

Stadt Kempten (Allgäu)

Einfacher Bebauungsplan  
„Westlich Forum Allgäu“

im Bereich zwischen Mozartstraße, Bahnhofstraße,  
Haubenschloßstraße und Alpenstraße

(Beschleunigtes) Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplansatzung

Begründung

Anlagen

01.07.2014

02.12.2014

16.04.2015

Rechtskraft 30.04.2015

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>1</b>
2.1	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
2.2	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>1</b>
2.3	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung.....</b>	<b>1</b>
4.1	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
4.2	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
4.3	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
4.4	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>6</b>
	Altlastenkataster .....	6
	Niederschlagswasser .....	6
	Denkmalschutz.....	6
	Bauschutzbereich .....	7
	Verkehrsflächen .....	7
	Wertstoffinsel.....	7
	Immissionsschutz .....	7
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>8</b>
5.1	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>8</b>
	Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan.....	8
	Planungserfordernis, einfacher Bebauungsplan, § 13a BauGB.....	8
5.2	<b>Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
	Lage / Größe.....	9
	Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	9
5.3	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>9</b>
	Art der baulichen Nutzung .....	11
	Maß der baulichen Nutzung.....	21
	Immissionsschutz .....	28
	Grünordnung .....	30
	Ver- und Entsorgung.....	33
	Belange des Brandschutzes.....	33

<b>5.4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>34</b>
<b>5.5</b>	<b>Kenndaten der Planung.....</b>	<b>36</b>
<b>5.6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>36</b>

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Plan

### **2.1   Festsetzungen**

### **2.2   Örtliche Bauvorschriften**

### **2.3   Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## **3      Verfahrensvermerke**

siehe Plan

## **4      Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den einfachen Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“ im Gebiet zwischen Mozartstraße, Bahnhofstraße, Haubenschloßstraße und Alpenstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung.

### **4.1   Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

#### Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633).

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Westlich Forum Allgäu“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Mozartstraße, Bahnhofstraße, Haubenschloßstraße und Alpenstraße mit einer Fläche von ca. 2,8 ha.

**§ 2 Bestandteile**

Der einfache Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Anlagen vom 16.04.2015.

**§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der einfache Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen werden als „Mischgebiet MI“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können in den Teilen des Gebiets, die überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt sind, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen werden.

## § 5 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) werden als Höchstgrenze festgesetzt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 kann die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht werden. Dabei kann die jeweils festgesetzte GFZ im MI<sub>1</sub> um bis zu 30% (entspricht einer GFZ von bis zu 2,34), im MI<sub>3</sub> um bis zu 85% (GFZ 3,24), im MI<sub>4</sub> bis zu 55% (GFZ 2,78) und innerhalb des MI<sub>2</sub> und MI<sub>5</sub> um bis zu 20% (GFZ 2,16) überschritten werden.

## § 6 Immissionsschutz

### Baulicher Schallschutz

Im Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass mindestens folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden:

Innerhalb eines Abstands von 30 m von den Straßenmittenachsen der Mozartstraße und der Bahnhofstraße

Bei Wohnnutzungen:

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 45 \text{ dB}$$

Bei Büronutzungen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen:

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB}$$

in allen übrigen Bereichen

Bei Wohnnutzungen:

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB}$$

Bei Büronutzungen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen:

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB}$$

Auf den von den Straßen jeweils abgewandten Gebäudeseiten darf bei geschlossener Bauweise ohne besonderen Nachweis das Schalldämmmaß um 10 dB gemindert werden, wobei jedoch ein Schalldämmmaß von 30 dB nicht unterschritten werden darf. Das gleiche gilt bei einer Innenhofbebauung für die innenliegenden Gebäudeseiten.

#### Schallschutzgrundrisse

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb eines Abstands von 30 m von den Straßenmittenachsen der Mozart- und der Bahnhofstraße müssen bei Wohnnutzungen mindestens 50 % der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein Fenster in der straßenabgewandten Fassade verfügen.

#### Lüftungseinrichtungen

Alle übrigen Aufenthaltsräume von Wohn- und Nichtwohnnutzungen innerhalb eines Abstandes von 30 m von den Straßenmittenachsen die nicht über ein Fenster in der straßenabgewandten Fassade verfügen, müssen schalldämmende Belüftungseinrichtungen erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Mindestluftwechsel erforderlichen Zustand die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.

Die Belüftungseinrichtung darf in den Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A=10\text{m}^2$ ) nicht überschreiten.

## § 7 Grünordnung

### Freiflächen und begrünte Dachflächen

Bodengleiche Flächen, die nicht der Grundflächenberechnung hinzuzurechnen sind und nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind wasserdurchlässig zu halten und als Grünflächen anzulegen.

Als Ausgleich bei Neubauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sind 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Freiflächen zu gestalten und intensiv zu begrünen. Als intensive Begrünung wird die Anlage eines gartenähnlichen Grünbereichs mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Kletterpflanzen, Nutzpflanzen jeder Art aber auch kleinen Anteilen an Wegen und Terrassen auf mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschichten festgesetzt.

Sollten nicht mindestens 20% der ebenerdigen Grundstücksfläche intensiv begrünt werden können, sind alternativ Dachflächen intensiv zu begrünen, bis die erforderliche Begrünungsfläche von 20% der Grundstücksfläche erreicht ist. Für die intensive Begrünung von Dachflächen wird eine Substratdicke von mindestens 25 cm in den begrüntem Bereichen festgesetzt.

### Zu erhaltende Bäume

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu entwickeln.

In diesem Fall ist ein Baum mit einer Mindestpflanzgröße (5x verpflanzt, StU 30-35 cm, Baumgrubengröße B 4,0 m x L 4,0 m x T 1,5 m) an anderer Stelle innerhalb des Plangebiets neu zu pflanzen.

### Baumpflanzungen

Im Bereich der Straßenecke Bahnhofstraße / Allgäuer Straße sind gem. Planzeichnung 3 Bäume 1. Ordnung aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße für diese 3 örtlich festgesetzten Baumpflanzungen:

Wuchsklasse 1	5x verpflanzt, StU 30-35 cm
min. Baumgrubengröße	B 4,0 m x L 4,0 m x T 1,5 m

Zusätzlich ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den intensiv zu begrünenden Bereichen (Boden oder Dach) ein für den Standort geeigneter Laubbaum zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße für ebenerdige Pflanzungen auf offenem Boden:

Wuchsklasse 1	3x verpflanzt, StU 18-20 cm
min. Baumgrubengröße	B 2,5 m x L 2,5 m x T 1,0 m

Mindestpflanzgrößen für Pflanzungen auf Dächern oder Tiefgaragendecken:  
Auf intensiv begrüntem Dächern ist im Bereich von Baumpflanzungen (Mindestpflanzgröße Wuchsklasse 2, Mindesthöhe 2,50 m) punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 100 cm zu gewährleisten. Ein Wurzelraumvolumen von 40 m<sup>3</sup> pro Laubbaum wird empfohlen.

#### Gehölzpflege / Ersatz ausgefallener Gehölze

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 8 Dächer**

#### Dachform

Zulässig sind Walmdächer, Mansarddächer, Sattel- und Flachdächer. In der Nähe historischer Bestandsgebäude sind bevorzugt geneigte Dächer zu erstellen.

#### Dachmaterialien

Für Sattel-, Mansard- und Walmdächer sind rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig.

Dächer von Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen sind bei steil geneigter Ausführung ab 25° Dachneigung in roten bis rotbraunen Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein auszuführen, Dächer unter 25° Neigungswinkel oder Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### Dachaufbauten, -einschnitte und -terrassen

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppgauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre sind in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig. Dabei ist gestalterisch auf die gleiche Gaubenform pro Dach zu achten. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m.

Dacheinschnitte in geneigten Dächern sowie Dachaustritte vor geneigte Dächer sind nicht zulässig.

Dachterrassen auf Flachdachanbauten von Gebäuden mit geneigten Dächern sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m unter der Trauflinie geneigter Dächer zulässig.

### **§ 9 Fassadengestaltungen**

Die Fassadengestaltung soll sich hinsichtlich Material und Farbe in die umliegende Bebauung einfügen. Aufgrund der Nähe der Einzeldenkmale gelten auf den direkt angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücken - für Neubauten und Umgestaltungen - besondere Anforderungen im Hinblick auf die Fassadengestaltung. Diese sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



## **§ 10 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen dabei im Erdgeschossbereich bzw. bis max. zur Unterkante Fenster 1. OG untergebracht sein. Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen, blenden oder täuschen. Der Einbau von Lichtunterbrechern ist unzulässig.

## **4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Altlastenkataster**

Im Altlastenkataster unter der Nummer 76300510 sowie im Flächennutzungsplan sind auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2208/16, 2208/18 sowie 2219/3 Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde vermutet aufgrund eines Ölunfalls in der (historischen) Haslacher Straße 16 im Jahr 1962, bei dem über mehrere Monate hinweg mehrere zehntausend Liter Öl ins Erdreich versickert sind, weitere Verdachtsmomente in tieferen Lagen im Bereich entlang der Bahnhofstraße bis hin zum Bahnhofshotel an der Mozartstraße. Aus den Kellerwänden dieses Gebäudes trat kurz nach dem Unfall und in der Zeit danach immer wieder Öl in Verbindung mit einer bereits vorhandenen Wasserquelle aus.

Die Untere Bodenschutzbehörde empfiehlt daher, für die Grundstücke entlang der Bahnhofstraße wie bei der Altlastenverdachtsfläche an der Hirschstraße / Alpenstraße eine historische Erkundung durchzuführen. Hierbei sollte ein Sachverständiger für Altlasten vor Ort sein, um eventuell auftretende Altlasten ordnungsgemäß zu behandeln. Anzuschließen wäre dann eventuell eine orientierende Untersuchung, um bei Tiefbauarbeiten Planungssicherheit über vorhandene Altlasten zu erhalten.

Die am 07.07.2013 vom Wasserwirtschaftsamt Kempten entnommenen Wasserproben in der Baugrube im Bereich Bahnhof- /Ecke Mozartstraße wiesen keine wesentlichen Kontaminationen von Schadstoffen auf. Mineralische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle konnten nicht oder nur in Spuren nachgewiesen werden. Sollten dennoch bei Baumaßnahmen Altlasten oder altlastenverdächtige Strukturen, wie z. B. organoleptisch auffällige Bodenschichten oder ggf. Bauschutt auftreten, so sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu benachrichtigen.

### **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit unter Beachtung der DWA-Regelwerke M 153 und A 138 flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der städtischen Entwässerungssatzung bzw. der DWA-Merkblätter M 153 und A 117 oder bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> entsprechend WHG und TRENOC möglichst über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation abzuleiten.

### **Denkmalschutz**

Die Anwesen Allgäuer Straße 1 und 4 sowie Mozartstraße 3 sind gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Einzeldenkmale ausgewiesen. Bei Baumaßnahmen an diesen Gebäuden sowie bei Bauvorhaben, die sich in unmittelbarer Nähe davon befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe von kartierten Bodendenkmälern, so dass das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund sind jegliche Erdarbeiten etwa eine Woche vor Beginn der Stadtarchäologie Kempten anzuzeigen.

### **Bauschutzbereich**

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs für den Hubschrauberlandeplatz am Klinikum Kempten. Bei Gebäudehöhen von über 735,75 m üNN ist bei Bauvorhaben innerhalb des betreffenden Bereiches die zuständige Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

### **Verkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits erstellt und werden im Bebauungsplan daher lediglich nachrichtlich übernommen.

### **Wertstoffinsel**

Am südlichen Wendehammer der Alpenstraße befindet sich derzeit ein Wertstoffcontainerstandort.

### **Immissionsschutz**

Von den Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz können Befreiungen erteilt werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auch im Falle einer Befreiung von einer Festsetzung die Ziele der Festsetzung durch andere Maßnahmen erfüllt werden, keine immissionsschutzrechtlichen Vorschriften verletzt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB gewährleistet sind.

Im gesamten Gebiet muss bereits aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet in der Nachtzeit mit Geräuschpegeln von bis zu 45 dB(A) gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen alle Schlafräumnutzungen mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Raumbelüftung in der Nachtzeit auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

## 5 Begründung

### 5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### **Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche in einem kleinen nordwestlichen Teilbereich ausgewiesen. –

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur hingegen durchgehend – also auch im nordwestlichen Teil des Plangebietes – als „Mischgebiet MI“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Aufgrund der geringfügigen Abweichung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nichts beeinträchtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt, wie es § 13 a BauGB zulässt, nach der Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### **Planungserfordernis, einfacher Bebauungsplan, § 13a BauGB**

Aufgrund des bislang gültigen Baurechts sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Plangebiet ist baurechtlich als Mischgebiet zu bewerten.

Städtebaulicher Regelungs- und Ordnungsbedarf entsteht aus der Tatsache, dass das übergeordnete städtebauliche Ziel der Planung neben der Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf der nachhaltigen Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches der Einkaufsinnenstadt sowie auf der Sicherung und Beibehaltung der gemischt genutzten Struktur liegt.

Detaillierte städtebauliche Planung – z. B. zur Lage von Gebäuden durch Festsetzung von Baugrenzen – ist hierfür nicht erforderlich, neue Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebiets sind ebenfalls nicht erforderlich. Der Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“ erfüllt aufgrund der fehlenden Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie den fehlenden Festsetzungen zu Verkehrsflächen nicht die Bedingungen eines qualifizierten Bebauungsplans. Ein einfacher Plan muss dagegen Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung treffen. Um für das Plangebiet eine eindeutige Entscheidungsgrundlage bezüglich der zulässigen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB möglich. Da kein weiterer Regelungsbedarf besteht – die Bauweise und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken können auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt werden – soll der planungsrechtliche Fokus in der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung liegen. Die Besonderheit des „einfachen Bebauungsplans“ im Vergleich zum „qualifizierten Bebauungsplan“ liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten der örtlichen Situation. Der „einfache Bebauungsplan“ trifft nur die unbedingt erforderlichen, weil nicht auf anderem Weg regelbaren Inhalte. Dies schafft zusammen mit dem § 34 BauGB die nötige Planungssicherheit und eröffnet gleichzeitig Freiraum für künftige Entwicklungen. Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden: Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt bei der

festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 maximal bei ca. 15.190 m<sup>2</sup> und damit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in engem sachlichen, zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglicht und 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 des Bebauungsplans „Westlich Forum Allgäu“ wird durch Mozartstraße, Bahnhofstraße, Haubenschloßstraße und Alpenstraße begrenzt und hat eine Fläche von ca. 28.000 m<sup>2</sup>.

### Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereichs stellt sich von Süden nach Norden leicht abfallend innerhalb einer Höhenlage von ca. 688,00 - 698,00 m ü. NN dar. Über hydrologische und geologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich Vermutungen, jedoch keine konkreten Kenntnisse vor.

## 5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### Städtebauliche Ziele

Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Planung liegt neben der Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf der nachhaltigen Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches der Einkaufsinnenstadt nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB unter Beachtung der vom Stadtrat am 11.07.2013 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kempten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die Stadt Kempten legt ihr Augenmerk in den letzten Jahren verstärkt auf eine Etablierung der oberzentralen Versorgungsfunktionen, eine Sicherung der Nahversorgungsfunktionen sowie die Stärkung von gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungsfunktionen. Um diese Ziele auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt, der Schutz und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion innerhalb des definierten Zentralen Versorgungsbereiches bzw. in den Nahversorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung. Im Fall des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes soll eine sog. „Außensicherung“ des Zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Forum Allgäu“ herbeigeführt werden. Eine Sicherung der Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt dient nicht zuletzt auch dem städtebaulich relevanten Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, in der die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind. Die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche beinhaltet auch die Nahversorgung der innerstädtischen Bevölkerung und sorgt auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung (Überalterung der Gesellschaft) dafür, eine zukunftsfähige

Stadtstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln. Auf Grundlage des § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“ zum Einzelhandel einen Beitrag zum Schutz und zur Stärkung des gutachterlich ermittelten und vom Stadtrat beschlossenen Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Kempten („Einkaufsinnenstadt“). Gemäß der getroffenen Festsetzungen sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angelehnt an der gutachterlich ermittelten „Kemptener Liste“ zentrenrelevanter Sortimente (s. Anlage) ausgeschlossen werden.

Andere wesentliche Ziele liegen in der Sicherung und Stärkung der im Bestand bereits vorhandenen gemischten Nutzung des Quartiers mit einer aufgrund der Historie und Innenstadtnähe teilweise relativ hohen baulichen Dichte. Insbesondere innenstadtnahes Wohnen soll dauerhaft gesichert und mit Rahmenbedingungen festgesetzt werden, die trotz hoher Dichte und bestehender Lärmquellen gesundes Wohnen ermöglichen und auch auf Flächen, die bisher nicht dem Wohnen dienen, eventuell zu neuer Wohnbebauung führen. Die Stadt Kempten hat es sich zum Ziel gesetzt, insbesondere auch in der Innenstadt und den innenstadtnahen Bereichen das Wohnungsangebot zu erhalten und auszubauen, um eine lebendige Innenstadt zu fördern und zukunftsfähig zu wachsen. In den letzten Jahren ist insbesondere im Bereich innerhalb des Rings ein hoher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der auch durch gezielte planerische Entwicklung befördert wurde (Aufgabe oder Verlagerung von innenstadtnahen, dort aber nicht gewünschten Nutzungen nach außen (Druckerei Kösel, JVA, Prinz-Franz-Kaserne, Spinnerei und Weberei, Allgäuer Brauhaus u.a.). Statistische Untersuchungen belegen dabei, dass insbesondere in der Innenstadt der größte Bevölkerungszuwachs der Stadt zu verzeichnen ist. (Wachstum von +4,6 % in den letzten Jahren ab 2006)

Zugleich sollen jedoch auch andere Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, befördert und in den innenstadtnahen Bereichen erhalten bleiben. Auch diese Maßnahme dient der Zukunftsfähigkeit der Stadt durch das Angebot kurzer Wege in Folge der Durchmischung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gewünschte gemischte Struktur in ihrem Bestand bereits vorhanden. Diese gilt es dauerhaft zu sichern und zu verbessern. Um aufgrund der ebenfalls bereits teilweise vorhandenen hohen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und klimatische Auswirkungen hoher Verdichtungen zu reduzieren, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrelevante und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Zudem sollen bestehende Denkmale in ihrem Bestand gesichert und in ihrer städtebaulichen und raumgestaltenden Ausprägung durch evtl. weitere Nachverdichtungen nicht beeinträchtigt werden. Begleitende örtliche Bauvorschriften dienen hier den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und dem Erhalt bzw. der positiven Gestaltung des Stadtbildes.

#### Zweck und Auswirkungen

Um diese Ziele städtebaulich sichern zu können, sind für einen bestimmten Teilbereich der Innenstadt –das Plangebiet „Westlich Forum Allgäu“ - insbesondere Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung, Stadtgestaltung (örtliche Bauvorschriften) sowie Immissionsschutz und Grünordnung zu treffen.

Zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird im Plangebiet zentrenrelevanter Einzelhandel in Anlehnung an die „Kemptener Liste“ untersagt. Durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Forum Allgäu“ entsteht für die betroffenen Grundstückseigentümer ein Eingriff in den Belang der freien Nutzbarkeit eines Grundstücks im Rahmen bau- und planungsrechtlicher Möglichkeiten nach § 34 BauGB. Dem ge-

genüber steht die planungshoheitliche Aufgabe der Stadt Kempten (Allgäu), zum Wohle der Allgemeinheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Den Grundstückseigentümern verbleibt jedoch eine Vielzahl anderer Nutzungsmöglichkeiten, im Fall des Einzelhandels z. B. Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente. Zudem bleiben mit Ausnahme von Vergnügungsstätten (die jedoch in Grenzen zulässig sind, s. § 4 der textlichen Festsetzungen), Tankstellen und Gartenbaubetrieben alle auch bisher zulässigen Nutzungen zulässig und möglich. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches. Diese Gebietsabgrenzung wurde sehr sorgfältig ermittelt (s. Ausführungen dazu ab Seite 14 ff). Eine weitere Ausdehnung der Gebietsabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des Plangebiets wäre aus planerischer Sicht unverträglich, da sonst das Planungsziel der Stadt – die nachhaltige Stärkung des bestehenden Zentralen Versorgungsbereichs – nicht mehr gehalten werden kann. Ohne die vorgesehenen Restriktionen sind auch an anderen Stellen der Gebietsabgrenzung willkürliche Ausdehnungen zu befürchten, die dann in der Gesamtbetrachtung das Ziel des Schutzes der Innenstadt konterkarieren würden.

Der planungsrechtliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten angelehnt an die Kemptener Liste für das Gebiet „Westlich Forum Allgäu“ erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit dem im Jahr 2013 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept (ursprünglich aus dem Jahr 2009) im Sinne von § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB mit Bestandserhebung, Analysen und der planerischen Zielsetzung, den Zentralen Versorgungsbereich vor schädlichen Auswirkungen zu schützen.

Durch die Festsetzung teilweise hoher Dichtezahlen wird die Bestandssituation mit den in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen fortgesetzt, für die Grundstückseigentümer können dabei in Teilen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Bebauungsmöglichkeit entstehen. Das Angebot, diese Dichtezahlen mit einem „Tiefgaragenbonus“ noch weiter zu erhöhen, soll auch dazu führen, dass die notwendigen hohen Stellplatzzahlen zu Gunsten eines besseren stadträumlichen Gesamterscheinungsbildes sowie einer höheren Wohnqualität durch unterirdisch errichtete Stellplätze nachgewiesen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen so auch eine zeitgemäße und flächensparende Bauweise durch Nachverdichtungsangebote in der Innenstadt. Die hohen Dichten werden durch entsprechende Ausgleichsfestsetzungen und grünordnerische Inhalte stadterträglich und wohngerecht umgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften dienen dem Zweck, in unmittelbarer Innenstadtrandlage sowie an Hauptverkehrsstrassen der Stadt ein stadträumlich adäquates geordnetes Erscheinungsbild erreichen zu können. Insbesondere auch in der Nähe von Einzeldenkmalen sollen gestalterische Vorgaben dem Schutz der stadträumlichen Prägung durch Bestandsgebäude dienen. Die Vorgaben schränken die Betroffenen insbesondere im Hinblick auf Werbung und Dachgestaltung in gewissem Maß ein, dem stehen jedoch nach wie vor große Freiheiten in Bauvolumen und Baukörpersituierung sowie Fassadengestaltung gegenüber.

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen im Detail erläutert.

### **Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um ein faktisches Mischgebiet mit einer Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, demzufolge wird auch planerisch ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen

hat ergeben, dass sich das Wohnen mehr im Bereich der Alpenstraße konzentriert, während der gewerbliche Anteil entlang der Mozart- und der Bahnhofstraße angesiedelt ist. Dies rührt überwiegend daher, dass der unmittelbare Umgebungsbe- reich der beiden Straßen durch die Verkehrsbelastung sowie durch die bestehende Diskothek in der Bahnhofstraße hohen Lärmeinwirkungen ausgesetzt ist und für eine Wohnnutzung lediglich soweit geeignet ist, wenn die Wohnungen zur lärmab- gewandten Seite orientiert sind oder in durch Bebauung geschützten „Hinterlie- ger“- oder Innenhofbereichen entstehen. Die künftige Entwicklung für das Gebiet sollte demzufolge so ausgerichtet werden, dass das Wohnen in den westlichen Teil- en des Geltungsbereichs gestärkt wird und der Schwerpunkt für die gewerblichen Nutzungen in die lärmintensiven Bereiche der wichtigen innerstädtischen Verkehr- sachsen Mozart- und Bahnhofstraße zu legen ist. Das Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet ist aufgrund der bereits getroffene- nen Festsetzungen im Bebauungsplan letztlich im konkreten Bauantrag rechtlich zu behandeln, indem gegebenenfalls Auflagen im Hinblick auf Lärmschutzmaß- nahmen in die Baugenehmigung einzufügen sind.

Der bereits vorhandene Gebietscharakter eines Mischgebietes, eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert. Zugleich soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowohl das innenstadtnahe Wohnen als auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen gestärkt und erhalten werden. Es ist Ziel der Stadt Kempten, durch die Nutzung brachfal- lender Flächen auch die Innen- vor der Außenentwicklung zu betreiben. Das Ge- biet zeichnet sich durch innenstadtnahe Lage mit guten Versorgungsmöglichkei- ten, unmittelbarem Anschluss an ÖPNV und Bahn sowie Nähe zu wichtigen auch überregionalen Bildungseinrichtungen aus. Diese Lagevorteile sind sowohl für Wohnungen als auch insbesondere für Teile der anderen typischen Mischgebiets- nutzungen wie z. B. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Betriebe des Beherber- gungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und in be- grenztem Rahmen Vergnügungstätten grundsätzlich interessant. Eine Weiterent- wicklung als Mischgebiet ist daher planerisch vorstellbar und zielführend.

Vorliegend sind im Bebauungsplan insgesamt drei Mischgebietsquartiere festge- setzt, die jeweils durch die im Plangebiet verlaufenden Straßenzüge getrennt sind. Das südliche Mischgebiet MI<sub>5</sub> wird durch die Bahnhof-, Alpen- und Hirschstraße, das in der Mitte gelegene MI<sub>4</sub> durch die Alpen-, Allgäuer, Bahnhof- und Hirsch- straße und das nördliche Mischgebiet durch die Alpen-, Mozart-, Bahnhof- und All- gäuer Straße begrenzt. Dabei wurden insbesondere im nördlichen Planbereich (MI<sub>1</sub> bis MI<sub>3</sub>) i. S. d. § 16 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl differenzier- te Festsetzungen getroffen, um so unterschiedlichen städtebaulichen Anforderun- gen und Sachverhalten Rechnung tragen zu können.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets MI<sub>5</sub> ist derzeit Wohnen und Gewerbe flä- chenmäßig betrachtet zu Ungunsten des Wohnens verteilt, es handelt sich faktisch um ein gewerblich geprägtes Mischgebiet. Wohnen ist nur in den 6 Obergeschos- sen der Bahnhofstraße 47 zu finden, hier sind allerdings derzeit ca. 50 Bewohner gemeldet. Nördlich an dieses Gebäude angrenzend liegt ein als „mangelgenutztes Grundstück“ im Baulückenkataster der Stadt Kempten geführter großer Bereich, der durch oberirdisch versiegelte Parkplatzflächen und Baustrukturen der Tele- kom-Hauptvermittlungsstelle sowie eine Diskothek in der ehemaligen Telekom- kantine geprägt wird. Diese Baulücke entlang der Bahnhofstraße soll stadträumlich durch straßenbegleitende Gebäude verbessert werden. Bei der baulichen Nutzung dieser nördlichen Teilbereiche von MI<sub>5</sub> kann die gewünschte Mischung von Wohnen und Gewerbe unter gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen entstehen, wenn in der Planung der einzelnen Vorhaben auf die Rahmenbedingungen geachtet wird.

Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz und bei entsprechender Beachtung von lärmschutzorientierten Bauweisen können Wohnungen im gesamten Plangebiet realisiert werden. Da die Schallpegelbereiche im MI<sub>5</sub> überwiegend von den Nord- und Ostseiten (Bahnhofstraße, Diskothek) auf die Gebäude einwirken, können bei entsprechenden Gebäudehöhen und Grundrissanordnungen ausreichend ruhige Wohnsituationen zu den attraktiven West- und Südseiten und zur Hofseite hin entwickelt werden.

Im mittleren Teilbereich MI<sub>4</sub> liegen aktuell keine Flächen brach, die gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe hat sich historisch entwickelt, besteht gemäß den Rahmenbedingungen der Umgebung (Gewerbe an der Bahnhofstraße, Wohnen von ca. 30 gemeldeten Personen Richtung Alpenstraße) und ist auch weiterhin als gemischte Nutzung vorstellbar und möglich.

Im nördlichen Teilbereich MI<sub>1</sub> bis MI<sub>3</sub> zwischen Mozart-, Alpen-, Allgäuer und Bahnhofstraße ist ebenfalls das Ziel, Wohnen insbesondere in den ruhigeren Bereichen der Allgäuer und Alpenstraße als auch im Innenbereich der jeweiligen Bebauung zu halten und wieder zu stärken und zu fördern. Auch hier hat sich die über das gesamte Quartier vorhandene gemischte Nutzung entsprechend der Rahmenbedingungen entwickelt, Wohnungen bestehen entlang der Alpen und östlichen Mozartstraße.

Aktuell ist aber die wichtige Ostseite des Gebiets nicht bebaut, weswegen die Hinterlieger und auch der Innenbereich ungeschützt zum Straßenlärm von Bahnhof- und Mozartstraße sind. Die in der Planzeichnung genutzte Aufteilung des Quartiers in drei Bereiche (MI<sub>1</sub> - MI<sub>3</sub>) bezieht sich **ausschließlich** auf die Festsetzung verschiedener zulässiger Dichtezahlen, ansonsten ist das gesamte Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als ein Mischgebiet zu betrachten. Einzelne Gebäude insbesondere innerhalb der sehr kleinflächigen Gebiete MI<sub>1</sub> und MI<sub>3</sub> (die sich ja nach derzeitigem Katasterstand nur auf jeweils ein Grundstück beziehen) könnten daher durchaus auch als reine Gewerbegebäude entstehen, sofern im ganzen Nordquartier die ungefähr gleiche Verteilung von Wohnen und Gewerbe noch gegeben ist. Bei entsprechender Beachtung von lärmschutzorientierten Bauweisen können jedoch auch in MI<sub>1</sub> und MI<sub>3</sub> Wohnungen jeweils zum Innenbereich entstehen. Da die Schallpegelbereiche im MI<sub>3</sub> von den Nord- und Ostseiten auf die Gebäude einwirken, können bei entsprechenden Gebäudehöhen und Grundrissanordnungen ausreichend ruhige Wohnsituationen zu den attraktiven West- und Südseiten und zur Hofseite hin entwickelt werden. Auf MI<sub>1</sub> wirkt der Lärm sogar überwiegend nur von der Mozartstraße auf die Gebäude ein, weswegen hier zum Innenbereich nach Süden, aber auch zur Westseite Richtung Alpenstraße unter Auflagen gewohnt werden kann. Im MI<sub>2</sub> ist Wohnen unter Lärmschutzgesichtspunkten auf jeden Fall auf ca. 50 % der Fläche möglich.

Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ist im ganzen MI möglich. Bei der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ist in allen Teilbereichen gemäß § 6 BauNVO auf nichtstörendes Gewerbe zu achten, um das Wohnen nicht durch Gewerbeansiedlungen weiter zu beeinträchtigen.

#### Einzelhandel

Die Stadt Kempten hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) angesichts der Umbrüche und Entwicklungen in der Innenstadt (Nachbesiedlung Zentralhaus, Illerkauf, Leerstand C&A, Implementierung des Masterplans „Iller erleben“, Ausweitung des Sanierungsgebiets Nördliche Innenstadt) beauftragt, das im Juli 2009 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren weiter fortzuschreiben und zu aktualisieren. Das Ergebnis wurde im Rahmen der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 03.07.2013 begutachtet und in der Stadt-



ratssitzung vom 11.07.2013 beschlossen. Es ist als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Das Gutachten stellt sehr genau die Bestandssituation des Einzelhandels in der Gesamtstadt 2012/13 dar. Der Einzelhandelsstandort Kempten wird sehr genau betrachtet und analysiert und insbesondere in der Beurteilung der Stärken und Schwächen mit den Zielen der Stadtentwicklung abgeglichen. Die Untersuchung beschäftigt sich auch ausführlich mit einem Branchen- und Sortimentskonzept, das in einer sachgerecht ermittelten und im Vergleich zu 2009 auch überarbeiteten Kemptener Liste zentrenrelevanter Sortimente mündet. Die Einschätzung und Bewertung der Situation des Einzelhandels in der Einkaufsinnenstadt und die demnach erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind ebenfalls ein integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

Die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes dienen deshalb weiterhin als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Das Konzept kann demnach als städtebaulicher Belang gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herangezogen werden, um die planerischen Ziele der Stadtentwicklung Kemptens umzusetzen. Neben der planerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist Ziel der getroffenen Einzelhandelsfestsetzungen die Erhaltung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB.

#### Zentraler Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“

Der gutachterlich abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Kempten wahr. Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden vom Kornhausplatz, der Basilika St. Lorenz, der Residenz über den Pfeilergraben bis zum Stadttheater, im Osten entlang der Illerstraße bis zur Burgstraße, im Süden von der südlichen Bebauung der Bäckerstraße und dem St. Mang-Platz, dem Freudenberg, der östlichen Bebauung der Bahnhof- und Kotterner Straße begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet das ECE-Center „Forum Allgäu“ mit der „bigBOX“. Nach Westen bildet die Bahnhofstraße bis zum August-Fischer-Platz (und damit außerhalb des Plangebiets), im nördlichen Anschluss die westliche Bebauung der Bahnhofstraße über die Linggstraße bis zur Zentralen Busumsteigestelle Kempten (ZUM), Stadtpark und der Salzstraße die Grenze der Einkaufsinnenstadt.

Für den Geltungsbereich übt die stark befahrene Bahnhofstraße westlich des ECE-Centers „Forum Allgäu“ eine trennende Wirkung zum gegenüberliegenden Zentralen Versorgungsbereich aus, das Plangebiet wird vom Kundenstrom nicht mehr als Einkaufslage wahrgenommen.

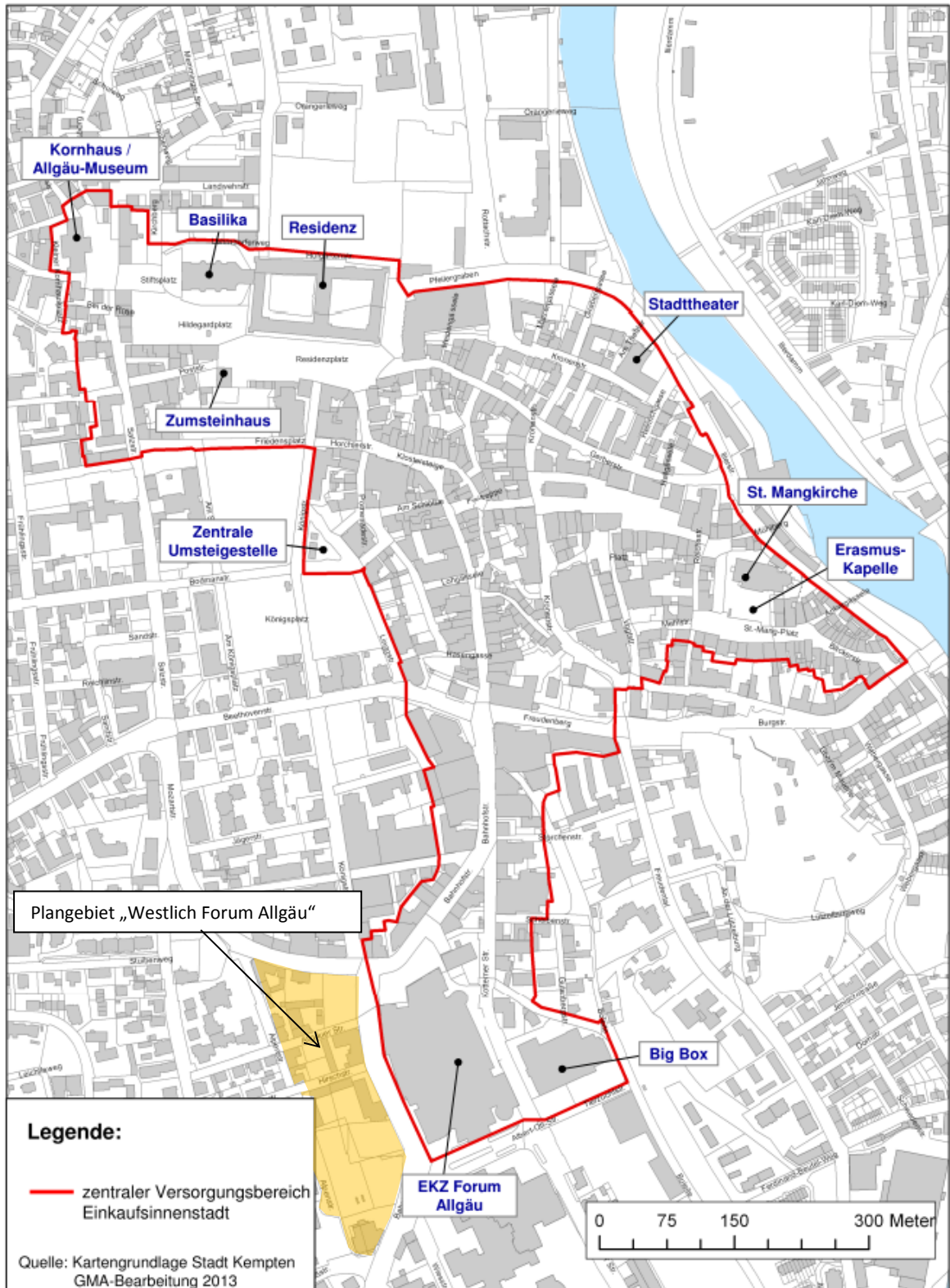


Abb. 1 Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Kempten (GMA 2013: 77)

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs stützt sich auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand, die Berücksichtigung der ermittelten städtebaulichen Missstände aber auch auf das grundsätzliche stadtentwicklungspolitische Ziel einer ausgewogenen Innenstadtentwicklung. Im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Bahnhofsgeländes (heute „Forum Allgäu“) fasste der Stadtrat 1997 einen

grundsätzlichen Beschluss für „Maßnahmen zur Stärkung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt“. Dieser Beschluss beinhaltet in Teil a) die „Weiterentwicklung der Fußgängerzone und der 3 Plätze (Residenz-, Hildegard- und Kornhausplatz)“ und in Teil b) die „Investorenauswahl für das Entwicklungsprojekt Alter Bahnhof / Allgäuer Zeitungsverlag“.

Mit diesem „Doppelbeschluss“ wurde der Grundstein für die nachfolgend konsequent fortgeführte Stadtentwicklungspolitik gelegt, die sich als „Gegenpol“ zu der großen neuen Einzelhandelsentwicklung durch ein neues Einkaufszentrum im Süden eine Aufwertung und Attraktivierung der nördlichen Innenstadt (übrigens einschließlich der traditionellen Handelsstandorte Residenz-, Hildegard- und Kornhausplatz) zum Ziel setzte.

Die Stärkung und Entwicklung der nördlichen Innenstadt sollte ein attraktives Gegengewicht zum Handels- und Parkierungsschwerpunkt der südlichen Innenstadt schaffen. Zu den mit öffentlichen Mitteln im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderten Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums gehören insbesondere die Gerberstraße und der Hildegardplatz. In den letzten Jahren wurde der Umbau der Gerberstraße mit dem Ziel der Aufwertung des öffentlichen Straßenraums abgeschlossen, in den Querstraßen der Gerberstraße (z. B. In der Brandstatt, am Kreisverkehr Pfeilergraben / Kronenstraße) laufen die aktiven Maßnahmen noch weiter und sind noch nicht abgeschlossen. Mit dem Hildegardplatz wurde im Jahr 2014 im Rahmen einer groß angelegten und mit den Bürgern lange diskutierten Platzgestaltungsmaßnahme ein weiterer Baustein zur stadträumlichen Attraktivierung des Nordbereiches vollendet. Durch die laufenden Maßnahmen wurde im Bereich Gerberstraße bereits der Leerstand verringert, die Kundenfrequenz erhöht und das Geschäftsangebot verbessert. Im Bereich Hildegardplatz konnten ebenfalls bereits im Vorgriff auf die im Frühjahr 2014 abgeschlossenen Baumaßnahmen erste Neuansiedlungen erreicht werden, die insbesondere den öffentlichen Raum des zukünftig umgestalteten Platzes nutzen. Im Nordbereich wird zudem auch an der Verbesserung des touristischen Angebots gearbeitet (Neuaufstellung des Museumskonzepts für Kempten unter Einbeziehung der umgestalteten Prunkräume in der Residenz). Auch im Bereich Bäckerstraße / St.-Mang-Platz wurde mit öffentlichen Geldern saniert und umfassend neu gestaltet, zudem mit der Erasmuskapelle ein weiteres touristisch bedeutsames Highlight geschaffen.

Der Beschluss eines Zentralen Versorgungsbereiches ist daher sowohl aus Sicht des Einzelhandelsgutachtens als auch aus stadtentwicklungspolitischen Gründen gerechtfertigt. In allererster Linie ist zur Festlegung der vorhandene Einzelhandelsbestand zu nennen, aber auch innenstadttypische oder tourismusrelevante Strukturen, Dienstleister, Infrastruktureinrichtungen oder einzelhandelsrelevante stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen können Bedeutung für die Bestimmung dieses Raumes haben. Zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Kultur und Verwaltung wie die Residenz mit Justiznutzungen, das Kornhaus mit zentralem Hauptveranstaltungsort und Hauptbestandteil der Kemptener Museumslandschaft sowie das Stadttheater sind alle als besonders bedeutende kulturelle Institution für Abgrenzung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereich heranzuziehen und liegen in diesem. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Attraktivierung und Stärkung des urbanen Lebens auch und gerade durch eine Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsangebote in Kombination mit den touristischen Top-Sehenswürdigkeiten Kemptens und dem Ziel der Stadtentwicklung, die Stadt auch zur Iller hin zu öffnen und die Qualität der Lage am Fluss auch stadträumlich besser erlebbar zu machen.

### Versorgung der Bevölkerung

Insbesondere in den Randlagen kommt zudem der Versorgung der Bevölkerung eine wesentliche und nicht zu unterschätzende Bedeutung zu: Der Dreiklang Residenzplatz / Hildegardplatz / Stiftsplatz zusammen mit der nördlichen Salzstraße versorgt die nördliche Innenstadt, die Nahversorger in der Kronenstraße (Feneberg) und am Rathausplatz (Norma) versorgen die Tieflage der Innenstadt sogar beidseits entlang der Iller. Die angesiedelte Versorgungsstruktur für die Bevölkerung soll erhalten und weiter entwickelt werden.

### Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

Neben den bereits erwähnten stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wird seit 2011 das Projekt „Iller erleben“ zur weiteren Stadtentwicklung betrieben. Ziel ist es insbesondere die Altstadtbereiche enger mit dem Flussraum zu verknüpfen. Die Stadt soll künftig nicht mehr nur am Fluss liegen, sondern das Flussufer als Erlebnis- und Grünraum einbeziehen, zum Ufer hinleiten, neue / alte Wegeverbindungen interessant, erlebnis- und angebotsreich gestalten. Erste Maßnahmen zur Umgestaltung der Iller laufen ebenfalls bereits (Altstadtpark, RKW Kaufbeurer Straße mit Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten). Aus diesem Grund ist es städtebaulich von entscheidender Bedeutung, die Verbindung von den zentralen Gassen und Straßen der Altstadt zur Iller aufzuwerten und wieder mit funktionierendem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu belegen, um die Wegebeziehungen attraktiver, kurzweiliger, fußgängerfreundlicher sowie interessanter zu gestalten. Die Bäckerstraße ist einer der maßgeblichen Verbindungsbereiche zwischen Altstadt und Iller und verknüpft zentrale Parkhäuser („Altstadt“, „Rathaus“) sowie wichtige Plätze (Rathausplatz, St.-Mang-Platz) und die Fußgängerzone der Fischerstraße über die Rathausstraße und die Sutt mit dem Illerufer. Die Reaktivierung der Bäckerstraße als lebendige Straße mit interessanten Erdgeschoßangeboten ist daher von hoher Bedeutung für das übergeordnete Stadtentwicklungsziel „Iller erleben“:

Dazu könnte eine Stärkung und Reaktivierung der bestehenden Einzelhandelsnutzung beitragen. Insofern ist die dort vorhandene Kleinteiligkeit zwar keine unmittelbare Standortvoraussetzung für Fachhandelsbetriebe, aber da kleinflächige Geschäfte den Großteil der Fachhandelsbetriebe ausmachen, bieten die vorhandenen Ladeneinheiten in der Bäckerstraße prinzipiell gute Voraussetzungen zur Ansiedlung solcher Fachhandelsbetriebe. Nach geltendem Bebauungsplan für das Gebiet der Bäckerstraße von 2010 sind Einzelhandelsnutzungen dort nach den Vorgaben des EHK 2009 in den Gebieten MI<sub>4</sub> - MI<sub>6</sub> zulässig und auch erwünscht. Der Bebauungsplan lässt dafür in den Erdgeschossbereichen flächige Veränderungen der Bausubstanz zu, die dem Ziel der Einzelhandelsentwicklung dienen können. In diesem Bereich sieht das Gutachten „prinzipiell gute Standortvoraussetzungen zur Etablierung von Fachhandelsbetrieben“ (Gutachten GMA 2013: 81).

Um diese Belebung und damit eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches insgesamt zu erreichen, ist nach gutachterlicher Sicht ein weiteres „Auseinanderziehen“ der Einzelhandelslage (sie reicht bereits jetzt vom Forum Allgäu im Süden bis zum Kornhausplatz westlich der Basilika St. Lorenz im Norden) zu verhindern, denn nach gutachterlicher Einschätzung stellt die weiterhin relativ langgezogene Einkaufslage bereits heute ein städtebauliches Problem dar. Mit dem Ausschluss der durch das Zentrenkonzept ermittelten zentrenrelevanten Sortimente in Anlehnung an die „Kemptener Liste“ und somit eindeutig bestimmten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets soll einer weiteren Ausdehnung dieser Einkaufslage entgegengesteuert werden und der vorhandene Zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnensatdt“ erhalten und fortentwickelt werden.

Für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gebiet des Bebauungsplans spielt daher die Frage nach schädigenden Auswirkungen von geplanten Einzelhandelsvorhaben dieser Art eine wesentliche Rolle. Die rein ökonomische Verträglichkeit eines Vorhabens ist angesichts der Stärke der Innenstadt allerdings ein ungenügender Aspekt bei der Bewertung der Frage nach Zulässigkeit. Ungeachtet der ökonomischen Verträglichkeit einzelner Einzelhandelsbetriebe westlich der Bahnhofstraße im Bebauungsplangebiet würde die Etablierung von Handel an einer Stelle, die bislang weder traditionell noch aktuell eine Einkaufslage ist bzw. war, unbedingt benötigte Investitionspotenziale für die Etablierung von Fachhandelsbetrieben im Altstadtbereich von Kempten binden, so dass die in der Altstadt wünschenswerte Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes in Frage gestellt wäre. Es sind somit strukturelle und entwicklungspolitische Gründe, die hier den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich machen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde auch ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität Zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) grundsätzlich und hier speziell für die Kemptener Innenstadt verantwortlich sind. Die „Kemptener Liste zentrenrelevanter Sortimente“ (s. Anlage des Bebauungsplans sowie GMA 2013: 96) wurde im Rahmen einer differenzierten Bestandsauswertung des Einzelhandels nach Sortimentsgruppen individuell für Kempten erstellt und basiert auf dem aktuellen Einzelhandelsbesatz der Einkaufsinnenstadt. Dass es sich bei der Sortimentsliste um ein auf die Situation in Kempten zugeschnittenes Produkt handelt, wird u. a. auch anhand der vorgenommenen Änderungen gegenüber der Liste im Einzelhandelskonzept 2009 deutlich: So wurde bei Getränken der Zusatz „keine Kistenware“ ergänzt. Aufgrund der branchenspezifischen Standortentwicklungen (Tendenz zur Ansiedlung von Zoofachmärkten außerhalb der Einkaufsinnenstadt) wurde der „zoologische Bedarf“ aus der Liste gestrichen. Ebenso wurde auf den Zusatz „Vollsortiment“ bei Elektrogeräten verzichtet. Aus juristischen Gründen wurde die Bezeichnung „Geschenkartikel“ aus der Kemptener Liste herausgenommen, da dieser Begriff nicht genau bestimmt ist und damit einen Spielraum für Interpretationen eröffnen könnte. Ergänzt wurden hingegen aufgrund ermittelter Veränderungen in der Einkaufsinnenstadt die Warengruppen Campingartikel, Baby- und Kinderartikel sowie Wohnaccessoires (ohne Möbel).

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

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

- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Wohnaccessoires, (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Die nutzungsbezogenen Festsetzungen zum Einzelhandel beschränken die Rechte der Eigentümer im Plangebiet hinsichtlich künftiger baulicher Nutzungen. Das öffentliche Interesse und das Interesse der Bevölkerung an einem funktionstüchtigen Zentralen Versorgungsbereich zur verbrauchernahen Versorgung überwiegen vorliegend jedoch gegenüber der Interessen der Eigentümer des Plangebiets, zumal diesen nicht jegliche Nutzungsmöglichkeit mit Einzelhandel verwehrt bleibt. Ausgeschlossen ist im Plangebiet lediglich der zentrenrelevante Einzelhandel. Es verbleibt daher eine ausreichende, auch gewerbliche Nutzungsmöglichkeit des Eigentums, die Gebietstypik des Mischgebiets wird durch den Ausschluss nicht beeinträchtigt.

#### Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Der Geltungsbereich dient neben nichtstörendem Gewerbe und den Dienstleistungseinrichtungen entlang der stark frequentierten Bahnhof- und Mozartstraße vor allem auch dem Wohnen in den rückwärtigen Bereichen. Diese Gemengelage stellt eine nicht unerhebliche städtebauliche Qualität dar, die eines Schutzes vor nicht zu vereinbarenden Nutzungen bedarf.

Für das Plangebiet ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO angeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen sind aufgrund der Innenstadtlage mit den baulichen, verkehrlichen und nutzungsspezifischen Besonderheiten sowie der relativen Kleinteiligkeit des Gebiets nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die allgemeinen Zweckbestimmungen eines Mischgebiets gewahrt. Sie führen bei typischer Ausbildung der Betriebe zu geringer Dichte und können im Erscheinungsbild dem innenstadtnahen Stadtbild nicht entsprechen. Der Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen erfordert zudem nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Wahrung des Baugebietstyps sowie das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zur Rechtfertigung. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Die Planung ist danach städtebaulich erforderlich und auch gerechtfertigt. Sie beschränkt sich mit ihren Festsetzungen auf die stadtentwicklungspolitisch notwendigen Regelungsinhalte und greift so wenig wie möglich in bestehende Rechte ein. Durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben können die positiven Ziele der Planung (Schutz und Stärkung eines gemischt genutzten innenstadtnahen Quartiers hoher Dichte) erreicht werden.

Die Rechte der Eigentümer im Plangebiet hinsichtlich künftiger baulicher Nutzungen werden durch den Ausschluss nur gering beeinträchtigt. Die öffentlichen Belange des Stadtbilds und des Denkmalschutzes sowie das Interesse der Bevölkerung an einem innenstadtnahen Mischgebiet mit hoher Dichte überwiegen vorliegend jedoch gegenüber den Interessen der Eigentümer des Plangebiets, zumal

diesen vielfältige und bessere Nutzungsmöglichkeiten aus dem gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen (neben den hier angeführten Nutzungen sind im Plangebiet lediglich der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Vergnügungsstätten teilweise ausgeschlossen).

#### Vergnügungsstätten

Die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des Geltungsbereiches resultiert aus der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der Baudichte. Durch einen weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zunächst einer Verschlechterung der Standortbedingungen für Wohnen und Dienstleistung, aber auch der Verringerung der Aufenthaltsqualität grundsätzlich vorgebeugt werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet dann künftig generell unzulässig. Jedoch soll auch die Ansiedlung nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen attraktiven, innenstadtnahen Wohn- und Gewerbestandort zu schaffen. Dabei sollen sozial stabile Wohnstrukturen erhalten und weiter gefördert und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachgekommen werden. Um einem Qualitätsverlust des Gebiets aufgrund der negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, wie Lärm und oder Müll zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen zulässig sind. Eine generell zulässige Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten stünde auch der Stärkung des innenstadtnahen Wohnens bzw. der Ansiedlung neuer Wohnungen entgegen.

Die derzeit in der Bahnhofstraße 35 ansässige Diskothek genießt im Rahmen der erteilten baurechtlichen Genehmigung Bestandsschutz und liegt direkt an der stark befahrenen Bahnhofstraße sowie in dem Teil des Gebiets, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Aufgrund der bereits bestehenden Diskothek in der Bahnhofstraße sowie um in der Innenstadtlage dennoch ein entsprechendes Freizeitangebot für junge Menschen anbieten zu können und nicht zuletzt auch auf soziale Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen soll aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht werden. Die Stadt Kempten ist dabei bemüht, den Einwohnern entsprechende Freizeitangebote auf eigenem Stadtgebiet zu ermöglichen, ohne dass es zu Konflikten mit der ansässigen Wohnbevölkerung kommt. Innerstädtische Abend-Freizeitangebote sind für einen übergeordneten Schulstandort wie Kempten sowie für die Nutzer der Hochschuleinrichtungen bedeutend und für die Metropolfunktion der Stadt Kempten für das Allgäu nicht zu vernachlässigen. Durch ein innerstädtisches Angebot an Freizeiteinrichtungen für junge Menschen kann zudem auch abends und nachts die Innenstadt ein belebter und attraktiver Bereich bleiben, der auch diesbezüglich eine Versorgungsfunktion erfüllt. Der Bereich entlang der stark befahrenen Bahnhofstraße könnte sich unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich als Standort für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten eignen, da einerseits die Entfernung zu aktuell bestehender Wohnbebauung unkritisch ist und andererseits der entsprechende Verkehr ohne Belastung von Wohnstraßen abgewickelt werden kann. Innerstädtische Angebote dienen zudem der Verringerung von Gefahren aus dem „Discoververkehr“, da die innenstadtnahe Lage von fast allen Stadtteilen aus gut erreichbar ist, es besteht ein Taxi-Angebot und auch fußläufig sowie mit dem Fahrrad sind die Wege in viele Stadtbereiche für junge Menschen zumutbar. Daher ist anzunehmen, dass der nächtliche automobilen „Ausgeh-Verkehr“, der mit hohen Gefahren für junge

Menschen einhergeht, vermieden werden kann, wenn attraktive Angebote auch ohne Auto in Innenstadtlage zentral erreichbar sind.

Die Definition der Abgrenzung zwischen einer kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätte stammt aus der Rechtsprechung des BVerwG. Danach zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach allgemeiner Meinung dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen. Für diese Beurteilung wird in erster Linie die Größe des Betriebs maßgeblich sein. Als nicht kerngebietstypisch sind demgegenüber solche Vergnügungsstätten anzusehen, die der üblichen Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen und damit weniger in der Gefahr stehen von außen „Unruhe in das Gebiet zu tragen“.

Bei Spielhallen wird der herkömmliche in der Rechtsprechung entwickelte „Schwellenwert“ von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche für mischgebietsverträgliche Spielhallen angenommen. Andere Kriterien sind dabei jedoch nicht ausgeschlossen.

Nicht kerngebietstypisch sind heutzutage meist nur noch das herkömmliche „Tanzcafé“ (kleiner Einzugsbereich, geringe Größe, normale Öffnungszeiten, nur gelegentliche Tanzveranstaltungen). In der Regel kerngebietstypisch sind dagegen speziell Nachtbars und andere Betriebe mit besonderem Amüsierangebot und daher in Mischgebieten generell unzulässig.

Die Zulassung einer Ausnahme bindet die Baugenehmigungsbehörde an Ausnahmetatbestände, d.h. an sachlich gerechtfertigte Gründe, die ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Insoweit sind die Voraussetzungen zu definieren, an die ein Ausnahmetatbestand zu knüpfen ist.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dann gegeben, wenn sichergestellt ist, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Die vorgesehene Vergnügungsstätte darf keine störende Wirkung für das Gebiet entfalten und muss unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets in funktioneller Hinsicht die Struktur und das Angebot des Gebiets ergänzen.

Durch die Regelung können die grundlegenden städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der im Gebiet zulässigen Nutzungen erreicht werden. Sie sind daher erforderlich und gerechtfertigt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ist im Plangebiet eine bauliche Dichte zulässig, die die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze für die GRZ / GFZ im Mischgebiet von 0,6 / 1,2 übersteigt.

Gemäß dem auf diesen Bebauungsplan anzuwendenden § 17 Abs. 2 BauNVO in der seit dem 20. September 2013 geltenden Fassung können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.



Mit der Neuregelung soll gemäß der Gesetzesbegründung der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1) abweichen zu können.

#### Bestandsanalyse der vorhandenen Dichte des Gebiets

Die ursprüngliche Bebauung stammt bereits aus der wilhelminischen Zeit (Denkmale von Ende 19. Jhd., 1904, 1916) und hat sich zwar in Teilbereichen verändert, in seiner Gesamtheit handelt es sich jedoch um ein innenstadtnahes durchgehend baulich genutztes Plangebiet. Für die Erstellung des Bebauungsplans wurde der Bestand ebenso wie die Umgebungsbebauung ausführlich analysiert.

Die rechnerische Überprüfung der GRZ für das Plangebiet selbst hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine Grundflächenzahl im Mittel von ca. 0,53 nur für die (Haupt-)Gebäude vorliegt, eine nennenswerte Zahl von Grundstücken ist jedoch aufgrund der zusätzlichen Anlage versiegelter Stellplätze und / oder Garagen annähernd vollflächig versiegelt.

Die Berechnung der vorhandenen Geschossflächenzahlen ergab einen Durchschnittswert von ca. 1,8 bezogen auf das Plangebiet. Dieser Wert überschreitet die zulässige Obergrenze im MI nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,2) bereits um die Hälfte. In der Spitze wird ein Wert von 2,77 (Allgäuer Straße 5) erreicht. Das Einzeldenkmal „Alte Post“ an der Allgäuer Straße 1 weist als mehrgeschossiges Geschäftsgebäude eine GFZ von 2,2 auf.

Auch beim Anwesen Mozartstraße 5 / Alpenstraße 24 mit einer GFZ von 2,34 liegt bereits im Bestand fast eine Verdopplung des maximal zulässigen Werts für ein Mischgebiet vor.

Bestandsgebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets im Norden und Osten weisen GFZ-Zahlen von über 3,0 bis hin zu 5,0 und ebenfalls hohe GRZ-Werte bis hin zur vollflächigen Versiegelung auf. Es ist festzustellen, dass diese hohen Dichtewerte in der Bestandsbebauung aktuell keine stark negativen Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse verursachen, sondern in der städtebaulichen Struktur dem innenstadtnahen Quartiersgedanken entsprechen.

#### Grundsätzliche Überlegungen zur Neufestsetzung der Dichtezahlen

Bei dem Quartier handelt es sich um ein aktuell bereits hoch versiegeltes und in Teilen stark verdichtetes Bestandsquartier mit städtebaulichen Missständen kleinerer Art – hier sind insbesondere die offene Baugrube Ecke Mozartstraße / Bahnhofstraße sowie die großen ebenerdigen Parkierungsflächen im südlichen Gebietsbereich (zugehörig zur Telekom-Hauptvermittlungsstelle) zu benennen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zu finden, die einerseits der vorhandenen städtebaulichen Struktur Rechnung tragen soll und die Weiterentwicklung des Gebietes zu einem attraktiven innerstädtischen Wohn- und Arbeitsquartier ermöglicht. Dabei soll insgesamt durch entsprechend begleitende grünordnerische Festsetzungen sogar eine Verbesserung für den gesamten Gebietscharakter erreicht werden. Wesentliche Einschränkungen des derzeit möglichen Baurahmens nach § 34 BauGB für die Eigentümer innerhalb des Plangebiets sollen vermieden werden, um daraus resultierende evtl. Wertverluste von Grundstücken zu vermeiden. Allerdings werden nicht alle Baugrundstücke mit den derzeit baulich dort vorhandenen hohen Dichten festgesetzt, sondern mit der im Mittel für das Gesamtgebiet errechneten Geschossflächenzahl von 1,8. Hintergrund dieser Festsetzung ist der Gedanke, dass die vorhandenen Gebäude mit noch darüber liegenden Dichtewerten aktuell Bestandsschutz genießen. Sollten jedoch Bestandsgebäude abgebrochen werden, können sie dieselben Dichtewerte wie im Bestand vorhanden nur dann wieder erreichen, wenn sie den ausnahms-

weise festgesetzten Tiefgaragenbonus nutzen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die gewünschte Dichte durch intensive Begrünungen von mindestens 20 % der Grundstücksfläche vornehmen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zumindest teilweise zu Eingriffen in das bisherige Baurecht. Dem steht die städtebauliche Zielsetzung, ein Quartier mit Sicherstellung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen zu schaffen entgegen. Weiterhin sollen durch die Festsetzungen Verbesserungen des Erscheinungsbilds ebenso erreicht werden wie die Ordnung des ruhenden Verkehrs unter der Erde und eine bessere Durchgrünung im Quartier zu Gunsten von Klimaschutz, Luftverbesserung und Kühlung sowie möglichen „Mini“-Naherholungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken.

Städtebaulich und stadträumlich sind insbesondere die derzeit baulich nicht genutzten Flächen verbesserungswürdig. Für die Ecke Mozartstraße / Bahnhofstraße liegt ein genehmigter Bauantrag vor, die Baustelle ruht zurzeit. Die Flächen zwischen Bahnhofstraße und Alpenstraße südlich der Hirschstraße wurden zwischenzeitlich an einen Investor veräußert. Diese Flächen sollen aus Sicht der Stadt Kempten bebaut werden, um einerseits stadträumlich eine Fassung von Bahnhof- und Mozartstraße zu erreichen, andererseits aber auch einen Lärmschutz für die Hinterliegergebäude und damit die Grundvoraussetzung für eine mögliche Zunahme der Wohnnutzung herzustellen.

Nur mit entsprechenden Gebäudemassen und Baukörperhöhen können ruhige und für eine Wohnnutzung attraktive Hinterliegerbereiche zum Innenbereich hin geschaffen werden. Die Zulassung höherer Dichten erscheint auch angemessen, um das städtebauliche Ziel der gemischten Nutzung ebenso wie den dafür erforderlichen, aus hohen Gebäuden resultierenden Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche zu ermöglichen.

Die daraus resultierende Nachverdichtung des Geltungsbereichs begründet sich aber nicht nur aus diesen Aspekten, sondern auch hinsichtlich des Ziels der Innenentwicklung der Stadt. Eine Konzentration der baulichen Entwicklung an Standorten mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr soll städtebaulich ebenso gefördert werden. Die Bahnhofstraße wird von derzeit fünf Stadtbuslinien sowie mehreren Überlandlinien frequentiert, die im Bereich zwischen Plangebiet und ECE-Center die dort vorhandenen Haltepunkte anfahren. Von dort ist ein überwiegender Teil des Stadtgebietes direkt mit dem ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. Der Bahnhof Kempten (Allgäu) selbst liegt in unmittelbarer fußläufig erreichbarer Nähe, damit sind hervorragende Standortfaktoren sowohl für gewerbliche als auch für Wohnnutzungen gegeben.

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereichs eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis zu 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 vor. Sowohl Grund- als auch Geschossflächenzahlen können unter bestimmten Bedingungen überschritten werden. Die zulässigen Überschreitungen werden durch den Umstand relativiert, dass im Plangebiet bereits eine extrem hohe Versiegelung und Dichte vorliegt. Durch das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans, dass bei einer baulichen Nutzung aller Grundstücke sogar eine Entsiegelung sowie ein größerer Grünanteil im Gesamtgebiet als bisher vorhanden entsteht (20% der Grundflächen sind ebenerdig oder auf Dächern in intensiv begrünter Form herzustellen), verbessern sich die Umweltraumbedingungen sogar in Teilbereichen

#### Grundflächenzahlen und zulässige Bodenausnutzung

Auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke gilt die maximal zulässige Obergrenze des MI nach BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Überschreitungen der GRZ von 0,6 sind mit Stellplätzen und Garagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig. Die möglichen Ausnutzungswerte der Grundstücke entsprechen damit

den Vorgaben der BauNVO und sind somit als allgemein mischgebietsverträglich zu betrachten.

Auf zwei Grundstücken an den Ecksituationen der Mozartstraße (MI<sub>1</sub> und MI<sub>3</sub>) wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt und die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,9 erhöht. Diese beiden Grundstücksbereiche sind zum Zweck der Zulassung einer höheren Dichte mit einer Kordellinie von den anderen Mischgebietsbereichen abgetrennt. Hier ist die Erhöhung der GRZ städtebaulich begründet, um die gewünschten stadträumlich geschlossenen Ecken für die Kreuzungsbereiche Mozartstraße / Alpenstraße sowie Mozartstraße / Bahnhofstraße / Allgäuer Straße zu gewährleisten. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte (s. u.: im Westen ein „Tortengrundstück“ zwischen Mozart- und Alpenstraße, im Osten ein auf drei Seiten von Straßen gefasstes Grundstück zwischen Allgäuer, Bahnhof- und Mozartstraße) bilden stadträumlich Ausnahmesituationen, die die weitere Bodenversiegelung zur sinnvollen Nutzung der Grundstücke erfordern. Weitere Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,8 mit Stellplätzen und Garagen auf einen Wert von bis zu 0,9 sind zudem ausnahmsweise zulässig. Die zusätzliche Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf eine GRZ von 0,9 soll auch dem Erfordernis einer dichten Innenstadtentwicklung zur Schaffung von Gewerbe und attraktiven Wohnnutzungsmöglichkeiten im innerstädtischen Bereich in Hinterliegergebäuden sowie der Förderung der Nutzung der vorhandenen sehr guten Verkehrsanbindung dienen.

Für das an der Alpen-/ Ecke Mozartstraße gelegene MI<sub>1</sub> ist die hohe zulässige Grundstücksversiegelung überwiegend durch den Grundstückszuschnitt bestimmt und daher städtebaulich begründet. Es handelt sich hier um das klassische „Tortengrundstück“, das aktuell an der Spitze sowie beiden Straßenseiten mehrgeschossig bebaut und zudem durch Hof und Garagen im Innenhof vollflächig versiegelt ist. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Ecke prägt hier den ganzen Straßenzug insbesondere der Mozartstraße durch seine charakteristisch runde Ausbildung und die geschlossene Baustruktur der Blockrandbebauung. Die dichte Ausbildung der Ecke ist von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung, da sie hier den Trend einer Zeit (Gründerzeit um 1900) aufzeigt, der auf die unmittelbare Nähe und Hochwertigkeit des damaligen Bahnhofsquartiers hinweist. Das historisch bestehende Baurecht für die Eigentümer soll bei einem Wegfall des Gebäudes deswegen auch nicht eingeschränkt werden, weiterhin die Ecke und beide Straßenansichten auch in der erforderlichen Geschossigkeit betonen und auch die Unterbringung zumindest eines Teils des ruhenden Verkehrs gewährleisten. Zudem ist nicht ersichtlich, dass im Hinblick auf die vorhandene bauliche Dichte durch die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entstehen, da es sich hier nur um ein Grundstück im Gesamtgebiet handelt. Direkt gegenüber liegt zudem der alte großkronige Baumbestand der Schnetzer-Villa mit Park, der einen gewissen Ausgleich zur vorhandenen und auch bei Neubebauung wieder erforderlichen Versiegelung des Bodens bieten kann.

Auch für die östliche Ecke des Gebiets an der Bahnhofstraße zwischen Mozart- und Allgäuer Straße wird diese Grundflächenzahl von 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Garagen und Zufahrten auf bis zu 0,9 festgesetzt, um an diesem Eckgrundstück eine städtebaulich gewollte und noch wesentlich wichtigere Verdichtung planungsrechtlich sichern zu können. Das vor Abbruch dort vorhandene Bestandsgebäude begleitete Mozart- und Bahnhofstraße, schuf entlang der Straßen eine markante und stadtbildförderliche Straßenrandausbildung und bildete einen würdigen Abschluss der südlichen Königsstraße. Auch hier wies das alte Bestandsgebäude auf den früher direkt gegenüberliegenden Bahnhof hin: durch die wuchtige Ausbildung der Ecke, die räumlich einen Endpunkt für die Königsstraße

ausbildete, wurde für den von Norden auf der Königsstraße kommenden Betrachter des Straßenbilds klar der End- und Zielpunkt seiner Reise (nämlich der Bahnhofsvorplatz) markiert. Das ehemalige Bestandsgebäude hatte jedoch auf der Grundstückssüdseite einen offenen Hof, der mit großen Kastanienbäumen bestanden war. Durch diese bauliche Lücke drang der Verkehrslärm ungehindert in die Innenbereiche des Quartiers. Stadträumlich wurde die Lücke durch die alten großkronigen Bäume geschlossen und trat nicht allzu negativ in Erscheinung. Mit dem Verkauf des Grundstücks und Abbruch des Bestands wurde die Möglichkeit geschaffen, die Lücke etwas weiter zu schließen, indem eine dreiseitige Bebauung geplant werden konnte, die sogar eine Verbesserung der Lärmsituation auf dem Grundstück selbst erreichen könnte.

Ein entsprechender Bauantrag für ein Geschäftshaus wurde 2010 genehmigt. Die Baugenehmigung sah ein mehrgeschossiges Geschäftsgebäude mit einer ebenfalls mehrgeschossigen Tiefgarage vor; das geplante Gebäude fasste den Straßenraum der Mozart- und Bahnhofstraße, bildete den gewünschten dominanten Schlusspunkt der aus der Innenstadt auf die Gebäudeecke zuführende Königsstraße und hielt zu den benachbarten Einzeldenkmalen ausreichenden Abstand, der zudem durch die geforderte Pflanzung dreier großkroniger Einzelbäume unmittelbar entlang der Allgäuer Straße auch stadträumlich die gebotene Distanz wahrte. Die Grundstücksversiegelung war entsprechend der städtebaulichen Vorgaben (Schutz der Hinterliegerbebauung und eines entstehenden geschützten Innenbereichs vor Lärm, stadtraumprägendes Erscheinungsbild) auch in diesem Bauantrag hoch, da das Gebäude mit Tiefgarage darunter und erforderlicher Tiefgaragenzufahrt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch nahm. Dafür konnte der notwendige Lärmschutz für den Hinterliegerbereich erreicht und der neu anfallende Verkehr städtebaulich gut geordnet werden. Auch dieser Bauantrag soll durch die nunmehr mit dem Bebauungsplan zulässigen Ausnutzungszahlen weiterhin planungsrechtlich möglich sein.

Mit den hohen zulässigen GRZ-Festsetzungen sollen daher Straßen- und Platzbilder von historischer und baukultureller Bedeutung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulich entstehenden Lärmschutz und bestehendes Baurecht gesichert werden. Durch begleitende grünordnerische Festsetzungen (s. unter Grünordnung) wird die Überschreitung der grundsätzlich nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ sichergestellt, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Planung berücksichtigt daher in den Festsetzungen zur GRZ-Zahl sowohl den Bestandsschutz der Eigentümer und deren wirtschaftliche Interessen als auch die Erfordernisse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange. Sie ist daher für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sowohl begründet als auch gerechtfertigt.

#### Geschoßflächenzahlen und „Tiefgaragenbonus“

Überschreitungen der im MI nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze der GFZ von 1,2 sind im ganzen Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,8 festgesetzt. Die von den Vorgaben des § 17 BauNVO abweichende GFZ ist aufgrund der Innenstadtlage sowie der vorhandenen rechnerisch ermittelten Dichte des Bestandes und der näheren Umgebung insbesondere nach Norden und nach Osten begründet und dient vor allem den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet sowie die Gesamtstadt. Insbesondere in den innenstadtnahen Lagen sollen Flächen zur Deckung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch Flächen für die Wirtschaft und den Erhalt, die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen entstehen. Innenstadtnahe Lagen eignen sich hierfür besonders, da sie durch Nutzung vor-

handener Infrastrukturen und Vermeidung neuer Bauflächen in bisher unbeeinträchtigen Randlagen den Zielen der Stadtentwicklung besonders entsprechen. Aus diesen Gründen ist es daher städtebaulich wünschenswert und erforderlich, die vorhandenen und noch nicht voll genutzten innerstädtischen Lagen für diese Zwecke weiter zu entwickeln und auch bestmöglich auszunutzen.

Aufgrund der lärmintensiven Verkehrssituation der Bahnhof- und der Mozartstraße wird es zur Nutzung der Flächen als begründet eingeschätzt, eine über das Maß des § 17 Abs. 1 BauNVO verdichtete Bebauung zu ermöglichen, um eine abschirmende Wirkung für dahinterliegende Nutzungen (insbesondere auch das gewünschte innerstädtische Wohnen) erreichen zu können.

Die generell zulässige Dichte von 1,8 orientiert sich auch an der städtebaulichen Bedeutung des Einzeldenkmals Allgäuer Straße 1, welches mit seiner mittigen Lage im Gesamtgebiet und einer rechnerisch ermittelten GFZ von 2,2 die Bahnhofstraße hier entscheidend prägt. Gebäude in vergleichbarer Dichte, also mit einem ähnlichen Bauvolumen und ähnlichen Gebäudehöhen, sollen und können den Straßenraum der wichtigen Bahnhofstraße begleitend fassen und prägen und zu einer städtebaulich gewünschten Straßenrandfassung führen.

Das städtebaulich vorrangige Ziel ist daher eine gute und dichte Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen an einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

Ausnahmsweise kann im Plangebiet auf Grundlage des § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger, unterirdisch gelegener Garagen erhöht werden. In den einzelnen Teilbereichen des Mischgebiets wird die Festsetzung der absolut zulässigen Geschosßflächenzahl anhand des rechnerisch ermittelten Bestands zugrunde gelegt. Überschlägige Berechnungen für die einzelnen (Bau-)Grundstücke im Plangebiet belegen, dass sich ein Bauvorhaben bei voller Ausnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Rahmens auch i. S. v. § 34 BauGB in die umliegende Umgebung einfügen kann. Für jedes MI wurde dabei individuell in Abwägung mit der dort vorhandenen Baudichte und den Interessen der jeweiligen Eigentümer ein Höchstwert vorgegeben, mit dem die festgesetzte Geschosßflächenzahl im Ausnahmefall überschritten werden kann. Mit den Festsetzungen eröffnet sich für den potenziellen Bauherrn ein Spielraum, die Baudichte im Zusammenhang der grünordnerischen Festsetzungen (die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden sollen) zu erhöhen. Dieser Spielraum wird mit der Festsetzung der prozentualen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosßflächenzahl definiert. Eine theoretische Annahme wäre dann, dass ein Bauvorhaben so viel bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzfläche nachweisen muss, die man – zumindest theoretisch betrachtet – auf Grundlage des § 21a Abs. 5 BauGB in zusätzlicher Geschosßfläche generieren könnte. Dadurch könnte sich aber eine so hohe Baudichte ergeben, dass ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld nicht mehr gegeben wäre. Durch die im Bebauungsplan getroffene prozentuale Beschränkung kann dem soweit entgegengewirkt werden. Die andere Annahme bezieht sich auf die Frage, ob der festgesetzte prozentuale Wert durch unterirdisch anzulegende, bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze überhaupt erreicht werden könne. Hierzu belegen die Berechnungen auch, dass die Zahl erforderlicher Stellplätze für ein Vorhaben eine Ausnutzung der ausnahmsweise zulässigen GFZ ermöglichen kann. Durch die Festsetzung als Ausnahme hat dabei die Kommune mit ihrer Genehmigungsbehörde immer noch eine Eingriffsmöglichkeit, um jedes Vorhaben im Einzelfall und im Detail zu prüfen und zu bewerten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Durch die Gewährung der Anrechnung unterirdisch erstellter Geschößflächen für Garagen auf die zulässigen GFZ-Zahlen in den Obergeschossen soll für die betreffenden Eigentümer ein Anreiz geschaffen werden, Stellplätze unter der Geländeoberfläche anzulegen, um so einerseits eine bessere Ausnutzung der Grundstücke durch zusätzliche Geschossflächen im Gebäude zu erreichen. Die unterirdische Anordnung baurechtlich notwendiger Stellplätze ist für den Stadtraum zudem städtebaulich erforderlich, um die oberirdischen Flächen nicht durch Raum für ruhenden Verkehr zu prägen, sondern durch die Stadt belebende Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe). Die Festsetzung dient zudem der Minimierung der Lärmbelastung im Gebiet, die von oberirdischen Stellplatzflächen verstärkt ausgeht. Weiteres vorrangiges Ziel des „Tiefgaragenbonus“ ist die Bebauung auf dem Grundstück zu verdichten, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die infrastrukturell vorhandenen Vorteile einer innenstadtnahen Lage für möglichst viele Nutzer verfügbar zu machen. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Umgebung sind dabei jedoch Obergrenzen festgelegt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. So wurden ausgehend von der bestehenden Situation in den jeweiligen Mischgebieten unterschiedliche Ausnahmen hinsichtlich der Anwendung des § 21a Abs. 5 BauNVO getroffen. Die Mischgebieten werden durch die Unterteilung in MI<sub>1</sub> bis MI<sub>5</sub> genauer bezeichnet und durch die vorhandenen Straßen in ein nördliches, ein mittleres und ein südliches Quartier unterteilt.

Im nördlichen Bereich liegen zudem durch Kordellinien voneinander abgeteilt drei verschiedene Mischgebieten MI<sub>1</sub> bis MI<sub>3</sub>, für die unterschiedliche GFZ-Ausnutzungszahlen unter Ausnutzung des „Tiefgaragenbonus“ gelten. Im Mischgebiet MI<sub>3</sub> wurde eine Überschreitung der GFZ auf 85% des festgesetzten Wertes begrenzt, um der städtebaulich dort gewünschten Verdichtung Rechnung tragen zu können (s. hierzu auch ausführliche Ausführungen zur GRZ oben). Hier soll eine städtebaulich wichtige, hoch auszubildende Ecksituation dazu dienen, für das südliche Ende der Königstraße einen stadträumlichen ‚Schlusspunkt‘ zu schaffen sowie im Innenbereich Möglichkeiten für ruhiges Wohnen und Arbeiten zu erzielen. Aus diesem Grund soll in Abhängigkeit von anderen Vorgaben an dieser Stelle eine im Verhältnis zur umliegenden Bebauung größere Gebäudehöhe im Eckbereich Bahnhof-/Mozartstraße ermöglicht werden. Durch die massiven Baumaßnahmen im Untergrund, die für die Herstellung der Tiefgaragengeschosse erforderlich sind, entsteht jedoch eine Gefährdung für die benachbarten Denkmale durch Bodenbewegungen. Der Schutz der Denkmale und die gewünschten städtebaulichen Vorteile sind in diesem Teilbereich gegeneinander abzuwägen, was in diesem Fall zur Zulassung der hohen Dichte führt. Im Ausgleich für die hohe zulässige Dichte werden grünordnerische Maßnahmen und insbesondere nach Süden ein ausreichender Abstand zum Denkmal festgesetzt. Die bestehende Baugenehmigung entspricht allerdings nicht den Zielen eines Ausgleichs der Dichte. Sollten Änderungen des Bauantrags eingereicht werden, werden zudem Maßnahmen gefordert, die künftig entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs die höhere Dichte ausgleichen – z. B. die intensive Begrünung von mindestens 20% der Grundstücksflächen, alternativ auch die Begrünung von Flachdächern. Für das Eckgrundstück Allgäuer Straße / Bahnhofstraße / Mozartstraße ist zudem und entsprechend der bestehenden Baugenehmigung die Pflanzung dreier neuer großkroniger Bäume festgesetzt, um die hohe Dichte zu kompensieren sowie einen ausreichenden Abstand zum Baudenkmal „Alte Post“ zu wahren. Mit geringfügigen Planungsänderungen können diese Vorgaben auch mit einem Bauantrag erreicht werden, die sich nicht wesentlich von der bestehenden Baugenehmigung unterscheiden. Die Interessen der Grundstückseigentümer sind hierbei gegen die Bedeutung der öffentlichen Be-

lange abzuwägen und erscheinen in diesem Zusammenhang erforderlich und gerechtfertigt.

In den anderen Mischgebietenbereichen, können die Obergrenzen ausnahmsweise um bis zu 20% (in den Bereichen MI<sub>2</sub> und MI<sub>5</sub>, GFZ bis zu 2,16), 30% (MI<sub>1</sub>, GFZ bis zu 2,34) bzw. um 55% (MI<sub>4</sub>, GFZ bis zu 2,78) erhöht werden. Auch in diesen Bereichen wurde die Obergrenze bedingt durch die rechnerisch ermittelte städtebauliche Dichte bewusst gewählt, um zum einen bislang mögliches Baurecht nicht einzuschränken und um für andere städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Im MI<sub>2</sub> ist aufgrund der bestehenden und zu schützenden Denkmale keine weitere Erhöhung der Dichte ohne Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange möglich. Die Denkmale sollen weiterhin frei stehen, den Straßenraum nach Norden und Süden prägen und nicht durch übermäßige Bauarbeiten im Untergrund zur Herstellung von Tiefgaragengeschossen gefährdet werden.

Im MI<sub>1</sub> und MI<sub>4</sub> vermittelt die jeweils zulässige Gesamt-GFZ ebenfalls zwischen den stadträumlichen Zielen und dem Schutz der benachbarten Denkmale jeweils unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und Grundstücksgrößen. Insbesondere im MI<sub>1</sub> soll durch die GFZ-Erhöhung die besondere und auch bauhistorisch bedeutsame Straßenraumprägung in der Abzweigung der Alpenstraße von der Mozartstraße erhalten werden (s. hierzu auch ausführliche Ausführungen zur GRZ oben).

Eine maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Höhe der möglichen baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die zulässigen Geschoßflächenzahlen in Verbindung mit den bestehenden Umgebungsgebäuden ausreichend definiert. Im Plangebiet gilt weiterhin, dass sich Gebäude nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen müssen, zudem handelt es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet, das auch in Bezug auf die Abstandsflächenregelungen bereits strenge Vorgaben beinhaltet. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch herausragende Gebäudehöhen ist daher nicht zu befürchten.

## **Immissionsschutz**

### Schallimmissionsschutz

Bei dem überplanten Mischgebiet handelt es sich um die „Pufferzone“ zwischen dem östlich der Bahnhofstraße befindlichen festgesetzten Kerngebiet (MK) und den westlich der Alpenstraße liegenden Wohngebieten. Grundsätzlich ist die Lärmbelastung des Gebiets durch aktuell drei Lärmquellen als sehr hoch einzustufen. Die Bahnhofstraße als vierspurige Hauptverbindungsachse nach Süden zum Ring, zum Bahnhof und zur Hochschule, aber auch in die südlich Kemptens gelegene Region sowie die südlichen Autobahnanknüpfungspunkte weist gemäß der im Jahr 2012 im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans durchgeführten Verkehrszählungen eine Belastung von 12.500 Kfz/24h auf. Auf der Mozartstraße, als eine der wichtigen abzweigenden Verteilerstraßen Richtung Westen im Norden des Plangebiets gelegen, wurden im fraglichen Abschnitt 6.500 Kfz/24h gezählt. Zusätzlich liegt mit der bestehenden Diskothek ein „Nachtschwärmerzentrum“ im Plangebiet, das ebenfalls zu teilweise hohen Lärmpegeln führt.

Die Geräuschsituation wurde in der schalltechnischen Untersuchung vom 12.06.2014 des Sachverständigenbüros *emplan* untersucht. Die Beurteilung der Geräuschsituation basiert auf dieser schalltechnischen Untersuchung.

#### Aktueller Zustand

Die an den beiden Hauptverkehrsstraßen gelegenen Gebäude sind hohen Lärmpegeln ausgesetzt. Unter Berücksichtigung eines gutachterlich im Rahmen der Aufstellung des Gesamtverkehrskonzepts ermittelten Prognosezuschlags von 10% für das Jahr 2030 treten an den der Straße zugewandten Fassaden Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 71 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A) auf.

Die in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche werden somit erheblich überschritten. Die Lärmemissionen besitzen wegen des aktuell unbefriedigenden baulichen Zustands des Gebiets eine noch höhere Bedeutung, da die Bahnhofstraße - abgesehen vom Denkmal „Alte Post“ Allgäuer Straße 1 - derzeit nicht von straßenbegleitenden Gebäuden gefasst ist und der Lärm daher ungehindert auch die Hinterliegerbereiche erreichen kann.

Im südlichen Bereich des Plangebiets kommt noch die nächtliche Lärmbelastung durch Besucher der bestehenden Diskothek dazu. Die Diskothek selbst ist baurechtlich genehmigt, allerdings befinden sich Raucherbereich und eine Currywurstbude südlich der Diskothek – beides wurde bauordnungsrechtlich beanstandet, da die überwiegenden nächtlichen Lärmbelastungen durch lautstarke Äußerungen von Personen von diesen beiden Bereichen ausgehen .

#### Zielvorstellungen und Festsetzungen

Für das Baugebiet ist die städtebaulich gewünschte Zielvorstellung die bereits weiter oben beschriebene hohe bauliche Dichte. Zu den vorhandenen Lärmquellen im Gebiet bietet die Errichtung neuer straßenparalleler Gebäude den größtmöglichen abschirmenden Schutz. Zwar werden dann die lärmzugewandten Seiten sehr hoch belastet, es handelt sich hier aber um die Nord- und Ostseiten von Gebäuden, die generell auch Erschließungs- und Nebenraumzonen, evtl. auch der Erstellung von Hochgaragengebäuden dienen können. Die für die Wohnqualität entscheidenden West- und Südseiten können je nach Gebäudeanordnung gut vom Straßen- und Diskothekenlärm abgeschottet werden.

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

Bei allen Wohnungen müssen mindestens 50% der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein Fenster in der lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen. Darüber hinaus wird empfohlen, alle Schlaf-, Kinder- und Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Durch die zusätzliche Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, die auch bei einer Erweiterung bzw. einem Aus-/ Umbau eines Gebäudes erforderlich sind, ist ein Mindestmaß an Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt. Die konkreten Lärmbelastungen eines Baukörpers hängen von dessen Anordnung und Ausgestaltung ab. Im Rahmen einer Baugenehmigung sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen auch in den Auflagen mit aufzunehmen. Gegebenenfalls können auch Befreiungen von den Festsetzungen



erteilt werden, wenn ausreichender Schallschutz im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird.

Eine Darstellung der ermittelten Lärmbelastung des Plangebiets kann der schalltechnischen Untersuchung vom 12.06.2014 des Sachverständigenbüros *emplan* entnommen werden.

Das Baufeld in MI<sub>5</sub> ist durch die Geräusche der bestehenden Diskothek belastet. Diese Geräuschbelastung überschreitet den in Mischgebieten geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts. Diese Geräuschbelastung steht im Widerspruch zu den Auflagen der Genehmigung und überschreitet auch das allgemein gültige Maß der zulässigen Geräuschbelastung nach TA Lärm. Der Betrieb wäre also bereits heute zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet, die gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) auch auf den Nachbargrundstücken nicht überschritten wird. Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verändern nicht diesen Geräuschkonflikt; insbesondere wird der Geräuschkonflikt nicht verschärft.

Im Fall einer heranrückenden Wohnbebauung ist der Betrieb zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen verpflichtet, die er eigentlich heute schon hätte durchführen müssen. Die Möglichkeit nachträglicher Anordnungen nach § 22 BImSchG ist auch schon mit der Auflage Nr. 9 im Genehmigungsbescheid der Diskothek vom 24.11.2009 angelegt.

Solche Maßnahmen könnten u.a. eine Überdachung und Abschirmung der Stellplätze oder ihre Verlagerung an einen weniger konfliktträchtigen Ort sein.

Die sich aus den Anforderungen von § 1a Abs.2 BauGB ergebenden Verpflichtung der Stadt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Nachverdichtung, lässt es nicht zu, Flächen im Umfeld der Diskothek von Bebauung freizuhalten. Die Abwägung der Betreiberinteressen mit den öffentlichen Interessen führt dazu, dass der Betrieb nicht davon verschont werden kann, gegebenenfalls Investitionen zur Verbesserung des Schallschutzes und zur Verminderung der durch den Betrieb verursachten Geräuschimmissionen zu tätigen.

## **Grünordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung hat die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zur Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten sowie des städtebaulichen Einfügens von Vorhaben zum Inhalt und schafft keine neuen Bauflächen auf bisher unberührten Landschaftsbereichen. Da der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bereits versiegelt ist, sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans fast keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die von Eingriffen in der Regel betroffenen Schutzgüter zu erwarten.

Für den Bebauungsplan wurde ermittelt, wie sich die Bestandssituation aktuell darstellt und welche Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung entstehen können. Hierzu ist festzustellen, dass der Grünanteil im Gebiet extrem gering ist. Überwiegend handelt es sich um vollversiegelte Flächen mit einzelnen kleineren Grünstrukturen (einzelne Bäume, einzelne Hecken, kleine Grüninseln). Grünflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs daher in nennenswerten Umfang nicht vorhanden. Als einzige nicht in großen Flächenbereichen versiegelte Gebiete sind die überwiegend gekiesten Hofbereiche in MI<sub>2</sub> sowie die teilweise gekiesten Hofbe-

reiche in  $MI_4$  zu nennen. Für diese Flächen hat die zulässige Nachverdichtung bei Ausnutzung der Dichtezahlen geringfügig negative Auswirkungen durch zunehmende Bodenversiegelung.

Durch die zulässige Überschreitung der Kappungsgrenzen bei der GRZ werden langfristig mehr Verkehrsbewegungen stattfinden. Hier sind jedoch aufgrund der groß dimensionierten Verkehrsflächen im Gebiet keine negativen Folgen für die Verkehrsthematik zu erwarten, allerdings entstehen mehr Lärm- und Schadstoffbelastungen durch Kraftfahrzeuge. Dies könnte aber dadurch ausgeglichen werden, dass zugunsten guter Nutzbarkeit der Grundstücke und aufgrund des hohen geforderten Freiflächenanteils Stellplätze in Zukunft eher unterirdisch errichtet werden. Dadurch ist wiederum von geringeren unmittelbaren Belastungen aus zuschlagenden Autotüren, warmlaufenden Motoren und energischem Anfahren und Bremsen auf oberirdischen Flächen auszugehen.

Durch die vergrößerten Fassadenflächen kann von zunehmenden möglichen Wärmespeicherflächen (insbesondere bei der inzwischen selten gewordenen Fassadenausbildung mit massiven Bauteilen) ausgegangen werden. Zudem werden voraussichtlich mehr Menschen im Gebiet leben und arbeiten, entsprechend entstehen auch hier höhere Umweltbeanspruchungen (z. B. durch Balkongespräche, spielende Kinder, weiteres nicht störendes Gewerbe etc.). Zudem ist für dieses Mehr an Menschen auch ein höherwertiges Angebot an wohn- und arbeitsortnahen Erholungs- und Spielflächen zu bieten.

Das übergeordnete grünordnerische Ziel für den Geltungsbereich ist daher die Ausweitung von Grünbereichen und der Erhalt sowie die Pflanzung weiterer Bäume im gesamten Plangebiet zugunsten einer qualitätvollen Grünraumstruktur. Durch mehr wasserspeichernde Flächen, zunehmende Grünstrukturen und eine teilweise Entsiegelung des Gebiets bzw. alternativ die Schaffung von intensiv gestalteten Grünräumen auch auf Dachebenen sollen im Falle von Neu- und Erweiterungsbauten im Gesamtgebiet grundstücksbezogen auf 20% der Bauflächen intensiv gartenähnlich angelegte Freibereiche mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf Stadtklima und Feinstaubbelastung, Regenwassermanagement und angenehmen Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen und damit insgesamt trotz hoher Nachverdichtung durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen Verbesserungen für die Umwelt erreicht werden.

Bei Intensivbegrünungen handelt es sich in der Regel um eher aufwendige Begrünungen mit Stauden und Sträuchern, aber auch Rasenflächen und im Einzelfall auch mit Bäumen. Sie müssen dabei intensiv gepflegt werden, wozu insbesondere eine regelmäßige Versorgung mit Wasser und Nährstoffen gehört.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Grundflächenzahl bis zu 0,6, in einigen Bereichen bis zu 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,8, was mit einer Überschreitung der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen einhergeht. Gemäß § 17 Abs. 2 können die Obergrenzen zu GRZ und GFZ überschritten werden, wenn die Abweichung u. a. durch Maßnahmen ausgeglichen wird. Diese Maßnahmen müssen sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Festsetzungen zu GFZ und GRZ entstehen hohe Baudichten, die den o. g. Ausgleichsbedarf auslösen. Zur Sicherstellung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, trifft der Bebauungsplan seine grünordneri-

schen Festsetzungen. Es sind u. a. 20% gartenartige intensiv begrünte Flächen pro Grundstück, Pflanzung von Bäumen, intensive Begrünungen von Dächern herzustellen und bestehende Bäume zu erhalten bzw. neue Bäume zu pflanzen. Bei Neubauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sind Freiflächen, die nicht der Erschließung sowie dem Stellplatznachweis dienen, in einem Umfang von mindestens 20% der Grundstücksfläche intensiv zu begrünen, alternativ ermöglicht der Bebauungsplan in Ermangelung an geeigneten bodengleichen Flächen auch intensive Dachbegrünungen. Die dargestellten Maßnahmen der grünordnerischen Festsetzungen erzeugen eine für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichende Absorption von Geräuschen und eine ausreichende Aufenthaltsqualität, um gesundes Wohnen und Arbeiten herzustellen. Sie stellen das Erreichen klimatischer Bedingungen sicher, die bewirken, dass die Umwelt durch die Erhöhungen von GFZ und GRZ nicht beeinträchtigt wird, sorgen für eine ausreichende Absorption von Lichtquellen etc. Eine Einschränkung des Baurechts für den jeweiligen Eigentümer wird dadurch minimiert. Da bereits jetzt ein hoher Versiegelungsgrad durch Gebäude und oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten besteht, wird durch die Festsetzung bei Neu- und Erweiterungsbauten eine Entsiegelung von Grundstücksflächen gewährleistet und mit den Ausgleichsmaßnahmen (intensive Begrünung von Boden- und Dachflächen) Verbesserungen des Umfelds erreicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umkehrschluss nicht zu erwarten.

Die Aufbringung einer Erdschicht als Mindesterdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,60 m ist für eine hochwertige Bepflanzung erforderlich aber auch ausreichend, um regenarme Perioden zu überdauern. Die Höhe der Erdschicht ist auf mindestens 0,60 m festgesetzt, weil mächtigere Erdschichten zu einer weiteren Absenkung unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen), damit zu längeren Rampen und wiederum zur größeren Versiegelung führen würden. Die Erdaddeckung in Verbindung mit einer Bepflanzung entfaltet somit kompensatorische Wirkungen, wie dies auch bei einer Dachbegrünung der Fall ist. Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung im Bestand zu gewährleisten sowie aus stadtklimatischen Gründen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen getroffen. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume in den Mischgebieten MI<sub>4</sub> und MI<sub>5</sub> sind zu erhalten. Diese Festsetzung schränkt dadurch im Gegenzug aber Bebauungsmöglichkeiten für den jeweiligen Grundstückseigentümer ein. Dem ist entgegenzuhalten, dass sich durch den Erhalt der dargestellten Bäume eine bessere Lebens- und Aufenthaltsqualität und damit auch Vorteile für das betreffende Grundstück eröffnen. Um die Aufenthaltsqualität im Gebiet weiter zu erhöhen, ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzung von drei Bäumen entlang der Allgäuer Straße dient ebenfalls dem unmittelbar für dieses Grundstück erforderlichen Ausgleich der sehr hohen möglichen Baudichte sowie dem teilweisen Ersatz der früher dort vorhandenen großen Laubbäume. Diese Bäume sind bereits in hoher Qualität und Größe zu pflanzen, um einen berechtigten Ausgleich für die zulässig hohe Dichte zu schaffen. Sie sind aber auch im Sinne einer nachhaltigen Straßenraumbegrünung des Quartiers sowie der besonderen Beachtung des gegenüber liegenden Einzeldenkmales förderlich, allerdings ebenfalls nur dann, wenn entsprechende Pflanzanforderungen eingehalten werden. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung entstehen für die betroffenen Eigentümer Einschränkungen hinsichtlich der Flächennutzung des Grundstücks sowie zusätzliche Kosten durch höhere Anforderungen bei der Statik der Tiefengeschosse und der Dachkonstruktion. Diesen Restriktionen jedoch stehen die Erweiterungsmöglichkeiten von Geschossflächen, die über das Maß des § 17 Abs. 1 BauNVO hinausgehen gegenüber.

## **Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung:

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

### Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen) über Mischwasserkanäle in der Alpen- und der Bahnhofstraße. Auf Altlastenverdachtsflächen darf kein Niederschlagswasser versickert werden.

### Stromversorgung:

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

### Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die Abfallgefäße sind an den Abholtagen an der Straße bereitzustellen. Im Bereich der Wendepalte der Alpenstraße besteht eine Wertstoffinsel, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Die Entsorgung von Altglas, Papier, Kunststoffen und Metall dient auch den vorhandenen Nutzungsarten innerhalb des Mischgebietes und ist daher bisher aufgrund fehlender Beeinträchtigungen zulässig. Mit Weiterentwicklung des Gebietes ist zu prüfen, ob die Anforderungen an Lage und Lärmschutz von Wertstoffcontainern noch erfüllt werden können oder ob die Insel zu verlagern ist.

### Fernmeldenetz:

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

### Gasversorgung:

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

## **Belange des Brandschutzes**

### Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeiten, Rettungswege der Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung und die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung als Mischgebiet müssen ausreichende Wassermengen bereitgestellt werden. Als Entnahmestelle sollen Überflurhydranten eingesetzt werden, mit einer maximalen Entfernung von 100 m zu den jeweiligen Objekten.

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend eine ausreichende Zu- oder

Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

In der Planung ist bei den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erlassen, da es sich um eine innerstädtische Fläche mit zu berücksichtigenden gestalterischen Anforderungen handelt. Geregelt werden insbesondere Dach- und Fassadengestaltungen aufgrund der prominenten Lage an Hauptverkehrsachsen der Stadt sowie aufgrund der Nähe zu Einzeldenkmalen. Werbeanlagenregelungen sind erforderlich, da es sich um stark frequentierte Bereiche handelt, die ein hohes Maß an auch ortsfremder Werbung attraktiv erscheinen lassen könnte. In die Rechte der Grundstückseigentümer wird hier nur insofern eingegriffen, als die stadtgestalterischen Belange hier zwingend zu berücksichtigen sind.

### Geneigte Dächer:

Zur Erhaltung der gestalterischen Wirkung von Dächern sind Regelungen für Dachgauben bzw. zur Dachgestaltung erforderlich. Die Festsetzung einer rot bis rotbraunen Dacheindeckung bei geneigten Dächern basiert zum Einen auf der Dachfarbe der im Geltungsbereich befindlichen stadtbildprägenden Einzeldenkmale Allgäuer Straße 1 und 4 sowie Mozartstraße 3 und zum anderen auf die im Planbereich vorherrschende rot bis rotbraune Ziegeldeckung. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Dachformen in Bezug auf die geneigten Dächer (Satteldach / Walmdach / Mansarddach) ist der Dachgestaltung angesichts der Wirkung von der Straße aus gesehen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Regelungen zur Beschränkung von Materialien zur Dacheindeckung sind aus Gründen des Denkmalschutzes wie auch des Stadtbildes erforderlich.

Für Bauvorhaben nahe den Einzeldenkmälern ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLFD) erforderlich.

Um den Grundcharakter eines Daches zu bewahren, muss die Anzahl der Öffnungen in diesem Bereich und deren Größe eingeschränkt werden. Die getroffenen Festsetzungen zu Proportion, Größe und zulässigen Materialien der Gauben orientieren sich am Bestand und sollten demnach auch für die zukünftige Gestaltung beibehalten werden. Mit der Festsetzung kann jedoch nichtsdestotrotz eine sinnvolle Belichtung von Dachgeschossen z.B. für Wohn- und gewerbliche Zwecke ermöglicht werden.

Auf Nebengebäuden und Garagen sind geneigte Dächer oder extensiv begrünte Flachdächer möglich, beide Festsetzungen dienen eher stadtgestalterischen und ökologischen Zielen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz.

Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Extensivbegrünungen können mit geringem Aufwand hergestellt und unterhalten werden; eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich.

Bei geneigten und bei flachen Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen soll in der Dachaufsicht für die Wohngebäude eine angenehme und das Wohnumfeld verbessernde Dachaufsicht entstehen – dies kann durch Einbindung der geneigten Dächer in die umgebende Dachlandschaft oder durch den Blick auf begrünte Flächen erreicht werden. Dadurch werden gestalterisch hochwertige Wohn- und Arbeitsbereiche geschaffen und die Aufenthaltsqualität erhöht.

#### Fassadengestaltung:

Einige Gebäude insbesondere im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets stehen unter Denkmalschutz oder prägen die Stadtlandschaft historisch bedeutsam. Sie leisten einen nicht unerheblichen Beitrag zu der hohen Qualität des vorhandenen städtischen Ortsbildes, aus dem die Maßstäbe für alle Um- und Neubauten abzuleiten sind. In ihrem Nahbereich sollen sich Um- oder Neubauten in das vorhandene Ortsbild einfügen.

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

#### Werbeanlagen:

Auf Grund des Mischgebietscharakters sind Werbeanlagen generell zulässig, sofern keine städtebaulichen Störungen durch Häufung im Umfeld der bedeutsamen Baudenkmäler 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 Lage an einer stark frequentierten Durchgangsstraße in Nord-Süd-Richtung 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 entwickeln könnte.

## 5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	27.959 m <sup>2</sup>
davon Bauflächen MI ges.	24.303 m <sup>2</sup>
Maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	15.188 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen / Straßen und Gehwege	3.656 m <sup>2</sup>
Zu erhaltende Bäume	6
Bäume Neupflanzung mit Pflanzgebot	3 + 1/500 m <sup>2</sup> GR

## 5.6 Anlagen

*emplan*, Planung + Beratung im Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung, 12.06.2014

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten, Juli 2013

Zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Kempten angelehnt am oben bezeichnetem Gutachten VII, 3, Tabelle 15, S. 96

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- und Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sport- und Campingartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Wohnaccessoires, (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck