

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan
„Schwalbenweg-Südwest“

im Bereich zwischen Schwalbenweg und der Mariaberger
Straße

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB
(ergänzende Tektur)

12.05.2017 / 22.09.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übergeordnetes Planungsziel	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit.....	7
4	Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden	7
5	Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten	8

1 Übergeordnetes Planungsziel

Der Stadtteil Thingers zeichnet sich durch seine heterogene Bauweise mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie durch einen großen Anteil an Geschößwohnungsbauten insbesondere im Norden des Stadtteils aus. Das Quartier wurde im letzten Jahrzehnt durch das Programm „Soziale Stadt“ betreut und wesentlich aufgewertet. Thingers verfügt über eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Anbindungen an den ÖPNV. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist insbesondere durch die beiden Nahversorgungszentren „Im Thingers“ sowie „Lotterbergstraße“ gewährleistet. Darüber hinaus existieren sehr gute Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sowie an vielen Stellen einen direkten Zugang zur freien Landschaft.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist eine Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Thingers sowie eine Ergänzung des Stadtteils mit Einfamilienhäusern. Hiermit sollen überwiegend jüngere Bevölkerungsschichten angesprochen werden, um so einen Beitrag zum Erhalt bzw. zur Stärkung der insgesamt positiven Entwicklung des Stadtteils leisten zu können.

Mit der Schließung der Lücke am Schwalbenweg werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen. Gleichzeitig wird aufgrund der Wohnbaufläche ein an dieser Stelle verorteter „Behelfsbolzplatz“ künftig verloren gehen. Dieser wurde ursprünglich als Zwischennutzung angelegt und hatte in der Nachbarschaft bereits zu erheblichen Konflikten geführt. Um aber das Freizeitangebot insbesondere für Jugendliche weiter aufrecht zu erhalten, wird nördlich der Freizeit- und Erholungsgärten an der Tannachstraße gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes ein neuer Bolzplatz errichtet.

Der Bereich des gegenwärtigen Bolzplatzes soll mit bis zu zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern bebaut werden, die über eine Ringerschließung mit Einbahnstraßenverkehr an die Mariaberger Straße angebunden werden. Für diesen Bereich müssen insgesamt zehn vorhandene, im Eigentum der Stadt befindliche Grabelandparzellen zurückgenommen werden. Es handelt sich dabei um fünf direkt am Schwalbenweg befindliche sowie um die letzten fünf am östlichen Rand der Grabelandanlage gelegene Parzellen.

Ebenso an die Mariaberger Straße werden über einen privaten Stich neben weiteren Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zwei Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen inklusive Dach- oder Penthousegeschoss erschlossen, die direkt am Standort der ehemaligen Hofstelle Schwalbenweg 15 entstehen sollen.

Das Gebäude Schwalbenweg 17 auf dem im Privateigentum stehenden Grundstück Flst.-Nr. 2971/1 stellt noch den alten Wohntrakt der dort früher betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle dar. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück mit der Überbaubarkeit der Fläche sowie zur Geschossigkeit dienen in erster Linie der Sicherung des Bestands und beinhalten zudem bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Der planerische Eingriff in das Eigentum durch den Bebauungsplan wird dabei minimiert, da von Seiten des Eigentümers der-

zeit noch keine konkreten Vorstellungen über die Zukunft der Liegenschaft bestehen. Eine Verschlechterung der baurechtlichen Situation tritt für den Eigentümer durch die Festsetzungen daher nicht ein.

Trotz der nun getroffenen Festsetzungen für das Grundstück Flst.-Nr. 2971/1 sieht die Stadt Kempten als langfristiges städtebauliches Ziel in der Gesamtbetrachtung für den Schwalbenweg an dieser Stelle eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, was eine Fortführung der unmittelbaren Umgebungsbebauung entspräche. Bei einer Neuentwicklung des Grundstücks in Verbindung mit dem Abbruch des Bestands soll für den jeweiligen Eigentümer ggf. auch über eine Befreiung die Möglichkeit eröffnet werden können, eine solche Bebauung auch zu realisieren. Nachteilige Auswirkungen für die direkten Nachbarn wären dabei nicht zu erwarten.

Ein weiteres Ziel für den Teilbereich entlang der Mariaberger Straße besteht darin, die örtliche Topographie aufzugreifen und damit grundsätzlich den Duktus der bestehenden Wohnbebauung im südlichen Anschluss weiter fortzuführen.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche können über die Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 24 Einfamilienhausgrundstücke genehmigt werden, wobei die Baugrundstücke entlang der Mariaberger Straße auch mit Doppelhäusern belegt werden können. Bei den an Stelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens vorgesehenen Geschößwohnungsbauten können je nach Ausführung und Grundrisszuschnitte insgesamt 12 bis 16 Wohneinheiten geschaffen werden, die Parkierung erfolgt unterirdisch und wird über einen Privatweg von der Mariaberger Straße aus angedient.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Planungsrechtlich wird der gesamte Bereich mit Ausnahme des Anwesens Schwalbenweg 17 nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft, so dass ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets erforderlich ist.

Für das Vorhaben besteht ein waldrechtlicher Ausgleichsbedarf von 7.415 m², welcher außerhalb des Vorhabensgebietes zu erbringen ist. Vorgesehen ist eine Erstaufforstung mit Laubmischwald und Waldrandgestaltung zwischen dem Weiler Feigen und dem Ortsrand des Kemptener Stadtteils Thingses auf Teilflächen der Flurstücke Flst.-Nrn. 1479 Gmkg. Sankt Lorenz und 2947 Gmkg. Kempten.

Die Aufforstungsfläche besteht aus 2 Teilflächen und beträgt insgesamt 7.415 m². Der Waldausgleich kann auch als naturschutzfachlicher Ausgleich gewertet werden, da die Erstaufforstung auch aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert ist. Die Fläche liegt im Einzugsbereich einer Frischluftschneise für den Ortsteil Thingsers und im Naherholungs-

bereich am Marienberg. Zudem ist die Aufforstung mit standortabhängigen, ökologisch wertvollen Laubwaldarten (einschließlich Weißtanne) sowie einem Waldmantel mit Kleinbäumen und Sträuchern vorgesehen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Ein Vorkommen saP-relevanter Arten an Pflanzen, Libellen, Käfern, Tagfalter und Amphibien ist im Eingriffsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung bzw. der regionalen Verbreitung der Arten nicht zu erwarten. Hinsichtlich dieser Tiergruppen sind keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutzrecht oder dem Naturschutzgesetz zu erwarten.

Für die Tiergruppen der Säugetiere, Reptilien und Vögel sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Diese könnten zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG führen. Um Verbotstatbestände nicht zu erfüllen, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit UNB und HNB abgestimmt und werden teilweise bereits vor Maßnahmenbeginn umgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotopbereiche. Im Zuge der Abbrucharbeiten des Wirtschaftsteiles der ehemaligen Hofstelle wurde ein Großteil der nicht zu erhaltenden Bäume entfernt.

Das Planungsgebiet umfasst im mittleren Bereich die versiegelten Flächen des mittlerweile abgebrochenen Wirtschaftsgebäudes der ehem. Hofstelle Schwalbenweg 15. Am Schwalbenweg befindet sich das Wohngebäude Schwalbenweg 17 mit teilversiegelten Stellplatzflächen und kleineren Gartenflächen.

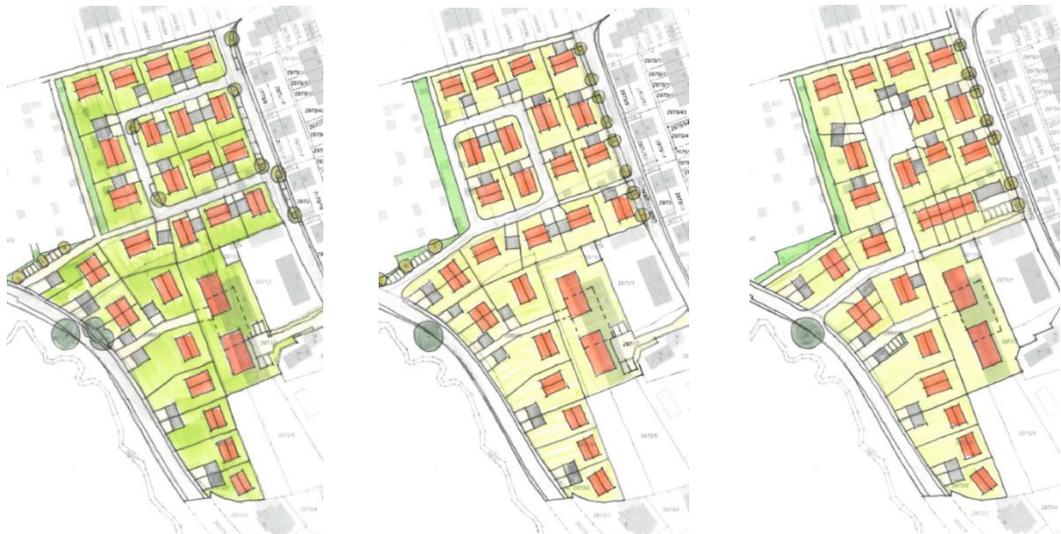
Zusammenfassung der umweltrelevanten Auswirkungen:

Schutzgut	Bestehende Vorbelastungen	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
Klima und Luftreinheit	Emissionen von Verkehr auf der Mariaberger Straße	Erhebliche Zunahme der Emissionen aufgrund von Beseitigung an Gehölzstrukturen
Morphologie und Boden	wenig natürliches Bodengefüge aufgrund der Nutzung als Sondergebiet bzw. für Landwirtschaft	Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Wasser	gering	Verlust an Flächen für die Wasserspeicherung und Filterung
Pflanzen, Tiere und Biodiversität	Zwar relativ hohe Artenvielfalt jedoch überwiegend Ubiquisten aufgrund häufiger Störung durch menschliche Aktivitäten	Verlust von Lebensraum für Fledermäuse, sowie für Arten der Gehölzlebensräume und der Brachflächen
Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	gering	Eingewachsene Eingrünungsstrukturen am Ortsrand gehen nahezu vollständig verloren
Gesundheit des Menschen	Relativ hohe Bevölkerungsdichte	Hohe Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Emissionen während des Baubetriebes und durch den Verlust an Grünstrukturen sowie hohe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Überbauung der Flächen
Kultur und Sachgüter	Keine	nicht betroffen

3 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung wurden verschiedene abwägungsrelevante Themenbereiche angesprochen und in den Gremien behandelt. Insbesondere wurde ein Alternativvorschlag unterbreitet, bei dem sich ein „grünes Band“ in Form einer natürlichen Brücke vom Tobel bis zum Schwabensberger Weiher erstrecken sollte sowie einen Waldspielplatz auf einen Teil der Bauflächen an der Mariaberger Straße beinhaltete.

Ferner gingen aus der Öffentlichkeit mehrere Ideenskizzen und schriftliche Anregungen über die Erschließungsthematik ein. Aus diesen Rückmeldungen wurden weitere Varianten entwickelt, die den Stadträten im Planungs- und Bauausschuss vorgetragen wurden. Das Gremium entschied sich in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 11.10.2016 für eine Variante, die die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bildet. Diese Variante nimmt eine Anzahl von Anregungen des Bürgers in Bezug auf die Erschließung mit auf.



Erschließungsvarianten 1, 2 und 3

Weitere Themen bei der öffentlichen Beteiligung waren Stellungnahmen zum ruhenden Verkehr sowie zur Verkehrseinwirkung selbst und welche Auswirkungen die neue Planung auf die Bestandsnutzung (Wohnen) ausüben können.

4 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgebracht, dass der Bebauungsplan nicht dem mit der UNB abgestimmten Flächennutzungsplan entspreche. Die Überplanung des im FNP dargestellten 20m-Waldstreifens wurde daher abgelehnt. Dem Einwand wurde nicht entsprochen, da bei der zurückgenommenen Waldfläche es sich hier um eine vergleichsweise kleine Waldfläche (< 5.000 m²) handelt, die im Größenverhältnis zum Stadtteil Thingers noch als „Randfläche“ gewertet werden kann. Die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindesgebiets wird in der Summe durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Die Regierung von Schwaben wies darauf hin, dass die Ziele des Regionalplans der Region Allgäu einzuhalten sind. Da im Süden des Plangebietes Waldflächen berührt sind, wurde um die Berücksichtigung der RP 16 B I 2.3.2.5 (G) gebeten. Gemäß diesem Grundsatz sind in waldarmen Teilräumen insbesondere u. a. des Mittelbereichs Kempten (Allgäu) die Erhaltung der vorhandenen Waldflächen und ihre Mehrung anzustreben. Die Rodung des Waldstücks zwischen der Mariaberger Straße und dem Schwalbenweg hat keine Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplans. Durch den Waldausgleich in der Nähe des Weilers Feigen wird gemäß dem Grundsatz B I 2.3.2.5 (G) der Regionalplanung innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets vorhandene Waldflächen erhalten und weiterentwickelt.

In der Summe konnte den Einwendungen der Behörden somit nicht in allen Punkten entsprochen werden.

5 Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten

Eine öffentliche Nutzung oder eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für z. B. einen Schulneubau war für den Standort im alten Flächennutzungsplan bis 2009 angedacht. Im Rahmen der Fortschreibung stellte sich jedoch heraus, dass für diese Nutzung an dieser Stelle kein Bedarf mehr besteht. Eine gewerbliche Nutzung scheidet auf Grund der umgebenden Wohnnutzungen sowie der Ortsrandlage aus. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht am meisten dem städtebaulichen Kontext der Umgebung mit der Ortsrandarrondierung und der derzeitigen Nachfrage bzw. angespannten Situation am Wohnungsmarkt.

Im Rahmen der Entwurfsphase wurden für den Geltungsbereich Teil A andere planerische Lösungen für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau- und Waldflächen näher untersucht. Eine grundsätzlich andere Ausnutzung der Flächen hätte dies allerdings nicht bedeutet.