

# **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PRINZ-FRANZ-KASERNE“ IM BEREICH ZWISCHEN MADLENERSTRASSE, STAATLICHE ÄMTER UND POLIZEI, ORANGERIE EINSCHLIESSLICH HERRENSTRASSE (Änderungsverfahren nach § 13 BauGB)**

## **4. BEBAUUNGSPLANSATZUNG**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der letztgültigen Fassung, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Prinz-Franz-Kaserne“ im Bereich zwischen Madlenerstraße, Staatliche Ämter und Polizei, Orangerie einschließlich Herrenstraße als Satzung.

### **4.1 Allgemeine Vorschriften**

#### § 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 16.09.2004 / 03.02.2005 mit integriertem Grünordnungsplan, Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

#### § 2 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### § 3 Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichnete Baufläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und der Zahl der Vollgeschosse.

- (1) Zulässige Grundfläche (GR):  
Größe der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Grundfläche von Gebäuden.
- (2) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

#### § 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
  - Auskragende Balkone können ausnahmsweise zugelassen werden wenn sie die überbaubare Grundstücksfläche um maximal 2,20 m überschreiten und die maximale Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Laubengänge müssen innerhalb der Baugrenzen / Baulinien liegen.
  - Überdachte Hauseingänge dürfen das Baufenster maximal 1,4 m überschreiten bei maximaler Grundfläche von 3,5 m<sup>2</sup> und müssen an mindestens 2 Seiten offen sein. Die im Plan eingetragenen Fußwege sind dabei freizuhalten.

#### § 6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Gewächshäuser und Gartengerätehütten sowie Lauben sind nicht zulässig. Ausgenommen sind die als „Gartenschrank“ bezeichneten, den Gebäuden angegliederten Trennelemente im Terrassenbereich auf Erdgeschosebene. Diese dürfen maximal die Tiefe der Terrassenfläche und eine Breite von 0,75 m aufweisen.
- (3) Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- (4) Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bei Tiefgaragen ist innerhalb der Baugrundstücke eine Änderung ihrer Ausdehnung gegenüber der Planzeichnung ausnahmsweise zulässig, soweit dies durch die tatsächlichen topografischen Gegebenheiten und die vorhandenen Bodenverhältnisse erforderlich wird. Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume darf nicht beeinträchtigt werden.

Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:

- Wohnfläche bis 80 m <sup>2</sup>	=	1,25 Stellplätze
- Wohnfläche 80 bis 100 m <sup>2</sup>	=	1,50 Stellplätze
- Wohnfläche über 100 m <sup>2</sup>	=	2,00 Stellplätze

- (5) Die Aufstellung von Abfallbehältern auf den Baugrundstücken ist nur innerhalb von Nebengebäuden in den drei in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Traufhöhe dieser Gebäude darf maximal 2,20 m betragen. Material und Gestaltung ist auf die Wohngebäude / Tiefgaragenrampeneinhausung abzustimmen.
- (6) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind gut zugängliche Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und in die Gebäude, deren Nutzung sie zugeordnet sind, zu integrieren sowie dauerhaft bereit zu halten.

## § 7

### Kinderspiel- und Quartiersplätze

- (1) Auf den privaten Grünflächen sind an den hierfür ausgewiesenen Standorten Kinderspielplätze gemäß Art. 8 BayBO und DIN 18 034 anzulegen und zu erhalten.
- (2) An den ausgewiesenen Standorten sind quartiersbezogene Plätze zum gemeinschaftlichen Sitzen zu entwickeln und zu erhalten.
- (3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz, den Anforderungen des Stadtquartiers entsprechend, zu erstellen.

## § 8

### Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung von Versorgungsleitungen hat aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zu erfolgen.

§ 9  
Grünordnerische Maßnahmen, Pflanzgebote  
und Erhaltung von Bäumen

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlich zugänglichen Grünflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Bäume 1. Wuchsklasse sind mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und Bäume 2. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und Obstbäume mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Es sind grundsätzlich standortgerechte Baumarten überwiegend aus der Pflanzliste zu entnehmen.
- (3) Bei Verlust von Bäumen, die gemäß Planzeichnung als bestehende und zu erhaltende Bäume dargestellt sind, ist auf dem Baugrundstück ein großer oder mittelgroßer standortgerechter Laubbaum nachzupflanzen. Vor einer Fällung bzw. Verpflanzung eines Baumes ist die Genehmigung des Amtes für Umwelt- und Naturschutz einzuholen.
- (4) Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.
- (5) Die offenen, allgemein zugänglichen Bereiche innerhalb der Baugebiete sind mit Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste zu gestalten. Große und mittelgroße Bäume mit Ausnahme der Obstgehölze sind lediglich im Randbereich zu den umgebenden Straßen und zum Dienstgebäude Rottachstraße 19 zulässig.

Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein klimaverträglicher Obstbaum in einer Größe von H 10 – 12 m (Hochstamm 10 – 12 cm Stammumfang) zu pflanzen. Als zu erhaltend dargestellte Bäume nach Planzeichnung können darauf angerechnet werden.

Im Bereich der Stellplatzflächen (St) sind je 11 Stellplätze ein klimaverträglicher kleiner oder mittelgroßer Obstbaum nach Pflanzliste zu pflanzen.

Im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche sind klimaverträgliche Obstgehölze entsprechend der in der Pflanzliste vermerkten Baumarten zu pflanzen.

(6) Pflanzliste:

• Bäume 1. Wuchsklasse:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Juglans regia	Walnuss
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn

• Bäume 2. Wuchsklasse:

Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus spec.	Zier-Apfelformen
Prunus spec.	Zier-Kirsche
Pyrus spec.	Zier-Birne
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

• Obstbäume:

- A – Äpfel:
  - Sommerweinling
  - Fromms Goldrenette
  - Grahams Jubiläumsapfel
  - Jakob Fischer
  - Jakob Lebel
  - Josef Musch
  - Korbiniansapfel
  - Lohrer Rambour
  - Gravensteiner
  - Pfarrling
  - Roter Boskoop
  - Schöner aus Herrenhut
  - Schöner aus Wiltshire
  - Schwarzwälder Renette
  - Welshinser
  - Rheinischer Bohnapfel
  - Riesenboiken
- B – Birnen:
  - Doppelte Philippsbirne
  - Schwäbische Wasserbirne
  - Schweizer Wasserbirne
  - Ulmer Butterbirne

- C - Zwetschgen
  - Hauszwetschge
  - Schönberger Zwetschge
  - Italienerzwetschge

Unzulässig sind Koniferen (Nadelgehölze), z.B. Scheinzypresse und Thuja

- (7) Bei der Pflanzung von Laubbäumen innerhalb von Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer mindestens 15 m<sup>2</sup> großen, spartenfreien, durchwurzelbaren Pflanzfläche vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten. Für die beiden zu erhaltenden Laubbäume (Esche/Buche) an der ostseitigen Straßenbegrenzungslinie der Herrenstraße, auf Höhe der Gebäude Haus Nr. 25 und 31, sind Verkehrsgrünflächen (Länge 10 m, Breite 1,50 m) mit Hochbordeinfassung als Standraum und Anfahrerschutz herzustellen.
- (8) Fristen:  
Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude durchzuführen.
- (9) Zum Schutz der Kinder ist bei der Spielplatzbepflanzung auf Pflanzenarten zu verzichten die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.
- (10) Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein. Bei verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Standort des Gehölzes zu verschieben.
- (11) Freiflächengestaltungsplan:  
Dem Eingabeplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- (12) Überdeckung von Tiefgaragen:  
Um eine dauerhafte Begrünung von Tiefgaragenflächen mit Obstbäumen, Hecken, Obstspalieren und Rasenflächen zu gewährleisten, ist eine Mindestüberdeckung von 60 cm Substratstärke vorzusehen.

## § 10

### Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die PKW-Stellplätze und Feuerwehrezufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z.B. Betonpflaster mit Abstandhaltern für Fugen von mehr als 10 mm Breite und wasserdurchlässiger Füllung, Rasengitter- und Rasennoppensteine) herzustellen.

§ 11  
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(Schallschutz)

- (1) Aktiver Schallschutz:  
Zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Tiefgaragenrampen weitestgehend einzuhausen.
- (2) Passiver Schallschutz:  
In der nördlichen Bauzeile dürfen beim östlichen Gebäude keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nord- und Ostseite und beim mittleren Gebäude zur Nordseite orientiert werden. Ist aufgrund der Art der Bebauung beim östlichen Gebäude eine Orientierung von Ruheräumen zwingend erforderlich, ist dies nur zulässig, wenn durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz), wie z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung, Anbau von vorgesetzten Wintergärten mit schallabsorbierender Unterdecke und nach Süden öffnende Fenster, der besonderen Lärmsituation Rechnung getragen wird.  
Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen sind beim östlichen Gebäude an der Nord- und Ostfassade und beim mittleren Gebäude zur Nordfassade als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

#### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

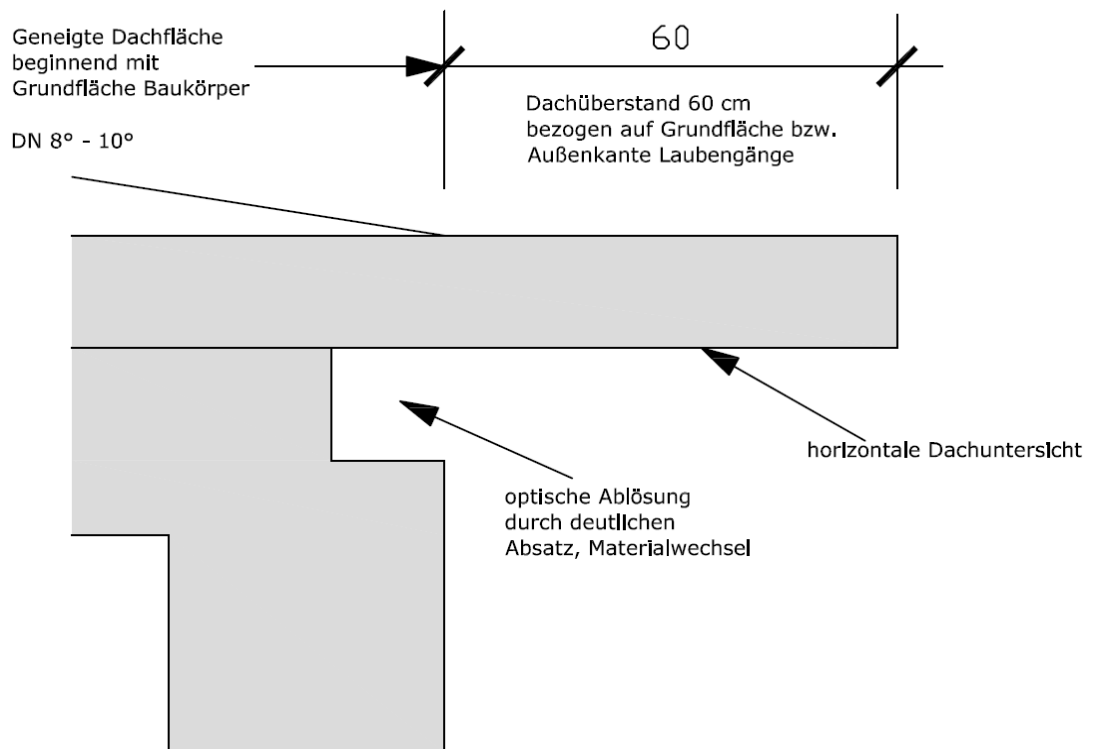
§ 12  
Baugestaltung

- (1) Die Lücke zwischen den Zwillingbaukörpern darf nur als Erschließungsbereich genutzt werden und ist offen oder verglast zu gestalten.
- (2) Im Rahmen der Bauvorlage für die einzelnen Bauvorhaben sind qualifizierte Farbkonzepte beizufügen.
- (3) Material und Farbgebung der Außenfassade der südlichen Randbebauung sind im Hinblick auf das benachbarte Baudenkmal Orangerie mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

§ 13  
Dachgestaltung

- (1) Dachform und Neigung:  
Die Dächer der Wohngebäude sind als Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 8° bis 10° zu errichten.  
Die Dächer von Tiefgaragenrampeneinhausungen und Nebengebäuden zur Müllbeseitigung sind mit flachgeneigten und Flachdächern zulässig.

- (2) Dachdeckung:  
Die Walm- und Zeltdächer sind mit Blech mit matter, nicht glänzender Oberfläche einzudecken. Titanzinkblech und verzinktes Stahlblech ist nicht zulässig.  
Flachgeneigte Dächer und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
- (3) Dachrandausbildung:  
Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben und müssen 60 cm über die Grundfläche der Baukörper und ggfs. Laubengang hinausreichen. Die Ausbildung ist im Regeldetail dargestellt:



- (4) Dachgauben und Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Sonnenkollektoren müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten und in die Dachfläche integriert werden.

#### § 14 Einfriedungen

- (1) Einfriedung der Baugrundstücke und Freiflächen ist nicht zulässig.



- (2) Eine Abgrenzung der den erdgeschossigen Wohnungen zugeordneten Gartenbereiche ist mit Hecken und Spalieren in einer Höhe bis maximal 1,80 m entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lage zulässig. Ausnahmsweise kann von der vorgegebenen Lage abgewichen werden, wenn sich dies aus der Grundrissgestaltung mit Lage der Terrasse ergibt, die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. Fußwegen nicht unterschritten werden und die Zuschnitte der Gartenbereiche asymmetrische Ausdehnungen in die verschiedenen Himmelsrichtungen aufweisen. Die Hecken und Spaliere im Nahbereich der Herrenstraße sind so zu pflanzen und zu pflegen, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem äußersten Rand der Pflanze ein Mindestabstand von 1,0 m nicht unterschritten wird. Bei der Pflanzung der Spaliere sind klimaverträgliche Obstgehölze nach Pflanzliste § 9 Abs. 6 zu verwenden. Als Schnittheckenpflanze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

#### § 15

##### Höhenfestlegung und Schnurgerüstabnahme

Vor Baubeginn ist die Höhenlage der baulichen Anlage einschließlich der Schnurgerüstabnahme von der Stadt Kempten (Allgäu), Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt, festzulegen bzw. abzunehmen. Dies gilt auch für Vorhaben nach Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung).

#### **4.4 Schlussbestimmungen**

#### § 16

##### Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen ehemaliger Residenz, Herrenstraße, Madlenerstraße, Rottachstraße und Pfeilergraben vom 06.06.2002 (letztgenanntes Datum) aufgehoben.

#### § 17

##### Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

Diese Bebauungsplanänderung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

### **5. BEGRÜNDUNG**

#### **5.1 Planungserfordernis und städtebauliche Konzeption**

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung der Prinz-Franz-Kaserne hatte die Stadt Kempten (Allgäu) 1995 aus dem Gesamtareal von der Bundesrepublik Deutschland eine Teilfläche von ca. 3,7 ha und der Freistaat Bayern ca. 2,3 ha erworben.

Durch Umbau und Modernisierung der ehemaligen Unterkunftsgebäude hat der Freistaat ein Behördenzentrum mit fünf Dienststellen geschaffen. Für den städtischen Teilbereich wurde Mitte der 90er Jahre ein europaweiter Wettbewerb (EUROPAN 4) veranstaltet, dessen Ergebnis zwischenzeitlich überholt war.

Für die beräumte Fläche nördlich der Orangerie wurde 2002 ein Bebauungsplan aufgestellt, der lediglich die Art der Nutzung, die Dichte und Höhe der baulichen Entwicklung festsetzte. Als Ziel wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Baugrenze definierte den gesamten Mittelteil des Baugrundstücks und hielt zu den Rändern jeweils einen deutlichen Abstand, der jedoch im Detail Mangels eines konkreten städtebaulichen Konzepts nicht begründet war. Als Gebäudehöhen waren drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Vollgeschoss im Dachraum festgesetzt.

Nachdem die BSG-Allgäu und die Sozialbau Interesse an der Realisierung eines Teils des Bauquartiers gezeigt hatten, wurde für die bauliche Entwicklung einer Wohnbebauung auf der gesamten Fläche ein alternatives Planverfahren durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium bewertete im August 2004 das Konzept einer Architektengruppe aus Kempten als die städtebaulich beste Lösung zur Entwicklung von innerstädtischem Wohnungsbau mit einem differenzierten Angebot für Jung und Alt.

Durch Aufnahme der in der Stiftsstadt vorhandenen „Körnung“ der Baustruktur sollen einzeln stehende, villenartige Baukörper entstehen, die durch versetzte Anordnung optimale Besonnungsverhältnisse und Freiraumbezüge erhalten. Auf Basis der vorgeschlagenen städtebaulichen Struktur wurde in Bezug auf Wohnungsangebot, Flexibilität des Wohnungsgemenges und Parkierung die Planung weiterentwickelt.

Vorgesehen sind 17 stadtvillenartige, bis zu viergeschossige Einzelhäuser mit ca. 6 bzw. 8 Wohneinheiten je Gebäude die – umgeben von viel Grün – locker auf dem Areal verteilt sind. Die Grünflächen direkt an den Häusern sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet, dazwischen befinden sich 3 großzügige private Kinderspielflächen und 2 Quartiersplätze. Insgesamt soll das neue Wohngebiet die kleingliedrige Bebauung der Stiftsstadt fortsetzen.

#### Gestaltungsvorschriften:

Durch ruhige Dachlandschaften, ohne komplexe Verschneidungen, Dachaufbauten und Dachdurchbrüche sowie gestalterische Ausformulierungen des „Dachrandes“ als ein aus der Fußgängerperspektive optische wirksames Bauteil, wird der anspruchsvollen innerstädtischen Lage entsprochen.

Die durch das städtebauliche Konzept beabsichtigte Durchlässigkeit des Quartiers wird durch Begrenzung der Größe von Balkonen und Nebengebäuden gewahrt. Vielfalt im Quartier wird durch möglichst freie Materialwahl erreicht. Aus ökologischen Gründen sind Titanzink und verzinkte Bleche als Dachdeckung unzulässig. Material und Farbgebung der südlichen Randbebauung sind, im Hinblick auf das benachbarte Baudenkmal Orangerie, mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Erschließung:

Quervernetzende private Wege erschließen die Häuser von den öffentlichen Straßen, die nur im Ausnahmefall befahren werden sollen. Einige Wegeverbindungen sind durch Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.

Der Nachweis der privaten Stellplätze für die Wohnbebauung erfolgt in 3 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 140 Stellplätzen, sowie auf oberirdischen Stellplätzen an der Herrenstraße in zwei Parkbereichen mit 60 PKW`s.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Ostseite der Herrenstraße ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze werden auf die Westseite verlegt. Das Stellplatzangebot, das nun dem vorhandenen Wohnquartier zugeordnet wird, bleibt erhalten. Die Anordnung der Parkbuchten auf der Seite des Gehwegs und Kindergartens dient auch der Verkehrssicherheit. Zur Beschleunigung des Umsatzes in den Bring- und Abholzeiten werden entlang des Kindergartens zusätzlich 7 Längsparker angeordnet.

Die beiden gelegentlich angefahrenen Bushaltestellen auf Höhe Madlenerstraße 8 (Nordseite) und 12 (Südseite) werden nicht tangiert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist der Bebauungsplan im unbebauten Bereich nördlich der Orangerie zu ändern. Die bisher sehr allgemein gehaltenen Grundzüge der Planung werden durch die Zugrundelegung des städtebaulichen Rahmenplans nicht wesentlich verändert, sondern im Wesentlichen präzisiert. Die zulässige Dichte der Bebauung wird reduziert. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung ökologischer Schutzgüter. Es wird auch kein Vorhaben vorbereitet, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen würde. Nach den Vorgaben des geänderten Baugesetzbuches kann die Änderung daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Damit entfällt die ebenfalls im neuen Baugesetzbuch vorgesehene Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

## **5.2 Grünordnung und Freiflächenversorgung**

Durch die frühere militärische Nutzung als Kaserne, mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad, sind Vegetationsbestände hauptsächlich in den Randbereichen des Planungsgebietes vorzufinden. Von den im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend ausgewiesenen 30 Laubbäumen werden 22 Bäume erhalten. Einige Bäume sind nach aktueller Beurteilung des Zustands mittelfristig nicht mehr zu erhalten, zwei Bäume im Osten müssen wegen einer notwendigen Feuerwehrezufahrt beseitigt werden. Für die zu fällenden Bäume sind im Bereich östlich der Orangerie in der Erweiterungsfläche des Hofgartens Laubbäume zu pflanzen.

Durch Umgestaltung der Herrenstraße, mit Verlegung der ostseitigen Parkbucht auf die Westseite, entfallen im Straßenraum 5 Bäume. Im Gegenzug werden zwischen den neuen öffentlichen Parkständen 11 Laubbäume gepflanzt, was das Straßenbild wesentlich aufwertet.

Nach dem gültigen Bebauungsplan sind westlich und nördlich der Orangerie 10 Einzelbäume und eine Baumgruppe an der Herrenstraße zu erhalten. Entlang der Nordgrenze des Orangeriegrundstücks existiert eine Hainbuchenhecke. Diese im Bereich der Bäume schütterere Abpflanzung stammt aus der Zeit als hier noch die Kaserne angrenzte.

Nunmehr soll nach den Zielen des Bebauungsplanes zwischen der Orangerie und den südlichen Wohnbauten eine durchgängige und offene Grünanlage entstehen, die auch die bisher nicht in Erscheinung tretende sehenswerte Nordfassade der Orangerie ins Blickfeld bringen soll.

Der hier aus Linden und Bergahornbäumen bestehende Baumbestand ist, außer einigen Bäumen in der Baumgruppe an der Herrenstraße erhaltenswert. Eine Linde im Unterstand einer großen alten Linde, ein Bergahorn mit Druckzwiesel und die teilweise im Wurzelbereich großer Bäume weniger wüchsige und mit ausgefallenen Pflanzen bestehende Hainbuchenhecke werden entfernt.

Dies dient auch der Aufwertung des Baudenkmals Orangerie. Als Ersatz für die Beseitigung der Gehölze wird an Stelle der 40 m langen Einfassungsmauer am Spielplatz westlich der Orangerie, an der Rückseite des neuen Wertstoffcontainerstandorts eine 30 m lange Hainbuchenhecke gepflanzt.

Zwischen den z.T. als Stadtvillen ausgebildeten Gebäuden erstreckt sich ein Grünraum mit Obstwiesencharakter. Zur Sicherung des differenzierten, durchlässigen Erscheinungsbildes des Obstgartenthemas sind Bäume 1. Wuchsordnung lediglich in den Randbereichen zu den umgebenden Straßen und in Ergänzung zum vorhandenen Baumbestand zulässig. Innerhalb der öffentlich zugänglichen Grünbereiche sind nur Obstbäume vorgesehen, um den lichten Charakter zu betonen.

Wichtig ist die Durchlässigkeit des neu entstehenden Stadtraumes vor allem in Nord-Süd-Richtung, so dass die mit Hecke und Spalieren abgegrenzten, den erdgeschossigen Wohnungen zugeordneten Gärten nur so tief sein dürfen, dass die o.g. visuelle Durchlässigkeit gewährleistet ist.

Zwischen den Baukörpern des Wohngebiets befinden sich Grünflächen, welche gemeinschaftliche Funktionen wie Kinderspiel und Ruhebereiche für die jeweils angrenzenden Wohngebäude beinhalten.

Den erdgeschossigen Wohnungen können jeweils Privatgartenbereiche zugeordnet werden. Die Privatgartenbereiche werden durch standortgerechte, heimische Obstbäume geprägt. Eingefasst werden sie durch Hecken und Spaliere mit einer Höhe bis maximal 1,80 m. Die Zuschnitte der Gartenbereiche haben asymmetrische Ausdehnungen in die verschiedenen Himmelsrichtungen.

Aufgrund der städtebaulichen Dichte und zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Planungsgebietes ist pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume im Baugebiet werden in der Erweiterungsfläche des Hofgartens in Absprache mit der Gärtnerei des Städtischen Betriebshofes ausgeglichen.

Das Planungsgebiet ist durch seine Durchlässigkeit in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung in das Freiraumsystem der Stadt eingebunden.

Durch die Anlage eines differenzierten Freiflächensystems werden unterschiedliche zentrale Aufenthalts- und Spielbereiche in den festgesetzten Flächen geschaffen. Die privaten Freiflächen zur Versorgung der Bewohner werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Das Planungsgebiet verfügt über ca. 2.200 m<sup>2</sup> private Grünflächen. Den Erdgeschosswohnungen werden Terrassen mit angrenzenden Rasenflächen als private Freiräume zugeordnet.

Die Gesamtgröße der öffentlichen Grünfläche, die sowohl der Freiflächenversorgung des Stadtquartiers dient als auch eine Vernetzungsfunktion innerhalb der Innenstadt darstellt, beträgt ca. 3.100 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Natur- und Landschaftsschutz**

Die geplante Bebauung stellt nach § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung ist auch im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung von Januar 2003)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen enthalten. Es besteht kein Eingriff, wenn eine bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird. Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Planungsgebiet ist seit Abbruch der Gebäude durch Kiesflächen und stark versiegelte Flächen geprägt. Vegetationsflächen und Gehölzbestand sind nur in geringem Umfang vorhanden. Durch das Planungskonzept wird ein weitgehender Erhalt von wertvollem, vitalem Gehölzbestand erreicht. Der Verlust von Baumbestand wird durch eine Ersatzpflanzung in vollem Umfang ausgeglichen. Im Bereich der öffentlich zugänglichen Grünflächen und der Privatgärten werden große Flächen begrünt. Damit erhöht sich der Anteil der unversiegelten, begrünter Flächen.

Es liegt demnach kein Eingriff gem. § 19 BNatSchG vor.

### **5.4 Technischer Umweltschutz**

Im Planungsgebiet treten Emissionen durch den mit den Vorhaben verbundenen PKW-Verkehr auf. Um im Bereich der Tiefgaragenrampen die Lärmimmissionen an den vorhandenen, benachbarten Wohngebäuden möglichst gering zu halten, sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche weitestgehend einzuhausen.

Nach schalltechnischer Untersuchung ergeben sich bei einer Verkehrsbelastung der Madlenerstraße von derzeit 3.400 Kfz/24 h Beurteilungspegel von tagsüber 62 dB(A) und nachts 53 dB(A).

Damit ergeben sich am geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ am nordöstlichen Wohngebäude im 1. OG Nordfassade Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts (16. BImSchV) von tagsüber 3 dB(A) und nachts 4 dB(A).

Am mittleren Gebäude ergeben sich keine Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes mehr. Hier werden an der Nordfassade die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tagsüber und nachts um 3 dB(A) überschritten.

Da zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bzw. der Orientierungswerte aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schutzwand) aus städtebaulicher Sicht nicht möglich sind, sind zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen an diesen Gebäuden passive Maßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämmter Lüftungseinrichtung oder Glasvorbauten mit Querlüftung, sowie entsprechende Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern auf abgewandte Gebäudeseiten erforderlich.

Ein Verzicht auf den nordöstlichen Baukörper der Abschlussbebauung im Norden ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

## **5.5. Belange der Feuerwehr**

Die An- und Zufahrt für schwere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist grundsätzlich erforderlich. Zufahrtsbreite: 4,00 m; Durchfahrtshöhe: 4,00 m; Achslast: 10,00 t (Brückenkategorie 30).

Die ungehinderte Zufahrt und Aufstellung der Einsatzfahrzeuge ist jederzeit sicherzustellen. Der Aufstellplatz ist so anzulegen, dass jede Nutzungseinheit angeleitet werden kann bzw. die Einspeisung der Steigleitung möglich ist.

Für die Löschwasserversorgung sind öffentliche Oberflurhydranten in ausreichender Anzahl erforderlich. Die Oberflurhydranten - mit 2 oberen B-Abgängen - sind in einer Entfernung von ca. 50 m bis 100 m zu den Bauobjekten auf einer ausreichend dimensionierten, nassen Ringleitung bereitzustellen. Die volle Löschwassermenge muss durch alleiniges Öffnen des Hydrantenventils zu entnehmen sein. Die Zwischenschaltung von Absperrschiebern, Zähluhren etc. in der Versorgungsleitung ist nicht zulässig.

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

### **5.6.1 Elektrische Energie**

Die Stromversorgung des Planungsgebiets ist durch zwei vorhandene Trafostationen (Nähe Madlenerstraße 8 ½ und Rottachstraße 17) möglich.

### **5.6.2 Erdgas**

Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich möglich.

### **5.6.3 Wasser**

Die Wasserversorgung ist durch vorhandene Versorgungsleitungen gesichert.

#### 5.6.4 Abwasser

Die Mischwasserkanäle in der Herren- und Madlenerstraße sind hydraulisch überlastet. Aus dem geplanten Wohngebiet kann deshalb nur Schmutzwasser in den Kanal in der Madlenerstraße eingeleitet werden.

Durch den Betrieb des Kanals in der Rottachstraße als Stauraumkanal kann es im Bereich Madlenerstraße und Herrenstraße zu erheblichen Rückstauereignissen kommen. In den Gebäuden, die in diesen Kanal einleiten, ist deshalb eine Rückstausicherung zwingend erforderlich

Anfallendes Niederschlagswasser ist über Versickerungseinrichtungen und ggfs. Rückhalteeinrichtungen dem Untergrund zuzuführen.

### **5.7 Kenndaten der Planung**

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches :	ca. 2,82 ha
Davon sind	
Bauflächen:	ca. 1,63 ha
Flächen für den Gemeinbedarf:	ca. 0,18 ha
öffentliche Grünflächen:	ca. 0,31 ha
private Grünflächen:	ca. 0,22 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0.48 ha