



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 20.05.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/005

TOP 6

Antrag der Fraktion die Grünen: Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Holzplatzquartier“; Beschluss

Sachverhalt:

Anlass zur städtebaulichen Überplanung des Gebietes

Im April 2020 wurde die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Baulinienplans „Am Alten Holzplatz“ aus dem Jahr 1957 in den städtischen Gremien beschlossen. Der Baulinienplan schuf die Rahmenbedingungen zur Errichtung von zwei Wohnhöfen. Die Hofbildung wurde mit Garagenbauten nur teilweise umgesetzt.

Hintergrund der Aufhebung war, dass der geringe und überholte Regelungsinhalt nicht ausreicht, um als aktive Planung für die Zukunft die städtebauliche Qualität vor Ort zu sichern oder zu verbessern.

Während der frühzeitigen Beteiligung des Verfahrens ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein mit der Bitte um Prüfung, ob für das gesamte Quartier südlich unterhalb der Burghalde nicht ein neuer qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Die Fraktion der Grünen hat ebenfalls einen Antrag zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gebiet unterhalb der Burghalde gestellt. Die Fraktion verweist darauf, dass für die städtebaulich nachhaltige und qualitätvolle Entwicklung des Quartiers ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Das Holzplatzquartier liegt im Sanierungsgebiet Erweiterte Doppelstadt. Entsprechend den vorbereitenden Untersuchungen gibt es städtebauliche Missstände. Der Antrag der Grünen verweist auf die vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2015. Demnach gibt es im voraussichtlichen Plangebiet aufwertungsbedürftige Straßen und Hofbereiche. Zahlreiche Garagenbauten sind ein städtebaulicher Missstand. Entsprechend dem Antrag soll der Stadtrat prüfen, inwieweit eine Innenverdichtung noch verträglich ist und welche vorhandenen Frei- und Grünflächen explizit erhalten und festgesetzt werden sollen.

In einem ersten Schritt hat das Stadtplanungsamt untersucht inwieweit ein neuer

Bebauungsplan zur Bewahrung der vorhandenen Qualitäten, zur Verbesserung des baulichen Entwicklungspotenzials, zu einer verträglichen Nachverdichtung und zum Erhalt von Frei- und Grünflächen beitragen kann.

Vorhandenes Baurecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2009 stellt vor allem Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche (Spielplatz und Kleingärten) für das Plangebiet dar. Im relevanten Bereich liegt im Norden das Bodendenkmal „Burgstall des Mittelalters“. Ebenfalls dargestellt ist das qualifizierte Sanierungsgebiet „Unter der Burghalde“, welches bereits abgeschlossen wurde.

Für einen Teilbereich gilt der Bebauungsplan „Am Alten Holzplatz“ aus dem Jahr 1957, der wie bereits ausgeführt, jetzt aufgehoben werden soll.

Für die Gebäude entlang der Dornstraße und Jenischstraße gibt es keinen Bebauungsplan. Umbauten und Neubauten müssen sich an der Umgebungsbebauung entsprechend § 34 BauGB orientieren.

Im Norden für den Bereich Burghalde und für die Bebauung zwischen Webergasse und Iller gilt der Bebauungsplan „Burghalde“ aus dem Jahr 1983. Dieser Plan sieht an der Webergasse in der Grünfläche südlich des Pumpenhauses noch ein Baufenster für eine Grundschule vor. Für die restlichen Gebäude sind Baufenster direkt um die jeweiligen Gebäude festgesetzt. Auch hier gilt es zu prüfen, ob und in welchem Umfang bauliche Erweiterungen möglich sind.

Das gesamte Gebiet liegt wie bereits erwähnt innerhalb des Sanierungsgebietes „Erweiterte Doppelstadt“. In den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet heißt es, es handele sich um einfache Bebauung, welche mehrheitlich aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammt und durch zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Das Gebiet weist teilweise Sanierungsrückstände auf, auch die Eigentümer schätzen bei ihren Objekten einen Sanierungsbedarf ein. Neben aufwertungsbedürftigen Straßen und Hofbereichen stellen die zahlreichen Garagenbauten einen städtebaulichen Missstand dar. Für die öffentlichen Räume und die fehlenden Parkierungsflächen sollte, gemäß der Vorbereitenden Untersuchung, ein Gesamtkonzept entwickelt werden.

Gebietscharakter

In Folge der industriellen Revolution erfuhr die Stadt Kempten im ausgehenden 19. Jahrhundert die ersten größeren Stadterweiterungen, die sich als Wohnbauflächen im Westen und Süden an die Altstadt anschlossen. Hierzu gehörte auch das Quartier unterhalb der Burghalde. Die Burghalde schließt sich direkt südlich an die innere Kernstadt an. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wird die Gesamtanlage als Park und Veranstaltungsort genutzt. Das Baugebiet befindet sich unmittelbar südlich der Burghalde, ca. 450 m Luftlinie südlich der inneren Kernstadt.

Mit der Lützelburg im Norden, dem Altstadtspark (Areal des ehemaligen Gaswerks) mit Illerufer und Handwerkerhäusern im Osten, dem alten Holzplatz im Süden und einem zur Gründerzeit errichteten Wohnquartier in seiner Mitte kann das Baugebiet grob in vier Teilbereiche aufgeteilt werden.

Lützelburg/Kleingartenanlage

Die sogenannte Lützelburg befindet sich südlich, am Fuße der Burghalde. Die hier ansässige Kleingartenanlage wurde bereits 1920 angelegt, wurde aber teilweise bereits wieder aufgelassen und ist planungsrechtlich nicht als solche gesichert. Nördlich davon befindet sich am Lützelburghügel ein Spielplatz. Die Grünflächen bieten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, sorgen für Kühlung und Durchgrünung des Stadtgebiets und sollten als Freiflächen erhalten und gesichert werden.

Altstadtpark (Areal des ehemaligen Gaswerks)

Südöstlich der Burghalde, entlang der Webergasse und nach Osten hin zum Illerufer befindet sich auf einer Teilfläche des ehemaligen Gaswerks der Altstadtpark. Der Altstadtpark wurde im Zuge des Masterplans „Iller erleben“ gebaut und schafft einen Durchgang von der Burghalde an das Illerufer. Übrig gebliebenes Relikt des Gaswerks ist das sogenannte Reglerhaus bzw. Pumpenhaus. Im Geographischen Informationssystem der Stadt Kempten ist auf der Fläche eine oberflächlich sanierte Altlastenfläche hinterlegt. Entlang des Illerufers wurden Ende des 19. Jahrhunderts im Süden des Gaswerks einige Häuser für hier ansässige Handwerker errichtet. Diese weisen eine für Handwerkerhäuser dieser Zeit ungewöhnlich hohe Bauqualität auf. Die stadtbildprägende Wirkung der Häuser zum Illerufer sollte erhalten bleiben.

Alter Holzplatz

Bei den Gebäuden im Bereich des alten Holzplatzes handelt es sich um zweigeschossige Häuser mit Dachgeschoss für Handwerker, welche damals als Fachwerkgebäude errichtet wurden und teilweise sanierungsbedürftig sind. Die Innenhöfe wurden in Privatgärten unterteilt und befinden sich nun größtenteils im Eigentum der umliegenden Wohnungseigentümer. Beide Höfe werden auf einer Seite durch eine Garagenzeile begrenzt.

Gründerzeitliches Wohnquartier

Das Quartier zwischen Keselstraße, Am Alten Holzplatz, Webergasse (beidseitig) ist durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Blockrandbebauung geprägt. Die Grundstücke wurden teilweise durch nachträglich errichtete Nebengebäude verbaut. Laut der Anwohner waren die nördlichen Straßenzüge ursprünglich für Beamte errichtet worden und sind daher hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung deutlich ausgeschmückter als die südlichen Straßenzüge. Die Gebäude sind ebenfalls teilweise sanierungsbedürftig und die Freiflächen müssten aufgewertet werden. Die Stellplatzunterbringung wird in mehreren Bereichen durch längere Garagenreihen oder großzügige Schotterflächen gelöst, was allerdings zu Lasten der privaten Freibereiche geschieht.

Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel für das Gebiet wäre die Schaffung eines verbindlichen zeitgemäßen Rahmens für die bauliche Entwicklung des Quartiers. Dabei sollen Entwicklungspotenziale, insbesondere in Bezug auf mögliche Nachverdichtungen, aufgezeigt werden und gleichzeitig die Grün- und Freiflächen gesichert und Entsigelungspotentiale (bei den Blockinnenbereichen und Höfen) benannt werden. Eine Aufwertung der Grünflächen, insbesondere der Spielplatzflächen an der Lützelburg sowie der Kleingartenanlage sind weitere Ziele. Die Anbindung der Bauflächen an die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sollen verbessert werden. Weiteres Ziel ist die Charakteristika des Gebietes zu sichern und zu stärken (z.B. mit örtlichen Bauvorschriften).

Wünschenswert wäre eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und eine Aufwertung der Straßen und des öffentlichen Raums (Oberflächenbeläge, Begrünung, Möblierung, Beleuchtung). Über die Schaffung eines altersübergreifenden Treffpunktes für die Bewohner sollte im Lauf des Verfahrens nachgedacht werden.

Maßnahmen zur Klimaanpassung (Nutzung von Regenerativen Energien, zeitgemäße Energieversorgung, Vermeidung der Bildung von Hitzeinseln im Sommer) sollen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Umsetzung städtebauliche Ziele mit Hilfe eines Bebauungsplans

Nach der Formulierung der allgemeinen städtebaulichen Ziele für das Gebiet stellt sich die Frage, inwieweit diese nur mit einem Bebauungsplan oder auch innerhalb eines Innenbereichs nach § 34 BauGB umgesetzt werden können.

Ein Bebauungsplan kann eine mögliche Nachverdichtung auf den Grundstücken räumlich und prozentual genau sowie in den vorhandenen baulichen Strukturmerkmalen festlegen. Der Erhalt der Grünflächen sowie ggf. einzelner Grünstrukturen (Bäume, Hecken, Gärten) kann mit einem Bebauungsplan festgesetzt werden, während die Aufwertung der Grünflächen und Vernetzung der Flächen nur begrenzt durch Pflanzfestsetzungen usw. möglich sind. Die Entsiegelung von Höfen und Blockinnenbereichen kann festgesetzt werden, die Umsetzung erfolgt aber erst im Rahmen umfangreicherer Bauvorhaben. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf Privatgrundstücken (erforderliche Stellplatzanzahl, Qualitätsvorgaben für die Stellplatzausbildung) kann festgesetzt werden, zudem könnte über Flächen für eine Sammelparkierung nachgedacht werden, eine Umsetzung muss aber aktiv in Abstimmung mit allen Eigentümern erfolgen. Eine neue Aufteilung des Straßenraums ist mit dem Bebauungsplan möglich, die Ausstattung (Möblierung, Beleuchtung) ist aber nicht festsetzbar, die Umsetzung liegt bei der Stadt Kempten unabhängig von einem Bebauungsplan. Entsprechende finanzielle Mittel wären dafür notwendig. Mit örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplans kann der Erhalt der Baucharakteristika des Gebietes gesichert werden. Maßnahmen zur Klimawandelanpassung können teilweise festgesetzt werden, die Umsetzung erfolgt dann erst durch die Eigentümer bei neuen Vorhaben oder durch die Stadt bei städtischen Flächen. Der Vorteil der Aufstellung eines Bebauungsplans liegt auch darin, dass die Bürger beteiligt werden und angeregt werden, aktiv Maßnahmen umzusetzen und Bauvorhaben anzugehen.

In einem § 34 BauGB-Gebiet wäre dagegen die Nachverdichtung im Gebiet im Rahmen der Umgebungsbebauung möglich. Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung und die anstehende Änderung des BauGB / der BauNVO werden bauliche Möglichkeiten eröffnet, die über den bisher vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab hinausgehen würden. Die Entsiegelung von Flächen auf Privatgrund ist ohne Bebauungsplan gar nicht steuerbar, da sich neue Bauvorhaben nur an der Umgebung orientieren müssen, die i.d.R. schon stark versiegelt ist. Eine Klimaanpassung durch neue Grünstrukturen und Entsiegelung des dicht bebauten Quartiers kann daher mittel- und langfristig nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit festen Vorgaben für eine Neuordnung der Grundstücke erreicht werden.

Die großen Grünflächen im Norden des Gebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Kempten, die Stadt kann den Erhalt der Grünflächen daher unabhängig von einer

Planung sicherstellen. Die weitere Aufwertung und Vernetzung von Grünflächen könnte unabhängig von einem Bebauungsplan durch die Stadt Kempten erfolgen. Allerdings verpflichtet sich die Stadt mit Aufstellung des Bebauungsplans und Festsetzung der Grünflächen auch für die Bürger erkennbar zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen.

Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs wäre nach § 34 BauGB nur eingeschränkt möglich, da für die private Parkierung keine Rahmenbedingungen außer der Stellplatzsatzung gegeben wären. Eine neue Straßenraumgestaltung könnte dagegen auch im § 34 BauGB erfolgen. Entsprechende finanzielle Mittel wären dafür notwendig, derzeit sind jedoch keine Straßenbaumaßnahmen vorgesehen.

Auch der Einfluss auf die Baucharakteristika/Gestaltung des Gebiets ist mit § 34 BauGB nur sehr begrenzt möglich. Abgelehnt werden könnten nur Bauvorhaben, die verunstaltend wirken – während durch Gestaltungsvorgaben im Sinne örtlicher Bauvorschriften ein positiver Rahmen für die Gestaltung geschaffen werden kann.

Ergebnis

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, für das Gebiet Holzplatzquartier entsprechend dem Antrag der Fraktion die Grünen einen Bebauungsplan aufzustellen. Die oben genannten städtebaulichen Ziele lassen sich teilweise nur mit Hilfe eines Bebauungsplans umsetzen oder zumindest aktiv zur Umsetzung anregen. Ein neues Bebauungsplanverfahren hat einige Vorteile im Vergleich zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Die baulichen und freiräumlichen Entwicklungspotenziale können durch einen Bebauungsplan aufgezeigt werden. Mit dem geplanten Bebauungsplan soll ein zeitgemäßes Planwerk aufgestellt werden, dass die Basis für eine behutsame bauliche Weiterentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung und Verbesserung des Gebietscharakters bildet.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Gebäude zwischen Keselstraße und Iller. Der Fußweg „Lützelburgweg“ zwischen Burghalde und Lützelburg ist als natürliche Grenze im Norden vorgesehen. Die südliche Grenze bildet die Straße am Alten Holzplatz einschließlich der beidseitigen Bebauung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 62.160 qm und betrifft ca. 54 Wohngrundstücke.

Es handelt sich um eine städtebaulich sinnvolle Einheit, die vorwiegend durch die Iller; Burghalde und Keselstraße von Nachbarbereichen abgegrenzt wird.

Klimafolgenabschätzung:

Aus dem Beschluss über die Vorbereitung weiterer Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzplatzquartier“ ergeben sich keine unmittelbaren Klimafolgen. Grundsätzlich zielt der Bebauungsplan auf eine behutsame, zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers. Damit verbunden sind u.a. Ziele wie die energetische Gebäudesanierung, Verbesserungen von Grundrissen, die Sicherung von Siedlungsgrün und Freiflächen. Die Umsetzung dieser Ziele wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Klima aus, da z.B. die Sanierung bestehender Gebäude weniger Primärenergie verbraucht als die Errichtung neuer Gebäude. Die Sicherung von Freiflächen und Siedlungsgrün wirkt sich wiederum positiv auf das kleinräumige Stadtklima aus. Die genauen Effekte der Bauleitplanung selbst lassen sich aber nicht

bestimmten, da hier „nur“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für spätere Realisierungen geschaffen werden.

Beschluss:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans „Holzplatzquartier“ im Bereich unterhalb der Burghalde zwischen Keselstraße, Seuterstraße und Am Alten Holzplatz vorzubereiten. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten sowie die Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung.

Anlage:

- Präsentation