



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.09.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/931

TOP 5

Bebauungsplan „Parkstraße“, im Bereich der Wohnbebauung beidseitig der Parkstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung zum Planungs- und Bauausschusses wurde am 13.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Parkstraße“ begutachtet und am 23.05.2019 durch den Stadtrat beschlossen. Parallel dazu wurde eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des künftigen Bebauungsplans „Parkstraße“ planungsrechtlich sichern zu können.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung des für die Straße charakteristischen kleinteiligen Wohnens, der Erhalt des für den jeweiligen Abschnitt einheitlichen Straßenraums sowie der Erhalt der grünen Hangkante westlich der Parkstraße.

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan städtebaulich wichtigsten Festsetzungen erläutert:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll der Gebietscharakter als großzügig durchgrüntes Wohnquartier mit einzeln stehenden Gebäuden erhalten bleiben. Es haben sich vereinzelt kleinere gewerbliche Betriebe niedergelassen, die dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind (Steuerkanzleien). Der bereits vorhandene Gebietscharakter wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert und nimmt dabei im südlichen Teil des Plangebiets die Bestimmungen des bislang dort gültigen Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“ wieder auf. Zugleich soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans das qualitative innenstadtnahe Wohnen im Bereich der Parkstraße gestärkt und erhalten werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB wie Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. werden nicht zugelassen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenso ausgeschlossen.

Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise mit einzelnen Baufenstern nimmt den vorhandenen villenartigen Charakter entlang der Parkstraße auf und soll diesen auch

bewahren. Mit den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern in den am Bestand orientierten Baufenstern wird auch die bislang vorhandene Durchgrünung des Quartiers städtebaulich gesichert. Im südlichen Abschnitt der Parkstraße sind ein Großteil der Gebäude – insbesondere auch die dort befindlichen Einzeldenkmale – direkt an der Straßengrenze situiert und bilden dadurch einen prägnanten Straßenraum. Mit der Festsetzung von Baulinien soll diese besondere städtebauliche Bauweise planungsrechtlich gesichert werden. Die Bebauung im nördlichen Bereich der Parkstraße bildet eine optisch einheitliche Raumkante mit annähernd jeweils gleichem Abstand zur Straße. Ein städtebauliches Ziel ist es dabei, diese homogene Linie zu erhalten und weiterzuentwickeln. Gebäudeteile, die bereits jetzt diese Linie durchbrechen sind als „Ausreißer“ städtebaulich nicht maßgebend, genießen jedoch Bestandsschutz. Sowohl im nördlichen als auch südlichen Abschnitt der Parkstraße wurde das Baurecht nach Westen in Richtung Hang erweitert.

Wohneinheiten

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist durch große, villenartige Einzelhäuser geprägt. Bei einer Bestandsaufnahme wurde für das Plangebiet die Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Gebäuden erhoben. Die Untersuchung ergab, dass sich die Anzahl der Wohnungen je Gebäude derzeit von einer bis zu sechs Wohneinheiten erstreckt, wobei der überwiegende Anteil der Gebäude (13) nur eine Wohneinheit aufweist. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird im Bebauungsplan begrenzt, um den Charakter einer ruhigen Wohnstraße zu wahren sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht werden zu können. Trotzdem ist auch dem Entwicklungsinteresse der Eigentümer nachzukommen. Nach den im Entwurf enthaltenen Festsetzungen soll künftig jedes Einzelhaus bis zu 3 Wohneinheiten aufweisen. Gebäude, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Anzahl von Wohnungen aufweisen, die über das höchstzulässige Maß hinausgeht, genießen Bestandsschutz.

Über eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB soll den Grundstückseigentümern dennoch die Möglichkeit verbleiben, die Anzahl der Wohneinheiten zur besseren Ausnutzung ihrer Liegenschaften zu erhöhen. Die Gewährung der Ausnahme ist jedoch mit Auflagen verbunden. Eine Abweichung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstzahl an Wohneinheiten kann nur dann zugelassen werden, wenn die straßenräumliche und städtebauliche Struktur sowie das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenabschnitts nicht signifikant verändert wird.

Grünordnung

Für die Sicherung einer unverbauten Hangkante oberhalb der bestehenden Wohnbebauung der Parkstraße sowie in Richtung Adenauerring setzt der Bebauungsplan „Parkstraße“ auf Teilen der Grundstücke private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Im südlichen Bereich des Plangebiets decken die privaten Grünflächen jene Bereiche ab, die zum einen noch stark bewachsen sind und zum anderen eine steile Hangneigung aufweisen, die eine Bebauung in zweiter Reihe extrem erschweren würde. Im bisher geltenden Bebauungsplan waren für diese Hangbereiche Flächen zum Erhalt von Bepflanzung festgesetzt, ein Baurecht bestand bereits im bislang dort gültigen Bebauungsplan „Parkstraße-Süd“ nicht. Insofern wird die Situation für die Eigentümer nicht verschlechtert. Die als private Grünflächen festgesetzten Gartenbereiche in Richtung Osten dienen neben den eingangs genannten Gründen noch als Puffer zum stark verlärmten Adenauerring. Der in Richtung Reichelsberg festgesetzte Streifen als private Grünfläche soll einen harmonischen Übergang in den Außenbereich ermöglichen

und eine weitere Bebauung in zweiter Reihe unterbinden.

Immissionsschutz

Für die Baufenster am südlichen Ende des Geltungsbereiches werden aufgrund des vorhandenen Lärmeintrags des Adenauerrings Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Hier wirken sich die Belastungen besonders an den östlichen und südlichen Fassadenseiten aus. Die Verkehrsbewegungen haben sich dabei in den letzten 30 Jahren – seit Rechtskraft des Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“ - mehr als verdoppelt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden zur Nachtzeit um bis zu 14 dB(A), die Grenzwerte um bis zu 10 dB(A) im Tageszeitraum überschritten. Für den betreffenden Bereich sind daher alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die dem Adenauerring abgewandte Seite zu situieren. Falls dies nicht möglich ist, sind Fenster mit Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Die hier zu treffenden Festsetzungen zum Lärmschutz gelten für Neubauten und Wohnungssanierungen mit Grundrissänderungen. Grundsätzlich sind die Schallschutzvorgaben zu berücksichtigen, in Einzelfällen können Befreiungen in Aussicht gestellt werden, wenn keine immissionsschutzrechtlichen Vorschriften verletzt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. v. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB gewährleistet sind.

Örtliche Bauvorschriften

Die zur Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) ergänzend aufgeführten Vorschriften dienen dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Insofern hat innerhalb des Geltungsbereiches der Stadtbildsatzung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer.

Die Festsetzungen zur Dachform sowie zur Farbgebung der Dacheindeckungen orientieren sich an der Bestandssituation. Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind auf geeigneten Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Bei Einzeldenkmälern sind solche Anlagen nur ausnahmsweise und unter Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Die Fassadengestaltung soll sich hinsichtlich Material und Farbe in die umliegende Bebauung einfügen. Aufgrund der Nähe der Einzeldenkmale gelten auf den direkt angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücken - für Neubauten und Umgestaltungen der Bestandsgebäude – unter Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde besondere Anforderungen.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen und von Stützmauern orientieren sich ebenfalls am Bestand bzw. an der Topographie. Aufgrund der Sensibilität des Bereiches ist dazu stets das Stadtplanungsamt zur Abstimmung hinzuzuziehen.

Geltungsbereich

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches muss die Umgriffslinie des Plangebiets an zwei Stellen leicht angepasst werden. Die Änderung ergab sich im Laufe der weiteren Planungen und betrifft ausschließlich die städtischen Liegenschaften Flst.-Nrn. 1007/4

(Feilbergsteig, beschränkt-öffentlich gewidmeter Weg) und 1007/78 (Grünfläche). Der veränderte Geltungsbereich soll bei der Beschlussfassung zur Billigung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt werden.

Weiteres Vorgehen

Nach Billigung der Auslegung durch den Stadtrat und der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum Oktober / November 2020 vorgesehen. Parallel dazu findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägung ist eine Behandlung in den Gremien frühestens am Jahresende 2020 geplant.

Klimafolgenabschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstraße“ ist bereits mit Einzelhäusern bebaut. Die Grundstücke weisen dabei einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Da der Status Quo des Gebiets mit Ausnahme von geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude sowie einer Nachverdichtung auf einem großen Grundstück nicht verändert werden soll, sind die Folgen für das Mikroklima sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzenden Stadtteile als marginal einzustufen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs durch die Einbeziehung der Flurstücke Flst.-Nrn. 1007/4 und 1007/78 und billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Parkstraße“ vom 22.09.2020. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2020 mit den textlichen Festsetzungen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung
- Textteil
- Begründung
- Präsentation