



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.05.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/020

TOP 5

Bebauungsplan „Parkstraße,, im Bereich der Wohnbebauung beidseitig der Parkstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB A) Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans erneut gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die erneute Auslegung wurde erforderlich aufgrund der Veränderungen zu den immissionsrechtlichen Festsetzungen, einer neu überarbeiteten Pflanzliste, zur Art der baulichen Nutzung sowie Anpassungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Bezug auf Parkierungsflächen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie verkürzt zwischen dem 15.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 statt, Stellungnahmen waren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB lediglich zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplans zulässig.

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

1. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.03.2021 bis einschließlich zum 06.04.2021, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9/21 der Stadt Kempten (Allgäu) am 05.03.2021.

Innerhalb des Auslegungszeitraumes schalteten sich neben den bereits in der ersten Auslegung beteiligten Anwohnern weitere Grundstückseigentümer der Parkstraße ein, die

über einen gemeinsamen Rechtsbeistand eine Stellungnahme einreichen. Dabei wurden wiederholt Themen aufgegriffen, die von den Bürgern bereits im Rahmen der letzten Beteiligung benannt und in den Gremien abgewogen bzw. die gegenüber der letzten Auslegung nicht geändert wurden. Nachfolgend werden die Punkte aufgeführt, bei denen im Rahmen der letzten Auslegung gegenüber der frühzeitigen Beteiligung inhaltlich keine neuen Erkenntnisse bzw. Bedenken vorgebracht wurden und bei denen ein Abwägungsbeschluss aus der Sitzung des Stadtrates vom 25.02.2021 bereits vorliegt.

- Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Private Grünflächen
- Enteignender Charakter der Festsetzungen
- Blickachsen

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden von einem Teil der Bürger auch neue Inhalte angeführt, die sich unter anderem konkret auf die Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan beziehen. Hierzu liegen insgesamt 2 Stellungnahmen mit teilweise relevanten Inhalten zur Abwägung vor.

- Schreiben Nr. 1 vom 19.03.2021 (eingegangen per Email am 24.03.2021):
Rechtsbeistand der Eigentümer von Parkstraße 49, 51, 53, 55, 63, 65

Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen des ruhenden Verkehrs

Es wird eingewendet, dass die Bildung von „Stellplatz-Clustern“ für je zwei Grundstücke bei vielen Grundstücken aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sei. Zugänge zu den Häusern würden massiv erschwert und zum Teil unmöglich gemacht werden.

Ferner wird moniert, dass neue Garagen nun mindestens 3,0 m zur Straßengrenze entfernt errichtet werden müssen, auch angrenzend an bestehende Garagen. Die Sicht bei der Ausfahrt aus Garagen sei damit kaum verbessert, das Straßenbild ausgefranst und die städtebaulich geordnete Stellung von solchen Anlagen nicht erreicht.

BERICHT:

Die Planungsabsicht des Bebauungsplans, Stellplatzflächen als „Cluster“ direkt an der Parkstraße für jeweils zwei benachbarte Grundstücke zu bündeln, entspricht bereits überwiegend der vorhandenen Situation. So soll das gewachsene Orts- und Straßenbild erhalten und weiterentwickelt werden. Lediglich für die beiden nördlichen Grundstücke wird aufgrund der Bestandssituation eine andere Linie verfolgt, die auch in der Planzeichnung zum Ausdruck kommt.

Die Baufenster für Stellplätze, Garagen und Carports sind entlang der Straße zudem so konzipiert, dass das Grundstück auf einer Länge von mindestens einem Drittel der Grenze zwischen Straße und Grundstück nicht mit Hofflächen oder zugehörigen baulichen Anlagen wie Carports oder Garagen bebaut werden kann. Ohne eine solche Regelung wäre ein vollumfänglich von Parkierung geprägtes Straßenbild zu erwarten. Durch „Clustern“ und die Drittelregelung soll eine städtebauliche Ordnung der Parkierung erreicht werden, ohne auf ein verträgliches Maß an Flexibilität für den Eigentümer verzichten zu müssen.

Für neu zu errichtende Garagen im Plangebiet – wie auch außerhalb – sollen künftig die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) mit mindestens 3,0 m Abstand zur Straßengrenze gelten. Gründe für eine Abweichung von geltenden Verordnungen liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die Planzeichnung mit den Festsetzungen für den ruhenden Verkehr in der nördlichen Parkstraße zwischen den Anwesen Nr. 47 und 63 wird nicht geändert.

- Schreiben Nr. 2 vom 20.03.2021 (eingegangen am 23.03.2021):
Eigentümer des Anwesens Parkstraße 65

Im vorliegenden Schreiben wird die Ausweitung des südlichen Baufensters für Stellplätze und Garagen für eine weitere Garage beantragt. Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommene Erweiterung des nördlichen Baufensters sei aus Sicht des Einwenders nicht praktikabel, da sich an dieser Stelle ein Öltank befindet.

BERICHT:

Die gewünschte Änderung zieht keine signifikanten städtebaulichen Auswirkungen bezogen auf das Plangebiet nach sich. Dies betreffe letztlich nur das Grundstück des Antragstellers. Die Grundidee, auf die der Bebauungsplanentwurf abzielt - auf zwei Drittel entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße bauliche Anlagen für den ruhenden Verkehr vorzusehen bei gleichzeitiger Freihaltung des verbliebenen Drittels für Eingrünungen - bleibt weiterhin bestehen. Beeinträchtigungen oder gar Benachteiligungen für die Nachbarschaft sind dadurch nicht zu erwarten.

Die hier beschriebene Änderung stellt eine Konkretisierung sowie eine geringfügige Korrektur der Festsetzung im Bebauungsplan dar und übt keine nachteiligen Auswirkungen auf direkt Betroffene aus. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag wird stattgegeben. Die Planzeichnung wird auf Antrag des Eigentümers angepasst, eine erneute Auslegung ist aufgrund der geringen Auswirkungen auf direkt Betroffene nicht erforderlich.

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

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2021 im Zeitraum vom 15.03.2021 bis zum 06.04.2021. Insgesamt wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Das *Bayerische Landesamt für Denkmalpflege* merkt in seiner Stellungnahme vom 25.03.2021 an, dass die auf S. 18 angeführte Pflicht, Garagen etc. als Flachdachbauten mit extensiver Begrünung ausführen zu müssen, zumindest im direkten Umfeld der Baudenkmäler hinter denkmalfachlichen Belangen zurücktreten müsse. Inwiefern historisch untypische Flachdächer und Begrünungen zustimmungsfähig seien, könne erst im individuellen Einzelfall entschieden werden. Der entsprechende Absatz im Bebauungsplan könne diesbezüglich somit keine allgemeingültige Rechtsverbindlichkeit entfalten.

BERICHT:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die in § 16 der Satzung angeführten Vorgaben zur Dachform und –materialität erfuhren inhaltlich keine Veränderung gegenüber der ersten Auslegung im Herbst 2020. Lediglich die Begründung zu dieser Festsetzung wurde konkretisiert. Daher ist zunächst ein Eingehen auf diese Anmerkung des BLfD nach § 4a Abs. 3 BauGB in Form einer Abwägung obsolet. Die Dachform für Garagen und Carports ist gemäß § 16 Satz 2 nicht auf Flachdächer allein beschränkt, der Bauherr kann dabei auch auf andere geneigte Dächer zurückgreifen. Dies wird in der Begründung nochmals ergänzt und klargestellt. In der Bestandssituation im Bereich der Einzeldenkmale finden sich bereits überwiegend Garagen mit Flachdächern, die entweder begrünt sind oder eine Terrassennutzung aufweisen. Inwieweit sich künftige Vorhaben mit den Vorgaben des Denkmalschutzes decken, ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Darauf wird bereits in der Satzung unter Kapitel 4.4 hingewiesen.

Die *Inklusionsbeauftragte (Referat 5)* der Stadt Kempten empfiehlt mit Schreiben vom 18.03.2021 um Beachtung hinsichtlich der Stellplätze, dass diese für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nutzbar bzw. gemäß Stellplatzsatzung entsprechend auszuweisen seien. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Das *Amt für Tiefbau und Verkehr* Abt. Verkehrswesen weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2021 darauf hin, dass die Festsetzungen zu Einfriedungen die geforderten Sichtweiten bei den Ausfahrten erschweren könnten, da diese am Bestand zu orientieren seien. Es wird gebeten, die Sicht bei der Ausfahrt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zu berücksichtigen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan „Parkstraße“ wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.05.2021 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Präsentation