

Stadt Kempten (Allgäu)

2. Änderung des Bebauungsplans
„Kotterner Straße - Nord“

im Bereich zwischen Kotterner Straße, Storchenstraße und
Scheibenstraße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

07.10.2014

10.03.2015

16.06.2015

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|----------|
| 1 | Bebauungsplanzeichnung | 1 |
| 2 | Planzeichenerklärung | 1 |
| 2.1 | Festsetzungen | 1 |
| 2.2 | Örtliche Bauvorschriften | 1 |
| 2.3 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... | 1 |
| 3 | Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB | 1 |
| 4 | Bebauungsplansatzung | 1 |
| 4.1 | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 4.2 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 2 |
| 4.3 | Örtliche Bauvorschriften | 6 |
| 4.4 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... | 7 |
| | Immissionsschutz | 7 |
| | Abstandsflächen..... | 7 |
| | Altlastenkataster..... | 7 |
| | Stromversorgung | 7 |
| | Erdgasversorgung | 7 |
| | Wasserversorgung | 7 |
| | Fernwärmeversorgung..... | 7 |
| | Fernmeldenetz..... | 8 |
| | Abwasserentsorgung | 8 |
| | Niederschlagswasser | 8 |
| | Wertstoffinsel | 8 |
| 5 | Begründung | 8 |
| 5.1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen..... | 8 |
| | FNP / LP..... | 8 |
| | Bebauungsplan „Kotterner Straße - Nord“, RK 29.08.1980 | 8 |
| | Bebauungsplan „Nördliche Kotterner Straße“, RK 09.05.2003 | 9 |
| | Bebauungsplan „Kotterner Straße“, RK 28.01.2011 | 9 |
| | Verfahren nach § 13a BauGB..... | 9 |
| 5.2 | Plangebiet..... | 9 |
| | Lage / Größe | 9 |
| | Topographische und hydrologische Verhältnisse / Bodenverhältnisse | 9 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.3 | Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen..... | 10 |
| | Art der baulichen Nutzung..... | 10 |
| | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| | Bauweise | 17 |
| | Abstandsflächen..... | 18 |
| | Verkehrsbelange | 19 |
| | Immissionsschutz | 20 |
| | Örtliche Bauvorschriften..... | 28 |
| 5.4 | Grünordnung | 28 |
| 5.5 | Kenndaten der Planung | 29 |
| 5.6 | Anlage | 29 |

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die Zweite Änderung des Bebauungsplans „Kotterner Straße - Nord“ im Bereich zwischen Kotterner Straße, Storchenstraße und Scheibenstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m. W. v. 26.11.2014.

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 Städtebau-rechts vom 11.06.2013, m.W. v. 20.09.2013 (BGBl.I S. 1551).

Planzeichenverordnung

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

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Zweiten Änderung des Bebauungsplans „Kotterner Straße - Nord“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 10.500m² ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Die Zweite Änderung des Bebauungsplans „Kotterner Straße - Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung vom 16.06.2015 sowie einer Anlage.

§ 3 Außerkräfttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten im Geltungsbereich der Zweiten Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kotterner Straße – Nord“, „Kotterner Straße“ und „Nördliche Kotterner Straße“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Zweite Änderung des Bebauungsplans „Kotterner Straße - Nord“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten (einschließlich Bordelle) ausgeschlossen.

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

Entsprechend § 1 Abs. 7 BauNVO und § 7 Abs. 4 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnnutzungen nur über dem 1. Obergeschoss zulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Kerngebiet ist 1,0.

Geschossflächenzahl GFZ

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Kerngebiet ist 3,0.

Ausnahmsweise ist im Kerngebiet eine GFZ bis max. 3,5 zulässig, sofern gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Überschreitung durch eine

- Dachflächenbegrünung oder eine
- Fassadenbegrünung

im Verhältnis 1:1 der Überschreitung ausgeglichen wird.

Traufhöhe TH

Die max. zulässige Traufhöhe in Metern über Normalnull ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenhaut und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Firsthöhe FH

Die max. zulässige Firsthöhe in Metern über Normalnull ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut.

Unterkante UK

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird für die Stegverbindung über der Kotterner Straße die Mindesthöhe der Unterkante der Stegverbindung in Metern über Normalnull festgesetzt.

Oberkante OK

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird für die Stegverbindung über der Kotterner Straße die maximale Höhe der Oberkante der Stegverbindung in Metern über Normalnull festgesetzt.

§ 7 Bauweise

Geschlossene / abweichende Bauweise

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist in einem 25m-Streifen entlang der Kotterner Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist im rückwärtigen Bereich die abweichende Bauweise festgesetzt. Dort sind Gebäude mit einer Länge über 50m zulässig

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

§ 8 Abstandsflächen

Zur Kotterner Straße, Storchenstraße und Scheibenstraße sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind. Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die möglichen Außenwände (festgesetzt durch Baugrenzen bzw. Baulinien) in Verbindung mit der zulässigen Höhe (festgesetzt durch die max. zulässigen Traufhöhen) festgelegt.

In den übrigen Bereichen gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Für die Stegverbindung über die Kotterner Straße sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind. Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die Lage des Steges (festgesetzt durch die horizontale Lage sowie die vertikale Lage mit einer Mindestunterkante und maximalen Oberkante) festgelegt.

§ 9 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (Stegverbindung)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird die Lage der Stegverbindung über der Kotterner Straße festgesetzt.

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

Tiefgaragen

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Nebenanlagen

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 11 Verkehrsflächen, Zufahrten Stellplätze, Gehrecht, Versorgungsflächen

Verkehrsflächen

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

Zufahrten Stellplätze / Anlieferung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Gehrecht für die Allgemeinheit

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird für den ebenerdigen Erdgeschossbereich ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Versorgungsflächen / Trafostation

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird auf der Flst.-Nr. 699/3 eine Trafostation festgesetzt

§ 12 Grünordnung

Zu begrünende Flachdächer gemäß § 6

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

Zu begrünende Gebäudefassaden gemäß § 6

Eine Begrünung der Fassaden erfolgt mit Klettergehölzen, für Rank- und Schlingpflanzen sind Rankhilfen vorzusehen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen, bis zur flächigen Deckung zu entwickeln, zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Selbstklimmer

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

An Rankhilfen

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

Baumerhalt

Die Lage der zu erhaltenden Bäume ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Baumes ist eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 100.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu wider handelt (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 13 Immissionsschutz

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der Kotterner Straße keine zur Belüftung von Schlaf- und Ruheräumen notwendigen Fenster zulässig. Sie sind nach Osten zu orientieren.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Dächer

Dachform:

Im Bereich TH=698,50müNN sind Flach-, Mansard- und Walmdächer zulässig.
Im Bereich TH=702,000müNN sind Flach- und Walmdächer zulässig.

Dachneigung:

Mansarddächer sind bis zu einer Dachneigung von 50° zulässig.
Walmdächer sind bis zu einer Dachneigung von 20° zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben, 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 Ortsgang mindestens 2,00 m. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Auf Schrägdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur ausnahmsweise und in gleicher Neigung wie die Dachfläche (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig.

Auf Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen aufgeständert unter Einhaltung eines Mindestabstandes zur Attika von 50cm nur in dem Bereich zulässig, der nicht als Ausgleichsfläche für die Überschreitung der GFZ dient.

§ 15 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschoß- und 1. Obergeschosszone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Eine störende Häufung der Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

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

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

Immissionsschutz

Anlieferungen können auf Grund der benachbarten Wohnnutzungen nur im Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) erfolgen.

Parkgaragen im östlichen Teil des Plangebiets können je nach Lage der Zu- und Ausfahrtsbereiche auf Grund der benachbarten Wohnnutzungen ggf. nur im Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) genutzt werden.

Abstandsflächen

Zur Kotterner Straße, Scheibenstraße und Storchenstraße sind gemäß § 8 Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zur ausreichenden Belichtung und Besonnung der betroffenen notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen des eigenen Vorhabens und der Umgebung zu erstellen.

Altlastenkataster

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Belastungen bzw. Verdachtsmomente für umweltrelevante Kontaminationen nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Erkenntnisse diesbezüglich auftreten, ist eine sofortige Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kempten erforderlich.

Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Stromleitungen, die durch Planungen und Baumaßnahmen betroffen sein können und ggf. gesichert bzw. verlegt werden müssen. Auf der Flst.-Nr. 699/3 befindet sich im Bestand eine Trafostation.

Erdgasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Gasleitungen, die durch Planungen und Baumaßnahmen betroffen sein können und ggf. gesichert bzw. verlegt werden müssen.

Wasserversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Wasserleitungen, die durch Planungen und Baumaßnahmen betroffen sein können und ggf. gesichert bzw. verlegt werden müssen.

Fernwärmeversorgung

Im Bereich der Kotterner Straße verläuft eine Fernwärmeleitung, an die Nutzungen des Geltungsbereiches grundsätzlich angeschlossen werden könnten.

Fernmeldenetz

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

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Gebiets erfolgt über bestehende Mischwasserkanalleitungen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächenhaft oder in Mulden zu versickern.

Wertstoffinsel

Im Bereich der Flst.-Nr. 696 befinden sich an der Scheibenstraße mehrere Wertstoffcontainer.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

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

Bebauungsplan „Kotterner Straße - Nord“, RK 29.08.1980

Der Bebauungsplan setzt den Bereich als Kerngebiet MK fest. Die überbaubaren Flächen beschränken sich auf die bestehenden Baukörper an der Kotterner Straße. Bauliche Entwicklungen sind nicht dargestellt. Die Geschossigkeit ist entlang der Kotterner Straße mit 3 bis 4 Vollgeschossen, im rückwärtigen Bereich in 1- bis 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Zur östlich laufenden Scheibenstraße hin, sind lediglich Umgrenzungen für Stellplätze festgesetzt. Durch die Bebauungsplanänderung soll das städtebaulich verträglich Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung, erhöht werden.

Bebauungsplan „Nördliche Kotterner Straße“, RK 09.05.2003

Der einfache Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten im Plangebiet aus. Ausnahmsweise sind sie zulässig, wenn sie den Bestand an Vergnügungsstätten zur Zeit der Rechtskraft des Bebauungsplans nicht überschreiten. Das städtebauliche Ziel soll durch die Bebauungsplanänderung dahingehend verdeutlicht werden, dass auf Grund eines zu befürchteten Trading-down-Effektes, Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen werden.

Bebauungsplan „Kotterner Straße“, RK 28.01.2011

Im Überschneidungsbereich setzt der Bebauungsplan in der Kotterner Straße lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit einer stegartigen Überbauung der Kotterner Straße planungsrechtlich gesichert werden.

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanänderungsverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich von baulichen Anlagen überdeckt wird, liegt unter 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Mit der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich für die Zweite Änderung des Bebauungsplans „Kotterner Straße - Nord“ wird von der Kotterner Straße im Westen, der Storchenstraße im Norden sowie der Scheibenstraße im Osten und Süden begrenzt und hat eine Fläche von ca. 10.500m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse / Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich ist nahezu eben und fällt von Südwest nach Nordost von ca. 684,00müNN auf 682,50müNN um ca. 1,50m. Östlich der Scheibenstraße fällt das Gelände sehr steil zum Freudental auf ein Höhenniveau von ca. 665,00müNN ab. Diese Hangkante liegt allerdings außerhalb des Änderungsbereiches.

Kenntnisse zu hydrologischen Besonderheiten bzw. zu Bodenverhältnissen liegen nicht vor, der Änderungsbereich ist allerdings in hohem Maße bereits bebaut.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Die AS Exklusiv Objekt GmbH hat gemäß den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Kotterner Straße – Nord“ die Aufstockung des sog. ehemaligen C&A-Gebäudes in der Kotterner Straße 80 mit einer Glassteganbindung an das gegenüber liegenden Gebäude Kotterner Straße 81 / Bahnhofstraße 12 beantragt. In einem nächsten Schritt ist vorgesehen, ein weiteres viertes Geschoss mit einer rückwärtigen Parkgarage für die entstehenden Nutzungen zu bauen.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke Kotterner Straße 82 und 84 haben vor ein paar Jahren ebenfalls den Eigentümer gewechselt, so dass auch dort in den nächsten Jahren größere Investitionen geplant sind.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 09.10.2014 den Aufstellungsbeschluss zur Zweiten Änderung des bestehenden Bebauungsplans beschlossen, um die positive Weiterentwicklung der letzten Jahre im Gebiet durch eine behutsame Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und die Möglichkeit zur Schaffung einer rückwärtigen Parkgarage zu festigen.

Nach Errichtung des Forums Allgäu als großen Einzelhandelsmagneten der Innenstadt am August-Fischer-Platz bestand die Gefahr, dass entlang der Kotterner Straße, zwischen Bahnhofstraße und rückwärtigem Eingang gegenüber der Veranstaltungshalle BigBox, eine Randalage entstehen könnte, in der sich vermehrt Nutzungen wie Spielhallen, Bordelle ansiedeln und Einzelhandelsnutzungen zurückgedrängt werden. Mit dem Erweiterungsbau der Raiffeisenbank (Bahnhofstraße 20) wurde bereits ein erster städtebaulich wichtiger Akzent in diesem Bereich gesetzt. Nach Umzug des Einzelhandelsmagneten C&A von der Kotterner Straße 80 in die Bahnhofstraße 1, hat die AS Exklusiv Objekt GmbH das Anwesen gekauft und hat / wird eine neue attraktive Einzelhandelsnutzung sowie die neue Produktionsstätte der Bahnhofhofapotheke dort vorsehen. In enger Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern wurden die öffentlichen und privaten Interessen aufeinander abgestimmt, so dass die positiven Ansätze der letzten Jahre im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung weiter vorangetrieben werden.

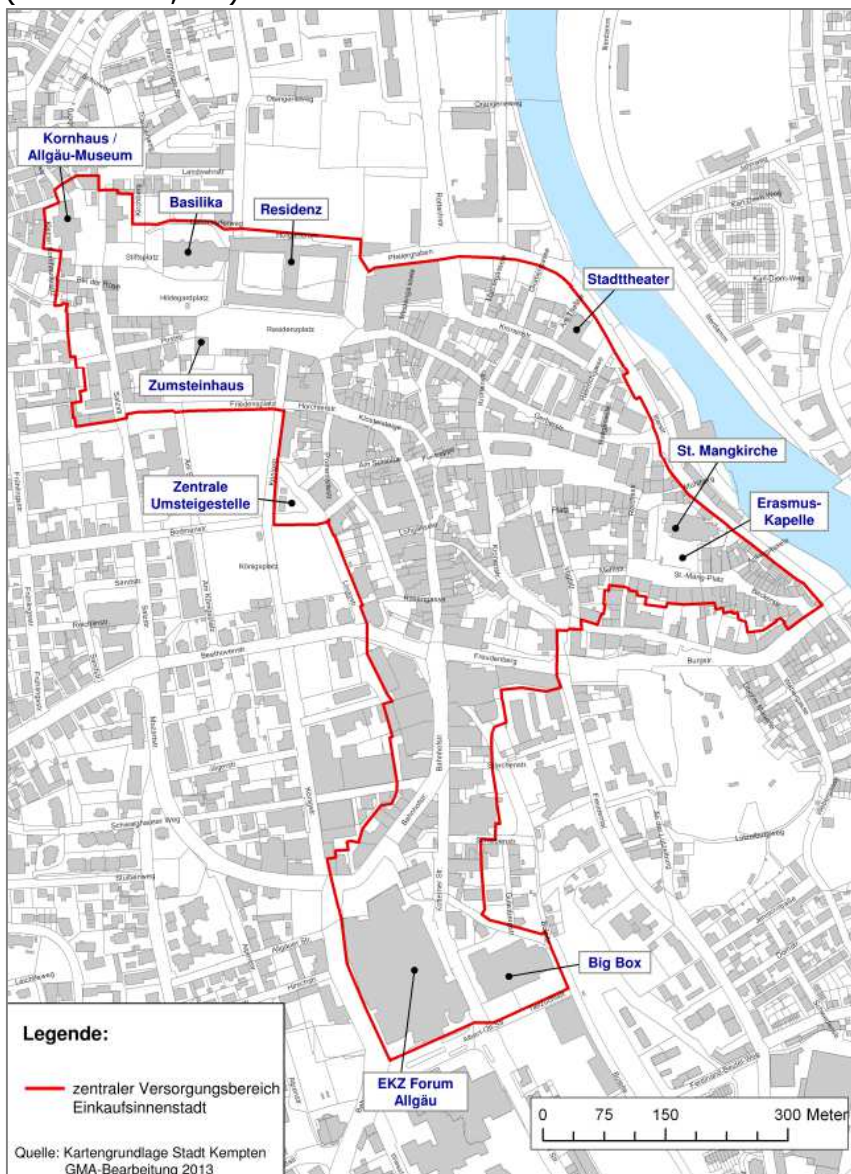
Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandel

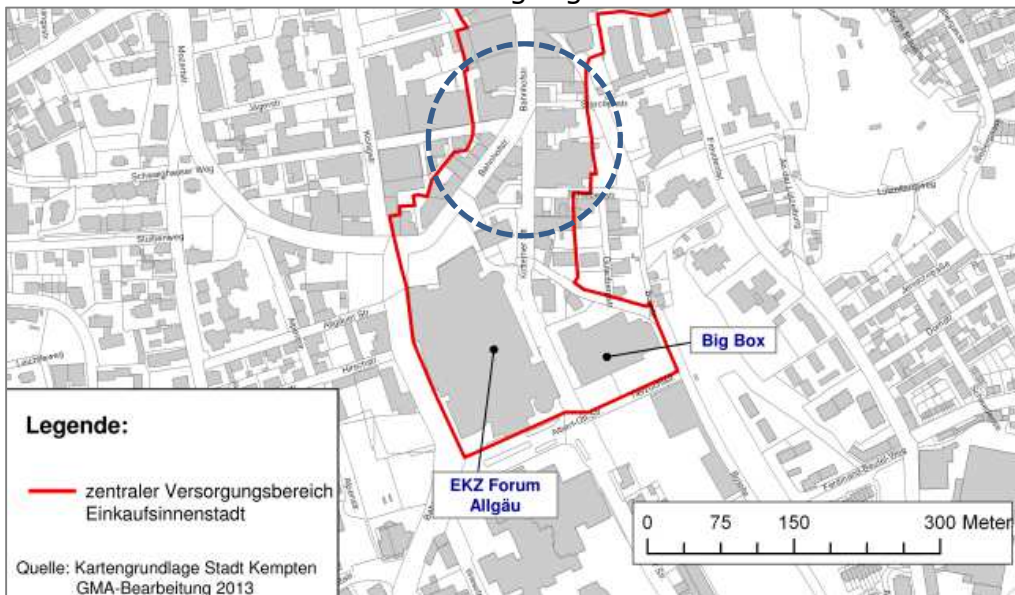
Grundlage für eine planungsrechtliche und städtebauliche Beurteilung zum zentrenrelevanten Einzelhandel ist das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2009 in der jeweils gültigen überarbeiteten Fassung. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und seiner Fortschreibungen dienen als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels in der Einkaufsinnenstadt und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes. Der gutachterlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt dabei Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Kempten wahr.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ (GMA 2013, 77)



Die Abgrenzungslinie des zentralen Versorgungsbereiches durchtrennt das Plangebiet, da sie sich an den bestehenden Gebäudekubaturen orientiert. Nach Einschätzung des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung können sich zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen aber auf das gesamte Plangebiet erstrecken. Einschränkungen in der Flächengröße sind nicht erforderlich, weil davon ausgegangen wird, dass sich Einzelhandel nicht über alle vier möglichen Geschosse erstrecken wird. Somit kommt es zu keiner negativen Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandel im südlichen Teil der Kemptener Innenstadt.

Teilausschnitt des zentralen Versorgungsbereichs



Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen sind in der „Kemptener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
 - Blumen
 - Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
 - Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
 - Baby- und Kinderartikel
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
 - Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sport- und Campingartikel
 - Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation
 - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
 - Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
 - Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
 - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
 - optische Waren, Hörgeräte
 - Uhren, Schmuck
- Quelle: GMA-Vorschlag 2013

Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden nach § 7 Abs. 2 BauNVO genannte Vergnügungsstätten und Bordelle auf Grund des zu erwartenden „Trading-down-Effektes“ ausgeschlossen. Der seit 09.05.2003 rechtskräftige einfache Bebauungsplan „Nördliche Kotterner Straße“ lässt Vergnügungsstätten im Bereich zwischen Hirnbeinstraße, Königstraße im Norden, Königstraße im Westen, Bahnhofstraße und Alpenrosenstraße im Süden und Boleite, Scheibenstraße im Osten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zu, sofern der Bestand an Vergnügungsstätten bei Erlangen der Rechtskraft nicht erhöht wird. Bereits vor 10 Jahren wurde die Gefahr erkannt, dass das Gebiet nördlich des Forum Allgäus eine Entwicklung und Konzentration annehmen könnte, die der Einkaufsinnenstadt nachhaltig schaden könnte. Zur Zeit der Planaufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung befinden sich im näheren Umfeld folgende Einrichtungen:

- Bordelle:
Alpenrosenstraße 2
Kotterner Straße 74
Kotterner Straße 76
- Spielhallen:
Scheibenstraße 4 (4 mal)
Kotterner Straße 74 (2 mal)
Bahnhofstraße 1 (2 mal)

Zum Schutz der zentralen Einkaufsinnenstadt und der umliegenden Wohnnutzungen ist es daher städtebaulich notwendig, sie generell im Plangebiet auszuschließen. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der am Rande der die Fußgängerzone und das Forum Allgäu verbindenden Bahnhofstraße liegt. Dort besteht die Gefahr im Besonderen, dass durch hohe Mieteinnahmen bei Vergnügungsstätten und Bordelle, ein erhöhter Anreiz zur Ansiedlung besteht.

Wohnnutzung

Grundsätzlich eignet sich das Plangebiet sehr gut zur Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, Dienstleitungen oder gewerblichen Einheiten, was auch den bisherigen Nutzungen zur Kotterner Straße entspricht. In den rückwärtigen Bereichen ist vorgesehen, die notwendigen Parkierungsflächen unterzubringen. Auf Grund der möglichen Baumassen und engen Baudichten sind aus städtebaulicher Sicht Wohnnutzungen in den unteren Geschossen nicht vorstellbar und entsprechen nicht der Eigenart der näheren Umgebung. Die Lage in Richtung Freudental liegt ebenfalls sehr zentral und ist dennoch relativ ruhig. In unmittelbarer Nachbarschaft ist Wohnnutzung in diesem Bereich auch schon in größerer Zahl vorhanden.

Aus den genannten Gründen ist städtebaulich Wohnnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auszuschließen, ab dem 2. Obergeschoss ist Wohnnutzung durchaus gebietstypisch und planungsrechtlich somit zu ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

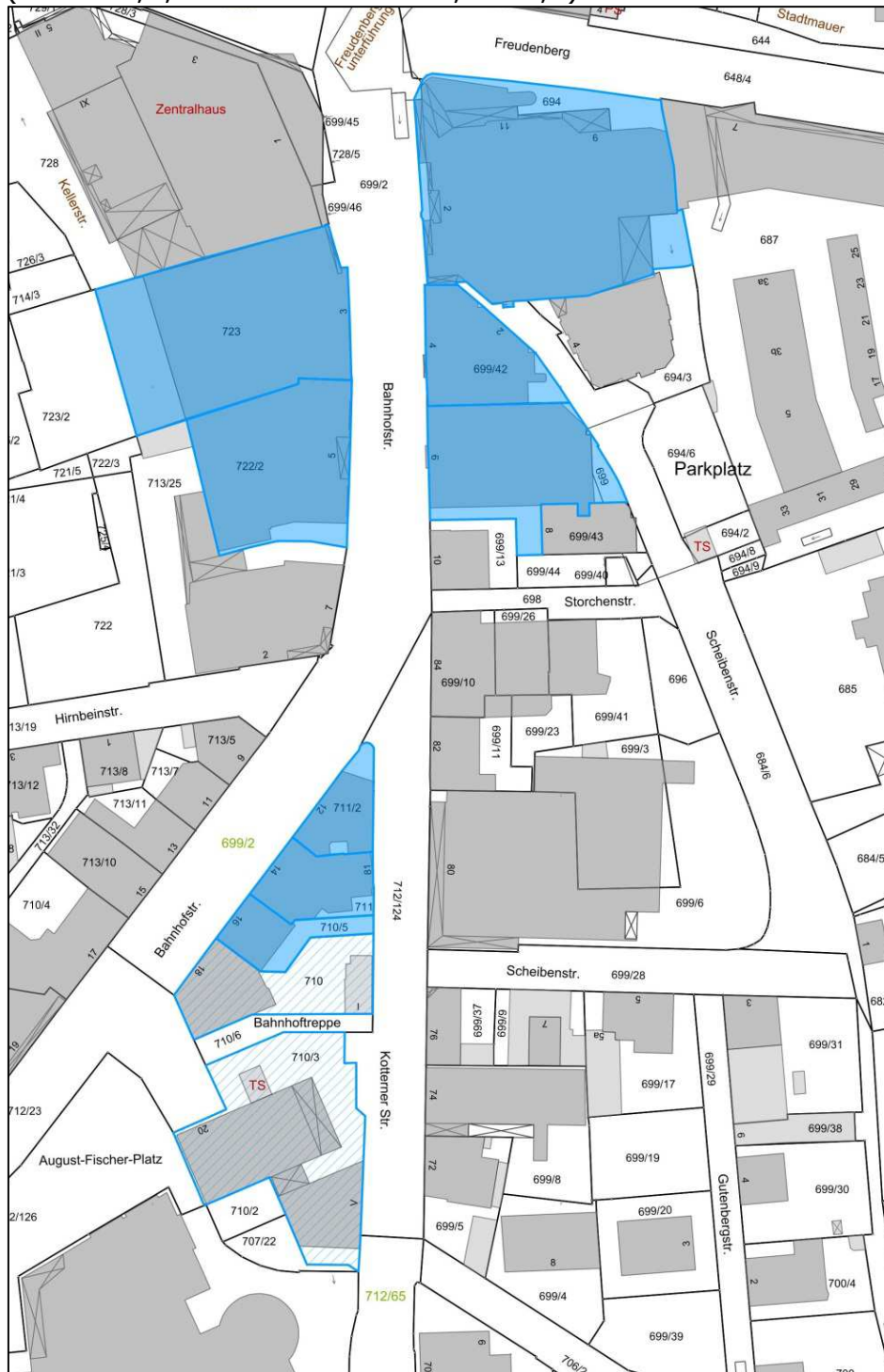
Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte GRZ von maximal 1,0 entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen maximalen Maß, dem bisherigen Maß der Versiegelung des Plangebiets und der Eigenart der näheren Umgebung. Die Festsetzung ist somit städtebaulich begründet.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte GFZ von maximal 3,0 entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen maximalen Maß und dem städtebaulichen Ziel den Bereich in seiner Entwicklung stärken zu wollen. Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurden in der näheren Umgebung folgende GFZ-Werte ermittelt (Stand 27.11.2014):

| Anwesen | GFZ |
|---------------------------------------|------|
| Freudenberg 9,11, Bahnhofstraße 2 | 4,96 |
| Scheibenstraße 2, Bahnhofstraße 4 | 4,80 |
| Scheibenstraße 4 | 1,83 |
| Bahnhofstraße 6 | 3,23 |
| Bahnhofstraße 8 | 2,20 |
| Bahnhofstraße 10 | 2,28 |
| Kotterner Straße 82, 84 | 1,08 |
| Kotterner Straße 80 | 1,23 |
| Scheibenstraße 1 | 0,51 |
| Scheibenstraße 3 | 1,05 |
| Scheibenstraße 5, 5a | 1,59 |
| Scheibenstraße 7 | 1,12 |
| Kotterner Straße 76 | 2,29 |
| Kotterner Straße 74 | 2,11 |
| Kotterner Straße 72 | 1,83 |
| Alpenrosenstraße 8 | 1,26 |
| Gutenbergstraße 3 | 1,72 |
| Gutenbergstraße 4 | 0,72 |
| Gutenbergstraße 2 | 1,79 |
| Alpenrosenstraße 2 | 0,40 |
| Bahnhofstraße 20 | 2,90 |
| Bahnhofstraße 18 | 2,80 |
| Bahnhofstraße 16 | 4,05 |
| Bahnhofstraße 14, Kotterner Straße 81 | 5,22 |
| Bahnhofstraße 12 | 4,76 |
| Bahnhofstraße 7, Hirnbeinstraße 2 | 2,27 |
| Bahnhofstraße 5 | 4,85 |
| Bahnhofstraße 3 | 5,43 |

GFZ-Werte der näheren Umgebung
(blau $\geq 3,0$, blau schraffiert $\geq 2,5 \leq 3,0$)



Aus obiger Tabelle und Grafik kann man erkennen, dass in Teilbereichen der näheren Umgebung deutlich höhere GFZ-Werte, als in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen, vorliegen. Vor dem Hintergrund einer Stärkung des Bereiches an der Kotterner Straße wird ausnahmsweise die Möglichkeit einer Überschreitung der maximalen GFZ von 3,0 bis zu einem Wert von 3,5 zugelassen, sofern gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nachfolgend benannte Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitung erfolgen.

- Städtebauliche Gründe für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GFZ
Durch die Bebauungsplanänderung soll die positive Entwicklung der letzten Jahre in diesem Bereich gestärkt werden. Der Bereich der Kotterner Straße zwischen Forum-Allgäu und Bahnhofstraße, hat sich in den letzten Jahren, entgegen früherer städtebaulicher Befürchtungen und Anzeichen, durch verschiedene Baumaßnahmen und Nutzungen als weiterer innerstädtischer Handels- und Dienstleistungsbereich etabliert (z. B. Erweiterung der Raiffeisenbank). Durch die geplanten Investitionen beim ehem. C&A-Gebäude besteht nun die Chance, dies langfristig zu sichern und auszubauen. Der Bereich liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) abgegrenzten Innenstadtbereiches, so dass Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten verstärkt angesiedelt werden sollen. Das Maß der baulichen Nutzung kann im Plangebiet ausnahmsweise maßvoll angehoben und an städtebaulichen Strukturen der Umgebung angepasst werden. Vorgesehen sind Vergrößerungen der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie ausreichend Parkraum für die neu entstehenden Nutzungen in Form von Parkgaragen.
- Ausgleich der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen
Im Rahmen der Überprüfung der Auswirkungen der Überschreitungen muss zunächst untersucht werden, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Im Plangebiet ist, auf Grund des Einfügens in umgebende städtebauliche Strukturen, zwar die Festsetzung abweichender Abstandsflächen (siehe 0) erforderlich, dennoch ist die Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung in ausreichendem Maße gesichert.
Da es sich um eine innerstädtische Entwicklungsfläche mit nahezu 100%igem Versiegelungsgrad handelt, ist ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich bzw. möglich. Zum Ausgleich der Überschreitung des GFZ-Höchstmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind daher grünordnerische Maßnahmen städtebaulich zielführend, die positive Auswirkungen auf die Umwelt nach sich ziehen werden. So sind entsprechend der Überschreitung der GFZ Flachdächer oder Wände zu begrünen (Beispiel: Durch eine GFZ von 3,3 kommt es zu einer Flächenmehrung gegenüber einer GFZ von 3,0 um 200m². Diese 200m² sind in Form einer Dachbegrünung bzw. als begrünte Fassadenfläche auszugleichen). Im Vergleich zur Bestandssituation verbessert sich die Situation für die Umwelt daher deutlich.

Traufhöhe / Firsthöhe

Das nähere städtebauliche Umfeld ist in der Regel durch eine 4- bis 5-geschossige Bebauung geprägt, wobei unmittelbar südlich und nördlich des Plangebiets 3-geschossig wirkende Gebäude stehen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde auf die Festsetzung von maximalen Geschossigkeiten verzichtet, weil je nach Einzelhandelsnutzung erforderliche lichte Geschosshöhen sehr unterschiedlich sein können. In Bezug auf eine Einbindung in das nähere städtebauliche Umfeld und vor dem Hintergrund, dass durch die Bebauungsplanänderung der Standort durch ein verträgliches Anheben des Maßes der baulichen Nutzung gestärkt werden soll, wurden die maximal zulässigen Traufhöhen über Normalnull festgesetzt. Die festgesetzte Oberkante der Attika entspricht einer Wandhöhe von ca. 14,5m. Bei üblichen Raumhöhen entspricht dies einer 4-geschossigen Nutzung, bei erhöhten Anforderungen im Einzelhandelsbereich evtl. nur einer 3-geschossigen Nutzung. Um 3,75m allseitig zurückversetzt, ist ein weiteres „Penthousegeschoss“ durch die Festsetzung einer dort höheren Traufhöhe möglich und städtebaulich verträglich.

Da auch Walm- und Mansarddächer zulässig sind, ist die Festsetzung einer maximalen Oberkante für den First notwendig.

Steganbindung über die Kotterner Straße (Ober- und Unterkanten)

Im Rahmen des Bauantrags zur Umnutzung und Sanierung des ehem. C&A-Gebäudes Kotterner Straße 80 wurde dem Wunsch einer Stegverbindung im Bereich des 2. Obergeschosses zwischen dem Gebäude Kotterner Straße 80 und dem gegenüber liegenden Gebäude Kotterner Straße 80 / Bahnhofstraße 12-14 zugestimmt. Die Produktionsbereiche der Bahnhofapotheke sollen im 2. Obergeschoss der Kotterner Straße 80 neu entstehen, eine direkte Verbindung zum Stammgebäude gegenüber war zwingende Voraussetzung.

Der Steg ist durch die Festsetzung einer Mindest-Unterkante und der Festsetzung einer maximalen Oberkante städtebaulich klar definiert. Die Nutzbarkeit der Kotterner Straße für den Fahrverkehr ist ausreichend berücksichtigt. Im Bereich des Plangebiets handelt es sich nicht um den historischen Altstadtbereich. Die Bahnhofstraße wurde im 19. Jahrhundert südlich des ehemaligen Fischertors in Richtung ehem. Bahnhof angelegt. Beidseitig säumten prächtige Bauten aus der Zeit des Historismus den Straßenraum. Diese Bauten wurden in den Nachkriegsjahren des 20. Jahrhundert fast gänzlich durch neuere Bauten ersetzt. Der Steg über die Kotterner Straße wird somit kein historisches Straßenbild der Stadt Kempten (Allgäu) stören und kann daher städtebaulich an dieser Stelle akzeptiert werden.

Nebenanlagen

Auf Grund des nahezu den ganzen Bereich umfassenden Bauraumes, sind Nebenanlagen dort gut unterzubringen bzw. ist es städtebaulich nicht zielführend sie weiter zu beschränken.

Bauweise

Bauweise

Im näheren Umfeld ist die Bahnhofstraße beidseitig durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Entlang der Kotterner Straße stehen die Gebäude auf der Ostseite ebenfalls in geschlossener Bauweise. Daher wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung für den Bereich an der Kotterner Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Maß von 25m orientiert sich dabei am bestehenden grenzständigen Gebäude Kotterner Straße 80 und den umgebenden Gebäudetiefen nördlich des Plangebiets.

Im rückwärtigen Bereich ist eine geschlossene Bauweise städtebaulich nicht begründet, so dass hier die abweichende Bauweise festgesetzt wird. Offene Bauweise ist nicht zielführend, weil auch Gebäude mit einer Länge über 50m, entsprechend der nördlichen Strukturen, ermöglicht werden sollen.

Baugrenzen / Baulinien

Städtebaulich wichtig ist die Fortführung der bestehenden Gebäudekanten entlang der Kotterner Straße bzw. Bahnhofstraße, so dass dort straßenbegleitend die Festsetzung einer Baulinie erforderlich ist. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen ist dies nicht zwingend städtebaulich erforderlich, so dass dort die maximale Bebaubarkeit in Form von Baugrenzen städtebaulich ausreichend ist. Im rückwärtigen Bereich soll ein möglichst großer Handlungsspielraum bei der Entwicklung zur Verfügung stehen, so dass ein großes Baufeld zwischen den Straßenräumen festgesetzt wird.

Abstandsflächen

Städtebaulich ist hier eine Unterscheidung zwischen den straßenbegleitenden Bereichen entlang der Kotterner, Scheibenstraße und Storchenstraße vorgesehen. Entlang der Kotterner soll, durch eine Baulinie auch so ausdrücklich festgesetzt, an der Gehwegkante gebaut werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Umfeld der nördlichen Bahnhofstraße und der Ostseite der Kotterner Straße. Die Straßenräume der Storchenstraße und Scheibenstraße können ebenfalls straßenraumbegleitend bebaut werden, da dies dem städtebaulichen Erscheinungsbild der näheren Umgebung im Wesentlichen entspricht. Auf eine Baulinie wurde verzichtet, weil nicht zwingend an die Gehwegkante gebaut werden muss. Entlang dieser Straßenräume entspricht es dem vorhandenen städtebaulichen Bild, dass von den Abstandsflächen der BayBO abgewichen werden kann. Maßgabe für die bauliche Entwicklung sind hier die Baulinien bzw. Baugrenzen bzw. die maximal festgesetzten Traufhöhen über Normalnull. Im Innenbereich des Plangebiets sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten. Hier sind generelle Abweichungen auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung städtebaulich nicht zu begründen.

Trotz der Festsetzung geringerer Abstandstiefen zu den das Plangebiet umgebenden Straßen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und ins betroffene Umfeld einzuhalten. Um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherstellen zu können, sind vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten einzuhalten. Der Lichteinfallswinkel ist senkrecht zum notwendigen Fenster in Höhe der Fensterbrüstung des jeweiligen Fenster zu legen und soll deshalb im Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes in Höhe der Fensterbrüstung eingehalten werden (beim Ansatz eines 45°-Winkels von der Oberkante eines Gebäudes darf die Fensterscheibenfläche der betroffenen Nachbarbebauung nicht innerhalb des Verschattungswinkels liegen). Auf Grund der festgesetzten maximalen Traufhöhe von 698,50müNN ist von einer maximalen Traufhöhe von ca. 14,5m auszugehen. Bei einer Entfernung von weniger als 14,0m besteht grundsätzlich die Gefahr, dass dort Aufenthaltsräume betroffen sein könnten. Die Anwesen Bahnhofstraße 10, 76 und Scheibenstraße 3, 5 und 7 wurden daher bzgl. möglicher Auswirkungen überprüft.

- Bahnhofstraße 10, Südseite:
Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind keine Aufenthaltsräume betroffen, die nur nach Süden Fensteröffnungen haben.
Im 2. Obergeschoss ist eine notwendige Fensterfläche eines Aufenthaltsraumes zu 2/3 der Glasfläche betroffen.

- Kotterner Straße 76, Nordseite:
Im Erdgeschoss sind keine Aufenthaltsräume betroffen, die nur nach Norden Fensteröffnungen haben.
Im 1. Obergeschoss sind keine Aufenthaltsräume betroffen, die nur nach Norden Fensteröffnungen haben. Die Fensterflächen auf der Nordseite sind zu 1/3 betroffen.
- Scheibenstraße 3, Nordseite:
Im Erdgeschoss sind Fensterflächen von Aufenthaltsräumen zu 1/4 betroffen. Allerdings ist der Großraum auch über die Ost- und Westseiten großflächig belichtet.
- Scheibenstraße 5, Nordseite:
Im Erdgeschoss sind Fensterflächen von Aufenthaltsräumen zu 1/4 betroffen.
- Scheibenstraße 7, Nordseite:
Im Erdgeschoss ist ein Teil eines Aufenthaltsraumes (Thekennische) betroffen (ca. 60% der Glasfläche). Allerdings ist der Großraum Lokal/ Theke auch über die Westseite großflächig belichtet und die Fensteröffnungen sind nur im unteren Drittel betroffen.

Als Ergebnis der Überprüfung kann festgehalten werden, dass grundsätzlich der 45°-Winkel zur bestehenden Nachbarbebauung eingehalten werden kann bzw. keine Beeinträchtigungen bzgl. Belichtung und Belüftung eintreten werden. Die Beeinträchtigung einer Fensterfläche zu 2/3 auf der Südseite des Anwesens Bahnhofstraße 10 ist städtebaulich hinnehmbar, weil die Storchenstraße in der sonst geschlossenen Straßenfront ein außergewöhnlich schmaler Straßenraum zwischen zwei Anwesen ist. Die städtebauliche Abwägung erfolgte im Hinblick auf eine positive Entwicklung des Bereiches im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung. Die Einschränkungen der privaten Belange wurden hier als hinnehmbar beurteilt.

Sollte anstelle eines Flachdaches bei einer Traufhöhe von 698,50müNN ein 50° steiles Mansarddach gewählt werden, so sind die Auswirkungen für die betroffenen Gebäude gegenüber dem angenommenen 45°-Winkel untergeordnet und nicht wesentlich.

Verkehrsbelange

Erschließung / Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Kotterner Straße und die Scheibenstraße sehr gut an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Die Storchenstraße ist zurzeit nicht als Durchgangsstraße freigegeben. An der Kotterner Straße liegt eine bestehende Bushaltestelle, so dass auch eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist.

Parkierung / Zufahrtsbereiche

Innerhalb des Bauraumes sind oberirdische bzw. unterirdische Parkierungsflächen möglich. Auch die Errichtung rückwärtiger Parkgaragen ist innerhalb des Bauraumes für Nutzungen des Kerngebiets möglich. Die Scheibenstraße dient derzeit der Erschließung von insgesamt 337 Stellplätzen in mehreren Park- und Tiefgaragen sowie oberirdischen Parkplatzflächen. Durch rückwärtige Park- und / oder Tiefgaragen im Plangebiet könnte die Stellplatzzahl auf insgesamt ca. 500 anwachsen. Eine vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebene

verkehrstechnische Untersuchung der Auswirkungen der Stellplatzzunahme auf den Knoten Scheibenstraße / Kotterner Straße durch Modus-Consult vom 12.02.2015 kommt zu dem gutachterlichen Ergebnis, dass die Verkehrszunahme am Knoten hinreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Aus Sicht der Stadtplanung sind somit keine Einschränkungen zum Stellplatzangebot bzw. dem möglichen Bau einer Park- oder Tiefgarage vorzusehen.

In Absprache mit dem Amt für Tiefbau- und Verkehr wurden Bereiche festgelegt, die sich nicht als Zufahrtsbereiche eignen. Sie liegen in den Kurvenbereichen bzw. entlang der Kotterner Straße, weil es dort zu Konflikten mit dem fußläufigen Verkehr führen würde.

Anlieferzonen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall abzustimmen.

Gehrechte

Auf Grund der schmalen Gehwegsituation im Bereich Kotterner Straße / Ecke Scheibenstraße, ist dort die Ausbildung von Arkaden im Erdgeschoss zwingend notwendig, so dass planungsrechtlich ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt wird.

Immissionsschutz

• Sachverhalt

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

- Das Plangebiet wird im Westen durch Lärmimmissionen der Kotterner Straße sowie der Einmündung Bahnhofstraße belastet. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch die Scheibenstraße begrenzt. Im Norden befindet sich die Storchenstraße, die derzeit nicht als Durchgangsstraße freigegeben ist.
- Im Norden wird das Plangebiet durch mehrere Parkhäuser und Tiefgaragen beeinflusst. Im nördlichen Bereich der Scheibenstraße befindet sich zunächst das Parkhaus k&l-Ruppert. Das Parkhaus besteht aus einem offenen Parkdeck mit insgesamt 25 Stellplätzen und einer dreigeschossigen unterirdischen Tiefgarage mit insgesamt 102 Stellplätzen, wobei 27 Stellplätze nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sondern als Dauerstellplätze ausgewiesen sind. Die Öffnungszeiten decken den Zeitraum zwischen 08.00 Uhr und 20:30 Uhr ab. Für den Bereich des offenen Parkdecks wurde eine Bewegungshäufigkeit von 1,0 Bewegungen/Stellplatz und Stunde zugrunde gelegt. Für den Bereich der unterirdischen Parkgarage wurde eine Bewegungshäufigkeit von 0,5 Bewegungen/Stellplatz und Stunde angesetzt. Die 27 Dauerstellplätze wurden mit einer Bewegungshäufigkeit von Parkhäusern für Wohnanlagen (0,15 Bewegungen/Stellplatz und Stunde) berücksichtigt.
- Im direkten Anschluss an das Parkhaus k&l-Ruppert befindet sich die gemeinsame Tiefgaragenrampe zu den Tiefgaragen Spielothek sowie zur Tiefgarage Illerkauf. Die Tiefgarage Spielothek besitzt ca. 36 Stellplätze, die Nutzung der Stellplätze ist ausschließlich auf Besucher der Spielothek be-

grenzt. Die Tiefgarage ist zwischen 08:00 Uhr und 01:00 Uhr (bzw. 03:00 Uhr) geöffnet. Für den Tag- und Nachtzeitraum wurde angenommen, dass die Spielothek von ca. 1 Besuchern /Stunde frequentiert wird. Damit ergibt sich eine maximale Bewegungshäufigkeit von insgesamt 2 Bewegungen/Stunde.

- Die Tiefgarage Illerkauf wird nicht öffentlich genutzt sondern ist ausschließlich für Dauerstellplätze reserviert. Die Öffnungszeit ist hier nicht beschränkt. Insgesamt befinden sich in der Tiefgarage Illerkauf 64 Stellplätze. Die Tiefgarage wurde aufgrund ihrer Nutzung wie ein Wohnanlagen Parkhaus gewertet. Am Tag wurde eine Bewegungshäufigkeit von 0,15 Bewegungen/Stellplatz und Stunde angesetzt. Im Nachtzeitraum ist in der ungünstigsten Nachtstunde mit einer Bewegungshäufigkeit von insgesamt 0,09 Bewegungen/Stellplatz und Stunde zu rechnen.
- Außerdem sind bei der Beurteilung noch die öffentlichen Parkplätze (ca. 30 Stellplätze) sowie die noch vorhandenen ca. 80 Stellplätze auf dem Gelände Genn und ehemals C und A zu berücksichtigen. Für diese Stellplätze wurde ebenfalls eine Bewegungshäufigkeit von 1 Bewegung/Stellplatz und Stunde angesetzt. Eine Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum erscheint eher untergeordnet und wurde mit einer Bewegungshäufigkeit von 0,15 Bewegungen/Stellplatz und Stunde zur ungünstigsten Nachtstunde angenommen.
- Der Umbau des ehemaligen C&A Gebäudes (Kotterner Straße 80)
- Innerhalb des Plangebiets sind oberirdische und unterirdische Parkierungsflächen sowie die Errichtung einer Parkgarage möglich. Der Zufahrtsbereich kann sich nahe des Kurvenbereiches der Scheibenstraße befinden.
- Die Storchenstraße ist zurzeit nicht als Durchgangsstraße freigegeben.

• Beurteilungsgrundlagen

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der **DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"** durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte (OW) genannt:

| Gebietseinstufung | Tag | Nacht |
|------------------------|----------|------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 55 dB(A) | 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) |
| Mischgebiet | 60 dB(A) | 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) |
| Kerngebiet | 65 dB(A) | 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) |

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

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärm-schutzverordnung -**16. BImSchV**- weiter eingeschränkt.

Es gelten folgende IGW:

| Gebietseinstufung | Tag | Nacht |
|------------------------|----------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet | 59 dB(A) | 49 dB(A) |
| Mischgebiet | 64 dB(A) | 54 dB(A) |
| Kerngebiet | 64 dB(A) | 54 dB(A) |

Die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm** vom 28.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche soweit sie durch Anlagen hervorgerufen werden. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Aufenthaltsräume).

Die unter Ziffer 6.1 der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte entsprechen weitgehend den in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerten. Eine Ausnahme bildet das Kerngebiet, das in der TA-Lärm dem Dorf- und Mischgebiet gleichgestellt ist.

| Gebietseinstufung | Tag | Nacht |
|------------------------|----------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet | 55 dB(A) | 40 dB(A) |
| Mischgebiet | 60 dB(A) | 45 dB(A) |
| Kerngebiet | 60 dB(A) | 45 dB(A) |

Über die Immissionsrichtwerte hinaus ist in der TA-Lärm festgelegt, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen. Dieses sogenannte „Spitzenpegelkriterium“ führt dazu, dass zwischen PKW-Parkplätzen und dem nächstgelegenen Aufenthaltsort einer im MI gelegenen Wohnung ein Abstand von mind. 15 m einzuhalten ist. Bei Aufenthaltsorten in einem WA erhöht sich der Abstand auf mind. 17 m um das „Spitzenpegelkriterium“ einzuhalten.

Neben den oben aufgeführten Immissionsrichtwerten für die Geräuschübertragung außerhalb von Gebäuden, sind unter Ziffer 6.2 der TA-Lärm gebietsunabhängige Immissionsrichtwerte für die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung genannt. Sie betragen tagsüber 35 dB(A) und nachts 25 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

• Immissionssituation

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

Verkehr auf öffentlichen Straßen

Für die auf Grundlage der RLS 90 durchgeführten Berechnungen des Straßenverkehrslärms wurden folgende Verkehrsbelastungen herangezogen.

| | |
|--|--|
| Lärmquelle | Quelldaten |
| Kotterner Straße (Zählung 13.03.2013, Amt 66) | DTV: 5155 Kfz/24 h, p_{tags} 2,1% |

Der Verkehr auf der Scheibenstraße wird größtenteils durch die Zufahrt der Kfz zu den verschiedenen Parkierungsmöglichkeiten verursacht. Nachdem die Storchenstraße für den Durchgangsverkehr gesperrt ist, erfolgt der Zufahrts- und Abfahrtsverkehr zu den jeweiligen Parkierungsmöglichkeiten über die öffentlich gewidmete Scheibenstraße.

Durch den Bau eines Parkhauses entfallen die öffentlichen Parkplätze an der Ostseite des Gebäudes Kotterner Straße 80 (ehemals C & A Parkplätze), sowie die Längsparker entlang der Scheibenstraße, lediglich die Parkfläche Kotterner Straße 82 (Genn) mit ca. 30 Stellplätzen bleibt bestehen. Die oberirdischen Parkplätze sollen durch ein Parkhaus mit max. 110 Stellplätzen ersetzt. Das neu zu errichtende Parkhaus soll lediglich im Tagzeitraum geöffnet werden.

| Bezeichnung Parkfläche | Anzahl Stellplätze | Bewegungshäufigkeit in Bewegung/Stellplatz h | | Bewegung/Stunde | |
|--------------------------------------|--------------------|--|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| | | Tags | Ungünstigste Nachtstunde | tags | Ungünstigste Nachtstunde |
| K & I Parkdeck offen | 25 | 1 | - | 25 | - |
| K & I Dauerstellplätze | 27 | 0,15 | - | 4,05 | - |
| K & I Parkgarage | 75 | 0,5 | - | 37,5 | - |
| Tiefgarage Spielothek | 36 | | | 2 | 2 |
| Tiefgarage Illerparkhaus | 64 | 0,15 | 0,09 | 9,6 | 5,76 |
| Parkfläche öffentlich (entfällt) | 30 | ± | 0,15 | 30 | 4,5 |
| Parkfläche ehemals C & A, (entfällt) | 50 | ± | 0,15 | 50 | 7,5 |
| Parkhaus neu | 110 | 0,5 | - | 55 | - |
| Parkfläche Genn | 30 | 1 | 0,1 | 30 | 3 |
| | | | | Σ 163,15 | Σ 10,76 |

Gewerbe- Anlagenlärm

Tageszeitraum

Gemäß VDI 3770 wurde der Immissionsanteil der gaststättenrechtlichen Nutzung mit Außenbewirtschaftung (Außenterrasse ca. 100 m²) berechnet. Unter der Annahme dass bei 50 % der anwesenden Personen von „Sprechen gehoben“ ausgegangen werden kann und ein Impulszuschlag für nicht zu einer Sportanlage gehörende Einrichtungen erhoben wird kann der Terrasse ein Schallleistungspegel von 87,2 dB(A) bzw. ein Flächenschallleistungspegel von 67 dB(A) zugeordnet werden. Die gaststättenrechtliche Nutzung erfolgt nur im Tagzeitraum.

Die Emissionen der haustechnischen Anlagen des Gebäudes Kotterner Straße 80 gliedern sich wie folgt. Die Klimazentrale des Modemarkts, deren Schallleistungspegel im Bescheid vom 04.07.2013 auf 75 dB(A) begrenzt wurde soll zwischen 6:00 und 20:00 Uhr betrieben werden. Der Schalldruckpegel an den Außen- und Fortluftkanälen ist mit je 37 dB(A) angegeben und erfüllt damit die Auflage aus dem bereits erteilten baurechtlichen Genehmigungsbescheid. Die Be- und Entlüftung des Biomarktes soll über ein innenliegendes Aggregat erfolgen. Die Ansaug- und Ausblasöffnungen mit einem Schalldruckpegel von ebenfalls 37 dB(A) befinden sich an der Nordfassade des Gebäudes oberhalb der bestehenden Eingangstür.

Die Be- und Entlüftung der Produktions- und Lagerräume erfolgt über zwei Anlagen, deren Schalldruckpegel an den Ansaug- und Ausblasöffnungen 35 – 36 dB(A) aufweisen. Die Lüftungsanlage ist ganztägig in Betrieb, soll nachts aber mit geringerer Leistung betrieben werden.

Der Betrieb des Müllpresscontainers sowie des Papiersammelbehälters wurde bereits in der LU Brenner berücksichtigt. Für den Müllpresscontainer (90 dB(A)) wird eine Einwirkzeit von 2 h angenommen. Der Papiercontainer soll im Tagzeitraum mit 20 Minuten/d berücksichtigt werden.

Der Lieferverkehr der Apotheke ist im Verkehrsgutachten mit sechs Kleinlastern pro Tag sowie zehn 7,5 t-Lastern pro Woche angegeben. Die Anlieferungen werden im Tageszeitraum an der Nordfassade des Gebäudes (über Scheibenstraße) abgewickelt. Die Anlieferung auf der Westseite des Gebäudes erfolgt gemäß dem baurechtlichen Genehmigungsbescheid vom 09.07.2014 im Zeitraum zwischen 20:30 Uhr und 22:00 Uhr, auf der Südseite des Gebäudes im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr. Die Warenanlieferung an der, an der Nordseite des Gebäudes Kotterner Straße 80 gelegenen Rampe ist nur im Zeitraum zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.

Die bestehende nicht öffentlich gewidmete Tiefgarage k& l-Ruppert mit der oberirdischen Parkfläche ist ausschließlich im Tagzeitraum geöffnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die öffentlich gewidmete Scheibenstraße. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zur genannten Parkierungsmöglichkeit erfolgt über die Scheibenstraße, da die Storchenstraße für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.

Nachtzeitraum

Die Lüftungsanlagen für das Gebäude Kotterner Straße 80 werden im Nachtzeitraum größtenteils nicht betrieben. Lediglich die Be- und Entlüftung der Produktions- und Lagerräume über zwei Anlagen, deren Schalldruckpegel an den Ansaug- und Ausblasöffnungen 35 - 36 dB(A) aufweisen erfolgt auch im Nachtzeitraum, die Anlagen werden jedoch nachts mit einer geringeren Leistung betrieben. Im Nachtzeitraum findet kein Lieferverkehr statt.

Das Parkhaus der Spielothek und die Tiefgarage Illerparkhaus (beide nicht öffentlich gewidmet) besitzen eine gemeinsame Zufahrtsrampe die von der Scheibenstraße abzweigt. Das Parkhaus Spielothek ist bis max. 03:00 Uhr geöffnet. Die Tiefgarage Illerparkhaus wird ausschließlich für die Bereitstellung von Dauerparkplätzen zur Verfügung gestellt und ist 24 h/Tag befahrbar.

• Immissionsrechtliche Beurteilung

Verkehr auf öffentlichen Straßen

Das Plangebiet wird durch die Kotterner Straße und die Scheibenstraße verlärmert. Im Plangebiet selbst befinden sich Wohnnutzungen in den Gebäuden Kotterner Straße 82 und 84. Die Orientierungswerte werden an Westfassade der Gebäude entlang der Kotterner Straße im Tag- und Nachtzeitraum gerade eingehalten bzw. im EG der Kotterner Straße 82 mit 1 dB(A) geringfügig überschritten. Den Wohnnutzungen in der Scheibenstraße 1 und dem Wilhelm-Löhe-Haus 1, 2 wird die Schutzbedürftigkeit von Allgemeinen Wohngebieten zugestanden.

Den Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Gebäude Scheibenstraße 3 und 5 wird gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten zugesprochen. Durch den geringen Abstand zur Scheibenstraße werden insbesondere die Wohnnutzungen entlang der Scheibenstraße durch den vorbeifahrenden Verkehr verlärmert. Dabei kommt es an der Nordfassade in der Scheibenstraße 5 zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte im Tagzeitraum um bis zu 1 dB(A).

| Bezeichnung Immissionsorte | Gebiets- einstufung | OW tags [dB(A)] | L _{R,tags} [dB(A)] | OW nachts [dB(A)] | L _{R,nachts} [dB(A)] |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Kotterner 82, OG Ost | MK | 65 | 45 | 55 | 32 |
| Bahnhof 8, OG, S | MK | 65 | 54 | 55 | 41 |
| Scheiben 5, OG, N | MI | 60 | 61 | 50 | 50 |
| Scheiben 3, OG, N | MI | 60 | 60 | 50 | 48 |
| W.-Löheha 1 EG West | WA | 55 | 54 | 45 | 41 |
| W.-Löheha 1 OG1West | WA | 55 | 55 | 45 | 41 |
| W.-Löheha 1 OG2West | WA | 55 | 55 | 45 | 41 |
| W.-Löheha 2 EG S/W | WA | 55 | 55 | 45 | 42 |
| W.-Löheha 2 OG1S/W | WA | 55 | 55 | 45 | 42 |
| W.-Löheha 2 OG2S/W | WA | 55 | 55 | 45 | 42 |
| Scheiben 1 EG West | WA | 55 | 55 | 45 | 43 |
| Scheiben 1 OG1West | WA | 55 | 55 | 45 | 44 |
| Scheiben 1OG1Nord | WA | 55 | 55 | 45 | 43 |
| Kotterner 82, EG West | MK | 65 | 65 | 55 | 56 |
| Kotterner 82, OG1 West | MK | 65 | 64 | 55 | 55 |
| Kotterner 82, OG2 West | MK | 65 | 63 | 55 | 54 |

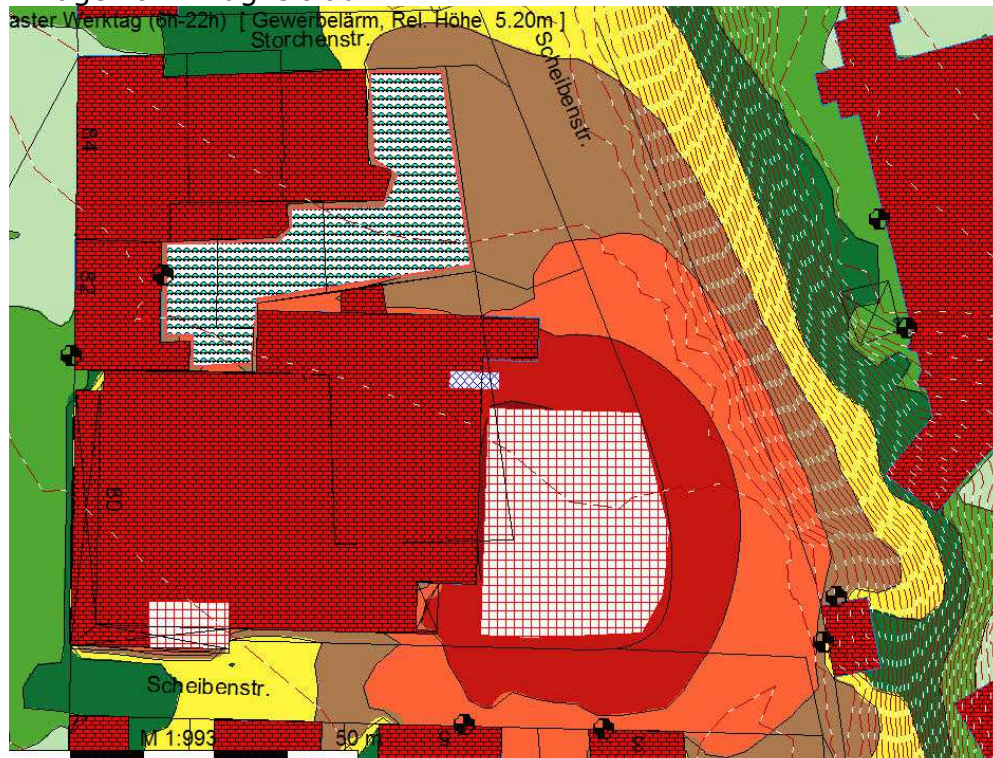
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum deutlich unterschritten.

Gewerbelärm

Wie in der unteren Tabelle ersichtlich, treten weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Überschreitungen der in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte bzw. der in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten auf. Die entsprechenden Beurteilungspegel weisen noch Spielräume für nicht berücksichtigte bzw. zukünftige Lärmquellen auf.

| Bezeichnung Immissionsorte | Gebiets-einstufung | OW/IRW tags [dB(A)] | L _{R,tags} [dB(A)] | OW/IRW nachts [dB(A)] | L _{R,nachts} [dB(A)] |
|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Kotterner 82, OG | MK | 65/60 | 54 | 50/45 | 45 |
| Bahnhof 8, OG, S | MK | 65/60 | 47 | 50/45 | 36 |
| Scheiben 5, OG, N | MI | 60 | 57 | 45 | 16 |
| Scheiben 3, OG, N | MI | 60 | 58 | 45 | 13 |
| W.-Löheha 1 EG West | WA | 55 | 47 | 40 | 27 |
| W.-Löheha 1 OG1West | WA | 55 | 50 | 40 | 30 |
| W.-Löheha 1 OG2West | WA | 55 | 52 | 40 | 31 |
| W.-Löheha 2 EG S/W | WA | 55 | 48 | 40 | 26 |
| W.-Löheha 2 OG1S/W | WA | 55 | 52 | 40 | 28 |
| W.-Löheha 2 OG2S/W | WA | 55 | 54 | 40 | 29 |
| Scheiben 1 EG West | WA | 55 | 53 | 40 | 19 |
| Scheiben 1 OG1West | WA | 55 | 54 | 40 | 20 |
| Scheiben 1OG1Nord | WA | 55 | 54 | 40 | 22 |
| Kotterner 82, EG West | MK | 65/60 | 34 | 50/45 | 20 |
| Kotterner 82, OG1 West | MK | 65/60 | 39 | 50/45 | 27 |
| Kotterner 82, OG2 West | MK | 65/60 | 41 | 50/45 | 28 |

Anlagenlärm Tagzeitraum



- Städtebaulicher Abwägungsprozess

Im Bauleitplanverfahren müssen grundsätzlich mögliche Konflikte vorausschauend vermieden oder bewältigt werden. Im konkreten Fall handelt es sich dabei um den Konflikt vorhandener Wohnnutzung und dem möglichen Bau eines neuen Parkhauses, sowie um die Verlärmung möglicher Wohnnutzungen im Plangebiet entlang der Kotterner Straße durch den Verkehr bzw. durch Anlagen.

Ein im Kerngebiet MK grundsätzlich mögliches und dann voraussichtlich rückwärtig gebautes Parkhaus führt grundsätzlich nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation für die bereits bisher durch den Verkehr verlärmten Immissionsorte entlang der Scheibenstraße. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich vom Bestand unterscheiden. Lediglich der Orientierungswert der DIN 18005 zur Bewertung des Straßenverkehrslärms für den Tagzeitraum wird am Immissionsort Scheibenstraße 5 Obergeschoss geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Da die Werte im Nachtzeitraum eingehalten werden können und dies die höhere Schutzbedürftigkeit darstellt, kann aus städtebaulicher Sicht der geringfügigen Überschreitung an einem Immissionsort zugestimmt werden. Die Beeinträchtigungen sind hinnehmbar, weil die gesamten Immissionsberechnungen sehr konservativ angesetzt worden sind.

Ein konkret an der Scheibenstraße platziertes Parkhaus müsste lärmarm ausgeführt werden (z.B. Schalldämmung der Decken, teilgeöffnete Fassade usw.), um eine zusätzliche Verlärmung der Immissionsorte zu vermeiden. Genaue Festsetzungen sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Eine nächtliche Nutzung des Parkhauses kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht befürwortet werden, sofern die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses im Kurvenbereich der Scheibenstraße angeordnet werden soll und sich somit in unmittelbarer Nähe zu den Immissionsorten befindet. Genaue Regelungen können erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden, wenn genaue diesbezügliche Planunterlagen vorliegen.

Durch die gezielte Orientierung zukünftiger Wohnnutzungen in den Gebäuden entlang der Kotterner Straße kann die Verlärmung von Schlaf- und Ruheräumen durch den dortigen Verkehrslärm deutlich reduziert werden. Hierzu sind zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Ruheräumen entlang der Ostfassade zu orientieren. Wohnnutzungen sind ohnehin nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Das nähere Umfeld wird durch Mansard-, Walm- und Flachdächer geprägt, so dass zu den Straßenräumen hin auch grundsätzlich diese drei Dachformen vorstellbar sind. Für den zurückspringenden höheren Innenbereich ist das Walmdach nicht mehr vorstellbar, weil dadurch ein zusätzliches 5. bzw. 6. Geschoss entstehen könnten und dies nicht mehr dem Umfeld entsprechen würde. Somit sind im höheren Innenbereich nur mehr Flach- oder flachgeneigte Walmdächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Entsprechend dem durch den Stadtrat formulierten strategischen Ziel einer deutlichen CO₂-Reduzierung in den nächsten Jahren, werden in dem außerhalb der historischen Altstadt liegenden Bereich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich begrüßt. Durch die Vorschrift einer gleichen Neigung wie das Schrägdach bzw. einem Abrücken von der Attika bei Flachdächern soll verhindert werden, dass durch die Anlagen gestalterische Fehlentwicklungen entstehen, die dem Bereich städtebaulich schaden könnten.

Werbeanlagen

Auf Grund des Kerngebietscharakters sind Werbeanlagen generell zulässig, sofern keine städtebaulichen Störungen durch Häufung entstehen. Vor diesem Hintergrund wurden Festsetzungen getroffen, die die Werbeanlagen auf die unteren beiden Geschossezonen beschränken. Dadurch können städtebaulich störende Häufungen in Form von Verteilungen der Werbeanlagen auf die gesamte Fassadenfläche vermieden werden. Dennoch können die in den beiden unteren Geschossen platzierten Werbeanlagen ihren „Adressaten“ sehr gut und ausreichend erreichen. Im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße zeigen zum Teil größere und höher angeordnete Werbeanlagen die negativen Auswirkungen auf das Stadtbild. Auch wenn es sich nicht um den denkmalgeschützten Innenstadtbereich handelt, drängen sich höhere und größere Anlagen penetrant in das Blickfeld des Fußgängers und Autofahrers und stören durch ihre aufdringliche Erscheinung das städtebauliche Bild. Auf Grund der sehr zentralen Lage im Innenstadtbereich ist eine Begrenzung auf Werbung an der Stätte der Leistung notwendig, weil sonst die Gefahr bestünde, dass die Fassadenflächen zu Fremdwerbzwecken herangezogen werden würden und dadurch das Stadtbild sich negativ entwickeln könnte.

5.4 Grünordnung

Auf Grund der im Bestand bereits vorherrschenden 100%igen Versiegelung des Plangebiets und der für das Kerngebiet charakteristischen GRZ von 1,0, sind grünordnerische Festsetzungen städtebaulich nicht zielführend. Im Bereich des öffentlichen Straßenraums werden wichtige bestehende Bäume als zu erhalten festgesetzt, weil dadurch der öffentliche Raum deutlich aufgewertet wird. Die beiden Bestandsbäume in der Südostecke der Flst.-Nr. 699/6 können nicht gehalten werden, weil sie einer möglichen Zufahrt in eine Parkgarage entgegenstehen. Durch die gegenüber liegenden Bäume auf öffentlichem Grund kann dies in Abwägung der Interessen hingenommen werden.

Sollte die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene maximale GFZ von 3,0 überschritten werden (Ausnahme nach § 6 möglich), so ist die flächenmäßige Überschreitung im Verhältnis 1:1 in Form eines begrünten Flachdaches bzw. einer Fassadenbegrünung auszugleichen. Dies stellt eine Verbesserung des Mikroklimas dar und nutzt somit den Menschen und der Tierwelt der unmittelbaren Umgebung.

5.5 Kenndaten der Planung

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich | 10.850 m ² |
| Kerngebietsfläche | 10.255 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 445 m ² |

5.6 Anlage

- Verkehrliche Überprüfung des Knotenpunkts Kotterner Straße / Scheibensstraße durch Modus Consult Ulm vom 12.02.2015