



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 18.03.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/995

TOP 6

15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“; Sachstandsbericht und Billigung des Vorentwurfs

Sachverhalt:

Auf dem Flurstück 1893/2 in Kempten Sankt Mang soll auf einer derzeit als Bolz- und Spielplatzfläche genutzten Freifläche eine Wohnbebauung als Mischnutzung von 50% sozial geförderten bzw. frei finanzierten Mietwohnungen sowie 50% Eigentumswohnungen erstellt werden. Dabei soll ein kleinerer Teil im Westen des Flurstücks als Grünfläche mit Spielplatz erhalten und weiterentwickelt werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt, Kempten Sankt Mang, die hier in Abstimmung mit der BSG Allgäu in die Wohnbauentwicklung einsteigen möchte.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden von 5 Architekturbüros städtebaulich Plankonzepte für die Fläche ausgearbeitet. Auslober des Planverfahrens war die Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt, Kempten Sankt Mang. Die BSG Allgäu war hierbei Kooperationspartner. Die Ausarbeitung der Entwürfe fand im 1. Quartal 2019 statt, das Beurteilungsgremium tagte am 10.04.2019, als beste Lösung für das Gebiet wurde der Entwurf des Planungsteams aus UTA Architekten und Koeber Landschaftsarchitektur gewählt. Im Siegerentwurf wird die städtebauliche Setzung durch zwei Baufelder geprägt, die einen sich nach Süden öffnenden inneren „Anger“ umfassen. Die Baufelder stehen in ihrer Struktur im Zusammenhang mit der westlichen angrenzenden Bebauung und folgen in ihrer Ausrichtung dem Verlauf der Topographie. Die Weiterführung der städtebaulichen Struktur mit einer differenzierten Silhouette schafft eine angemessene und nicht zuletzt angenehme Integration des neuen Quartiers. Die Situierung des neuen Quartiers in der bewegten Topographie ist sehr gut gelungen. Die Ergebnisse des Planverfahrens wurden dem Bauausschuss im Mai 2019 vorgestellt, die Arbeiten wurden auch in den Räumen der BSG Allgäu öffentlich ausgestellt.

Im Gremium sowie in der Anwohnerschaft wurde die Verkleinerung des bestehenden Spielplatzes sowie die Geschossigkeit des ausgewählten Plankonzeptes der Plangemeinschaft UTA Architekten + Koeber Landschaftsarchitekten kritisiert. Aufgrund der Kritik fand im Oktober 2019 eine Ortseinsicht im Rahmen einer Sitzung des Planungs- und Bauausschusses statt. Bei dieser Ortseinsicht und späterer Diskussion im Ratssaal

wurde eine Umplanung um die Punkte der Geschossigkeit und des bestehenden Spielplatzes angestoßen. Diese Umplanung erfolgte durch das beauftragte Planungsbüro und den Auftraggeber, die BSG Allgäu. Die aus der Diskussion resultierenden Änderung des Erstentwurfs wurden in eine ergänzende Planung eingearbeitet und öffentlich in der Dezembersitzung des Planungs- und Bauausschusses (2019) vorgestellt. Im Gremium wurde der geänderte städtebauliche Entwurf von UTA Architekten + Koeber Landschaftsarchitekten als Grundlage für ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren beschlossen. Dies wurde im August 2020 mit dem Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ formal gestartet.

Die Plangemeinschaft UTA Architekten + Koeber Landschaftsarchitekten und Vorhabenträger die BSG Allgäu arbeiteten an der bestehenden Gebäudeplanung weiter und das Stadtplanungsamt erarbeitete in enger Abstimmung mit allen beteiligten einen Vorentwurf für den Bebauungsplan. Dieser umfasst einen Geltungsbereich von 1,54 ha in dem in 9 Gebäuden ca. 70 Wohneinheiten entstehen sollen. In den Gebäuden 1-8 sind verschiedene Wohnungstypen vorgesehen. In Gebäude 5 ist zusätzlich eine Gewerbeeinheit vorgesehen, die zur Nahversorgung (Bäckereifiliale, Café oder ähnlich) des Quartiers dienen soll. Für Gebäude Nr. 9 wird überprüft, ob hier eine KiTa mit 3 Gruppen entstehen kann. Hier ist das Amt für Kindertagesstätten, Schulen und Sport mit einbezogen. Die Tiefgarage die unter den Gebäuden 1, 2, 3, 5, 6 und 7 liegt umfasst 80 PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Abstellräume, Technikräume und Räume für Abfalltonnen.

Für das Quartier sind folgende wichtige bauplanungsrechtliche Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:

Der zu bebauende Bereich wird als „Reines Wohngebiet (WR)“ nach § 3 BauGB festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

In den Auslobungsunterlagen für die Mehrfachbeauftragung wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgehalten. Diese wird analog in die Bebauungsplansatzung übernommen. Anhand der Geschossflächenzahl ergab sich die Anzahl der Vollgeschosse. Diese sind ebenfalls festgesetzt. Die maximale Geschosshöhe beträgt vier Geschosse und dies nur in Teilbereichen entlang der Breslauer Straße. Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu regeln werden die maximalen Attikahöhen festgesetzt. Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen gesichert.

Stellplätze:

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Gehrechte:

Um eine adäquate Fußwegeverbindung sicher zu stellen werden unterschiedliche Fußwegeachsen im Quartier mit einem Begehungsrecht für die Öffentlichkeit belegt.

Grünflächen und Dachflächen, Fassade:

Für das gesamte Quartier wurde zeitgleich zur Gebäudeplanung eine Grünplanung

entwickelt. Diese Grünanlagenplanung mit Darstellung unterschiedlicher Grünflächen und Bäume verschiedener Wuchsklassen wird Teil der Bebauungsplansatzung. Für die Flachdächer wird, bis auf Ausnahme kleiner Terrassenbereiche, eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sollen sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade zulässig sein.

Weitere Festsetzungen sind dem schriftlichen Teil der Bauungsplansatzung zu entnehmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhabenplan, der Bebauungsplanzeichnung, textlichen Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag wird zwischen Vorhabenträger, der BSG Allgäu und der Stadt Kempten (Allgäu) im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung ausgearbeitet.

Klimafolgenabschätzung:

Durch die Nachverdichtung bzw. neue Versiegelung im Siedlungsbereich ist von Klimafolgen auszugehen. In welcher Form und Größenordnung wurde noch nicht im Detail ermittelt. Dies wird im laufenden Planungsverfahren weiterverfolgt.

Beschluss:

Der Vorentwurf zur 15. Änderung Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Süd“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.03.2021 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt.

Anlagen:

- Bebauungsplansatzung
- Vorhabenplan
- Präsentation