Altbestand auf dem ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses, städtebaulich erforderlich und begründet und sind somit auch für das Änderungsverfahren im südlichen Teilbereich maßgebend.

- Ausgleich der Überschreitungen

Im Rahmen der Überprüfung der Auswirkungen der Überschreitungen muss zunächst untersucht werden, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Im Plangebiet ist, auf Grund des Einfügens in umgebende städtebauliche Strukturen, zwar die Festsetzung abweichender Abstandsflächen (siehe § 8) erforderlich, dennoch ist die Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume in ausreichendem Maße gesichert. Durch die das Plangebiet durchziehenden Freibereiche in Form von Wegen, Aufenthaltsflächen oder Grün- und Gartenflächen entsteht ein Quartier mit im Allgemeinen hohen Aufenthaltsqualitäten in zentraler Innenstadtlage. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse profitieren in hohem Maße von der größtenteils unterirdischen Parkierungslösung für das Plangebiet. Die Freibereiche des Quartiers sind frei von Stellplätzen und stellplatzsuchendem Verkehr, weil sämtliche Stellplätze in der zentralen Tiefgarage unter dem Plangebiet untergebracht werden. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Kempten (Allgäu) und der Unteren Immissionsschutzbehörde ist abgeklärt, dass der Erschließungsbereich an der Königstraße keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Umfeld und im Quartier haben werden.

Da es sich um eine innerstädtische Brachfläche mit nahezu 100%igem Versiegelungsgrad handelt, ist zwar ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich, dennoch sind mehrere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die positive Auswirkungen auf die Umwelt nach sich ziehen werden. So sind sämtliche Flachdächer zu begrünen, die Wand der bestehenden Parkgarage zu begrünen und die Tiefgarage mit einem durchwurzelbarer Bodenhorizont von mind. 80cm im Bereich der Baumpflanzungen und Grünflächen zu versehen (siehe § 11). Das anfallende Niederschlagswasser ist flächenhaft in Mulden oder ausnahmsweise über Rigo- len zu versickern (siehe § 13). Im Vergleich zur Bestandssituation verbessert sich die Situation für die Umwelt daher deutlich.

Traufhöhe, Geschossigkeit, Höhenlage der Gebäude

Die Neubebauung des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses soll sich zum einen in das städtebauliche Umfeld einfügen, dabei aber auch durch ein aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild den Charakter als selbstständiges innerstädtisches Areal bewahren, um somit Identifikation mit dem Ort der ehem. Industriebranche bewahren zu können.

Dabei orientieren sich die Baukörper am Rand des Areals in der Ausbildung ihrer Volumina an der sich angrenzenden nördlichen, westlichen und südlichen Umgebungsbebauung bzw. vermitteln zur sehr hohen Baudichte entlang der Bahnhofstraße. Die Bebauung des Areals wird neben der Festsetzung der Lage der Baukörper vor allem durch die Festsetzungen zu Trauf- bzw. Attikahöhe, bezogen auf ein auf den öffentlichen Raum festgelegtes Erdgeschossfertigtuffbodenniveau, und der entsprechenden Geschossigkeit städtebaulich definiert. Zur Umgebungsbebauung hin wurde dabei auf bestehende städtebauliche Strukturen und Vorgaben, wie im Bereich des denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Beethovenstraße“ (Orientierung an Villenbebauung, Einzelbaukörper, Traufhöhe, separate Dachform) oder entlang der Hirnbeinstraße (Vermittlung zwischen den bestehenden Gebäudehöhen des Straßenraumes) reagiert. Im Innenbereich des Areals wurde das städtebauliche Konzept der einzeln zu entwickelnden Baufelder mit festgelegten Höhenversätzen bzgl. der festgesetzten Trauf- und Attikahöhen sowie Geschossigkeiten unter Berücksichtigung schützenswerter Bestandteile, wie Baudenkmale oder dem Sudhaus, planungsrechtlich umgesetzt. Dabei wurden die größeren bzw. höheren Gebäudemassen bewusst in Richtung östlicher Nachbarbebauung angeordnet. Das Baufeld 3 übernimmt dabei sogar die Höhe des best. Parkhauses der Fa. Reischmann und wird als in Teilen als Grenzbebauung direkt an die bestehende Brandwand gestellt, weil dadurch die bestehende städtebauliche Beeinträchtigung durch die Brandwand verringert wird. Die jetzt bestehende Brandwand ist wenig attraktiv und aufgrund der niedrigen Lage des Gebiets in der Gesamtstadt von höheren Lagen sehr dominant, gut einsehbar und zwingend verbesserungsbedürftig im Erscheinungsbild. Städtebaulich ist daher hier eine zwingende 6-Geschossigkeit festgesetzt, um auch von weiter entfernt liegenden Augpunkten eine Verbesserung der Ist-Situation erreichen zu können. Beim Baufeld 5 wurde die festgesetzte Gebäudehöhe und -kubatur im Laufe des Planungsprozesses zugunsten eines deutlich sich zum Denkmal absetzenden Kopfbaus, in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, weiterentwickelt. Die maximale Traufhöhe bezieht sich dabei auf die Firsthöhe der Fasshalle und wird somit konkret mit einer Höhe müNN festgesetzt. Zur Vermeidung größerer Eingriffe in die Dachkonstruktion der denkmalgeschützten Fasshalle wurde einem zentralen Technikaufbau (in größerem Umfang auf grund der geplanten gastronomischen Nutzungen erforderlich) auf dem Dach des Baufeldes 5 zugestimmt. Städtebaulich wurde die maximale Höhe begrenzt und orientiert sich dabei an den Höhen der historischen Dachaufbauten der Fasshalle. Damit der Technikaufbau im Straßenraum nicht in Erscheinung tritt, ist ein Einrücken um mind. 2,0m von der Traufkante zwingend erforderlich. Wie oben erwähnt soll die Regelung der Höhenlage eines Gebäudes im Gelände durch Festsetzung eines Erdgeschossfußbodenniveaus sicherstellen, dass die Erdgeschossbereiche mit ihren Zugängen und Befensterungen auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen oder privaten Flächen liegen. Somit wird verhindert, dass Gebäude aus dem Gelände herausgehoben werden und Tiefgaragenbereiche auf Fußgängerniveau liegen.

Nebenanlagen

Das städtebauliche Konzept bezieht sich sehr stark auf Strukturen der Umgebung. Daher sind die Baufelder in Teilen durch Baulinien verbindlich festgeschrieben. Die innere Struktur des Plangebietes ist geprägt von öffentlichen und halböffentlichen, teilweise auch privaten Bereichen, so dass auch die Stellungen und Abgrenzungen der Gebäude zueinander städtebaulich wichtig sind. Nebenanlagen können somit die geplante städtebauliche Struktur stören und sind somit außerhalb der Baufelder nicht zulässig, damit ihre Nutzungen möglichst in die Gebäude integriert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Lage einer erforderlichen Trafostation (siehe unten) östlich des Baufeldes 4 von der Hirnbeinstraße deutlich zurückversetzt festgesetzt. Weitere Nebenanlagen sind außerhalb der Baufelder nur innerhalb der Umgrenzungslinie östlich des Baufeldes 3 an der Grenz wand des bestehenden Parkhauses der Fa. Reischmann zulässig, weil dadurch die hohe Grenz wand teilweise kaschiert werden kann und dort im ursprünglichen Bebauungsplan ohnehin ein größeres Bau Feld vorhanden war.

Bauweise

Bauweise

Das Plangebiet liegt rückwärtig der geschlossen bebauten Bereiche entlang der Fischer- und Bahnhofstraße. Die unmittelbar angrenzende städtebauliche Struktur entlang der Hirnbeinstraße sowie der Innenbereich des ehem. Sudhauses ist durch offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und relativ geringen Abstandsflächen, entsprechend der Bauweisen in den Gründerjahren und zu Beginn des 20. Jahrhunderts, geprägt. Für die Baufelder Fasshalle und 5 muss die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, weil schon das denkmalgeschützte Bestandsgebäude eine Gebäudelänge von mehr als 50m aufweist. Für das Bau Feld 3 wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise in Verbindung mit einer möglichen Anbaulänge von max. 18,0m an die ostseitige Brandwand der Parkgarage der Fa. Reischmann gewährleistet, dass der städtebauliche Problembereich deutlich verbessert werden kann und negative städtebauliche Auswirkungen auf das Gebiet des ehem. Allgäuer Brauhauses minimiert werden können.

Baugrenzen / Baulinien

Grundlage für die Neubebauung des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses war das Ergebnis aus der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung aus den Jahren 2006 / 2010. Der damals preisgekrönte Siegerentwurf wurde vom Planungs- und Bauausschuss in seinen Grundzügen bestätigt und daraus ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Der städtebauliche Rahmenplan hat bereits klar formulierte städtebauliche Anforderungen an die jeweiligen Baukörper und Gebäudekanten in Form von Baulinien und Baugrenzen definiert. Städtebauliches Ziel ist dabei die Fassung der Straßenräume des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Beethovenstraße, der König- sowie der Hirnbeinstraße, d. h. die Ergänzung bzw. Fortführung bestehender und das Umfeld prägender städtebaulicher Strukturen. Diese Bereiche werden auch im Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch einheitliche Straßenraumfassungen geprägt, so dass die Festsetzung von Baulinien städtebaulich zwingend erforderlich ist. Neben den angesprochenen Straßenraumfassungen gilt es aber auch die zentralen Umfeldbereiche des Denkmals Fasshalle bzw. des Sudhauses räumlich zu fassen. Der mit einem Gehrecht für die All-

gemeinheit versehene Bereich östlich der Fasshalle wird durch eine Baulinie des Baufeldes 4 klar abgegrenzt, weil es sich ebenfalls um einen innen liegenden öffentlich wirkenden Raum handelt. Wie bereits beschrieben soll das Bau-
feld 3, auf Antrag der Projektentwickler G&G nur mehr in Teilen an die städte-
baulich störende Grenzbrandwand des Parkhauses der Fa. Reischmann ange-
baut werden. Auch durch den Teilanbau in Höhe der Grenzbrandwand wird die
städtebauliche Beeinträchtigung reduziert und verbessert. Auf Antrag des Pro-
jektentwicklers wurde im Laufe des Verfahrens das Baufeld 4 um ca. 1,90m
nach Osten verschoben, was städtebaulich aber zu keiner grundlegenden Ver-
änderung geführt hat. Neben den Baulinien für die Baudenkmäler sind die
sonstigen Baufeldabgrenzungen im Innenbereich durch Baugrenzen festge-
setzt, weil hier die maximale Bebaubarkeit geregelt werden muss, aber keine
zwingenden Baufluchten oder Straßenraumbebauungen sichergestellt werden
müssen. Für Anlagen bzw. Maßnahmen zum Immissionsschutz, wie Wände o-
der Vorbauten, dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Firstrichtungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aus städtebaulicher Sicht
nur für das Baufeld Sudhaus die Festsetzung einer Firstrichtung erforderlich,
weil dieses Gebäude originalgetreu wieder aufgebaut werden muss.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbin-
dung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO so geregelt, wonach Abstandsflächen mit
einer geringeren Tiefe zulässig sind. Die durch Baulinien und Baugrenzen defi-
nierten Baufelder samt Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §§ 5 und 6 (Aus-
nahme für untergeordnete Anbauten bis zu 1,50m) geben dabei in Verbindung
mit der Höhenlage (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe) und Höhenentwicklung
(Trauf- und Attikahöhen, Anzahl der Vollgeschosse) der Baukörper die entste-
henden Baukörper und somit auch die entsprechenden Abstände untereinan-
der vor.

Die Planung für das Gesamtareal bildet ein in sich städtebaulich geschlossenes
planerisches Konzept und vermittelt dabei mit seinen Kubaturen und Gebäu-
destellungen zwischen der kleinmaßstäblichen Bebauung an der König- und
Beethovenstraße (denkmalgeschützter Ensemblebereich) und der hochverdich-
teten Bebauung an der Bahnhofstraße (Zentralhaus, ehem. SinnLeffers). Es
handelt sich um eine der letzten großen innerstädtischen Brachflächen, daher
sieht das städtebauliche Konzept des Plangebietes unter Berücksichtigung der
städtebaulichen Umgebungsstrukturen bewusst einen höheren Verdichtungs-
grad vor. An den Randbereichen nimmt die Bebauung die Raumkanten und
Gebäudehöhen der Straßenrandbebauungen auf bzw. vermittelt zwischen
ihnen. Dies wird durch die Festsetzung von Baulinien planungsrechtlich sicher-
gestellt. Im Innenbereich sieht die Planung voneinander unabhängig entwi-
ckelbare Baufelder vor, die Platz- bzw. Freibereiche im Umfeld des Sudhauses
oder der Fasshalle in Form von Baugrenzen oder -linien definieren. Die Innen-
räume bilden dabei entweder platzartige Bereiche, wie südlich des Sudhauses,
oder sich aufweitende Räume nördlich des Sudhauses (in Anlehnung an die al-
te Kellerstraße). Um dies städtebaulich gewährleisten zu können ist die Fest-
setzung abweichender Abstandsflächen erforderlich.

Trotz der Festsetzung geringerer Abstandstiefen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und ins betroffene Umfeld einzuhalten. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung sicherstellen zu können, sind vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten einzuhalten. Der Lichteinfallswinkel ist senkrecht zum notwendigen Fenster in Höhe der Fensterbrüstung des jeweiligen Fenster zu legen und soll deshalb im Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes in Höhe der Fensterbrüstung eingehalten werden (beim Ansatz eines 45°-Winkels von der Oberkante eines Gebäudes darf die Fensterscheibenfläche der betroffenen Nachbarbebauung nicht innerhalb des Verschattungswinkels liegen). Die Planung wurde dahingehend überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass in Teilbereichen der 45°-Winkel nicht eingehalten werden kann.

- zw. dem Baufeld 3 und dem Baufeld Sudhaus für Teile der Fassaden
- zw. dem Baufeld 3 und dem Baufeld 4 für die Erd- und 1. Obergeschosse

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich daraus die Konsequenz, dass in diesen „verschatteten“ Bereichen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen liegen dürfen. Die Thematik ist den Projektentwicklern des Areals bekannt. Innerhalb eines als Mischgebiet MI festgesetzten Bereiches lassen sich die möglichen Nutzungen auch mit diesen Einschränkungen noch sinnvoll verteilen. Durch die Verschiebung des Baufeldes 4 um ca. 1,90m nach Osten sind keine abstandsflächenrelevanten Beeinträchtigungen der Bestandsnutzungen des östlichen Grundstücks zu erwarten.

Verkehrsbelange

Erschließung / Verkehrsflächen

Das ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses liegt sehr zentral in der Innenstadt, nur wenige Minuten von der Fußgängerzone und dem innerstädtischen Haupteinkaufsbereich entfernt. Nördlich des Entwicklungsgebietes verläuft die Beethovenstraße, eine sehr wichtige Ost-West-Achse im innerstädtischen Verkehrssystem. Westlich liegt die Königstraße, die als zentrale Andienungssachse in Nord-Süd-Richtung für den nördlich gelegenen zentralen Busbahnhof (ZUM) fungiert.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst auch die im Eigentum von G&G sich befindenden Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 726/3 und 714/3 (in Teilen) der südlichen Kellerstraße, da diese Flächen unter Berücksichtigung der Anlieferung Zentralhaus und Reischmann sowie der Hotelvorfahrt, im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses evtl. der Wohnumfeldgestaltung der Baufelder 2 und 3 zugeführt werden sollten und nicht mehr als Straßenverkehrsfläche dienen sollten. Im Laufe des Verfahrens ist man übereinkommend zu dem Ergebnis gekommen, dass diese Flächen weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden müssen. Im Rahmen der Neugestaltung der Kellerstraße sind mehrere Parameter zu berücksichtigen, die eine Herausnahme von Teilflächen aus dem öffentlichen Zugriff nicht sinnvoll erscheinen lassen. So sind der fußläufige Anschluss des Brauhausgeländes an die Beethovenstraße, die Neuordnung der öffentlichen Stellplätze, die Verbesserung der Auffindbarkeit des Reischmann-Parkhauses, die Sicherung der Anlieferungen, die Freihaltung notwendiger Flächen für die Feuerwehr sowie die

gestalterische und grünordnerische Aufwertung des Bereiches zu lösen. Angestrebt wird eine Umgestaltung der Kellerstraße bis zum Bezug des Baufeldes 3, voraussichtlich im Herbst 2016.

Die südlich gelegene Hirnbeinstraße dient in Richtung Osten lediglich als Erschließungsstraße des öffentlichen Parkhauses („Colosseum“) und der anliegenden Grundstücke, in Richtung Westen fungiert sie als untergeordnete Verbindungsstraße. In Richtung Osten ist der Anschluss an die Bahnhofstraße verkehrsrechtlich zurzeit nicht möglich, Änderungen diesbezüglich sind nicht vorgesehen, da es sonst zu einem Abkürzungsverkehr in Ostrichtung kommen könnte und somit die Anwohner der Hirnbeinstraße zusätzlich belastet werden würden. Aufgrund der verkehrsfachlichen Betrachtung ist die bisherige verkehrsrechtliche Situation in der Hirnbeinstraße städtebaulich sinnvoll. Zur Verbesserung der Anschlusssituation der östlichen Hirnbeinstraße an die Königstraße ist der Ausbau mit separaten Spuren für Geradeaus- und Linksverkehr sowie Rechtsabbiegern in die Königstraße vorgesehen. Für diesen Fall ist vorgesehen, einen 2,00 m breiten Gehweg an der Südseite zu belassen und die verbleibenden 9 m öffentlichen Raums für drei Spuren zu nutzen. Der geplante Gehweg in einer Breite von 2,0m auf der Nordseite würde dann im festgesetzten Gehrechtbereich auf Privatgrund (südlich Baufelder 4 und 5) geführt werden können. Diese Lösung wurde in Abstimmung zwischen dem Amt für Tiefbau und Verkehr und dem Grundstückseigentümer getroffen.

Die neue TG-Zufahrt von der Königstraße diene im rechtskräftigen Bebauungsplan noch eher als „Ersatz- oder Notlösung“ für die Tiefgarage auf dem Brauhausgelände, weil die HAUPTerschließung über eine gemeinsame in der Kellerstraße vorgesehen war. Da dies aus oben genannten Gründen nicht mehr zur Umsetzung kommen wird, ist die Tiefgaragenzu- und -abfahrt nur mehr von der Königstraße möglich, was aber aus verkehrstechnischer Sicht vertretbar ist. Die Lage vor der neuen Abbiegespur ist mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abgestimmt.

Um die bestehende Erschließungssituation des öffentlichen Parkhauses „Colosseum“ im Umfeld der Kreuzung Hirnbein- / Königstraße nicht zu beeinträchtigen, ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan Bereiche ohne Zufahrtsmöglichkeit auf das ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses in diesem Kreuzungsbereichen, südlich des Baufeldes 5, festgesetzt wird.

Durch die gute öffentliche Erschließung des Plangebietes über die Beethoven- / König- und Hirnbeinstraße sind auf dem Plangebiet keine neuen Erschließungsflächen erforderlich und vorgesehen. Städtebauliches Ziel ist ein für Fußgänger attraktives innerstädtisches Gebiet mit begrünten Aufenthaltsbereichen. Für mögliche Wohnnutzungen würde ein Verkehr innerhalb des Quartiers zu Qualitätsverlusten führen. Lediglich betriebsbedingter Anlieferverkehr und in Ausnahmefällen Anlieferverkehr für Wohnungen, wie z.B. durch Möbel- oder Umzugslaster, sind zugelassen. Parkierungsflächen in Form von oberirdischen Stellplatzflächen sind nicht möglich.

Auf Grund der verkehrlichen Situation in der Königstraße, mit Überquerungshilfen, Abbiegespur und Bushaltestellen, ist das dauerhafte Aufstellen von Müllcontainern bzw. die Anlieferung dort nicht möglich. Die Anlieferung muss über innere, private Bereiche erfolgen, Müllcontainer können nur am Abholtag am Rande des Gehweges an der Königstraße platziert werden.

Parkierung

Die Festsetzungen zur Parkierung sind inhaltlich für das Gesamtareal zu betrachten.

Das Plangebiet liegt sehr zentral im Innenstadtbereich, zwischen dem innerstädtischen Einkaufsschwerpunkt Fischerstraße / Bahnhofstraße, dem denkmalgeschützten Ensemblebereich der Beethovenstraße und dem innerstädtischen Rand- bzw. Übergangsbereich der Hirnbein- und Königstraße. Die Flächen des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses sind in der Innenstadt die letzten großen Entwicklungsflächen und stellen somit besondere Anforderungen an städtebauliche Vorgaben.

Großes Anliegen der Stadt war in diesem Zusammenhang stets, dass die Parkierung kein den Ort prägendes Element wird, sondern möglichst unterirdisch in Tiefgaragen abgewickelt werden kann. Daher ist eine großflächige Tiefgaragenlösung für den Stellplatznachweis der neuen Nutzungen vorgesehen und soll flächenmäßig durch die Bebauungsplanänderung auch noch vergrößert werden. Oberirdische Parkierungsflächen sind im Änderungsbereich gar nicht möglich.

Da im Osten des Plangebietes mit dem bestehenden Parkhaus der Fa. Reischmann unmittelbar auf der Grenze eine Brandwand steht, hat sich schon in der Wettbewerbsphase herauskristallisiert, dass ein Anbau in Form einer Parkgarage mit Verbindungsmöglichkeiten und evtl. gemeinsamer Erschließung zum bestehenden Parkhaus städtebaulich naheliegend und vorteilhaft erscheint. In der neuen Parkgarage auf dem Brauhausareal hätte auch ein Teil des Stellplatznachweises für die Erweiterungen des Zentralhauses untergebracht werden können. Dieses städtebauliche Ziel war somit auch Grundlage für das zurückliegende Bebauungsplanverfahren. Mittlerweile hat der Eigentümer des Zentralhauses final erklärt, dass er die möglichen Stellplätze des Baufeldes 3 nicht nutzen wird, sondern auf andere Art und Weise seine noch ausstehende Stellplatzverpflichtung lösen wird. Auch die Fa. Reischmann ist auf Grund geringer Auslastungszahlen des bestehenden Parkhauses nicht an einer gemeinsamen Parklösung mit dem Baufeld 3 interessiert. Im Gegenzug gibt es konkrete Vorstellungen eines Investors, auf dem Baufeld 3 kurzfristig auf sechs bis sieben Ebenen innenstadtnahen Wohnungsbau verwirklichen zu wollen. Grundsätzlich sollten die Stellplätze der Parkebenen des Baufeldes 3 einem Teil des Stellplatznachweises des Zentralhauses zur Verfügung stehen und somit „öffentlich zugänglich“ sein. Da dieses planerische Ziel seitens des Eigentümers des Zentralhauses nicht mehr weiterverfolgt wird, wird seitens der Stadt die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum auf allen Ebenen grundsätzlich begrüßt. Betrachtet man die städtebauliche Gesamtsituation des Umfeldes, in dessen Kontext sich die letzte innerstädtische Entwicklungsfläche des Brauhausareals einfügen muss, so ist für die bislang im Bebauungsplan ermöglichten „öffentlich zugänglichen“ Stellplätze ein adäquater Ersatz auf dem Brauhausareal zu schaffen. Die Planungen des Architekten von G&G sahen bislang für das Baufeld 3 ca. 28 Wohnungen auf den oberen vier Ebenen und insgesamt ca. 84 Stellplätze in den unteren drei Parkebenen vor. Da von den ca. 84 Stellplätzen ca. 28 Stellplätze dem Stellplatznachweis der Wohnungen gedient hätten, wären ca. 56 Stellplätze „öffentlich zugänglich“ für das Zentralhaus möglich gewesen. Damit durch eine Umwidmung des Baufeldes 3 kein zusätzlicher Parkdruck im Umfeld des Brauhausareals entsteht, wird konkret die Kompensation dieser „öffentlich zugänglichen“ Stellplätze in einer Größenordnung von 60 Stellplätzen auf dem Brauhausareal gefordert. Da diese Stellplätze in erster Linie den Gästen und Besuchern der für die Fasshalle

konzeptionierten gastronomischen Einrichtungen dienen sollen, werden sie in einer erweiterten 1-geschossigen Tiefgarage, mit direkten Erschließungszugängen von der Fasshalle bzw. dem Baufeld 5, angeordnet. Da bislang laut Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag der gesamte Stellplatznachweis für Nutzungen in der Fasshalle und im Baufeld 5 abgelöst werden kann, muss dies nun angepasst werden, so dass vom Stellplatznachweis für die Nutzungen der Fasshalle und des Baufeldes 5 zwingend mind. 60 Stellplätze in der erweiterten Tiefgarage „öffentlich zugänglich“ errichtet werden. Dies wurde als städtebauliches Ziel des Bebauungsplanänderungsverfahrens bereits im Aufstellungsbeschluss so formuliert. Mit Antrag vom 16.06.2014 beantragte G&G von den 60 geforderten Stellplätzen zumindest 18 Stellplätze tagsüber den Mietern der Fasshalle zu reservieren und diese in diesem Zeitraum auch über eine Schranke der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung zu stellen. Dem Antrag wurde im Laufe des Verfahrens nicht entsprochen. Im innerstädtischen Kontext ist generell eine Mehrfachnutzung bzw. -belegung von Stellplätzen städtebaulich sinnvoll und anzustreben, weil dadurch einem wesentlich höhere Kundenwechsel entsprochen werden kann. Sollten 18 der 60 geforderten Stellplätze tagsüber den Mietern der Fasshalle vorbehalten bleiben, so würden sie der „Öffentlichkeit“ in diesem Zeitraum nicht zur Verfügung stehen können (Abtrennung durch Schranke geplant). Wären diese 18 Stellplätze auch für die Besucher der Fasshalle zugänglich, so könnten die Stellplätze im Falle einer Nichtbelegung durch die Mieter mehrfach genutzt werden. Eine Abtrennung oder Reservierung für die Mieter hätte somit in Bezug auf die Stellplatz-Gesamtsituation des näheren Umfeldes negative Auswirkungen. Eine Benutzung der Stellplätze durch die Mieter der Fasshalle ist wiederum aus städtebaulicher Sicht unschädlich, weil dies einer Mehrfachbelegung und besseren Auslastung entspricht, aber gleichzeitig keine Abtrennung durch eine Schranke erfolgt.

Im Rahmen der Abstimmungen zwischen G&G und dem Baureferat der Stadt Kempten (Allgäu) wurde die planerische Lösung für die nachzuweisenden 60 „öffentlich zugänglichen“ Stellplätze, einschließlich Organisation der inneren Erschließung und Zugänglichkeit für den Fußgänger, konkretisiert und kann nun als Grundlage für das Änderungsverfahren dienen. Die rechtliche Absicherung in Form einer Anpassung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und G&G erfolgt parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren und muss vor einer Genehmigungsfähigkeit nach § 33 BauGB, also vor der öffentlichen Auslegung, von beiden Seiten unterzeichnet sein.

Für die Bereiche außerhalb der Fasshalle und des Baufeldes 5 soll wie im rechtskräftigen Bebauungsplan die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) Grundlage für die Festsetzung in der Bebauungsplanänderung sein.

Gehrechte

Wie beschrieben, sind innerhalb des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses keine Verkehrsflächen vorgesehen, weil ein attraktives innerstädtisches Quartier ohne Kfz-Verkehr und auch innerhalb des Quartiers keine Lärmbelästigungen durch Fahrverkehr entstehen sollen. Dennoch gibt es im Umfeld des Plangebietes Nutzungen und Beziehungen, die fußläufige Anknüpfungen vom Plangebiet aus oder durch das Plangebiet hindurch städtebaulich sinnvoll erscheinen lassen und somit im Bebauungsplan in Form von Gehrechten für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden. Durch die fußläufigen Durchwegungen profitieren die Nutzungen innerhalb des Quartiers und angrenzende Nutzungen können auf direktem Wege miteinander verbunden werden, was

bislang durch die Industrieanlage des Allgäuer Brauhauses mitten in der Stadt nicht möglich war.

Konkret soll ein Gehrecht in Nord-Süd-Richtung die Bereiche August-Fischer-Platz / Kino / Parkhaus Colosseum mit der zentralen Einkaufsinnenstadt Fischerstraße / Bahnhofstraße miteinander verbinden. Das Gehrecht umfasst dabei von Süden aus gesehen, den neu geschaffenen Platzbereich am Kopfbau zur Fasshalle (Baufeld 5), verläuft an der Ostseite der Fasshalle am Sudhaus vorbei Richtung Beethovenstraße / Linggstraße. In Ost-West-Richtung sichert ein Gehrecht die direkte Verbindung von der Königstraße am Sudhaus vorbei zur Kellerstraße. Somit können die Bereiche der großen Einzelhandelsflächen mit den Nutzungen des Plangebietes, u. a. auch den gastronomischen Nutzungen, verbunden werden und sich gegenseitig bereichern. Durch die festgesetzten Gehrechte und die damit verbundene öffentliche Durchwegung des Plangebietes können innerstädtische Nutzungen und Einrichtungen unmittelbar angebunden werden und somit wird der jahrzehntelang als Industriefläche genutzte Bereich in die Innenstadt wieder integriert. Räumlicher Kreuzungsbereich dieser fußläufigen Wegebeziehungen ist das Umfeld des Sudhauses. Somit liegen Nachfolgenutzungen auch für diesen zur Erhaltung festgesetzten Baukörper im Zentrum sämtlicher Anknüpfungsbeziehungen. Die Festsetzung der genauen Lage der städtebaulich erforderlichen Gehrechte für die Allgemeinheit ist im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Es reicht die Festsetzung der Mindestbreite von 3,0 m aus, weil die genaue Wegführung im Rahmen der einzureichenden Freiflächengestaltungspläne abgestimmt werden kann. Einschränkungen hinsichtlich der öffentlichen Nutzbarkeit der Gehrechte in der Nachtzeit wurden auf Grund möglicher Konflikte, dem Projektentwickler bereits im rechtskräftigen Bebauungsplanverfahren in Aussicht gestellt und sollen auch dem städtebaulichen Vertrag zum Änderungsverfahren zugrunde gelegt werden. Der Gehrechtbereich für die Allgemeinheit wurde im Änderungsverfahren als Grundlage für den Ausbau der östlichen Hirnbeinstraße auf den südlich des Baufeldes 4 gelegenen Bereich erweitert.

Die Kosten für die Herstellung der Wege sowie die Streu- und Verkehrssicherungspflicht der Wege obliegen den Eigentümern der Flächen.

Immissionsschutz

a) Sachverhalt

Durch seine Lage im Stadtkern befindet sich das Vorhaben im Einflussbereich verschiedenartiger Lärmquellen. Bei der immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurden nachfolgend aufgeführte Emittenten, die teilweise von außen auf das Plangebiet einwirken, teilweise aber auch durch die Erschließung des Gebiets oder durch geplante Nutzungen innerhalb des Gebietes entstehen, berücksichtigt.

- Das Änderungsgebiet wird im Norden über die Kellerstraße noch am Rande von den Lärmimmissionen der stark frequentierten Beethovenstraße und im Westen von der etwas geringer belasteten Königsstraße beeinflusst.
- Im Nordosten stehen verschiedene kerngebietstypische Nutzungen wie Diskothek, Spielhalle und andere Gastronomiebetriebe in engem räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet.
- Weitere gastronomische Betriebe sind sowohl außerhalb des Plangebiets (Gastronomie im Zentralhaus) als auch im Baufeld „Fasshalle“ geplant.

- Die zunächst geplante gemeinsame Zufahrt zu der TG des Zentralhauses, dem Parkhaus der Fa. Reischmann und den Brauhöfen wird nicht realisiert. Die 60 Stellplätze des Zentralhauses werden weiter über die bestehende Rampe angefahren, das Parkhaus der Fa. Reischmann mit 210 Plätzen über die bestehende Zufahrt.
- Die Anfahrt der Hotelgäste erfolgt im Nachtzeitraum nur noch über die Tiefgarage und nicht mehr über die Hotelvorfahrt in der Kellerstraße. Das Öffnen des Tiefgaragentors wird mittels Lichtschranke ausgelöst. Die Tiefgarage ist nicht mehr öffentlich und wird nur von Hotelgästen und Dauermietern genutzt.
- Die Anlieferungen des benachbarten Modehauses sowie des Zentralhauses finden ausschließlich im Tageszeitraum statt. Auf der Grundlage der in den Jahren 2001 und 2012 erteilten Baugenehmigungen für das Zentralhaus kann ein Lieferverkehr von maximal 10 LKW pro Tag, größtenteils Kleintransporter, für beide Geschäftshäuser abgeschätzt werden.
- Die öffentliche Widmung des Zufahrtsbereiches westlich des Zentralhauses (Kellerstraße) soll bestehen bleiben. Neben den Zufahrten zu den Tiefgaragen und den Parkdecks ist mit Parkplatzsuchverkehr durch die 7 verbliebenen öffentlichen Parkplätze zu rechnen.
- Die zunächst vorgesehene Tief- und Parkgaragenzufahrt von der Kellerstraße entfällt. An ihrer Stelle wird die Tiefgarage des Brauhausareals zentral von der Königstraße angedient. Die Tiefgaragenzufahrt wird geschlossen ausgeführt.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist in erster Linie das Baufeld 3 von den genannten Lärmquellen betroffen. Die Auswirkungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 30.05.2014 dargelegt (siehe Anlage).

b) Beurteilungsgrundlagen

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der **DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"** durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind umseitige schalltechnische Orientierungswerte genannt:

Mischgebiet

| | |
|----------|------------------------|
| tagsüber | 60 dB(A) |
| nachts | 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) |

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen. Wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Lärmquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeitlärm) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm** vom 28.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche soweit sie durch Anlagen hervorgerufen werden. Der TA Lärm kommt genau wie der TA Luft durch die

Anerkennung als antizipiertes Sachverständigengutachten in der Rechtsprechung eine Bindungswirkung nach außen zu. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor dem geöffneten Fenster des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Aufenthaltsräume).

Ihre Anforderungen sind unter anderem bei der Prüfung von Anträgen in Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die unter Ziffer 6.1 der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte entsprechen großteils den in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerten. Eine Ausnahme bildet das Kerngebiet, das in der TA-Lärm dem Dorf- und Mischgebiet gleichgestellt ist.

Verkehrsrgeräusche werden einer Anlage nur dann ohne Einschränkungen zugerechnet, wenn sie auf dem Betriebsgelände hervorgerufen werden. Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sollen unter bestimmten Bedingungen, die unter Ziffer 7.4 der TA-Lärm aufgeführt sind, durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermieden werden. Geräusche, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anlage stehen und keine Verkehrsrgeräusche im eigentlichen Sinn sind, werden auch dann dem Anlagengeräusch zugerechnet, wenn sie (im näheren räumlichen Umfeld) auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Dazu zählen beispielsweise Kommunikationsgeräusche, laute Autoradios, Kavaliertarts oder auch Verladetätigkeiten.

Über die Immissionsrichtwerte hinaus ist in der TA-Lärm festgelegt, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen. Dieses sogenannte „Spitzenpegelkriterium“ führt dazu, dass zwischen PKW-Parkplätzen und dem nächstgelegenen Aufenthaltsort einer im MI gelegenen Wohnung ein Abstand von mind. 15 m einzuhalten ist.

c) Untersuchungsergebnisse

Verkehrsrgeräusche

Aufgrund der Verkehrsrgeräusche ergibt sich am geplanten Gebäude eine maximale Geräuschbelastung von 55 dB(A) während der Tageszeit und von 48 dB(A) während der Nachtzeit. Der Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten für MI-Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zeigt keine Überschreitungen.

Gewerbegeräusche

Bedingt durch die angesetzte gewerbliche Nutzung (Verladehof mit 3 stündigen intensiven Ladetätigkeiten) errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) während der Tageszeit. Es ergeben sich somit keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A). Während der Nachtzeit werden durch die Nutzung des Parktheaters Geräuschbelastungen zwischen 40 und 49 dB(A) prognostiziert. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte in Höhe von 45 dB(A) werden überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit durch die Nutzung des Parktheaters und der errechnen-

ten Gesamtgeräuschbelastung sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den Nord- und Ostfassaden des Baufeldes 3 erforderlich.

An den Hausfassaden, an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Gewerbe Geräusche festgestellt wurden (vgl. rote Markierungen auf den Abbildungen 5 bis 10 der Anlage), ist eine Grundrissorientierung vornehmen. Dort sind keine notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen, sofern nicht verglaste Vorbauten gemäß 0 errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften

Im Änderungsbereich sind detailliertere gestalterische Festsetzungen nicht erforderlich. Es handelt sich hier um einen innerstädtischen Übergangsbereich zwischen der sehr dichten Bebauung im Umfeld der Bahnhofstraße und den unterschiedlichen Bebauungsdichten und -formen im Bereich Hirnbeinstraße, südliche Königstraße. In diesem Bereich reichen Regelungen zu Werbeanlagen und Geländeänderungen aus.

Auf Grund des Mischgebietscharakters sind Werbeanlagen generell zulässig, sofern keine städtebaulichen Störungen durch Häufung im Umfeld der bedeutsamen Baudenkmäler und des denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Beethovenstraße“ entstehen. Vor diesem Hintergrund wurden Festsetzungen getroffen, die die Werbeanlagen auf die Erdgeschoßzonen beschränken. Dadurch können städtebaulich störende Häufungen in Form von Verteilungen der Werbeanlagen auf die gesamte Fassadenfläche vermieden werden. Dennoch können die in der Erdgeschoßzone platzierten Werbeanlagen ihren „Adressaten“ sehr gut und ausreichend erreichen. Auf Grund der sehr zentralen Lage im Innenstadtbereich ist eine Begrenzung auf Werbung an der Stätte der Leistung notwendig, weil sonst die Gefahr bestünde, dass die Fassadenflächen zu Fremdwerbbezwecken herangezogen werden würden und dadurch das Stadtbild sich negativ im Umfeld bedeutsamer Baudenkmäler und des denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Beethovenstraße“ entwickeln könnte. Lediglich die Fassaden des neuen Kopfbaus am Denkmal Fasshalle sind abzustimmen, um somit einem städtebaulich und denkmalfachlich adäquaten Abschlussbau zu erhalten.

Grundsätzlich ist das Baudenkmal Fasshalle zu erhalten. Veränderungen jeglicher Form erfordern entweder einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder sind genehmigungspflichtig. Zum Wiederaufbau des Sudhauses ist im Bebauungsplan zwingend festgesetzt und über einen zusätzlichen Vertrag geregelt, dass die Fassadengestaltungen Nord und West sowie die Gebäudekubatur wiederhergestellt werden (siehe 4.3).

Auf Grund der städtebaulich gewünschten Durchlässigkeit des Plangebietes in Form von Gehrechten für die Allgemeinheit sind Einfriedungen als trennendes Element nur innerhalb der Baufelder zulässig. Zur Verhinderung einer blockartigen Wirkung, müssen die Einfriedungen allerdings mind. 5,0 m hinter die äußeren Baulinien oder -grenzen zurückspringen. Zur Abgrenzung privater Bereiche vor den Wohnnutzungen sind den erdgeschossigen Wohnungen zugeordnete Garten- oder Vorbereichen mit Hecken und Spalieren in einer Höhe bis maximal 1,80 m einfriedbar. Bei der Pflanzung der Spaliere sind klimaverträg-

liche Obstgehölze zu verwenden. Als Schnittheckenpflanze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist nach Abbruch der bestehenden Baukörper und den Neubaumaßnahmen möglichst harmonisch auszubilden. Im Bereich der mit Gehrechten für die Allgemeinheit festgesetzten Bereiche (3,0m breite Bereiche) sind die Höhenentwicklungen ohne Stufen in Form von geneigten Flächen auszugleichen. Somit werden die Belange behinderter Menschen, Menschen mit Gehbeeinträchtigungen sowie Familien mit Kinderwägen in ausreichendem Maße im öffentlich zugänglichen Raum berücksichtigt. Notwendige Stützmauern sind somit auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanverfahrens wurde die Möglichkeit zur Stellplatzablöse für die Denkmäler Villa und Fasshalle sowie bei einem Erhalt auch für das Sudhaus festgelegt.

§ 4 Abs. 1 der städtischen Stellplatzsatzung sieht die Möglichkeit der kostenpflichtigen Ablöse nur dann vor, wenn auf dem eigenen Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, der Stellplatznachweis nicht erfolgen kann. Diese Situation würde dann vorliegen, wenn das Brauhausgelände durch die Neubauten bebaut ist und nur mehr das Denkmal Fasshalle mit dann eigenem, eng gefassten, Grundstück zu entwickeln wäre.

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte größere Tiefgaragenfläche umfasst aus Gründen des Denkmalschutzes lediglich die Neubaubereiche. Für das Denkmal Fasshalle besteht nicht die Möglichkeit in einer direkt darunter liegenden Tiefgarage den jeweiligen Stellplatznachweis zu führen. In diesem Fall müsste der Nachweis in den daneben liegenden Tiefgaragen, zum Teil dann in 2-geschossiger Ausführung, geführt werden. Auf Grund der zu erwartenden unterschiedlichen Investoren für die einzelnen Baufelder, damit verbundener Grundstücksteilungen und der in der Konsequenz zeitlich versetzten Umsetzungen, würde dies aber in der Praxis der jeweiligen Baugenehmigungen zu nur schwer lösbaren Nachweiskonstellationen führen. Da oberirdische Stellplätze im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen unzulässig sind, wird festgelegt, für das Baufeld Fasshalle die Möglichkeit zur Stellplatzablöse über die örtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermöglichen. Unter dem Baufeld 5 ist mittlerweile eine Tiefgarage vorgesehen. Allerdings ist diese auf Grund der Nähe zum Denkmal Fasshalle baukonstruktiv erheblich aufwendiger, so dass für das Baufeld 5 auch weiterhin die Möglichkeit der Stellplatzablöse festgesetzt wird. Für alle anderen Baufelder wird im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Stellplatzablöse explizit ausgeschlossen.

Somit ist weiterhin sichergestellt, dass der Stellplatznachweis für sämtliche Neubauten direkt auf dem Brauhausgelände erfolgt. Die Möglichkeit der Stellplatzablöse für das Denkmal Fasshalle erleichtert sicherlich für Investoren Investitionsmaßnahmen und erhöht damit gleichzeitig den Vorteil für die Stadt, dass ein städtebaulich wichtiges Denkmal entsprechend zeitnah saniert bzw. nachgenutzt wird.

Auf Grund der Aufgabe im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens der „öffentlich zugänglichen“ 3 Parkgaragengeschosse im Baufeld 3 und einer Umnutzung zur reinen Wohnnutzung, stehen ca. 60 Stellplätze nicht mehr der Öffentlichkeit zum Parken zur Verfügung (siehe 5.3, Seite 27ff). Um den Parkdruck in der Umgebung des Plangebiets nicht zu erhöhen, ist dafür im Rahmen der Nutzungen der Fasshalle (zurzeit sind gastronomische Nutzungen vorgesehen) ein Ersatz in Form von 60 „öffentlich zugänglichen“ Stellplätzen in einer

erweiterten Tiefgarage, auch unter dem Baufeld 5, zu erbringen. Diese 60 Stellplätze werden dem Stellplatznachweis für die Fasshalle und dem Baufeld 5 angerechnet. Somit sind nicht mehr alle Stellplätze für die Fasshalle und das Baufeld 5 ablösbar.

5.4 Grünordnung

Mit der ersten Änderung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ wird ein Bereich überplant, in dem Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Das ehemalige Gelände des Allgäuer Brauhauses ist auf Grund seiner bisherigen Nutzung als Gewerbestandort im Innenstadtbereich im Bestand sehr stark versiegelt. Naturschutzfachliche Einwände liegen nicht vor, die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB sind nicht betroffen.

Durch die Baumpflanzungen soll der Straßenraum im Kreuzungsbereich Hirnbein- / Königstraße vom Erscheinungsbild her aufgewertet werden und zum anderen soll eine nachhaltige und raumprägende Durchgrünung des gesamten Areals erreicht werden. Die öffentlich zugänglichen Bereiche werden dabei durch Baumreihen oder -gruppen als hochwertiger Stadtboden gestaltet, die privateren Bereiche als durchgrünte Freiräume. Durch eine Mindestüberschüttung der Tiefgarage von 80 -100 cm mit Festsetzungen zu Mindestflächen pro zu pflanzenden Baum ist eine vitale Entwicklung der Gehölze ermöglicht. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiraumgestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Dachbegrünungen und Regenwasserversickerung einzureichen.

Als grünordnerische Verbesserungsmaßnahme im Hinblick auf Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und des Mikroklimas sind sämtliche Flachdächer als extensiv begrünte Dächer auszubilden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Vorbereiches des Baufeldes 3, des Erscheinungsbildes der Grenz wand des bestehenden Parkhauses der Fa. Reischmann und als Lebensraum für Kleinsttiere sind Teile der Grenz wand zu begrünen.

Private Spielplätze, die im Rahmen von neuen Geschosswohnungsbauten nach BayBO erforderlich sind, sind in den im Rahmen der Baueingabe einzureichenden Freiflächenplänen darzustellen.

5.5 Artenschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befanden sich an der Nordseite des Sudhauses Nistplätze der besonders geschützten Vogelart „Mauersegler“ (*Apus Apus*). Somit waren Artenschutzmaßnahmen wegen des Vorkommens von Mauerseglerquartieren im/am Sudhaus Nordseite zu beachten. Mauersegler (*Apus apus*) nisten in Höhlungen im Traufbereich, zwischen Dachsparren und in Mauerlücken. Die Nester sind oft nicht als solche zu erkennen und werden bei durchgeführten Arbeiten oft zerstört. Mauersegler brüten in Kolonien und suchen ihre Nistplätze jedes Frühjahr wieder auf. Umso wichtiger ist der Erhalt bzw. die Neuschaffung von Nistplätzen. Die Vorschriften zum Artenschutz (§ 37 ff. BNatSchG) haben unmittelbare Geltung. Eine Abweichungskompetenz der Länder besteht nicht.

Beim Mauersegler handelt es sich um eine nach der Vogelschutzrichtlinie 2009/147 [VSR] Anhang: Art.1 besonders geschützte Tierart.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

44 Rote Liste gefährdeter Brutvögel (Aves) Bayerns

| wissenschaftlicher Artname | deutscher Artname | SL | OG | T/S | Av/A | RLD | Kriterium |
|----------------------------|-------------------|----|----|-----|------|-----|-------------|
| <i>Anthus spinoletta</i> | Bergpieper | – | 1 | – | V | * | c4 + Ri 3 |
| <i>Luscinia svecica</i> | Blaukehlchen | V | 2 | V | 2 | * | c4 + Ri 1/4 |
| <i>Corvus monedula</i> | Dohle | 3 | 3 | V | V | * | c4 + Ri 3/2 |
| <i>Alcedo atthis</i> | Eisvogel | V | 3 | 3 | 3 | V | c4 + Ri 1 |
| <i>Passer montanus</i> | Feldsperling | V | V | V | V | V | b3 |
| <i>Emberiza citrinella</i> | Goldammer | V | * | V | 3 | * | c4 + Ri 6 |
| <i>Ardea cinerea</i> | Graureiher | V | V | V | V | * | c4 + Ri 3 |
| <i>Picus viridis</i> | Grünspecht | V | V | 3 | V | V | c4 + Ri 3 |
| <i>Ficedula albicollis</i> | Halsbandschnäpper | V | II | V | – | 1 | c4 + Ri 3 |
| <i>Bonasa bonasia</i> | Haselhuhn | V | V | 0 | V | 2 | c4 + Ri 3 |
| <i>Columba oenas</i> | Hohltaube | V | V | 3 | 3 | * | c4 + Ri 3 |
| <i>Sylvia curruca</i> | Klappergrasmücke | V | V | 3 | V | * | b3 |
| <i>Dendrocopos minor</i> | Kleinspecht | V | V | V | V | * | c4 + Ri 1 |
| <i>Phalacrocorax carbo</i> | Kormoran | V | – | V | V | V | c4 + Ri 3 |
| <i>Cuculus canorus</i> | Kuckuck | V | V | V | V | V | c4 + Ri 1 |
| <i>Apus apus</i> | Mauersegler | V | V | V | V | V | c4 + Ri 3 |
| <i>Delichon urbica</i> | Mehlschwalbe | V | V | V | V | V | b3 |
| <i>Dendrocopos medius</i> | Mittelspecht | V | 1 | 2 | 1 | V | c4 + Ri 3 |
| <i>Oriolus oriolus</i> | Pirol | V | 3 | 2 | V | V | c4 + Ri 1 |
| <i>Hirundo rustica</i> | Rauchschwalbe | V | V | V | V | V | b3 |
| <i>Aegolius funereus</i> | Raufußkauz | V | V | 3 | V | * | c4 + Ri 2/3 |
| <i>Turdus torquatus</i> | Ringdrossel | – | 2 | – | V | * | c4 + Ri 3 |

Umbau- und Abbruchmaßnahmen haben sich nach den Aufenthaltszeiten der Mauersegler in Mitteleuropa zu richten. Die streng geschützten Tiere dürfen nicht im Zeitraum zwischen April und erste Hälfte August gestört werden. In dieser Zeit waren keine Umbau- und Abbrucharbeiten am Sudhaus durchführbar.

Bei jeglichen Baumaßnahmen auf dem Brauhausgelände ist Sorge zu tragen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population sich nicht verschlechtert. Durch den Abbruch des Sudhauses waren daher sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die noch vor Beginn von Umbau-

oder Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden mussten, vorzunehmen. Als vorgezogene Maßnahmen waren unter der Dachtraufe des Denkmals Villa künstliche Außennistkästen anzubringen. Die Maßnahmen wurden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Nisthilfen sind auch nach Abschluss der Bauarbeiten zu erhalten. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen finden ihre Rechtsgrundlage in § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG.

Es wäre wünschenswert und wird daher empfohlen, bei der Neugestaltung der Fassaden im gesamten Baugebiet insbesondere beim Eckgebäude Ecke Königstraße/Hirnbeinstraße Niststeine für Mauersegler und Fledermäuse in die Fassade unterhalb der Dachtraufe zu integrieren.

5.6 Kenndaten der Planung

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich | 10.850 m ² |
| Mischgebietsfläche | 10.255 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 445 m ² |
| Private Verkehrsfläche | 150 m ² |

5.7 Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Ingenieurbüro Greiner, Germering, vom 30.05.2014
- Bodenuntersuchungen der Nano GmbH, Egling, vom 13.09.2010