



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.05.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/007

TOP 4

Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße,, im Bereich südlich der Lenzfrieder Straße, nordöstlich der Bischof- Haneberg-Straße und westlich des Flurstücks 104/5 (Gemarkung Sankt Mang)

A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Am süd-östlichen Ortsrand von Lenzfried soll ein Wohngebiet entstehen mit zwei Mehrfamilienhäusern und 7 Doppelhäusern. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Lenzfrieder Straße“ wurde am 24.01.2019 durch den Stadtrat beschlossen.

Im Zeitraum vom 15.02.2021 bis zum 29.03.2021 fand die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Das Bauleitplanverfahren wird als § 13b BauGB Verfahren durchgeführt, welches zur Zielsetzung hat, Wohnraum am Ortsrand von Lenzfried zu schaffen. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind neben der Schaffung von Wohnraum sowie der Sicherung der Erschließung, die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll ein Wohnquartier geschaffen werden, in dem untergeordnet weitere Nutzungen möglich sind. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB wie Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. werden nicht zugelassen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenso ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden und eine verträgliche Erweiterung des Ortsrands gewährleistet sein. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Durch Doppelhäuser ergänzt durch zwei kleine Mehrfamilienhäuser wird eine lockere Bebauung am Ortsrand umgesetzt.

Das neue Baugebiet wird über die Lenzfrieder Straße erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Ein Fußweg im Nordwesten stellt die Fußwegeverbindung zum Ortskern in Lenzfried sicher. Ebenso erfolgt ein Anschluss an

den überörtlichen Radweg in der Lenzfrieder Straße. Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird der neue Ortsrand grün eingefasst. Zwischen Lenzfrieder Straße und neuem Baugebiet ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, darin sind die bestehenden Eschen in ihrem Bestand gesichert. Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraumes sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen formuliert.

Der Lärmschutz ist durch eine Wohnraumorientierung in Verbindung mit geeigneten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind daher alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der lärmabgewandten Fassade zu situieren. Falls dies nicht möglich ist, sind Fenster mit Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen ein verträgliches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichern. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu Dächern, Einfriedungen, Stützmauern, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen.

A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 15.02.2021 bis einschließlich 29.03.2021, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 05.02.2021.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.02.2021 zwischen dem 15.02.2021 bis einschließlich 29.03.2021. Insgesamt wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Das **Wasserwirtschaftsamt** bittet mit Stellungnahme vom 26.03.2021 um Ergänzung der Begründung im Kapitel „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ hinsichtlich des Vorgehens bei allen Erdarbeiten und gibt Empfehlungen für den Bauherrn zum Bodenaushub. Die Hinweise und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft** begrüßt mit Schreiben vom 17.03.21 den Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen und regt eine zusätzliche Sicherung im Grundbuch an. Diese kann nicht über den Bebauungsplan umgesetzt werden, ergänzende Regelungen sind aber im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die **Vodafone GmbH** weist mit Schreiben vom 26.03.2021 darauf hin, dass sich im

Plangebiet (in der Lenzfrieder Straße) Telekommunikationsanlagen befinden, die bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, sowie nicht überbaut werden dürfen oder die Überdeckung verringert werden darf.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.05.2021 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Präsentation
- Baugrunduntersuchung, ICP Ingenieurgesellschaft
- Baumgutachten, Meyers Baumpflege
- Energiekonzept, eza!
- Energiekonzept, renergie
- Schalltechnische Untersuchung, emplan
- Untersuchung zur Versickerung/Entwässerung, IWA
- Koordinierter Leitungsplan, IWA