



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/903

TOP 14

6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd,,: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist inmitten des Stadtteils Neuhausen eine Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei und direkt südlich und westlich davon Wohnflächen dargestellt. Neuhausen ist nach Heiligkreuz die zweitgrößte Ortschaft dieser bis 1972 eigenständigen Gemeinde. Die Flurstücke 1002 und 867, Gemarkung Sankt Lorenz wurden 2016 vom Vorhabenträger (VT) IBO Immobilienservice, An- und Verkauf GmbH erworben.

Auf einer Fläche von ca. 7.688m² sind insgesamt bis zu 52 Wohneinheiten geplant. Das geplante Wohngebiet ist über die Straße „Neuhausen“ an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden. Die Erschließung mit dem PKW und die Feuerwehrezufahrt sind somit gesichert. Beide Flurstücke sind fußläufig gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Müllabfuhr soll die Flurstücke 1002 und 867 nicht befahren, der Müll wird vorne an der Straße „Neuhausen“ abgeholt. Der Winterdienst ist private Verpflichtung des VT.

Das Vorhaben wurde September 2019 und Januar 2020 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und in diesem Zuge maßgeblich verändert. Insbesondere die Ausbildung der Tiefgaragensituation, die damit verbundenen Gebäudesockel/Höhenlagen, der Abschluss zum Bleicher Bach, die Größe der versiegelten Flächen und die Anzahl der Vollgeschosse haben sich in diesem Prozess verbessert. Die heute vorliegende Vorentwurfsplanung bildet die Grundlage für den heute zu beschließenden Aufstellungsbeschluss.

Anfang Juli 2020 wurde zwischen Stadt und Vorhabenträger eine Kostenübernahmevereinbarung unterzeichnet, in der sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die während des Verfahrens anfallenden Kosten zu tragen. Der Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Kempten erarbeitet, der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Chechelski Architekten aus Kempten, sowie einem durch den VT zu beauftragenden Landschaftsarchitekten erstellt.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Die Fläche der Gärtnerei befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Neuhausen-Süd, 1. Änderung“ (Rechtskraft 19.11.1982), der für das Areal ein kleineres Baufenster direkt am Neuhauser Weg für Wohnen und im rückwärtigen Bereich Flächen für eine „Erwerbsgärtnerei“ innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ausweist. Die geplante Wohnnutzung ist mit der aktuell festgesetzten Nutzung demnach zwar planungsrechtlich generell vereinbar. In Anbetracht der bisherigen Nutzungsart (Gärtnerei), muss jedoch sichergestellt werden, dass sich die neuen Wohngebäude in die bebaute Umgebung einfügen. In Absprache mit dem VT soll für das Vorhaben deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Verkehr / Erschließung

Im westlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich jeweils eine Tiefgarage mit Zufahrten vorne an der Straße „Neuhausen“ und am östlichen Ende der Privatstraße. Somit werden ca. 66 TG-Stellplätze hergestellt. Ergänzt werden diese durch acht oberirdische Stellplätze, was in Summe 74 Stellplätze ergibt.

Die Erschließung und die Feuerwehrezufahrt erfolgen über die öffentliche Straße „Neuhausen“ und eine private Zufahrt mittig über die Flurstücke 1002 und 867. Die Verkehrs- und Erschließungsthemen sind noch genauer zu untersuchen erscheinen aber unproblematisch.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs selbst, sowie in ganz Neuhausen befinden sich keine Bau- und voraussichtlich auch keine betroffenen Bodendenkmale.

Städtebauliche Ziele

Während größere Anteile der südlichen Bebauung Neuhausens erst in den letzten 15 Jahren entstanden ist, so stammt die restliche Bebauung größtenteils aus den 60er und 70er Jahren, welche meist aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kurzen Hausreihen besteht. Darüber hinaus gibt es in Neuhausen auch einige Mehrfamilienhäuser.

Aufgrund der relativ zentralen Lage der neuen Wohnsiedlung, sowie seiner Lage am Rand zum Außenbereich, soll für das Vorhaben der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) „Südlich Bleicher Bach“ aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vBP dient der Stärkung der intakten Neuhauser Ortsstruktur und schafft neuen Wohnraum. Mit der neuen Planung sollen insgesamt 42 bis 52 Wohneinheiten mit fünf Doppelhäusern und drei Mehrfamilienhäusern festgesetzt werden. Hierbei sollen die Doppelhaushälften jeweils in zwei Wohneinheiten geteilt werden können. Im Osten des Geltungsbereichs muss ein quartiersbezogener Kleinkinderspielfeld festgesetzt werden.

Insbesondere nach Osten, aber auch nach Norden und Süden sollte die neue Wohnsiedlung gut eingegrünt werden – der alte Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Insbesondere die bestehende Bepflanzung entlang des Bleicher Baches, an der nördlich und östlichen Grenze muss erhalten, bzw. wo notwendig aufgewertet werden. Eine Beteiligung eines Landschaftsarchitekten an der Vorhabens- und

Erschließungsplanung (VE-Planung) ist deshalb unumgänglich.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im FNP wird Flurstück 1002 als Wohnfläche und Flurstück 867 größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft (Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei) und auch Wohnfläche dargestellt. Die neue Wohnsiedlung soll als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Vorhabenplanung vorgegeben.

Die Summe aller Grundflächen der Wohngebäude soll laut Vorentwurf ca. 1.708m² betragen. Hinzu kommen die zusätzlichen Grundflächen beider Tiefgaragen mit ca. 1.494m². Die Grundflächen der geplanten Zufahrten und oberirdischen Parkplätze beträgt ca. 474m². Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 7.521m² beträgt die GRZ 1 (nur Hauptgebäude) demnach 0,247 und die GRZ 2 (mit TG's, Zufahrten und Stellplätzen) 0,532.

Die Höhenlage der Wohngebäude muss sich weitgehend am Ursprungsgelände orientieren, welches nur insofern verändert werden darf, als es zur Errichtung dieser Gebäude unumgänglich ist. Hierbei sind bei jedem Wohngebäude die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens (über NHN) festzusetzen. Beide Tiefgaragen müssen wo immer möglich vollständig von Ursprungsgelände bedeckt sein.

Die zwei MFH's vorne an der Straße sind II+DG Vollgeschosse hoch, während die fünf Doppelhäuser III Vollgeschosse und das MFH im Osten IV Vollgeschosse aufweisen. Richtung Osten gibt es insgesamt einen Geländeabfall mit bis zu 6 m Höhendifferenz, weshalb IV Geschosse im Osten trotz Außenbereichsgrenze nach Ansicht des Stadtplanungsamtes städtebaulich vertretbar sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden und regeln den Neubau Wohngebäude. Es soll die offene Bauweise und zwar Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Während beide MFH's vorne an der Straße „Neuhausen“ ein Satteldach haben, so haben die übrigen Gebäude allesamt begrünte Flachdächer, eventuell mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.

Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 8.248,83 m². Dazu gehören die Flurstücke 1002 und 867. Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohngebiete bzw. im Norden und Osten auch der Bleicher Bach und im Osten auch der Außenbereich an.

Energieeffizienz

Die Wohngebäude sollen im energieeffizienten und für die Erwerber förderfähigem KfW 40+ Standard errichtet werden. Dabei ergibt sich auch die Zielsetzung ressourcenschonende Materialien zu verwenden. Dementsprechend sollen die Doppelhäuser komplett und die MFH's größtenteils aus Holz gebaut werden.

Hauptenergieträger sollen effiziente Wärmepumpen mit unterstützender Solar- bzw. Photovoltaiktechnik darstellen. Jeder der 66 Stellplätze innerhalb der beiden Tiefgaragen soll mit Ladestationen für Elektromobilität versehen werden.

Um die Energieeffizienz soweit wie möglich zu optimieren soll der VT ein Fachbüro beauftragen, welches ein nachhaltiges Energiekonzept ausarbeitet. Das fertige Energiekonzept soll im Klimaschutzbeirat diskutiert und beschlossen werden.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und An der Schmiede und dem Bleicher Bach mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 23.07.2020 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Ortsteil Neuhausen neuer Wohnraum geschaffen werden.

Anlagen:

- Präsentation
- Planzeichnung Geltungsbereich