

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan
„Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“

für das Gebiet zwischen Hirnbeinstraße, Königstraße,
Beethovenstraße und der westlichen Bebauung der
Bahnhofstraße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

13.01.2011

29.06.2011

03.07.2012

12.07.2012

01.10.2012

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
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	§ 4 Art der baulichen Nutzung	2
	§ 5 Maß der baulichen Nutzung.....	3
	§ 6 Bauweise.....	4
	§ 7 Abstandsflächen	4
	§ 8 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
	§ 9 Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	5
	§ 10 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Zufahrten.....	5
	§ 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
	§ 12 Grünordnung	6
	§ 13 Schmutz- und Niederschlagswasser	8
	§ 14 Immissionsschutz.....	8
	§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen	10
4.3	Örtliche Bauvorschriften	10
	§ 16 Dächer.....	10
	§ 17 Fassadengestaltungen.....	11
	§ 18 Werbeanlagen.....	11
	§ 19 Einfriedungen	11
	§ 20 Geländegestaltung / Stützmauern	12
	§ 21 Stellplatzablöse	12
	Altlastenkataster.....	12
	Denkmalschutz	13
	Stromversorgung	14

Erdgasversorgung	14
Wasserversorgung	14
Fernwärmeversorgung	14
Fernmeldenetz.....	14
Grundwasserströme / Brunnen	14
5 Begründung	15
5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	15
FNP / LP.....	15
Verfahren nach § 13a BauGB.....	15
5.2 Plangebiet.....	15
Lage / Größe	15
Topographische und hydrologische Verhältnisse / Bodenverhältnisse.....	15
5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen.....	16
Erhalt Sudhaus / Ersatzbau	19
Art der baulichen Nutzung.....	21
Maß der baulichen Nutzung	26
Bauweise	31
Abstandsflächen.....	33
Verkehrsbelange	34
Immissionsschutz	38
Altlasten	47
Ver- und Entsorgung	47
Örtliche Bauvorschriften.....	49
5.4 Grünordnung.....	52
5.5 Artenschutz.....	53
5.6 Kenndaten der Planung	54
5.7 Anlagen.....	54

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 den Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ für das Gebiet zwischen Hirnbeinstraße, Königstraße, Beethovenstraße und der westlichen Bebauung der Bahnhofstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bayerische Bauordnung

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 25,0 ha ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung und Anlagen vom 01.10.2012.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 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:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Wohnnutzungen im Baufeld Villa

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben
- Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordellbetriebe
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Wohnnutzungen in den Geschossen 1 bis 3

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Ausschließlich im Baufeld 6 (Erweiterung Zentralhaus) sind Einzelhandelsflächen als Erweiterungsflächen für genehmigte Einzelhandelsbetriebe an der Bahnhofstraße zulässig, außerdem auch an der Bahnhofstraße genehmigten Einzelhandelsbetrieben zugeordnete dienende Funktionen (Personalräume, Lagerflächen, Anlieferungsbereiche etc.). Eigenständige Nutzungseinheiten in Baufeld 6 sind nicht zulässig.

§ 5 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 1a, 1b, 2, 3 und 4 sowie auf der Ostseite des Baufeldes 2 für die Errichtung von Anbauten (Wintergärten, Balkone, o. Ä.) oder untergeordneten Verbindungs- oder Erschließungsbauten zwischen den Baufeldern 1a und 1b sowie nördlich des Baufeldes 3 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

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

Das im westlichen Teil des Baufeldes 2 zulässige Penthousegeschoss muss an mindestens zwei Seiten um jeweils mind. 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.

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 2 wird die Traufe des Penthousegeschosses um max. 3,0m höher, als die im Baufeld festgesetzte Traufhöhe, festgesetzt.

Für das Baufeld 3 wird eine maximale Traufhöhe entsprechend dem Bestand der Traufhöhe des Parkhauses Bahnhofstraße 3 festgesetzt.

Für das Baufeld 5 wird eine maximale Traufhöhe entsprechend dem Bestand der Firsthöhe der Fashalle festgesetzt.

Für das Baufeld 6 wird eine maximale Traufhöhe von 15 m festgesetzt. Für jeden Meter Höhenüberschreitung ist ein Rücksprung von 1 m Tiefe vorzusehen. Maximal ist eine Traufhöhe von 20 m bei einem Rücksprung von 5 m zur Baugrenze zulässig.

§ 6 Bauweise

Offene / abweichende Bauweise

Für die Baufelder 1a, 1b, 2, 4, Villa 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 muss an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

Für das Baufeld 6 wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt, hier muss an den südlichen und nördlichen Gebäudebestand angebaut werden und das Gebäude im Zusammenhang mit der Planung an der Bahnhofstraße entwickelt 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 § 14 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 1a, 1b, 2, 3 und 4 sowie auf der Ostseite des Baufeldes 2 für die Errichtung von Anbauten (Wintergärten, Balkone o.Ä.) oder untergeordneten Verbindungs- oder Erschließungsbauten zwischen den Baufeldern 1a und 1b sowie nördlich des Baufeldes 3 um bis zu 1,50m überbaut werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden die Firstrichtungen für die Baufelder 1a und Sudhaus festgesetzt.

§ 7 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).

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

Tiefgaragen

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

Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und der Parkgarage nach § 9 sowie innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze 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 zulässig.

§ 9 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Im Baufeld 3 ist in den Geschossen 1 bis 3 nur eine Parkgarage zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Zufahrten

Verkehrsflächen

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

Ausnahmsweise zulässig sind in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt immissionsschutzrechtlich notwendige Einhausungen auf der Flst.-Nr. 728.

Versorgungsflächen

Im nördlichen Bereich des Baufeldes Fasshalle wird eine überbaubare Versorgungsfläche Elektrizität für eine Trafostation festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die Trafostation auch in der Südwestecke des Baufeldes 1b errichtet werden. Für 20-KV-Leitungen auf Privatgrund sind dingliche Sicherungen im Grundbuch notwendig.

Gehrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden Gehrechte für die Allgemeinheit in einer Mindestbreite von mind. 3,0 m innerhalb der Umgrenzungen festgesetzt.

Zufahrten Tiefgaragen und Parkgarage

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden die Zu- und Ausfahrten für die Tiefgaragen und die Parkgarage in der Lage festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Tiefgaragen und die Parkgarage ist in Abstimmung mit der Stadt Kempten (Allgäu) die Verteilung der max. möglichen Zu- bzw. Ausfahrtsbewegungen in der Spitzenstunde festzulegen. Auch durch eine spätere Teilung der Grundstücksflächen ist sicherzustellen, dass durch die festgesetzten Zufahrten eine Erschließung sämtlicher Parkierungsflächen innerhalb der Tiefgaragen und Parkgarage 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 und Regenwasserversickerung für oben genannte Bereiche einzureichen.

Baumbestand

Die entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

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. Ordnung ein standortgeeigneter durchwurzelbarer Bodenhorizont von mind. 100 cm, für Bäume 2. Ordnung und Sträucher von mindestens 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 Kieseinschüttungen soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiestreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind Teile der Parkhausfassaden in den Geschossen 1 bis 3 aus nachfolgender Pflanzliste zu begrünen:

Selbstklimmer

Parthenocissus Quinquefolia 'Engelmannii'	Fünflättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix u.S.	Efeu und Sorten

An Rankhilfen

Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria Sinensis	Chinesischer Blauregen, Glyzinie
Humulus lupulus	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.

Gehölzpflege

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

§ 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 Baufelder 2 und 3

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrslärms und der umliegenden kerngebietstypischen Nutzungen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen an der Ostseite des Baufeldes 2, an Teilen der Nord- sowie der Südseite des Baufeldes 2 sowie an der Nordseite des Baufeldes 3 nachfolgend näher erläuterte Lärmschutzmaßnahmen zwingend festgesetzt:

- Das Baufeld 2 ist entlang der östlichen Baugrenze geschlossen auszuführen. Sollte dieser Riegel nicht durch einen entsprechenden Baukörper gebildet werden, ist er durch eine unterbrechungsfreie, an die angrenzenden Baukörper fugendicht anschließende Wand herzustellen.

Die Wand muss mindestens die Höhe der Traufe des obersten Vollgeschosses aufweisen. Ihr Schalldämmmaß darf 24 dB nicht unterschreiten.

- In den gekennzeichneten Bereichen der Baufelder 2 und 3 ist die Anordnung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Aufenthaltsräumen –sofern sie nicht durch die vorgenannte Wand ausreichend abgeschirmt werden- 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 2 und 3 sind mit schallgedämmten 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 Abfahrtsrampen von der Beethoven- und Königstraße zu den Tiefgaragen sind fugendicht einzuhausen.

Lärmschutzfestsetzungen gegen straßenverkehrsbedingten Lärm

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Ruheräumen von (neu zu errichtenden) Wohnungen müssen mindestens einen Abstand von 26 m zur Beethovenstraße und von 20 m zur Königsstraße, jeweils gemessen bis zur Straßenmitte, aufweisen. Falls dies nicht möglich ist, sind sie mit schalldämpften 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

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften bilden zum Teil eine Konkretisierung zu den innerhalb eines Teilbereiches des Bebauungsplans grundsätzlich geltenden Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils aktuellen Fassung (Stadtbildsatzung).

§ 16 Dächer

Dachform:

Im Baufeld 1a sind nur Walmdächer zulässig.

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

In den Baufeldern 1b, 2, 3, 4 und 5 sind nur Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

Im Baufeld 1a sind nur Dachneigungen von 20° bis 25° zulässig.

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

Dachmaterialien:

Im Baufeld 1a ist nur eine Dachdeckung aus rot bis rotbraunem Ziegel- oder Betonstein zulässig.

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

In den Baufeldern 1b, 2, 3, 4 und 5 sind nur Gründächer zulässig.

Dachüberstand:

Im Baufeld 1a muss der Dachüberstand mind. 80 cm betragen.

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

Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

In den Baufeldern 1a, 1b, 2, 3, 4 und 5 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Im Baufeld Sudhaus sind nur originalgetreue Dachaufbauten des bestehenden Sudhauses zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Sie sind nur in die rückwärtige Dachfläche des Baufeldes 1a, ohne Aufständungen auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sowie als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig.

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 Fassadengestaltungen der Baufelder 1a (Neubau im Denkmalensemble) und 5 (Anbau an Baudenkmal) sind mit der Stadt Kempten (Allgäu) und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Fassadengestaltungen der Nord- und Westfassaden des Baufeldes Sudhaus müssen der originalgetreuen Fassadengestaltung des bestehenden Sudhauses entsprechen (bei Sanierung oder Ersatzbau).

§ 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 und zwischen den Baufeldern 1a, 1b, 2 und Villa mit einer max. Höhe von 1,80m, 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 die Höhenentwicklungen ohne Stufen in Form von geneigten Flächen auszugleichen.

Notwendige Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Nach Abbruch der nicht denkmalgeschützten Anbauten auf der Südseite des Denkmals Villa, ist die Höhenlage des bestehenden Tiefhofes zu erhalten und entsprechend in den frei gewordenen Flächen zu ergänzen.

§ 21 Stellplatzablöse

Für Nutzungen der Baufelder 1a, 1b, 2, 3, 4, 6 und Sudhaus ist die Ablöse von der Herstellungspflicht der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unzulässig. Für Nutzungen der Baufelder Villa, Fasshalle und 5 ist die Ablöse von der Herstellungspflicht der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Bleibt das bestehende sog. Sudhaus erhalten, so ist die Ablöse von der Herstellungspflicht der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

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

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
- Kamin
- 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

Bodendenkmalpflege

In der Nordostecke des Geltungsbereiches (Einmündung Linggstraße / Beethovenstraße) liegt das Bodendenkmal „Befestigung der ehem. Reichsstadt in ihrem spätmittelalterlichen Verlauf D-7-8227-2001“.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden diese Bodendenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Nebenbestimmungen sind bei einer Überplanung der Bodendenkmäler zu beachten:

Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma oder der Stadtarchäologie Kempten durchgeführt werden.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sämtliche Einzeldenkmäler gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen an diesen Gebäuden sowie bei Bauvorhaben, die sich in unmittelbarer Nähe davon befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Das durch das Baufeld 1a ermöglichte Bauvolumen schafft innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Beethovenstraße“ den Übergang zwischen dem in der Höhe deutlich herausragendem Anwesen Beethovenstraße 7 und der restlichen 2-geschossigen Villenbebauung. Die vom Straßenraum zurückgesetzte Stellung bindet städtebaulich sehr gut das Anwesen Beethovenstraße 13 ein.

Der südliche Kopfbau der Fasshalle weicht einem zurückversetztem Baukörper, weil dadurch eine platzartige Straßenraumaufweitung den Auftakt in das Gelände 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 ist die Errichtung einer Trafostation im nördlichen Bereich des Baufeldes Fasshalle notwendig, eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist erfolgt.

Erdgasversorgung

Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage / Parkgarage östlich der Baufelder Villa und 2 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 der Zufahrt zur Tiefgarage / Parkgarage östlich der Baufelder Villa und 2 verläuft eine Wasserleitung, die durch die Planungen nicht betroffen ist. 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. Im Bereich westlich des Baufeldes Villa verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom, die durch die Planungen betroffen ist und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen für die Tiefgarage verlegt werden muss. 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, Plan-

unterlagen 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. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren 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 des Bebauungsplans voraussichtlich von baulichen Anlagen überdeckt wird, liegt bei maximal ca. 9.000 m² und damit 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 Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ wird von der Hirnbeinstraße im Süden, der Königstraße im Westen, der Beethovenstraße im Norden und der westlichen Bebauung der Bahnhofstraße im Osten begrenzt und hat eine Fläche von ca. 24.950 m².

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 Beethovenstraße im Norden um ca. 6,50 m bis 7,00 m ab. Dementsprechendes Gefälle hat auch die Königstraße von Süd nach Nord.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen an sechs Positionen im Geltungsbereich konnte festgestellt werden, dass westlich des Baufeldes Villa Verfüllungen bis zu einer Tiefe von 1,40 m Tiefe zu erwarten sind, im Bereich zwischen Baufeld Villa und Baufeld Sudhaus in einer Tiefe zwischen 1,50 m und 3,00 m sandiger, schluffiger und schwach kiesiger Untergrund anzutreffen ist und dar-

über 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 § 21 beschrieben sind Veränderungen der Grundwasserströme durch Baumaßnahmen zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende hydrogeologische Gutachten nachzuweisen.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Situation 2005

Die gesamte Produktion des Allgäuer Brauhauses wurde mit Jahresende 2004 von Kempten nach Leuterschach verlegt. Im südlichen Innenstadtbereich Kemptens, in zentraler Lage zwischen Beethovenstraße, Königstraße und Hirnbeinstraße, fiel durch die Betriebsverlagerung eine Fläche von ca. 17.000 m² brach. Innerhalb des Areals liegen zwei Baudenkmäler, die Verwaltungsvilla in der Beethovenstraße 7 und die sog. Fasshalle an der Königstraße. Das sog. Sudhaus wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht als Baudenkmal in die Denkmalliste aufgenommen. Der nördliche Bereich liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Beethovenstraße und innerhalb des Geltungsbereiches der Stadtbildsatzung. Da eine Entwicklungsfläche dieser Größenordnung erhebliche städtebauliche Bedeutung hat, muss sich eine Nachfolgenutzung in die gesamte Innenstadtentwicklung integrieren und auf die Vorgaben bzw. Anforderungen aus Sicht der Stadtentwicklung, des Denkmalschutzes und der Umgebungsbebauung (zum Beispiel östliche Grenzbebauung Parkhaus) angemessen reagieren.

Die planungsrechtliche Situation ist nach § 34 BauGB entsprechend der Nutzungsarten der Umgebung als Mischgebiet MI zu beurteilen. Für das Gelände des ehem. Brauhauses sind aus Sicht der Stadtentwicklung typische Mischgebietsnutzungen, wie Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, gastronomische Einrichtungen etc. vorstellbar. Einzelhandelsflächen entsprechen nicht den Zielen der Innenstadtentwicklung und sind daher nicht zulässig (siehe Kap. Art der baulichen Nutzung).

Aufgrund der Bedeutung für die gesamte Innenstadtentwicklung und zahlreicher planerischen Fragestellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gelände des ehem. Allgäuer Brauhauses erforderlich. Zur Ausarbeitung einer dem Ort entsprechenden städtebaulichen Lösung war eine Untersuchung im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens zwingend erforderlich.

Entwicklungen 2006

Ende des Jahres 2005 wurde von einem Investor ein Entwicklungskonzept vorgelegt. Vor diesem Hintergrund wurden vom Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 12.01.2006 die städtebaulichen Rahmenbedingungen bzw. Vorgaben für das Gesamtareal in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Erschließung und Denkmalschutz entwickelt und beschlossen.

Zur Klärung der städtebaulichen Fragestellungen wurde für das Gelände ein städtebaulicher Wettbewerb / alternatives Planverfahren für erforderlich angesehen. Im Sommer 2006 wurde die erste Phase einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt (Einladungsphase) und 25 Planungsbüros eingeladen, städtebauliche Ideenskizzen auszuarbeiten. Als Ergebnis dieser ersten Phase wurden

durch ein Beurteilungsgremium 6 Planungsbüros (Beat Consoni AG ARCHITEKT BSA SIA, Becker Architekten, Dressler Mayerhofer Architekten, F64 Architekten GbR, Fischer und Steiger Architekten BDA und Hild und K Architekten) ausgewählt, die in die vertiefte Bearbeitungsphase der Mehrfachbeauftragung einsteigen sollten.

Entwicklungen 2009/2010

Die zweite Phase der Mehrfachbeauftragung wurde auf Grund des Wechsels des Projektentwicklers erst im Jahr 2009 / 2010 durchgeführt. Im Vorfeld wurden in mehreren Gesprächen mit den neuen Investoren des benachbarten Zentralhauses und Illerkaufs die städtebaulich wünschenswerten Anknüpfungspunkte besprochen.

Die im Planungs- und Bauausschuss am 12.01.2006 beschlossenen städtebaulichen Rahmenbedingungen bildeten dabei weiterhin das Rahmengerüst.

Das am 09.07.2009 durch den Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) konkretisierte die Grenze des innerstädtischen Versorgungsbereiches und bestätigte, dass auf dem Brauhaus-Gelände Einzelhandelsnutzungen, auch in Zusammenhang mit anderen Nutzungen oder in geringem Umfang, ausgeschlossen werden müssen (siehe unten).

Für die neuen Projektentwickler war es sehr wichtig, dass im Anschluss an die Rückwand des Parkhauses SinnLeffers ein neues Parkhaus mit 800 bis 1.000 Stellplätzen vorgesehen wird, welches überwiegend der Versorgung des Brauhaus-Geländes dienen sollte. Aus städtebaulicher Sicht sind jedoch die meisten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, weil nicht große Teile im Innenstadtbereich dem ruhenden Verkehr in Parkhäusern zugesprochen werden sollten. Ein weiteres öffentliches Großparkhaus ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da sich in fußläufiger Entfernung die Parkhäuser Colloseum, Königsplatz und Kronenstraße befinden.

Die Auslobungsunterlagen für die zweite Bearbeitungsphase der Mehrfachbeauftragung wurden den 6 Planungsbüros im Oktober 2009 zur Verfügung gestellt. Die Jury des am 09.02.2010 tagenden Preisgerichts setzte sich aus den stimmberechtigten Fachpreisrichtern Herrn Architekt Holzscheiter, Herrn Architekt Diezinger, Herrn Architekt Kehrbaum und Frau Baureferentin Beltinger sowie den stimmberechtigten Sachpreisrichtern Herrn Oberbürgermeister Dr. Netzer, Herrn Geierhos (Recommerz), Herrn Rossing (Rosco-Gruppe) und Herrn Christ vom Allgäuer Brauhaus zusammen. Von den 5 eingereichten Arbeiten wurden 3 Arbeiten in einem ersten Wertungsdurchgang auf Grund grundsätzlicher bzw. schwerwiegender Mängel ausgeschieden. Die beiden noch verbleibenden Arbeiten der f64-Architekten sowie des Planungsbüros Dressler und Mayerhofer wurden im Anschluss intensiv diskutiert und letztlich einstimmig vom Preisgericht beschlossen, den 1. Preis an Dressler und Mayerhofer und den 2. Preis an f64 zu vergeben. Das Beurteilungsgremium empfahl die Arbeit von Dressler und Mayerhofer einstimmig als Grundlage zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Allgäuer Brauhausgeländes. Das Gelände des Allgäuer Brauhauses wird durch das Konzept sinnvoll in einzelne Quartiere entwickelt, die eine zeitlich unabhängige Realisierung ermöglichen und einen robusten und flexiblen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung darstellen. Die Höhenstaffelung und Maßstäblichkeit der Baukörper fügt sich in die bestehende Stadtstruktur grundsätzlich gut ein und vermittelt zwischen der kleinmaßstäblichen Bebauung an der König- und Beethovenstraße (denkmalgeschützter Ensemblebereich) und der hochverdichteten Bebauung an der Bahnhofstraße (Zentralhaus, SinnLeffers).

Im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 04.03.2010 wurde beschlossen, dass der Siegerentwurf durch die Preisträger im Rahmen einer Optimierungs- bzw. Überarbeitungsphase in Abstimmung mit dem Investor und der Verwaltung in einen städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt werden soll. Dabei sollten städtebauliche Schwachpunkte bzw. Kritikpunkte gelöst werden.

Im Nachgang der Vorstellung des Siegerentwurfs in der Öffentlichkeit durch Presse und Wettbewerbsausstellung kam aus Teilen der Bevölkerung der Wunsch, den Erhalt des Sudhauses in der städtebaulichen Leitidee festzuschreiben.

Das 1904 im neubarocken Stil erbaute Sudhaus stand an der ehemaligen Kellerstraße und bekam im Laufe der Zeit verschiedene Anbauten im südlichen und östlichen Bereich. Da der Grundentwurf bereits barocke Bauformen des stift-kemptischen Kornhauses, vor allem im Giebelbereich und in der Fensteranordnung, enthielt, zitierte der Hamburger Architekt Prof. Cäsar F. Pinnau bei der Neugestaltung der Fassade im Jahre 1977 diese Elemente, indem er dem Sudhaus durch Fensterumrahmungen und Eckquaderungen ein barockes Gesamterscheinungsbild verlieh, das sehr stark zur Residenz und dem Kornhaus Bezug aufnahm. Da die Sudhausfassade über Jahre zu Werbezwecken vom Allgäuer Brauhaus eingesetzt worden war, liegt bis heute eine starke emotionale Bindung an das Gebäude in der Bevölkerung vor.

Das Sudhaus prägt durch sein Erscheinungsbild, basierend auf neubarocken Stilelementen und der nachträglichen künstlerischen Fassadengestaltung, maßgebend als Art „Industriedenkmal“ das Gelände des ehem. Brauhauses und somit den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Planungs- und Bauausschuss beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 09.06.2010 den städtebaulichen Rahmenplan so auszuarbeiten, dass der Erhalt des Sudhauses auf Grund seiner Ortsbildprägung und seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung als herausragendes Zeugnis einer aufgegebenen Industrieanlage ermöglicht wird.

In seiner Sitzung am 07.10.2010 hat der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und im Anschluss die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Durch das Sudhaus in sehr zentraler Lage auf dem Areal ist es städtebaulich nicht mehr möglich, einen zentralen Platzbereich im Quartier, wie im Wettbewerbsergebnis vorgesehen, zu schaffen. Vielmehr zeichnet die Stellung des Sudhauses und die nördlich sich anschließende Bebauung aus der städtebaulichen Grundidee des Wettbewerbs nun die historische „Kellerstraße“ in diesem Bereich nach. Auf der Südseite bildet die stadträumliche Aufweitung am Kopf der Fasshalle sowie die Sudhausfassade die Begrenzung des Raumes. Südlich der baulich stark veränderten Südfassade des Sudhauses kann ein räumlich kleiner dimensionierter Platzraum geschaffen werden, der im Westen von der Fassade der denkmalgeschützten Fasshalle und im Süden durch den Neubau an der Hirnbeinstraße begrenzt wird. Das Sudhaus nimmt durch die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans eine weiterhin sehr zentrale und prägende Position auf dem Gelände ein.

Die planerischen Ergänzungen zu den beiden Baudenkmalern Villa und Fasshalle sowie zum Sudhaus auf dem Gebiet des ehemaligen Geländes des Allgäuer Brauhauses wurden nach dem Rahmenplan in vier weitere Baufelder, die unabhängig voneinander entwickelt werden können, aufgeteilt. Die wichtigsten Planungsgrundzüge lassen sich dabei wie folgt darstellen:

- Baufelder 1a / 1b
Baulinien definieren den Raumabschluss zur Beethoven- und Königstraße
Anpassung der Geschossigkeiten und Traufhöhen an Umgebungsbebauung
Festlegung der städtebaulich wirksamen Höhenversätze und Geschossigkeiten
Dachform des Baufeldes 1a in Anlehnung an villenartige Bebauung des denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Beethovenstraße“
- Baufeld 2
Baulinie als Straßenraumkante der ehem. „Kellerstraße“ gegenüber des Sudhauses
Festlegung der städtebaulich wirksamen Höhenversätze und Geschossigkeiten
- Baufeld 3
Nutzung als Parkgarage mit Wohnungen in den Geschossen 4 bis 7 mit Festlegung von Fassadenbegrünungen
- Baufeld 4
Baulinien definieren den Straßenraum an der Hirnbeinstraße und zur Fasshalle
Festlegung der städtebaulich wirksamen Höhenversätze und Geschossigkeiten
Entlang der Hirnbeinstraße, der Fasshalle und zum Quartiersplatz hin sind Parkierungen im Erdgeschoss nicht zulässig
- Baufeld Fasshalle
Baulich markanter Abschluss des Denkmals durch südl. Erweiterung (Baufeld 5)
Schaffen eines kleinen innerstädtischen Platzraumes
- Baufeld 6
Das Baufeld 6 entwickelte sich erst nach der öffentlichen Auslegung als zusätzlicher Bauraum für die Neugestaltung des Zentralhauses.
- Baufeld Villa
Freistellung der denkmalgeschützten Villa durch Abbruch der späteren Anbauten
- Die Erdgeschosse sollen so ausgebildet werden, dass eine ebenengleiche Erschließung vom angrenzenden Gelände in großen Teilen ermöglicht wird.

Erhalt Sudhaus / Ersatzbau

Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 09.06.2010 sollte der städtebauliche Rahmenplan so angepasst werden, dass ein Erhalt des Sudhauses ermöglicht wird. Nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB wurde im Bebauungsplanentwurf vom 13.01.2011 zur Erhaltung des Sudhauses auf Grund seiner Ortsbildprägung und seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung als herausragendes Zeugnis einer aufgegebenen Industrieanlage festgesetzt, dass ein Rückbau, eine Änderung, eine Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind.

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. Somit ist das für den Ort entscheidende neubarocke Erscheinungsbild des Sudhauses auf der West- und Nordseite noch in sehr hohem Maße erhalten. Durch die auf Grund der industriellen Nutzung vollzogenen Veränderungen sieht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege keine Möglichkeit, das Sudhaus unter Denkmalschutz zu stellen.

Die vom Projektentwickler im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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.

Da das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nach zweifacher Prüfung keine fachliche Grundlage für den Erhalt des Sudhauses gesehen hat und auf dem ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses somit nur die Fasshalle und die Villa unter Denkmalschutz stehen, ist festzustellen, dass beim Sudhaus nicht historische Bausubstanz an sich schützenswert ist. Vielmehr prägt das Sudhaus durch seine Gebäudeform und Fassadengestaltungen der Nord- und Westseiten den Ort in besonderem Maße. 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 nicht 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 Fasshalle 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. Zur Sicherung des originalgetreuen Wiederaufbaus war die vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Projektentwickler noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Die im Entwurf vom 13.01.2011 dargestellten Festsetzungen zum Erhalt gemäß § 172 BauGB wurden im Bebauungsplan zugunsten örtlicher Bauvorschriften für das Baufeld Sudhaus aufgegeben.

Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden dort Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des am 09.07.2009 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom Juni 2009 (Auszug „Exkurs“ aus dem Einzelhandelskonzept, siehe 5.7) ausgeschlossen.

Die Stadt Kempten (Allgäu) hat aufbauend auf einem Grundsatzbeschluss zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt aus dem Jahre 1997 bei der GMA ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, in dem die Angebots- und Nachfragestrukturen in dieser Wirtschaftsgruppe analysiert und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden sollen. Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dienen und wurde in der Sitzung des Stadtrates am 09.07.2009, nach Begutachtung durch den Haupt- und Finanzausschuss am 22.06.2009, beschlossen. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels in der Einkaufsinnenstadt und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind ein integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

Die Hauptgeschäftslage der Kemptener Innenstadt weist im Hinblick auf das vorhandene Einzelhandelsangebot eine bipolare Struktur auf (sog. „Knochentheorie“). Sie war auch im Rahmen der Ansiedlung des Einkaufszentrums „Forum Allgäu“ Grundlage bei der damaligen Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der zusätzlichen Einzelhandelsflächen am südlich gelegenen August-Fischer-Platz. Der Schwerpunkt des bestehenden Einzelhandelsbesatzes liegt im Norden im Bereich der großflächigen Magneten Galeria-Kaufhof und Modehaus Reischmann und wird entlang der Fischerstraße und Klostersteige darüber hinaus durch zahlreiche Filialisten und inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Insgesamt sind in diesem Bereich etwa 37.500 m² Verkaufsflächen zu verzeichnen. Dieser Bereich liegt innerhalb der historischen Kemptener Reichsstadt und ist städtebaulich durch eher kleinteilige Bebauungen geprägt. Fischerstraße und Klostersteige sind als Fußgängerzonen für den Kundenverkehr attraktiv gestaltet.

Die für den Verkehr sehr wichtige innerstädtische Ost-West-Verbindung Beethovenstraße / Freudenberg trennt diesen nördlichen Einkaufsschwerpunkt vom südlichen und bildet eine deutlich wahrnehmbare Zäsur.

Der südliche Einkaufsschwerpunkt entwickelt sich entlang der nördlichen Bahnhofstraße mit zum Teil sehr großflächigem Einzelhandelsbesatz, der nördlichen Kotterner Straße bis zum „Forum Allgäu“ am August-Fischer-Platz mit insgesamt nahezu 27.000 m² Verkaufsflächen. Städtebaulich unterscheidet sich dieser Bereich sehr deutlich von der kleinteiligen Struktur der historischen Reichsstadt durch wesentlich größere und höhere Bauvolumina verschiedener Bauzeiten.

Der zwischen den beiden genannten Einkaufsschwerpunkten liegende Bereich der nördlichen Bahnhofstraße (zwischen Beethovenstraße / Freudenberg und Kotterner Straße) grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an und stellt die Verknüpfung beider Bereiche dar. Er ist im Hinblick auf den Einzelhandelsbesatz und seiner städtebaulichen Qualitäten von entscheidender Bedeutung für die Austauschbeziehungen der beiden Einzelhandelspole, der Fußgängerzone und dem „Forum Allgäu“. Die letzten Jahre war dieser Bereich sehr stark durch großflächige Leerstände geprägt. Jüngere Entwicklungen lassen hoffen, dass dieser Abschnitt seiner wichtigen Verknüpfungsrolle wieder gerecht werden kann.

Vor dem genannten Hintergrund sieht die gutachterliche Empfehlung der GMA vor, besonderes städtebauliches und stadtentwicklerisches Augenmerk auf diesen Verknüpfungsbereich zu richten und ihn nachhaltig zu stärken. Vor dem Hintergrund der sehr langgestreckten Hauptgeschäftslage der Kemptener Innenstadt mit ca. 1.140 m Wegstrecke zwischen den beiden Polen, ist eine Schwächung des Verknüpfungsbereiches mit seinen wichtigen Austauschbeziehungen unbedingt zu verhindern, da sonst zwei separate Einkaufsschwerpunkte entstehen würden. Die Kunden wären dann nicht mehr bereit, die lange Wegstrecke zurückzulegen, was letztlich auch zu einer Schwächung der beiden Einkaufsschwerpunkte führen würde.

Nach gutachterlicher Empfehlung der GMA sind Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der durch das Einzelhandelskonzept abgegrenzten „Einkaufsinnenstadt“ unbedingt zu vermeiden, weil sonst die notwendigen Investitionspotentiale zur Attraktivierung des Verknüpfungsbereiches nicht mehr zur Verfügung stehen würden bzw. es indirekt sogar zu einer Schwächung des Einkaufsbereiches kommen würde.

Das Gelände des ehemaligen Allgäuer Brauhauses liegt nun unmittelbar östlich des für die bipolare Struktur Kemptens äußerst wichtigen Verknüpfungsbereiches der nördlichen Bahnhofstraße. Da es sich um die auf absehbare Zeit letzte größere zentral gelegene innerstädtische Brachfläche handelt, liegt die Vorstellung der Projektentwickler natürlich erst einmal sehr nahe, dort auch Einzelhandelsflächen zu positionieren. Der Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2009 auf Grundlage des von der GMA erstellten Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kempten (Allgäu) sieht die Stärkung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt basierend auf der Abgrenzung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ vor. Außerhalb des abgegrenzten Bereiches sind bei Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen ab einer Verkaufsfläche von 200 m² schädliche Auswirkungen anzunehmen. Dieser Schwellenwert ergibt sich aus den Erhebungen der GMA, wonach 90 % der Kemptener Non-food-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 200 m² aufweisen. Mit der Verkaufsfläche von 200 m² wird daher ein für Kempten (Allgäu) charakteristischer Betriebstyp gekennzeichnet (sog. „Kleinflächenregelung“). Der Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches“.

Die GMA hat in Ihrem Gutachten in einem Exkurs (siehe 5.7) explizit empfohlen, auf den Brachflächen des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses Einzelhandel gänzlich auszuschließen, weil selbst die Zulässigkeit der sog. „Kleinflächenregelung“ zu einer partiellen Entzerrung des Kundenstroms führen würde und somit eine Schwächung der gesamten bipolaren Einzelhandelsstruktur, insbesondere im Verknüpfungsbereich der nördlichen Bahnhofstraße, eintreten würde.

Der komplette Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf der Brachfläche des ehem. Allgäuer Brauhauses hat für die Grundstückseigentümer bzw. mögliche Projektentwickler und Investoren natürlich erhebliche Konsequenzen, da bei Einzelhandelsflächen mit den größten Renditen zu rechnen wäre. Dennoch ist der Ausschluss städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt, weil dadurch übergeordnete Ziele für die Entwicklung der gesamten Einkaufsinnenstadt gesichert und Schädigungen vermieden werden können. Da innerhalb des größten Teiles des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt wird, sind vielzählige Alternativnutzungen wie Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Hotels, Anlagen für Verwaltungen etc. möglich und städtebaulich als Ergänzung zu vorhandenen Strukturen erwünscht. Das Baufeld 3 innerhalb des Kerngebietes soll dem Stellplatznachweis der angrenzenden Nutzungen entlang der Bahnhofstraße dienen, so dass Verkaufsflächen auch hier, gemäß gutachterlicher Empfehlung der GMA nicht möglich ist, Stellplätze für die benachbarten Einzelhandelsnutzungen an der Bahnhofstraße allerdings schon.

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 den Baudenkmalern Villa und Fasshalle sowie dem zum Erhalt festgesetzten 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.

Aufgrund der durch die zentrale nördliche Erschließung der Tief- und Parkgaragen von der Beethovenstraße ausgehenden Lärmemissionen sind innerhalb des Baufeldes Villa Wohnnutzungen auszuschließen. Alternativ wäre eine Zufahrtseinhausung bis zur Beethovenstraße möglich gewesen. Dies hätte aber zu Beginn des denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Beethovenstraße“ erhebliche städtebauliche Nachteile nach sich gezogen. Von Osten kommend wäre die denkmalgeschützte Villa durch dieses Bauwerk zum Teil verdeckt gewesen. Im Rahmen der Abwägung des Konfliktes wurde zugunsten der städtebaulichen Lösung entschieden. Der Ausschluss von Wohnnutzung im Baufeld Villa, welches seit Jahrzehnten nur durch Büro- und Dienstleistungseinrichtun-

gen genutzt wird, erscheint bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gesamtareals zumutbar.

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“).

Der östliche Bereich mit dem Baufeld 3 (Parkgarage in den Geschossen 1 bis 3), den entsprechenden Erschließungsflächen von der Beethovenstraße und den rückwärtigen Anlieferbereichen der Anwesen Bahnhofstraße 1, 3 und 5 sowie dem Baufeld 6 wird als **Kerngebiet** nach § 7 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die in § 7 Abs. 2 Nrn. 2, 5, 6 und 7 BauNVO (im Kerngebiet MK) angeführten Nutzungen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnnutzungen in den Geschossen 1 bis 3.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens war die Frage der tatsächlichen Nutzung und Zuordnung der festgesetzten Parkgarage im Baufeld 3 noch offen. Im Rahmen des Wettbewerbs zur Entwicklung des ehem. Geländes des Allgäuer Brauhauses mussten lediglich konkret Lösungen für den Stellplatznachweis der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Dies erfolgte durch eine ein- bis zweigeschossige Tiefgarage und die angesprochene Parkgarage an der Rückwand des bestehenden Parkhauses der Anwesen Bahnhofstraße 3 und 5. Spätere Entwicklungen auf dem ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses und der Nachbarbebauungen entlang der Bahnhofstraße haben gezeigt, dass die Stellplätze innerhalb der Parkgarage evtl. den Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen entlang der Bahnhofstraße zugeordnet werden sollen und der durch die Nachnutzungen auf dem ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses hervorgerufene Stellplatznachweis in der Tiefgarage erfolgen soll. Rechtlich gesehen können Stellplätze einer Nutzung in einem bestimmten planungsrechtlich eingestuften Bereich (Kerngebiet MK für die Anwesen Bahnhofstraße 1, 3 und 5 mit zulässigem Einzelhandel) nicht in einem benachbarten, anders planungsrechtlich festgesetzten Bereich (Mischgebiet MI für das ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses ohne zulässigem Einzelhandel) nachgewiesen werden. Um die aktuellen Entwicklungen an der Bahnhofstraße in Bezug auf Nutzung und Zuordnung der Stellplätze in der Parkgarage zu ermöglichen, ist daher die Festsetzung eines Kerngebietes MK im Bereich der Parkgarage samt Zufahrt zwingend erforderlich gewesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb des Kerngebietes Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des am 09.07.2009 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom Juni 2009 (Auszug „Exkurs“ aus dem Einzelhandelskonzept, siehe 5.7) ausgeschlossen. Das Baufeld 6 stellt hier eine Ausnahme dar. Aktuell ist die Fläche auf drei Seiten bereits umbaut, eigenständige Nutzungen werden daher in diesem kleinen Teilbereich explizit nicht zugelassen. Die Fläche soll aber der Arrondierung des neu geplanten Einzelhandelsbereichs des Zentralhauses dienen. Gleichzeitig ermöglicht sie eine direkte Zuwegung vom Brauhausgelände zur Bahnhofstraße und soll daher auch auf der Westseite als Einzelhandelsfläche erkennbar sein. Für das Baufeld 6 werden daher explizit Einzelhandelsflächen, die genehmigten Betrieben an der Bahnhofstraße zugeordnet sind, zugelassen. Außerdem zulässig sind diesen Betrieben zugeordnete dienende Funktionen wie Personal- und Lagerräume, Anlieferungen und Verkehrsflächen und ähnliches.

Außer Einzelhandelsbetrieben werden im MK aufgrund der besonderen innerstädtischen Lage auch Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordellbetriebe sowie Tankstellen und Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Kerngebietsflächen beschränken sich in der möglichen baulichen Nutzung auf sehr kleine Baufenster, die zudem bereits in ihrer Nutzung weitgehend bestimmt sind. Im Bereich des MK soll als hauptsächliches Ziel ein Stadtraum geschaffen werden, der mit einer qualitätvollen Gestaltung die ehemalige Rückseite des Zentralhauses in eine dem Brauhaus zugewandte Vorderseite verwandeln soll. Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordellbetriebe wären diesen Bemühungen zur Verbesserung des Stadtraums tendenziell gegenläufig. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden innerhalb des Kerngebietes MK daher auch aufgrund der vorhandenen Anlagen in unmittelbarer Nähe, wie Parktheater und Spielcasino im Zentralhaus, ausgeschlossen, um somit nachteilige Auswirkungen auf das angrenzende Mischgebiet MI und einen zu erwartenden trading-down-Effekt zu vermeiden.

Das in Baufeld 3 festgesetzte Parkhaus in den Geschossen 1 bis 3 ist aufgrund des erforderlichen Stellplatznachweises für die geplanten Nutzungen an der Bahnhofstraße und dem Brauhausgelände zwingend für diese Nutzung festgeschrieben. Aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte sind Wohnnutzungen erst ab dem 4. Geschoss zulässig. Trotz langer und intensiver Verhandlungen mit dem Investor des „Allgäu Towers“ war keine einvernehmliche Lösung zur Errichtung und Finanzierung der Parkgarage zu finden, so dass für den Stellplatznachweis der neuen Nutzungen auf dem Brauhausgelände, zusätzlich zur dort geplanten Tiefgarage, eine 3-geschossige Parkgarage ausreichend ist. Ein Teil des Stellplatznachweises für die Verkaufsflächenerweiterungen im Zentralhaus an der Bahnhofstraße wird vom Investor abgelöst. Somit ist eine 3-geschossige Parkgarage im Baufeld 3 ausreichend, in den Geschossen 4 bis 7 ist Wohnen in zwei getrennten Baukörpern vorgesehen. Die Finanzierung bzw. wer das Baufeld 3 letztlich baut ist allerdings zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.

Aus Sicht der Verwaltung sollten auf dem Brauhausgelände die für die dortigen neuen Nutzungen erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Da sich dieser Bedarf auf Grund der Weiterentwicklung der Planung im Laufe des Verfahrens relativiert hat, konnte dem Wunsch der Projektentwickler auf Reduzierung auf 3 Parkgeschosse zugestimmt werden.

Im Baufeld 6 sollen mit der Erweiterung nach Westen mehrere Themen verbessert werden:

Um hier einen Anreiz zu schaffen und die Hinterhofsituation in eine Vorderseite zu verwandeln, soll der aktuell vorhandene Gebäuderücksprung zwischen Hotel und Parkhaus Reischmann nach Westen vorgezogen werden. Die notwendigen Anlieferflächen im EG sollen hinter Toren verschwinden und in mindestens 1 Obergeschoss sollen Verkaufsflächen mit Zugang angeordnet sein. Auch das bestehende Hotel im Zentralhaus soll über diese Wegeverbindung erreicht werden können. Die erforderliche attraktive Zufahrtsgestaltung ist daher trotz der Erschließungsfunktion zwingend erforderlich und schließt gleichzeitig auch eine Tankstellennutzung der Parkierungszufahrtsbereiche aus. Wohnnutzungen sind in Baufeld 6 ebenfalls ausgeschlossen, da die Fläche sich zwar nach Westen noch öffnet, aber dreiseitig umbaut ist und im Süden durch die weiterlaufende Wand der auf der Grenze bestehenden Gebäude verschattet wird. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher hier nicht realisierbar.

Aufgrund der Tatsache, dass im Kerngebiet vielfältige andere Nutzungen möglich sind und das bekannte Nutzungsziel des neuen Investors für das Zentralhaus berücksichtigt wird, erfahren die Kerngebietenbereiche durch den Ausschluss einzelner Nutzungsmöglichkeiten keine wesentliche Einschränkung. Die getroffenen Festsetzungen sind daher notwendig, um die gewünschten städtebaulichen Ziele zu erreichen, und für den Grundstückseigentümer aufgrund der für ihn nach aktuellem Planstand eher unwesentlichen Einschränkungen zumutbar.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist das Wettbewerbsergebnis der durchgeführten zweiphasigen Mehrfachbeauftragung, welches auf den vom Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 12.01.2006 formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen aufbaut. Der daraus entwickelte städtebauliche Rahmenplan konkretisierte das geplante Maß der baulichen Nutzung in Form von Baufeldern, Geschossigkeiten und maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen und war Ausgangspunkt für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Grundfläche GR

Die Ausnutzung der Grundstücke wird im Bebauungsplan 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 unterschiedlichst 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. Verzichtet wird auf eine GR-Festsetzung nur im Baufeld 6, da es sich hier lediglich um einen Lückenschluss zwischen bestehenden Wänden auf einem wesentlich größeren Grundstück handelt.

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. Dieser Zustand war grundsätzlich bereits vor Inkrafttreten der BauNVO 1962 (vor dem 01.08.1962) vorhanden. Die rechnerische Überprüfung 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. Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes MK wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche GRZ-Obergrenze von 1,0 eingehalten, die GFZ-Obergrenze von 3,0 bezogen auf die gesamte Kerngebietsfläche von 3.441 m² auch (GFZ 2,06). Je nach späterem Grundstückszuschnitt könnten hier auch höhere GFZ-Werte entstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Kenngrößen zwar nicht fest, da er 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 für die Planung hat ergeben, dass innerhalb des Mischgebietes MI durch die alleinige Betrachtung der geplanten Gebäude, der beiden Denkmäler und dem Sudhaus eine GRZ von ca. 0,52 erreicht wird. Unter Einbeziehung der unter der Geländeoberfläche liegenden Tiefgarage wird eine GRZ von ca. 0,92 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. 1,70 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. 3 in Verbindung mit § 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. Abs. 3 bezieht sich dabei auf die erhöhte Ausnutzung eines Grundstücks durch den Altbestand.

- 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 Fashalle 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 in der Regel vorgesehene 4-Geschossigkeit 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 äußerst 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.

- 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 § 7) 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 über zwei zentrale Zufahrtsbereiche die Tiefgarage und die Parkgarage erschlossen werden und dort sämtliche Stellplätze untergebracht werden. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Kempten (Allgäu) und der Unteren Immissionsschutzbehörde ist abgeklärt, dass die Erschließungsbereiche 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 Parkgarage auf zwei Seiten zu begrünen und die Tiefgarage mit einem durchwurzelbarer Bodenhorizont von mind. 80cm im Bereich der Baumpflanzungen und Grünflächen zu versehen (siehe 0). 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.

- Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen

Nach Prüfung aller Belange ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass weitere öffentliche Belange von der Planung betroffen sein werden. Der Ausschluss der in § 4 genannten Nutzungen wie Einzelhandel, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe sichert über das Plangebiet hinaus eine positive Entwicklung im Innenstadtbereich. Durch die Wiederbelebung des ehem. Industrieareals als Mischgebiet sind vielzählige Nutzungen möglich, die innerhalb der im Plangebiet liegenden Baudenkmäler und des Sudhauses untergebracht werden können. Somit ist auch für die städtebaulich sehr wichtigen alten Baustrukturen eine Aufwertung mit gleichzeitiger Sanierung zu erwarten.

Somit überwiegt der städtebauliche Vorteil durch die Planung und die Überschreitungen der GRZ- und GFZ-Werte sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet, abgewogen und städtebaulich erforderlich.

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 zu 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 Erdgeschossfertigfußbodenniveau, 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 mit seiner festgesetzten Parkgarage in den Geschossen 1 bis 3 und Wohnnutzung in den Geschossen 4 bis 7 übernimmt dabei sogar die Höhe des best. Parkhauses ehem. SinnLeffers (jetzt Reischmann) und wird 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 Sechsgeschossigkeit 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 Verfahrens zugunsten eines deutlich sich zum Denkmal absetzenden Kopfbaus, in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, weiterentwickelt.

Beim Baufeld 6 handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen bestehenden Gebäuden von Reischmann und dem ebenfalls bestehenden Hotelurm des Zentralhauses. Die Schließung dieser Lücke soll dem neu entstehenden Platz vor dem Turm ein städtebaulich angenehmeres Erscheinungsbild sichern, indem die dort befindlichen Liefer- und Lagerbereiche im Erdgeschoss hinter Rolltoren verschwinden können. Um jedoch den Hotelurm nach wie vor als stark eigenständiges städtebauliches Element zu sichern, wird die Traufhöhe an der möglichen Baugrenze in direkter Verlängerung der Westseite des Hotels auf 15 m Höhe beschränkt. Da es hier wesentlich auf das nahe Erscheinungsbild vom Platz aus ankommt, kann bei entsprechendem Rücksprung von der Baugrenze in der obersten Ebene – die aktuell als Technikgeschoss vorgesehen ist – auch eine Gesamtgebäudehöhe von 20 m zugelassen werden, die sich am südlich angrenzenden Gebäudebestand orientiert. Durch die spezifische Art der Festsetzung wird auch vermieden, dass das Technikgeschoss das Erscheinungsbild des Platzes zu stark prägt.

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. Im Vorfeld des Baufeldes 1a zur Beethovenstraße gibt es im Bestand einen deutlichen Höhenversprung zwischen Brauhausareal und öffentlicher Straße. Durch den Bebauungsplan soll erreicht werden, dass sich die Nutzungen im Erdgeschoss des Baufeldes 1a eindeutig durch eine tiefere Höhenlage als bislang zur Beethovenstraße orientieren und somit die städtebauliche Situation der restlichen Beethovenstraße aufgenommen wird.

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) in das Baufeld Fasshalle integriert. Weitere Nebenanlagen sind außerhalb der Baufelder unzulässig, weil sonst das städtebauliche Gesamtkonzept nachteilig davon betroffen sein könnte.

Bauweise

Bauweise

Das Plangebiet liegt rückwärtig der geschlossen bebauten Bereiche entlang der Fischer- und Bahnhofstraße. Die unmittelbar angrenzenden städtebaulichen Strukturen entlang des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Beethovenstraße, der König- sowie der Hirnbeinstraße sind durch offene Bauweisen mit seitlichen Grenzabständen und relativ geringen Abstandsflächen, entsprechend der Bauweisen in den Gründerjahren und zu Beginn des 20. Jahrhunderts, geprägt. Die Neuplanung für das Gebiet des ehem. Allgäuer Brauhauses nimmt die vorherrschende offene Bauweise auf und setzt diese gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO fest. Lediglich 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 Baufeld 3 wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise in Verbindung mit einer Baulinie im Osten gewährleistet, dass an die bestehende Grenzbrandwand des Parkhauses ehem. SinnLeffers (jetzt Reischmann) angebaut werden muss und somit in diesem Bereich ein mehrgeschossiger städtebaulicher Problembereich verbessert werden kann und negative städtebauliche Auswirkungen auf das Gebiet des ehem. Allgäuer Brauhauses vermieden werden können. Für das Baufeld 6 gilt ebenfalls die abweichende Bauweise in der Form, dass eine bestehende und an drei Seiten von Bauwerken umfasste Lücke geschlossen werden kann und darf. Auch hier kann durch die Ausweisung des Baufeldes ein mehrgeschossiger städtebaulicher Problembereich verbessert werden.

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. Im Kreuzungsbereich Königstraße / Beethovenstraße ist das Baufeld 1a entgegen der sonstigen straßenbegleitenden Bebauung auf Höhe des Anwesens Beethovenstraße 13 zurückgesetzt worden, um somit dieses Anwesen räumlich besser zu integrieren. Darüber hinaus kommt durch den Rücksprung das Denkmal Beethovenstraße 7 (Villa) im Straßenraum besser zur Geltung. Neben den angesprochenen Straßenraumfassungen gilt es aber auch die zentralen Umfeldbereiche des Denkmals Fasshalle bzw. des Sudhauses räumlich zu fassen. Somit sind die Baufelder 1b und 2 im Süden ebenfalls durch Baulinien klar fixiert und definieren den städtebaulichen Raum der ehem. „Kellerstraße“ zur Fasshalle und zum Sudhaus. Auch der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit 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 muss das Baufeld 3 (Parkgarage) unmittelbar an die städtebaulich störende Grenzbrandwand des Parkhauses ehem. SinnLeffers (jetzt Reischmann) angebaut werden. Dadurch wird die städtebauliche Beeinträchtigung reduziert. Neben den Baulinien für die Baudenkmäler sind die sonstigen Baufeldabgrenzungen im Innenbereich durch Baugrenzen festgesetzt, 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 oder Vorbauten, dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Firstrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Neubebauung einer großen innerstädtischen Industriebrache lediglich in zwei Bereichen Festsetzungen von geneigten Dachformen und somit auch von Firstrichtungen erforderlich. Das Baufeld 1a liegt innerhalb des Bereiches der Stadtbildsatzung und des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Beethovenstraße. Da dieser Bereich sehr stark durch gründerzeitliche Villen geprägt ist, soll aus städtebaulichen Gesichtspunkten auch der sich neu einfügende Baukörper die Dachform und somit auch die Firstrichtung der Umgebungsbauten aufnehmen.

Das nicht unter Denkmalschutz stehende Sudhaus soll im Falle eines Abbruchs (siehe oben) originalgetreu wieder aufgebaut werden, so dass auch die Festsetzung einer Firstrichtung in Anlehnung an den Bestand städtebaulich erforderlich ist.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO so geregelt, wonach Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind. Die durch Baulinien und Baugrenzen definierten Baufelder samt Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §§ 5 und 6 (Ausnahme 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 entstehenden Baukörper und somit auch die entsprechenden Abstände untereinander vor.

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). 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 Verdichtungsgrad 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 sichergestellt. Im Innenbereich sieht die Planung mehrere, voneinander unabhängig entwickelbare Baufelder vor, die Platz- bzw. Freibereiche im Umfeld des Sudhauses oder der Fasshalle in Form von Baugrenzen oder -linien definieren. Die Innenräume bilden dabei entweder platzartige Bereiche, wie südlich des Sudhauses, sich aufweitende Räume nördlich des Sudhauses (in Anlehnung an die alte Kellerstraße) oder eher privatere Zwischenbereiche im nördlichen Plangebiet. Um dies städtebaulich gewährleisten zu können ist die Festsetzung 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. den Baufeldern 1a und 1b für die Erdgeschossbereiche
- zw. den Baufeldern 1b und 2 für das Erd- und 1. Obergeschoss des Baufeldes 2,
- zw. den Baufeldern Sudhaus und Baufeld 2 für das Erdgeschoss des Baufeldes 2, sofern das Sudhaus nicht um 4,0 m nach Süden verschoben wird
- zw. dem Baufeld 2 und dem Baufeld Villa für die Erd- und 1. Obergeschosse des Baufeldes 2 und des Baufeldes Villa
- zw. dem bestehenden Zentralhaus und dem Baufeld 2 für große Teile der Ostfassade des Baufeldes 2
- zw. dem Baufeld 3 und dem Baufeld Sudhaus für Teile der Sudhausfassade
- zw. dem Baufeld 3 und dem Baufeld 4 für die Erd- und 1. Obergeschosse des Baufeldes 4
- zwischen dem Baufeld 6 und Bestandsgebäuden

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.

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 nördliche Bereich der ehem. Kellerstraße (Zufahrtsfläche Parkhaus Sinnleffers, Tiefgarage Zentralhaus) ist auf den Flst.-Nrn. 728 u. 729 bereits öffentlich gewidmet. Ein wichtiges städtebauliches Ziel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war stets die Schaffung eines gemeinsamen zentralen Zufahrtsbereiches im Bereich der ehem. Kellerstraße sowie die damit verbundene städtebauliche Aufwertung des Bereiches. Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches am 23.04.2012 im Baureferat konnte nun eine von allen Beteiligten mitgetragene Lösung gefunden werden. Die bestehende Abfahrt zur Tiefgarage des „Zentralhauses“ bleibt erhalten. Auf der Nordseite des Baufeldes 3 wird eine neue zentrale Einfahrt in eine 3-geschossige Parkgarage geschaffen. Innerhalb dieser Parkgarage erfolgt dann die Abfahrt in die Tiefgarage des Brauhausgeländes und die Auffahrt in das bestehende Parkhaus der Fa. Reischmann. Somit werden alle Stellplätze zentral von der Beethovenstraße über die ehem. Kellerstraße erschlossen. Der Zufahrtsbereich soll auf Grund der bestehenden Grenzsituation öffentlich gewidmet bleiben und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche, einschließlich der angrenzenden westlichen Bereiche, festgesetzt. Nach Aussage des Amtes für Tiefbau und Verkehr kann der Einmündungsbereich der ehem. Kellerstraße in die Beethovenstraße die somit zu erschließende Stellplatzzahl aufnehmen. Die weiterhin notwendige Anlieferung des Zentralhauses und der Fa. Reischmann sowie die Hotelzufahrt sind weiterhin sichergestellt.

Durch die Verständigung auf eine gemeinsame Erschließungslösung kann dieser Bereich insgesamt neu gestaltet und damit gestalterisch aufgewertet werden.

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. Die zwischenzeitlich geplante neue Tiefgaragenzufahrt an der Hirnbeinstraße hätte nur ca. 40m von der Bahnhofstraße entfernt gelegen. Somit war zu prüfen, wie eine Verhinderung der Durchfahrt erreicht werden kann bzw. ob Umbaumaßnahmen im Straßenraum erforderlich werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Laufe des Verfahrens entsprechend vergrößert, so dass evtl. Maßnahmen im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt werden können. Erste Vorschläge sahen einen baulichen Abschluss der Hirnbeinstraße nach Osten vor, der die Durchlässigkeit für Radfahrer gewährleistet, andere Verkehrsteilnehmer aber unübersehbar an der Durchfahrt hindert. Nach ersten Plänen bedeutete dieser Umbau einen Wegfall der aktuell in der Hirnbeinstraße vorhandenen 13 Stellplätze zugunsten einer verbesserten Situation für Radfahrer und Fußgänger. Eine Erschließung der Tiefgarage weiter westlich gegenüber der Zufahrt zum Colosseum-Parkhaus, wie im Rahmen der öffentlichen Auslegung gefordert, scheidet aus städtebaulicher Sicht aus, weil dies den platzartigen Bereich südlich der Fasshalle sowie den Fußgängerbereich östlich der Fasshalle (Hineinführen ins Gelände) stark beeinträchtigen würde. Im Laufe des Verfahrens wurde auch die grundsätzliche Machbarkeit einer ausschließlichen Erschließung von Osten (Bahnhofstraße, Kotterner Straße) durch das Amt für Verkehrswesen untersucht. Grundsätzlich wäre dies möglich, aber aus Sicht der Verkehrsbehörde nicht anzustreben, weil sich dadurch Einschränkungen und Mehrbelastungen des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches in der Bahnhofstraße ergeben würden und dies ist dringend zu vermeiden. Aufgrund der verkehrsfachlichen Betrachtung ist die bisherige verkehrsrechtliche Situation in der Hirnbeinstraße städtebaulich sinnvoll. Im Lauf des Verfahrens wurde auch mehrfach über eine evtl. veränderte Anbindung der Hirnbeinstraße an die Königstraße diskutiert, unter anderem mit Ausweisung einer Lichtsignalanlage bzw. separaten Spuren für Geradeaus- und Linksverkehr sowie Rechtsabbiegern in die Königstraße. Ein entsprechender Umbau ist möglich, falls sich in Zukunft zeigen sollte, dass ein zweisepuriger Ausbau der Hirnbeinstraße oder die fehlende Ampelanlage für verkehrliche Behinderungen sorgen sollte. 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 Gehweg auf der Nordseite müsste dann im festgesetzten Gehrechtbereich auf Privatgrund geführt werden.

Im Laufe des Verfahrens wurde auf Wunsch des Investors und des Amtes für Tiefbau und Verkehr die TG-Zufahrt von der Hirnbeinstraße aus zugunsten einer TG-Zufahrt von der Königstraße aus aufgegeben.

Sämtliche Straßen eignen sich grundsätzlich für die Erschließung des Plangebietes, wobei die Beethovenstraße diesbezüglich eine übergeordnete Rolle einnehmen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aus verkehrlicher Sicht eine Verbesserung der Abbiegesituation an der Kreuzung König- / Beethovenstraße durch das Einrichten einer zusätzlichen Rechtsabbiegerspur in der Königstraße zwingend erforderlich. Gerade im Hinblick auf die geradeaus Richtung ZUM fahrenden Linienbusse ist eine separate Rechtsabbiegerspur zur Entflechtung der Richtungsströme aus der Königstraße erforderlich. Bereits im städtebaulichen Rahmenplan wurde dies berücksichtigt und die straßenraumbegleitende Bebauung entlang der Königstraße entsprechend zurückgenommen und platziert. Der Eingriff in private Grundstücksflächen ist städtebaulich auf Grund der geschilderten verkehrlichen Belange erforderlich und begründet. Die neue TG-Zufahrt von der Königstraße aus soll als „Ersatz- oder Notlösung“ für die Tiefgarage auf dem Brauhausgelände dienen. Die Lage ist mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abgestimmt. Sie liegt vor der neuen Abbiegespur, an das Baufeld 1b südlich angrenzend und ist einzuhausen.

Auf Grund der innerstädtischen Bedeutung der Beethovenstraße und dem Ziel, den Kreuzungsbereich mit der Königstraße zu verbessern (siehe zusätzliche Rechtsabbiegerspur) sowie 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 den Kreuzungsbereichen festgesetzt werden.

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 mit Ausnahme des eng begrenzten Umfangs südlich des Baufeldes Villa nicht möglich.

Parkierung

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. Oberirdische Parkierungsflächen sind mit Ausnahme weniger Stellplätze südlich des Baufeldes Villa, 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. Städtebaulich wichtig war in diesem Zusam-

menhang, dass diese angebaute Parkgarage möglichst klein in der Fläche gehalten wird, weil der Rest des Plangebietes durch möglichst hochwertige klassische Mischgebietsnutzungen wie Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe aufgewertet werden soll.

Dennoch sind die Parkierungsflächen in ausreichender Größe nach der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) vorzusehen, um somit nachhaltig Parksuchverkehr und damit verbundene Beeinträchtigungen auf angrenzende Bereiche verhindern zu können. Innerhalb einer 1-geschossigen Tiefgarage sind ca. 300 Stellplätze, in den Geschossen 1 bis 3 der Parkgarage ca. 80 Stellplätze möglich (Ablösemöglichkeit siehe örtliche Bauvorschriften).

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. Dort besteht auf dem gesamten Platzbereich sowie über die vorgesehenen Treppen- und Steganlagen die Möglichkeit, die fußläufige Verbindung von der Königstraße durch das Zentralhaus hindurch bis zur Bahnhofstraße zu führen. 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. Im Laufe des Verfahrens hat der Projektentwickler zur Verdeutlichung seines angestrebten Ressortcharakters den Wunsch geäußert, das Gehrecht für die Allgemeinheit lediglich auf den Bereich östlich der Baufelder 1a, 1b und Fasshalle zu beschränken und in der Nachtzeit generell das Areal schließen zu

dürfen. Im Rahmen der Behandlung der zweiten erneuten Billigung und Auslegung haben die Gremiumsmitglieder beschlossen, den offenen Charakter und somit das quer laufende Gehrecht weiterhin als städtebauliches Ziel festlegen zu wollen. Lediglich Einschränkungen in der Nachtzeit wurden, auf Grund möglicher Konflikte, in Aussicht gestellt. Dies kann aber nur im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

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 Gebietes oder durch geplante Nutzungen innerhalb des Gebietes entstehen, berücksichtigt.

- Das Plangebiet wird im Norden 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 (Ausweitung der 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 (210 Pl.) sowie die Parkdecks und die Tiefgarage des Brauhausareals (110 Stellplätze für Büro und Verwaltung, 140 Stellplätze für Wohnen, 40 Stellplätze für die Gastronomie) sollen zukünftig über eine gemeinsame, ebenerdige Zufahrt erschlossen werden. Sie ist an der Nordseite (mittig) des geplanten, gemischt genutzten Baukörpers im Baufeld 3 vorgesehen.
- Die Anfahrt der Hotelgäste soll entsprechend der Baugenehmigung für den Umbau des Zentralhauses vom 21.08.12 im Nachtzeitraum zukünftig nur noch über die Tiefgarage und nicht mehr über die Hotelvorfahrt in der Kellerstraße erfolgen. 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. Der Anlieferbereich für das Zentralhaus befindet sich nördlich des Baufeldes 6 und soll noch umbaut werden. Der geschlossen ausgeführte Lieferbereich des Modehauses grenzt an das Baufeld 3 (Parkdecks). 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.

- Im Baufeld 3 soll anstelle des Parkhauses ein an die bestehende Bebauung westlich angrenzender langgestreckter Baukörper entstehen, dessen beiden Untergeschosse, sowie die Geschosse 1-3 als Parkdeck, die Geschosse 4-7 als Wohnraum fungieren.
- Die öffentliche Widmung des gesamten 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 Tiefgaragenzufahrt von der Hirnbeinstraße entfällt. An ihrer Stelle wird zwischen der Fasshalle und dem Baufeld 1B die Möglichkeit einer Zufahrt von der Königsstraße zu oben angeführter Tiefgarage geschaffen. Beide Tiefgaragenzufahren sollen geschlossen ausgeführt werden.

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:

Kerngebiet

tagsüber	65 dB(A)
nachts	55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

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, Kavalierrstarts 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) Immissionssituation

Entsprechend den Vorgaben in der DIN 18005 wurden die Beurteilungspegel für die beiden Lärmarten (Verkehr und Gewerbe) getrennt ermittelt und mit den Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm verglichen.

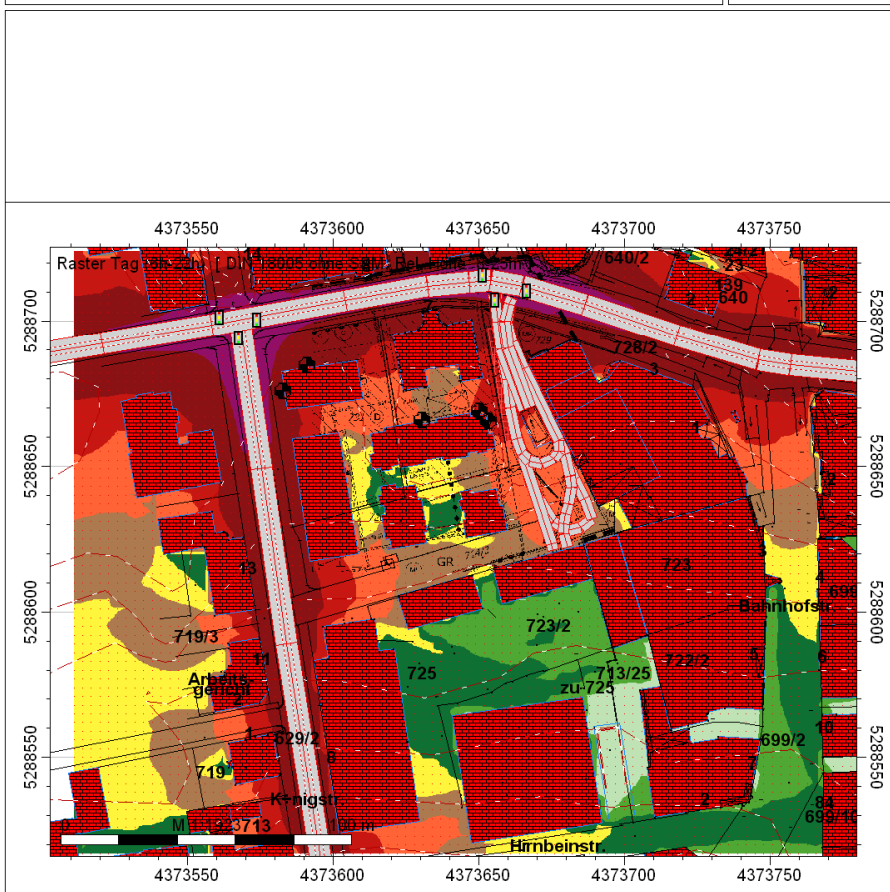
Verkehr auf öffentlichen Straßen

Für die auf der Grundlage der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) durchgeführte Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden folgende Verkehrsbelastungen herangezogen:

Lärmquelle	Quelldaten	
I Beethovenstraße m (Zählung 2008, Amt 66)	DTV: 11400 Kfz/24h, p tags/nachts = 2/0,7 %	
T Königsstraße (Zählung 2011, Amt 35)	DTV: 6300 Kfz/24h, p tags/nachts = 8/2,4 %	
a	Tageszeitraum	Nachtzeitraum
g Kellerstraße	Bewegungen pro Stunde	Bewegungen pro Stunde
e		
s		
z - Lieferverkehr	0,6	--
e		
i - 7 öffentliche Parkplätze	7	7 (Suchverkehr)
t		
r - Zentralhaus (60 Pl.)	9	1,6
a		
u - Modehaus (210 Pl.)	18	--
m - Verwaltung (110 Pl.)	9	--
- Wohnen (140 Pl.)	21	3
D - Gastronomie (40 Pl.) i (öffentlich)	3	12 (Diskothek)
e	Σ 51	Σ 15

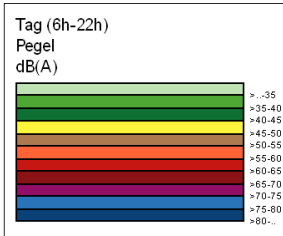
Die Lärmbelastung für den Tageszeitraum (2. Obergeschoss) kann folgender Rasterdarstellung entnommen werden:

B.-Plan: ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses
Raster der Verkehrslärmimmissionen zur Tageszeit
Höhe: 8,25 m



Beurteilung: DIN 18005,
Orientierungswert,
tagüber: 60 dB(A)
Lärmquellen:
öffentlich gewidmete
Straßen
Datum: 19.09.2012
Bearbeiter: 35-we

- Legende**
- Hilfslinie
 - Höhenlinie
 - Immissionspunkt
 - Wandelement
 - Gebäude
 - Reflexionselement
 - Verkehrsampel
 - Straße /RLS-90



Gewerbelärm

Tageszeitraum

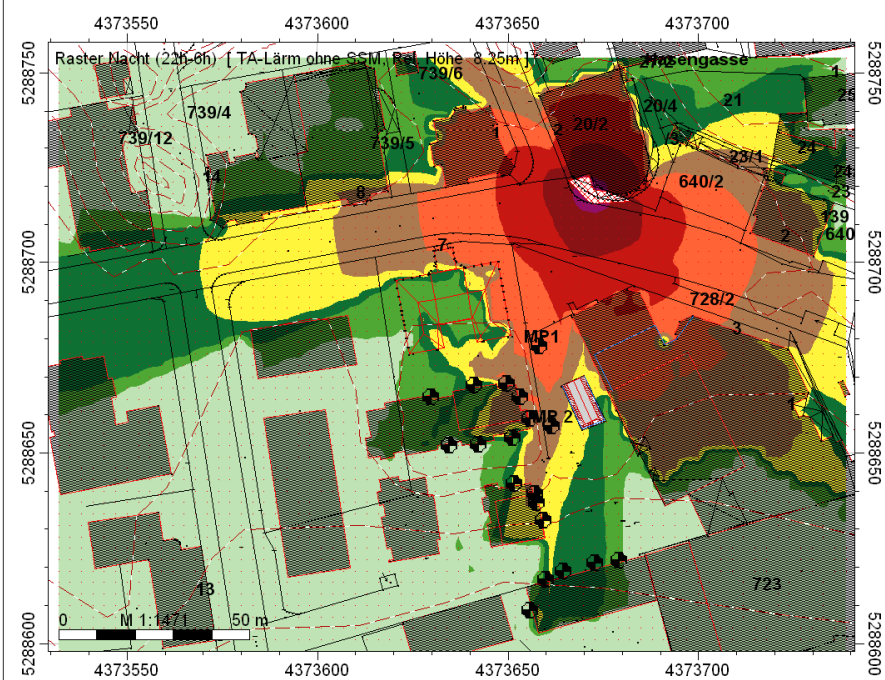
Der nach TA-Lärm zurechenbare Immissionsanteil des Lieferverkehrs für Zentral- und Modehaus kann mit maximal 45 dB(A) abgeschätzt werden. Die Emissionen der Lüftungsanlagen im benachbarten Zentralhaus müssen die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß Baugenehmigung für das Zentralhaus vom 04.10.11 um mindestens 9 dB(A) unterschreiten. Die Immissionsanteile des Hotels und der gaststättenrechtlichen Nutzungen liegen im Tageszeitraum erfahrungsgemäß weit unter dem entsprechenden Richtwert und gehen in der Lärmkulisse, die maßgeblich vom Straßenverkehrslärm bestimmt wird, unter.

Nachtzeitraum

Zur Erfassung der Lärmimmissionen, die durch die sich im angrenzenden Kerngebiet befindenden Vergnügungsstätten hervorgerufen werden, wurden am 03.08.2011 (23.00 – 24:00 Uhr) sowie in der Nacht vom 04./05.05.2012 Schallpegelmessungen durch das Umweltamt der Stadt Kempten (Allgäu) durchgeführt. Die beiden Messorte befanden sich am westlichen Fahrbahnrand der Kellerstraße im Bereich der Südostecke der Villa (MO I) bzw. etwas weiter südlich im Bereich der Südwestecke der Brüstung des Rampenbauwerks (MO II). Ab ca. 1:00 Uhr morgens wird der Geräuschpegel an beiden Messorten vorwiegend von den Immissionen der an der Linggstraße gelegenen Diskothek (Türsteher und ankommende Gäste, Raucherbereich, Taxis sowie in untergeordneter Form auch Musikgeräusche) bestimmt. Der nächtliche Immissionspegel (LAFTeq) aller sich im Bereich der Beethovenstraße / Linggstraße befindlichen kerngebietstypischen Nutzungen betrug am MO I 55 dB(A) und am MO II 50 dB(A). Durch die geplante Ausweitung der gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss des Zentralhauses sowie zu Zeiten der Festwoche können sich diese Pegel noch erhöhen.

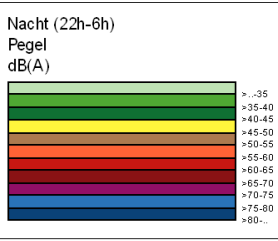
Die auf der Grundlage der Immissionsmessungen erstellte Lärmbelastung des Plangebiets im Nachtzeitraum (lauteste Stunde) kann dem nachstehenden Raster entnommen werden.

B.-Plan: ehem. Gelände des Allgäuer Brauhauses
Immissionspegel nach TA-Lärm zur Nachtzeit
Baufelder Villa, IA, IB, II und III, Immissionshöhe: 2. OG



Beurteilung: TA-Lärm,
Richtwert, nachts: 45 dB
(A)
Lärmquellen: Diskothek
Datum: 20.09.2012
Bearbeiter: 35-we

- Legende**
- Hilfslinie
 - ~ Höhenlinie
 - ⊙ Immissionspunkt
 - Wandelement
 - ▒ Gebäude
 - DFK_AL_G_GEBAEUDE_4 (HAU)
 - ▒ Reflexionselement
 - Straße /RLS-90



Nächtliche Hotelvorfahrten konnten nur bei der ersten Messung (Anfahrt eines Personentransporters mit 8 Fahrgästen) registriert werden. Bei der zweiten Messung trat das Hotel mit Ausnahme von drei oder vier Gästepaaren, die das Hotel verließen oder betraten, nicht als Lärmquelle in Erscheinung. Wie bereits eingangs ausgeführt, sollen die entsprechenden Immissionen zukünftig durch organisatorische Maßnahmen entfallen indem die Hotelgäste direkt in die Tiefgarage gelotst werden. Deren Rampe wird eingehaust.

Daneben traten insbesondere bei der ersten Messung Lärmpegel durch Parkplatzsuchverkehr in der Kellerstraße (während der zweiten Messung waren die öffentlichen Parkplätze aufgrund der Baustelle Zentralhaus unzugänglich) sowie durch „Nachtschwärmer“ auf. Diese Geräusche können keiner Anlage zugerechnet werden und müssen daher bei der Beurteilung nach TA-Lärm unberücksichtigt bleiben.

Hinsichtlich der Immissionen der Lüftungsanlagen der umliegenden Geschäftshäuser gilt Entsprechendes wie im Tageszeitraum.

d) Immissionsschutzrechtliche Beurteilung

Verkehr auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen

Die hohe Verkehrslärmbelastung des Plangebietes wird durch Beethoven- und Königstraße verursacht. Die Orientierungswerte werden an der Nordgrenze des Baufeldes 1A um 8 dB(A) und an deren westlicher Grenze wegen des geringeren Abstandes zur Straße um 9 dB(A) überschritten. Auch an der Nord- und Ostfassade des Baufeldes 2 ist nachts noch mit Überschreitungen der Orientierungswerte unter anderem wegen der verbliebenen öffentlichen Stellplätze um bis zu 3 dB(A) zu rechnen.

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse an der Königs- und der Beethovenstraße wurde festgesetzt, dass die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Ruheräumen von (neu zu errichtenden) Wohnungen mindestens einen Abstand von 26 m zur Beethovenstraße und von 20 m zur Königsstraße, jeweils gemessen bis zur Straßenmitte, aufweisen müssen. Dies gilt nicht für Wohnraumfenster, die sich auf den Straßen abgewandten Gebäudeseiten befinden.

Im Gegensatz zu früheren Planungen soll die Kellerstraße öffentlich gewidmet bleiben. Durch diese Maßnahme muss der Immissionspegel, der durch die Zufahrt zu den im südlichen Hofbereich gelegenen Parkflächen der „Bräuhöfe“ entsteht, nicht mehr den nach TA-Lärm zu beurteilenden Gewerbetrieben und Vergnügungsstätten zugerechnet werden.

Die geänderte Beurteilung der vom Verkehrslärm der Kellerstraße betroffenen Gebäude kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die sich im südlichen Hofbereich befindliche Zufahrt eine erhebliche Zusatzbelastung für das ohnehin stark verlärmte Mischgebiet (mit Wohngebietscharakter) darstellt. Insbesondere die geplante Erschließung der TG-Stellplätze für die Gastronomie ist äußerst kritisch zu sehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sie nicht nur Verkehrslärmimmissionen, sondern in noch höherem Maße das Auftreten von verhaltensbezogenem Lärm (Lachen, Schreien, Telefonieren, etc.) in der Kellerstraße nach sich zieht, wenn die Stellplätze von Gästen der umlie-

genden Vergnügungsstätten bis in die frühen Morgenstunden genutzt werden. Auch erheblich störende Geräuschspitzen durch die beschleunigte Ausfahrt oder die lautstarke Nutzung von Autoradios etc. sind nicht Gegenstand der Lärmberechnung einer öffentlichen Straße wie sie für die Zufahrt durchgeführt wurde. Entsprechende Pegel traten während der Lärmmessung regelmäßig in der Beethoven- und Linggstraße auf und sind im gegebenen Fall auch in der Kellerstraße zu erwarten.

Der Lärmbelastung durch verhaltensbezogenen Lärm und Fahrzeugbewegungen in der Kellerstraße kann teilweise durch die zum Schutz vor Gewerbelärm vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen entgegen gewirkt werden. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist darüber hinaus die Durchwegung des Gebietes zur Reduzierung des verhaltenbezogenen nächtlichen Lärms auf den Tageszeitraum zu beschränken und die Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen für gastronomische Nutzungen auf die Rampe an der Königsstraße zu beschränken.

Beurteilung nach TA-Lärm

Tageszeitraum

Im Tageszeitraum treten keine Überschreitungen des in der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwertes für Mischgebiete auf. Die entsprechenden Beurteilungspegel weisen noch Spielräume für nicht berücksichtigte Lärmquellen auf.

Nachtzeitraum

Der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) wird an der Ostfassade und an Teilen der Nord- und Südfassade des Baufeldes 2 sowie an der Nordfassade des Baufeldes 3 durch die angrenzenden kerngebietstypischen Nutzungen um bis zu 8 dB(A) weit überschritten. Daneben können Pegelspitzen durch Zurufe, Streitereien oder lautes Lachen, die mehr als 20 dB(A) über dem nächtlichen Richtwert liegen, nicht ausgeschlossen werden. Die Störwirkung der sich im Umkreis des Plangebiets befindenden Vergnügungsstätten nimmt in den frühen Morgenstunden mit abnehmendem Straßenverkehrslärm stark zu.

Gegen die Errichtung einer Wohnanlage in einem Mischgebiet, das nachts erheblich durch die Immissionen eines benachbarten Kerngebiets beeinträchtigt wird, müssen daher erhebliche Bedenken erhoben werden. Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann dem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn Vorkehrungen in Form von Wohnraumorientierungen und/oder Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, mit denen sichergestellt wird, dass an den im Plan eingezeichneten Fassaden der Baufelder 2 und 3 keine Immissionsorte nach TA-Lärm errichtet werden.

e) Städtebaulicher Abwägungsprozess

Im Bauleitplanverfahren müssen grundsätzlich mögliche Konflikte vorausschauend vermieden oder bewältigt werden. Im konkreten Fall handelt es sich dabei um Konflikte zwischen möglichen Wohnnutzungen in den Baufeldern 2 und 3 des Bebauungsplans mit den vorhandenen und geplanten bzw. möglichen gastronomischen Nutzungen und für ein Kerngebiet typischen Vergnügungsstätten im Umfeld des Plangebietes, mit der Hotelzufahrt oder mit der Erschließung der Stellplätze über die gemeinsame zentrale Einfahrt in die Parkgarage des Baufeldes 3 (mit Verteilung in Tiefgarage Brauhausgelände und Parkhaus Fa. Reischmann). Hinweise auf den entstehenden Konflikt liefern oben erwähnte Lärmmessungen vom August 2011 und Mai 2012 der Unteren Immissionsschutzbehörde im Umfeld des Brauhausgeländes.

Das gemeinsame städtebauliche Ziel, unter anderem hochwertiges, innerstädtisches Wohnen auf dem Brauhausgelände realisieren zu können, kann dauerhaft nur gelingen, wenn die neue Bebauung auf dem Brauhausgelände in Struktur, Ausrichtung und Volumenbildung auf diese unvermeidlichen Nutzungskonflikte im Umfeld in ausreichendem Maße reagiert.

Daher war bereits im vom Planungs- und Bauausschuss beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan für die Stelle westlich der ehem. Kellerstraße (Baufeld 2) eine entsprechende abschirmende 5-geschossige Bebauung mit einer logischen Trennung zentraler Erschließungsfunktionen von den zukünftigen Stadträumen auf dem Brauhausgelände vorgesehen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zum Brauhausgelände konnte seitens der Projektentwickler ein Investor für hochwertiges, innerstädtisches Wohnen im Baufeld 2 gewonnen werden. Die im Rahmenplan vorgesehene städtebauliche Lösung einer 5-geschossigen Randbebauung westlich der ehem. Kellerstraße wurde aber in der Zwischenzeit zugunsten südorientierter Baukörper und Wohnungsgrundrisse abgeändert. Somit entsteht zur ehem. Kellerstraße hin eine bauliche Lücke, die wie ein Trichter in den Innenbereich des Areals wirkt. Dies ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde und unter dem Aspekt der beschriebenen potentiellen Konfliktsituationen zu kerngebietstypischen Nutzungen im Umfeld, nicht möglich und durch den Bebauungsplan zu lösen.

Nach Aussage des Investors scheidet eine Westorientierung der Baukörper und Wohnungen im Baufeld 2 auf Grund ungünstigerer Wohnungsgrundrisse und somit Vermarktbarkeit aus.

Zur Konfliktbewältigung sind daher Lärmschutzmaßnahmen in Form einer geschlossenen Wand auf der Ostseite des Baufeldes 2 sowie Glasvorbauten vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen an der gesamten Ostfassade und Teilen der Nord und Südseite des Baufeldes 2 bis zur Oberkante Traufe des obersten Geschosses zwingend erforderlich. Entsprechendes gilt auf Grund der dort nun vorgesehenen Wohnnutzungen auch für die Geschosse 4 bis 7 auf der Nordseite des Baufeldes 3.

Die Glasvorbauten sind als Kalträume, in denen die notwendigen Lüftungsöffnungen angeordnet werden können, auszubilden. Der Abstand zwischen Vorbau und Außenwand muss mind. 0,7 m betragen, um entsprechend der TA-Lärm in einem Abstand von 0,5 m vor Fenstern Messüberprüfungen durchführen zu können. Weitere Fenster von Aufenthaltsräumen dürfen entlang der genannten Fassadenbereiche nicht zum Lüften notwendig sein.

Die aktive Lärmschutzmaßnahme (Wand) soll zwischen den einzelnen Baukörpern der Baufelder aus dem Material Glas bestehen und bis zur Traufe hoch geführt werden, um alle, sich in dem damit geschaffenen Innenhofbereich befindlichen Fenster von Aufenthaltsräumen vor Lärm zu schützen .

Ein sich abzeichnender Konflikt wird dadurch in ausreichendem Maße entschärft, städtebaulich gesehen wird die ehem. Kellerstraße räumlich wie im Rahmenplan vorgesehen gefasst.

Altlasten

Das Plangebiet weist keine Altlastenverdachtsflächen nach dem Altlastenkataster für die Stadt Kempten (Allgäu) auf.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz weist darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches folgende Belastungen bzw. Verdachtsmomente für umweltrelevante Kontaminationen bekannt sind:

- Teerkorkisolierungen in den Kühlräumen
- Kamin
- 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.

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen eines frühzeitigen Behördenabstimmungstermins am 29.10.2010 in der Bauverwaltung waren die wesentlichen Vertreter der Ver- und Entsorger anwesend und lieferten wichtige Hinweise zum Planungsprozess. Darüber hinaus wurden die Sparten im Rahmen der Behördenbeteiligung angeschrieben. Am 04.05.2011 gab es einen vorgezogenen Spartenabstimmungstermin.

Wasserversorgung:

Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage / Parkgarage östlich der Baufelder Villa und 2 verläuft eine Wasserleitung, die durch die Planungen nicht betroffen ist. Im Rahmen der Planung und des Baus der Tiefgarage ist zu überprüfen, ob die bestehende Wasserleitung betroffen ist und evtl. verlegt werden muss.

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. Nach Aussage des Kemptener Kommunalunternehmens ist die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende Mischwasserkanalsystem in der Beethoven-, König- und Hirnbeinstraße erfolgen. Im Bereich nördlich des Baufeldes Sudhaus verläuft eine Mischwasserkanalleitung, die durch die Planungen betroffen ist und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen für die Tiefgarage gesichert bzw. verlegt werden muss. Nach Aussage des Kemptener Kommunalunternehmens ist die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan nicht erforderlich.

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 westlichen Teils des Gebietes ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Im Rahmen eines Ortstermines mit den Vertretern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Stromversorgers konnte eine in das Denkmal Fasshalle integrierte Trafostation festgelegt werden. Alternativ wäre auch ein überbauter Standort in der Südwestecke des Baufeldes 1b möglich. Die Möglichkeit zur Unterbringung im Baufeld 3 (Parkgarage) besteht nach Aussage des Stromversorgers nicht, da die Lage zu ungünstig für die Versorgung des westlichen Bereichs ist und der östliche Bereich bereits durch eine Station an der rückwärtigen Seite der Bahnhofstraße versorgt werden kann. Nach Aussage der Allgäuer Überlandwerke ist die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernwärmenetz:

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

Fernmeldenetz:

Im Bereich westlich des Baufeldes Villa verläuft eine Telekomleitung, die durch die Planungen betroffen ist und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen für die Tiefgarage gesichert bzw. verlegt werden muss. Nach Aussage der Deutschen Telekom ist die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan nicht erforderlich. Sollten öffentliche Flächen entwidmet werden, so ist die Deutsche Telekom gesondert zu unterrichten

Kabel Deutschland weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen liegen, die bei Planung und Bauausführung zu berücksichtigen sind.

Beide Netzbetreiber bitten um frühzeitige Abstimmung von Planung und Bau.

Gasversorgung:

Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage / Parkgarage östlich der Baufelder Villa und 2 verläuft eine Erdgasleitung, die durch die Planungen der Gebäude nicht betroffen ist. Im Rahmen der Planung und des Baus der Tiefgarage ist zu überprüfen, ob die bestehende Gasleitung betroffen ist und evtl. verlegt werden muss.

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. Nach Aussage der ECO Schwaben GmbH ist die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeiten, Rettungswege der Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung und die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung als Kerngebiet müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sollen Überflurhydranten eingesetzt werden, mit einer maximalen Entfernung von 100 m zu den jeweiligen Objekten.

In der Genehmigungsplanung ist auf den privaten Grundstücksflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt zu schaffen ist.

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich bezüglich der grundsätzlichen gestalterischen Anforderungen an Baukörper in drei Bereiche untergliedern.

Der nördliche Bereich an der Beethovenstraße liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Beethovenstraße“ und des Geltungsbereiches der Stadtbildsatzung (Bereich 2.3 Bodmanstraßenviertel). In diesem Bereich sind die Festsetzungen unter 4.3 ergänzend zu den Regelungen der Stadtbildsatzung und der Anforderungen des Denkmalschutzes zu sehen. Städtebauliches Ziel ist dort, dass sich der neue Baukörper des Baufeldes 1a, auf Grund seiner prominenten Lage an der Beethovenstraße, in das Gesamtensemble harmonisch einfügt. Daher ist für dieses Baufeld auch ein geneigtes Walmdach mit Dachüberstand und rot bis rotbrauner Ziegeldeckung in Anlehnung an die Villenbebauung der Beethovenstraße vorgesehen. Für diesen Bereich gelten auch die höheren Anforderungen an Art, Lage und Größe der Werbeanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen. Fassadengestaltungen sind mit der Stadt Kempten (Allgäu) und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches 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 bedeutenden 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 an einer übergeordneten Ost-West-Verbindungsstraße in Form der Beethovenstraße, ist eine Begrenzung auf Werbung an der Stätte der Leistung notwendig, weil sonst die Gefahr bestünde, dass die Fassadenflächen zu Fremdwerbzwecken 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 sind die beiden Baudenkmale zu erhalten. Veränderungen jeglicher Form erfordern entweder einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder sind genehmigungspflichtig. Zum dritten Bereich im Sinne unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Anforderungen gehört der Erhalt bzw. der Ersatz des Sudhauses. Dieses in seiner Form erhaltenswerte, den Ort prägende, Gebäude muss im Rahmen von Sanierungsarbeiten unbedingt das bisherige Erscheinungsbild der beiden Fassaden Nord und West sowie der Gebäudeform erhalten. Detailabstimmungen sind hierzu erforderlich. Sollte das Sudhaus einem originalgetreuen Ersatzbau weichen müssen, so ist im Bebauungsplan zwingend festgesetzt und über einen zusätzlichen Vertrag geregelt, dass die Fassadengestaltungen Nord und West sowie die Gebäudekubatur wiederhergestellt werden (siehe § 16 und § 17).

Auf Grund der städtebaulich gewünschten Durchlässigkeit des Plangebietes in Form von Gehrechten für die Allgemeinheit werden Einfriedungen als trennendes Element in Bereichen mit Gehrechten für die Allgemeinheit nicht zugelassen. Da die Beethovenstraße überwiegend mit noch alten, überwiegend schmiedeeisernen, Einfriedungen vor den Villengebäuden geprägt ist, wurde im Laufe des Verfahrens dem Wunsch des Projektentwicklers entsprochen, die Bereiche der Baufelder 1a, 1b, 2 und Villa einfrieden zu dürfen. Städtebaulich gesehen, stellt dies die Ergänzung des Ensembles dar und verhindert gleichzeitig aber nicht die gewollte Durchlässigkeit des Areals. Die Höhe wurde auf 1,80m beschränkt und nur in Form von Stahlgitterzäunen, da dies dem Charakter der Beethovenstraße am meisten entspricht. Zur Verhinderung einer blockartigen Wirkung, müssen die Einfriedungen allerdings mind. 5,0 m hinter die äußeren Baulinien oder –grenzen zurückspringen. Weitere Einfriedungen sind nur innerhalb der Baufelder möglich. 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 klimaverträgliche 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 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. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist der Tiefhof südlich des Denkmals Villa in seiner Höhenlage zu erhalten bzw. nach Abbruch der Anbauten entsprechend zu ergänzen. Dadurch kann das bestehende Fassadenbild, mit halb freiem Kellergeschoss, erhalten bleiben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Projektentwickler die Möglichkeit der Stellplatzablöse angefragt. Zunächst ist dazu grundlegend festzuhalten, dass der Bebauungsplan durch Festsetzung einer nahezu das gesamte Gebiet umfassenden Tiefgarage (in Teilen evtl. 2-geschossig) sowie einer 3-geschossigen Parkgarage im Baufeld 3 grundsätzlich den Nachweis des Stellplatzbedarfs gemäß städtischer Stellplatzsatzung ermöglicht.

§ 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 die beiden Denkmäler (Fasshalle und Villa) mit dann eigenem, eng gefassten, Grundstück zu entwickeln sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgaragenfläche umfasst aus Gründen des Denkmalschutzes lediglich die Neubaubereiche. Für die beiden Denkmäler Villa und Fasshalle (mit neuem Kopfbau Baufeld 5) besteht nicht die Möglichkeit in einer direkt darunter liegenden Tiefgarage den jeweiligen Stellplatznachweis zu führen. In diesen Fällen 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, bis auf einen untergeordneten Bereich im Tiefhof südlich der Villa, aus städtebaulichen Gründen unzulässig sind, wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, für die beiden Baufelder Fasshalle und Villa die Möglichkeit zur Stellplatzablöse über die örtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermöglichen. 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 die beiden Denkmäler erleichtert sicherlich für Investoren Investitionsmaßnahmen und erhöht damit gleichzeitig den Vorteil für die Stadt, dass die Denkmäler entsprechend zeitnah saniert bzw. nachgenutzt werden. Die Verwaltung hat parallel untersucht, ob eine nach damaligem Planungsstand des Projektentwicklers abzulösende Stellplatzanzahl in Höhe von ca. 90 - 100 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe in der Praxis zur Verfügung stehen würde. Parkierung im näheren öffentlichen Straßenraum scheidet nach Einschätzung des Amtes für Tiefbau und Verkehr auf Grund der bestehenden Auslastung aus. Entsprechende Kapazitäten bieten nach Angaben der jeweiligen Betreiber die beiden Parkhäuser „Colosseum“ und „Königsplatz“. In letztgenanntem Bereich stehen zurzeit alleine schon ca. 190 freie Stellplätze zur Verfügung. Der durch die Ablöse zusätzlich geschaffene Parkdruck im Gebiet kann durch bereits vorhandene Anlagen in unmittelbarer Nähe aufgefangen werden, so dass mit keiner Verschlechterung der Stellplatzsituation im Gebiet zu rech-

nen ist. Da seitens der Stadt grundsätzlich der Erhalt des Sudhauses einem Ersatzbau vorzuziehen ist, wird die oben angeführte Ablösemöglichkeit für die beiden Denkmäler auch im Falle eines Erhaltes für das Sudhaus als Ausnahme festgesetzt. Bei einem Erhalt des Sudhauses ist es statisch auch nicht möglich bzw. zumutbar, darunter in einer Tiefgarage den Stellplatznachweis zu führen.

5.4 Grünordnung

Mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“ wird ein Bereich überplant, in dem Baurecht nach § 34 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.

Der auf dem Gelände bestehende Baumbestand befindet sich im Wesentlichen entlang der Königstraße (südlich der Fasshalle) und entlang der Beethovenstraße. Durch die Verbreiterung der Königstraße um eine verkehrlich erforderliche Rechtsabbiegespur, durch die vorgesehenen Baufelder und die Lage der Tiefgarage können die Bestandsbäume auf dem Gelände nicht gehalten werden. Durch die Neubebauung des Areals soll der bestehende Höhenversprung an der Ecke Königstraße / Beethovenstraße den Höhen der Straßenräume möglichst angepasst werden, so dass hier die zurzeit noch auf dem höherem Niveau stehenden Bäume ebenfalls nicht gehalten werden können.

Als Ersatz für den Verlust des alten Baumbestandes sind Baumneupflanzungen vorgesehen. Durch die Baumpflanzungen sollen zum einen die Straßenräume in den Kreuzungsbereichen Hirnbein- / Königstraße und König- / Beethovenstraße 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.

Die stadtbildprägenden und für das Mikroklima wichtigen bestehenden Bäume auf der Westseite der Königstraße werden als zu erhaltend festgesetzt.

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 Gesamtareals, des Erscheinungsbildes der Parkgarage Richtung Platz südlich des Sudhauses und als Lebensraum für Kleinsttiere sind Teile der Fassade der Parkgarage (Geschosse 1 bis 3) zu begrünen.

5.5 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich an der Nordseite des Sudhauses Nistplätze der besonders geschützten Vogelart „Mauersegler“ (*Apus Apus*). Somit sind 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 sind 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. Für den Fall, dass das Sudhaus abgebrochen und längere Zeit nicht wieder errichtet wird, sind daher sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die noch vor Beginn von Umbau- oder Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden müssen, vorzunehmen. Als vorgezogene Maßnahmen

sind an geeigneten hohen mindestens dreistöckigen Gebäuden im Umkreis von maximal 70 bis 100 m direkt unter der Dachtraufe künstliche Außennistkästen anzubringen. 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. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen finden ihre Rechtsgrundlage in § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG und sind in diesem Fall weit auszulegen, da sie entfallen können, falls das Sudhaus erhalten bleibt und nur Bauarbeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden können.

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	24.950 m ²
Mischgebietsfläche	15.096 m ²
Kerngebietsfläche	1.387 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	8.467 m ²
Maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	8.664 m ²

5.7 Anlagen

- Bodenuntersuchungen der Nano GmbH, Egling, vom 13.09.2010
- Exkurs aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) der GMA, Ludwigsburg, vom Juni 2009