



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/897

TOP 12

Aufhebung des Bebauungsplans „Serrostraße,, einschließlich seiner 3 Änderungen Einleitungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring)

Sachverhalt:

Anlass zur städtebaulichen Prüfung des Gebietes nordöstlich des Heussringes im Bereich Hermann-von-Barth-Straße West sowie Umgebung sind zwei Bauvoranfragen im Plangebiet. Bereits im Jahr 2012 wurde eine Bauvoranfrage BV 254/12 für das Grundstück 2470/4 gestellt. Laut Antrag war ein Abbruch des damaligen Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung geplant. Der Neubau sollte zweigeschossig ausgeführt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Serrostraße hat jedoch nur eine eingeschossige Bauweise für das Grundstück festgesetzt. Damit das Vorhaben genehmigt werden konnte, musste eine Befreiung ausgesprochen werden. Der damalige Oberbürgermeister Dr. Ulrich Netzer stellte damals klar, dass Grundzüge der Planung betroffen seien, bei Befürwortung der Zweigeschossigkeit mit weiteren Anträgen gerechnet werden müsse und somit auch planungsrechtliche Konsequenzen die Folge sein könnten. Dem Vorhaben wurde mit den notwendigen Befreiungen auch hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse zugestimmt. 2013 wurde dann der nachfolgende Bauantrag 155/13 für das Grundstück mit ebenfalls zwei Geschossen genehmigt.

Kürzlich wurde für das danebenliegende Grundstück mit der Flurstücksnummer 2470/3 eine Bauvoranfrage BV 350/20 gestellt, welche heute ebenfalls in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses behandelt wird. Beantragt werden Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses. Das Dachgeschoss soll als Vollgeschoss ausgebaut werden. Hier gilt der gleiche Befreiungstatbestand wie damals. Aufgrund der Gleichbehandlung wird eine Befreiung zu einem weiteren Vollgeschoss seitens der Verwaltung vorgeschlagen.

Die Geschossigkeit als Grundzug der Planung wird mit der erneuten Befreiung jedoch zu einer funktionslosen Festsetzung, der Bebauungsplan Serrostraße ist daher aufzuheben. Die Verwaltung beabsichtigt, für das aktuell vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Gebiet nach entsprechender Vorarbeit einen neuen Plan aufzustellen. Ziel dieses neuen

Plan sollte es sein, den Charakter des Gebiets nicht grundlegend zu verändern, aber eine zeitgemäße Anpassung an heutige Planungserfordernisse sicher zu stellen.

Entstehungsgeschichte und aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Serrostraße“ aus dem Jahr 1966. Drei Änderungen wurden für Teilbereiche vorgenommen. Der Bereich für den Heussring wurde später mehrfach überplant. Aktuell gilt dort der Bebauungsplan Franzosenbauer-Süd 2. Änderung.

Die Grundfassung des Bebauungsplans Serrostraße, rechtskräftig seit dem 22.04.1966 regelte die Verkehrsthemen für den Heussring in dem Bereich und schuf Baurecht für eine ziemlich lockere Wohnbebauung im Franzosenbauer. Anhand des Originalplans ist erkennbar, dass nördlich davon ebenfalls eine lockere Wohnbebauung vorhanden war. Im Osten hingegen war noch gar keine Bebauung vorhanden. Die Ringstraße des Heussrings war ursprünglich etwas anders geplant als sie dann später umgesetzt wurde. Der östliche Teil des Plangebiets wurde mit offener eingeschossiger Bauweise festgesetzt, der westliche Bereich ursprünglich mit zweigeschossiger Bauweise, vorwiegend Reihenhäuser (Gruppenbauweise).

1968 folgte schon die erste Änderung für das Plangebiet im Bereich Zucalliweg. Die zweigeschossige Gruppenbauweise wurde durch eingeschossige Einfamilienhäuser ersetzt. Auf dem nördlichen Grundstück, welches ursprünglich für Garagen vorgesehen war, wurde ein Sondergebiet für einen Laden festgesetzt.

Die zweite Änderung Serrostraße, rechtskräftig seit dem 14.11.1980, beschäftigt sich wieder mit dem Flst.Nr. 2472/43 im Zucalliweg. Statt dem Sondergebiet für den Laden wird wieder eine eingeschossige offene Bauweise als reines Wohngebiet festgesetzt. Es zeigte sich, dass kein Bedarf für einen Laden bestand.

Im Bereich des Heussrings sowie für den ganzen restlichen Franzosenbauer wurde 1979 der Bebauungsplan Franzosenbauer-Süd aufgestellt. Dieser Plan hebt den Bebauungsplan Serrostraße für den Teilbereich des Heussrings auf. Derzeit gilt dort der Bebauungsplan Franzosenbauer-Süd, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.06.1984. Durch Verlegung des Heussrings etwas weiter westlich, war eine zusätzliche Häuserreihe und Erschließungsstraße (der heutige Gaishornweg) möglich. Entlang des Gaishornwegs sind durch die Festsetzungen des Plans eingeschossige freistehende Wohnhäuser möglich.

Durch die veränderte Trasse des Heussrings konnte mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Serrostraße südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring, rechtskräftig seit dem 16.04.1987, weiteres Baurecht geschaffen werden. Dort wurde ein eingeschossiges Allgemeines Wohngebiet, erschlossen über die Serrostraße, festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum Ring waren auch Festsetzungen zum Schallschutz notwendig. Eine festgesetzte öffentliche Grünfläche schafft zudem etwas Abstand zwischen Bebauung und Ringstraße.

Städtebauliches Ziel und Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplans Serrostraße einschließlich seiner Änderungen

Durch mehrere Befreiungen von der Geschossigkeit vom Bebauungsplan Serrostraße wird die eingeschossige Festsetzung funktionslos. Der Bebauungsplan wurde daher insgesamt auf seine städtebauliche Notwendigkeit, Aktualität und zeitgemäßes Baurecht überprüft. Der Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen wird den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht.

Die Stadtverwaltung sieht aber trotzdem die Notwendigkeit, das Baurecht im Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Der grundsätzlich homogene Charakter soll erhalten bleiben, aber die Geschossigkeit sollte erhöht und Potenziale zur Nachverdichtung geprüft werden. Ziel einer Neuaufstellung ist vorwiegend eine Anpassung der Festsetzungen, um zeitgemäßes Baurecht zu schaffen. Das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit Festlegung des Geltungsbereichs und städtebaulichen Zielen soll in den städtischen Gremien im September 2020 behandelt werden. Durch die geplante Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll der ursprüngliche Plan Serrostraße einschließlich seiner drei Änderungen fast komplett überplant werden. In manchen Randbereichen hat der Ursprungsplan keinen bzw. geringen Regelungsinhalt, weil zur damaligen Zeit dort noch keine Bebauung vorhanden oder geplant war. Dies betrifft den Bereich für den Heussring und einen kleinen Teilbereich im Osten.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ansonsten gelten öffentlich bekannt gemachte Pläne unbefristet weiter. Aufhebungen sind aktiv durchzuführen. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Serrostraße“ einschließlich Änderungen wird durch vermehrte Befreiungen und eine Neuaufstellung nicht mehr „benötigt“. Um den alten Bebauungsplan „Serrostraße“ einschließlich seiner drei Änderungen ordnungsgemäß zu beseitigen, muss die Gemeinde ein Aufhebungsverfahren durchführen. Eine Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB ist langfristig nicht vorgesehen, um eine Veränderung des Quartiers durch ungesteuerte Nachverdichtung zu verhindern – diese kann durch parallele Neuaufstellung verhindert werden.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich entlang der Hermann-von-Barth-Straße und Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Heussrings sind Grünflächen und sonstige Gehölzstrukturen dargestellt. An Teilen des Heussrings im Geltungsbereich der dritten Änderung des B-Plans Serrostraße sind Immissionschutzmaßnahmen aktiv und passiv dargestellt, wie auch im B-Plan festgesetzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Serrostraße einschließlich Änderungen ergibt sich keine Änderung in der Art der Baufläche oder anderer Darstellungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufhebung des Bebauungsplans Serrostraße einschließlich der drei Änderungen ist nicht notwendig.

Klimafolgenabschätzung

Das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich seiner drei Änderungen startet in der heutigen Sitzung mit dem Aufstellungsbeschluss. Große Klimafolgen sind durch die reine Aufhebung nicht zu erwarten bzw. ist eine Klimafolgenabschätzung zum derzeitigen Zeitpunkt – solange die Ziele für die Zukunft noch nicht abschließend feststehen - nicht abschließend machbar und sinnvoll. In Kürze soll ein neuer Bebauungsplan mit dem städtebaulichen Ziel Nachverdichtung (durch geringe Erhöhung der Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung) aufgestellt werden. Dies führt zu einer verdichteten Bauweise im Vergleich zum derzeitigen Baurecht im bereits bebauten Innenbereich und könnte sich grundsätzlich positiv auf den Klimaschutz auswirken. Eine verlässliche Klimafolgenabschätzung wird später nachgereicht.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans „Serrostraße“, rechtskräftig seit dem 22.04.1966 einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), rechtskräftig seit dem 13.06.1968, 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)), rechtskräftig seit dem 14.11.1980 und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring), rechtskräftig seit dem 16.04.1987 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt das Verfahren durchzuführen.

Anlagen:

- Präsentation
- Planzeichnung Geltungsbereich