



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.09.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/900

TOP 4

Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße West,, im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg, Hermann-von-Barth-Straße, Immenstädter Straße und Heussring; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass zur städtebaulichen Überplanung des Gebietes

Im Juli 2020 wurde die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans Serrostraße einschließlich seiner drei Änderungen in den städtischen Gremien behandelt. Hintergrund war, dass die festgesetzte eingeschossige Bauweise durch mehrfache Befreiungen funktionslos wurde. Unabhängig von den Befreiungen im Bereich der Hermann-von-Barth-Straße, wird verwaltungsintern im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans das gesamte Stadtgebiet Kempten (Allgäu) städtebaulich und stadtplanerisch genau untersucht. Im gesamten Quartier Franzosenbauer und auch im Haubenschloss gibt es bei städtebaulicher Betrachtung Innenentwicklungspotenzial. Im südlichen Bereich bestehen zahlreiche ältere Bebauungspläne, die auf die heutigen baulichen Bedürfnisse und Ansprüche zumindest überprüft werden sollen. Es handelt sich um ein städtebaulich qualitativvolles Wohngebiet mit relativ strikten Vorgaben, bislang geprägt durch ein homogenes und stimmiges Gesamterscheinungsbild des Quartiers. Die Wohnbebauung gruppiert sich um einen Grünraum und quartiersrelevante Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Verwaltung beabsichtigt, für das aktuell vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Gebiet nach entsprechender Vorarbeit einen neuen Plan aufzustellen.

Vorhandenes Baurecht

Derzeit gilt im Westen noch der Bebauungsplan Serrostraße, einschließlich seiner drei Änderungen. Die Urfassung stammt aus dem Jahr 1966. Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde bereits im Juli vom Stadtrat beschlossen. Im Osten gibt es den Bebauungsplan Franzosenbauer-Süd einschließlich seiner Änderungen. Auch dieser Bebauungsplan setzt für die Einfamilienhäuser eingeschossige Bauweise fest. Der vorwiegend geltende Plan Franzosenbauer-Süd, 2. Änderung stammt aus dem Jahr 1984. Der somit 36-jährige Plan berücksichtigt nicht die heutigen Ansprüche ans Bauen und Planen (flächensparende Bauweise, Klimaschutz, Immissionschutz, Ausbau und Umbau).

Teilweise wurden deswegen bereits Befreiungen erteilt. Eine Überarbeitung des Planungsrechts in diesem Bereich ist somit auch sinnvoll und notwendig.

Städtebauliche Ziele

Ziel des neuen Bebauungsplans sollte es sein, den Charakter des Gebiets und einzelner Straßenzüge nicht grundlegend zu verändern, aber eine zeitgemäße Anpassung an heutige Planungserfordernisse sicher zu stellen. Im Quartier liegen einige Objekte mit anstehendem Generationswechsel, bei einer Eigentumsveränderung sollen Gebäude nicht durch stark einschränkende Vorgaben an Wert verlieren und sich positiv weiterentwickeln können. Daher ist eine Aufwertung und maßvolle Nachverdichtung sinnvoll. Mit dem Eigentümerwechsel besteht die Chance auf Schaffung flexibler Wohnformen, Ausbau, Anbauten und Energiesanierungen. Durch einen neuen Bebauungsplan kann die bestehende Qualität gesichert und die Nachverdichtung gesteuert werden. Wird die Stadt hingegen nicht planerisch aktiv, ist zu befürchten, dass Bauinvestoren/Bauträger freiwerdende Objekte aufkaufen und Grundstücke mit möglichst vielen Wohneinheiten auf geringer Fläche nachverdichten wollen.

Mit neuen Festsetzungen soll ein zeitgemäßeres Planwerk entwickelt werden und eine neue Grundlage für den Baucharakter im Gebiet bilden. Die bisher durchgehend eingeschossige Bauweise ist flächenintensiv, insbesondere bei Gebäuden mit Satteldach ist eine stark eingeschränkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses wie bisher festgesetzt nicht mehr zeitgemäß. Auch eine Erhöhung der Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern soll im Laufe des Planverfahrens diskutiert werden. Insgesamt soll ein größerer Spielraum bei den Festsetzungen als bisher möglich sein. Die nachbarlichen Belange müssen wie immer berücksichtigt werden. Insgesamt soll mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans das Baurecht für das Wohngebiet aktualisiert und an die heutigen Bedürfnisse sowie gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Grundsätzlich soll natürlich auch weiterhin ein homogenes Gesamterscheinungsbild für das Quartier mit hoher Wohnqualität erhalten bleiben.

Geltungsbereichsvarianten

Bei der Betrachtung des Quartiers ergeben sich verschiedene Möglichkeiten bei der Wahl der Größe des Geltungsbereichs, daraus ergeben sich teilweise zusätzliche städtebauliche Ziele und Aufgaben. Das Ziel bei allen Varianten ist einerseits eine Überformung des Gebietes aufgrund fehlender planerischer Steuerung zu verhindern und andererseits eine angemessene Weiterentwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

Variante 1:

Bei der ersten Variante handelt es sich um den kleinsten Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 87.000 qm und ca. 70 Wohngrundstücken, davon 56 Einfamilienhäuser und zusätzlich Reihenhäuser. Ziel des neuen Bebauungsplanes wäre hier insbesondere die Geschossigkeit der Einfamilienhäuser mit Satteldach von auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen. Dies hat eine Erhöhung der GFZ zur Folge. Die Machbarkeit wird für jedes Grundstück geprüft werden. Die Baufenster für alle Grundstücke sowie die weiteren Festsetzungen werden ebenfalls überprüft und evtl. angepasst. Eine Erhöhung der Geschossigkeit ist städtebaulich aufgrund der großen Grundstücke und Nachbarabstände problemlos vertretbar. Bei 56 Einfamilienhäusern wäre eine Verdopplung der Wohneinheiten durch beispielsweise Einliegerwohnungen auf 112 Wohneinheiten möglich,

ohne neue Erschließungen schaffen zu müssen. Die Grenzen des Plangebietes ergeben sich in diesem Bereich so durch den Heussring und den Fußweg Mädelegabelweg als natürliche Abgrenzung. Mit diesem Geltungsbereich wird nur ein Teil vom Franzosenbauer/Haubenschloss überplant, zu einem späteren Zeitpunkt können die Nachbargebiete überplant werden.

Variante 2:

Bei der zweiten Variante wird der Geltungsbereich von Variante 1 nach Osten erweitert. Es werden mehr freistehende Einfamilienhäuser und ein paar Hausgruppen im Südosten einbezogen, die Grenze bildet der Grünzug durch das Quartier. Die städtebaulichen Ziele sind wie bei der ersten Variante auch eine Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoß sowie die Herstellung von zeitgemäßem Baurecht. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 141.500 qm und betrifft fast 100 Wohngrundstücke. Es gibt rund 80 Einfamilienhäuser, bei einer zulässigen Verdopplung der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude wären rund 160 Wohneinheiten möglich. Neben der Wohnnutzung liegt die Kindertagesstätte Miteinander in Plangebiet. Dadurch ergibt sich die Chance hier den Bedarf und Erweiterungsmöglichkeit für diese Nutzung abzufragen und zu berücksichtigen. Die Ringstraße und der Grünzug sind klare städtebauliche Abgrenzungen. Bei dieser Größe des Geltungsbereichs werden die Nachbargebiete erst zeitlich später geplant.

Variante 3:

Bei der dritten Variante wird der Geltungsbereich noch mehr nach Osten bis zur Immenstädterstraße erweitert. Es gibt ca. 160 Einfamilienhäuser, die Wohneinheiten könnten geschätzt auf rund 300 erhöht werden. Die Größe des Plangebiets verdoppelt sich auf insgesamt ca. 312.400 qm. Für die Einfamilienhäuser ist zurzeit vorwiegend eingeschossige Bauweise festgesetzt, in diesem Umgriff gibt es aber auch zulässige drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser. In diesem Bereich wären auch Gebäude betroffen, die derzeit als Flachdachbungalows – ohne Dach oder zweites Vollgeschoss – festgesetzt sind. Für diese Gebäude wäre die Zulassung eines zweiten Vollgeschosses eine prägende Veränderung des Quartiers, die derzeit seitens der Verwaltung nicht angedacht ist, aber im Verfahren mit den betroffenen Bürgern und der Politik diskutiert werden soll. Aufgrund der stärkeren Unterschiede in der Baustruktur dieses Umgriffs ist dann ein besonderes Augenmerk auf die verschiedenen Nachverdichtungspotenziale und positive Entwicklungsmöglichkeiten zu setzen. Für alle Grundstücke muss die Machbarkeit geprüft werden. Je nachdem sind auch die verschiedenen Hanglagen der Grundstücke zu beachten. Im Osten befindet sich eine größere Grünfläche. Auch die zukünftige Nutzung dieser Fläche muss thematisiert und entsprechend festgesetzt werden. Der Vorteil des großen Planumgriffs besteht darin, dass mit nur einem Verfahren zeitgleich für einen relativ großen Bereich neues, zeitgemäßes Baurecht geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan Franzosenbauer-Süd wird bei fast kompletter Überplanung nicht mehr benötigt und die Aufhebung der Pläne sollte ebenfalls durchgeführt werden.

In allen Varianten muss natürlich auch geprüft werden, ob und wie der Immissionsschutz zum Ring eingehalten wird, welche Auswirkungen die Planung auf bestehende Infrastruktur einrichtungen hat und wie die Grünraum – und Freiflächenausstattung des Quartiers angepasst oder verändert werden kann. Bei allen genannten Zahlen zum Quartier ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Eigentümer gleichzeitig oder überhaupt Umbauten mit zusätzlichen Wohneinheiten umsetzen – oft wird in wohlhabenden Gebieten der Wohnraumsanspruch der Eigentümer vergrößert. Bei Nachverdichtungen in

Bestandsquartieren handelt sich zudem um einen zeitlich länger dauernden Prozess, mit dem aber ein inneres Stadtwachstum generiert werden kann, ohne Flächen im Außenbereich anzurühren und ohne hohe Neukosten für Erschließungen berücksichtigen zu müssen. Durch die langfristige Veränderung werden akute Überlastungen bestehender Infrstruktureinrichtungen vermieden, es wird eine gleichmäßiger durchmischte Altersstruktur erreicht und ein Angebot an Wohnraum in einer bevorzugten Lage im Kemptener Stadtgebiet ermöglicht.

Die Stadtverwaltung empfiehlt, den großen Umgriff als Geltungsbereich für den neuen Bebauungsplan festzulegen. Es handelt sich um eine städtebaulich sinnvolle Einheit, die vorwiegend durch die Ringstraße und die Hermann-von-Barth-Straße klar von Nachbarbereichen abgegrenzt wird. Durch die Neuaufstellung kann mit nur einem Verfahren in einem relativ großen Bereich zeitgemäßes Baurecht geschaffen werden. Das Innenentwicklungspotenzial kann ausgeschöpft werden und das gesamte Gebiet kann sich positiv gesteuert weiterentwickeln.

Klimafolgenabschätzung

Das Bebauungsplanverfahren startet mit dem Aufstellungsbeschluss und daher ist eine Klimafolgenabschätzung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend machbar und sinnvoll. Städtebauliches Ziel ist u.a. eine Erhöhung der Geschossigkeit und generelle Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung. Dies führt zu einer verdichteten Bauweise im Vergleich zum derzeitigen Baurecht im bereits bebauten Innenbereich. Dies wirkt sich grundsätzlich eher positiv auf den Klimaschutz aus, im Gegensatz zu einer Neuausweisung von bisher un bebauten Flächen.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg, Hermann-von-Barth-Straße, Immenstädter Straße und Heussring mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2020 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der städtebaulichen Qualität des Quartiers, aber auch das Ermöglichen angemessener Erweiterungen und Nachverdichtungen. Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Übersichtsplan drei Varianten des Geltungsbereichs
- Plan Geltungsbereich groß
- Präsentation