



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.02.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/116

TOP 4

2. Änderung zum Bebauungsplan „Wiggenhöhe“ im Bereich östlich Leubaser Straße und Feldweg, süd- und südöstlich des Kirchengeländes, entlang der Schmid-von-Leubas- Straße und nördlich der Bebauung Am Frickenland; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Auslöser für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ ist ein Antrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 963/7 durch die Grundstückseigentümer. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der seit 08.11.1969 rechtskräftigen 1. Änderung zum Bebauungsplan „701-1 Wiggenhöhe, 1. Änderung“. Als Art der baulichen Nutzung ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben einem eingeschossigen Anbau auf der Westseite ist ein zweigeschossiger Anbau auf der Ostseite geplant. Beide Anbauten überschreiten die Baugrenze. Zusätzlich sind weitere Befreiungen von der Traufhöhe, der Dachform und der Fassadengestaltung erforderlich.

Auf Grundlage des Bauantrags hat das Stadtplanungsamt die Situation vor Ort erneut analysiert. Eine Betrachtung der näheren Umgebung zeigt bereits mehrere Überschreitungen der Baugrenzen, auch Befreiungen von Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung wurden im Geltungsbereich bereits mehrfach erteilt. Die Bebauung vor Ort entspricht daher in einigen Bereichen nur in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird das gesamte Stadtgebiet Kempten (Allgäu) zugleich aktuell städtebaulich und stadtplanerisch genau untersucht. Dabei zeigt sich auch in Leubas bei städtebaulicher Betrachtung ein Innenentwicklungspotential für eine städtebaulich qualitätvolle Nachverdichtung. Außerdem fällt auf, dass die tatsächliche Bebauung insbesondere in den Randbereichen über die bisherigen Grenzen des Bebauungsplans hinausgeht und somit Plan und Bebauung nicht flächendeckend zusammenpassen.

Vorhandenes Baurecht

Das vorhandene Baurecht ergibt sich aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan Wiggenhöhe aus den 60er Jahren.

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben. Weitere Festsetzungen gibt es u.a. zu Bauweise,

Firstrichtung, Traufhöhe, Fassadengestaltung, Dachform und –aufbauten. Der Bebauungsplan berücksichtigt aufgrund seines hohen Alters nicht die heutigen Ansprüche ans Planen und Bauen (flächensparende Bauweise, Klimaschutz, Immissionsschutz, Ausbau und Umbau). Eine Überarbeitung des Planungsrechts in diesem Bereich ist somit sinnvoll und notwendig.

Städtebauliche Ziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Charakter des Gebiets und einzelner Straßenzüge nicht grundlegend zu verändern, aber eine zeitgemäße Anpassung an heutige Planungserfordernisse sicher zu stellen. Innerhalb eines an heutige Anforderungen angepassten Rahmens sollten sich die Gebäude positiv weiterentwickeln können. Daher ist eine Aufwertung und maßvolle Nachverdichtung unter Abwägung nachbarlicher Belange sinnvoll. Mit einer Anpassung der Festsetzungen an heutige Bedürfnisse besteht die Chance auf Schaffung flexibler Wohnformen, aber auch auf Ausbauten, Anbauten und energetische Sanierungen. Durch einen neuen Bebauungsplan kann die bestehende Qualität gesichert und die Nachverdichtung gesteuert werden. Dies soll durch einen größeren Spielraum bei den Festsetzungen als bisher ermöglicht werden. Insgesamt soll mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans das Baurecht für das Wohngebiet aktualisiert und an die heutigen Bedürfnisse sowie gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Dies soll zum einen durch eine Anpassung der Baufenster, des Maßes der baulichen Nutzung, aber auch durch eine Änderung der Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Fassaden, Dachformen und Firstrichtung erfolgen. Ergänzend können der Satzung Festsetzungen zur Grünordnung und Gestaltung von Freiflächen hinzugefügt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch der Geltungsbereich der 2. Änderung in den Randbereichen an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die noch vorhandenen Lücken zu den umliegenden Bebauungsplänen können so geschlossen und die städtebauliche Ordnung gesteuert werden.

Verfahren

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, jedoch mit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Um die zulässigen Höchstwerte für die Grundfläche einhalten zu können, muss ggf. eine GR statt einer GRZ festgesetzt werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ im Bereich östlich Leubaser Straße und Feldweg, süd- und südöstlich des Kirchengeländes, entlang der Schmid-von-Leubas-Straße und nördlich der Bebauung Am Frickenland im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.02.2022 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der städtebaulichen Qualität des Quartiers und gleichzeitig das Ermöglichen

angemessener Erweiterungen und Nachverdichtungen. Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Lageplan
- Präsentation