



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.03.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/121

TOP 1

Bebauungsplan „Ostbahnhof- / Spitalhofstraße“ im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule für die FlNr. 1980/5, 1980/14 bis 1980/22 und 1982/2; Bericht und Beschluss des städtebaulichen Entwurfs

Sachverhalt:

Hintergrund für den Beginn des Bauleitplanverfahren war eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Ostbahnhofstraße 53 mit einem Mehrfamilienhaus. Diese führte im März 2021 zum Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren. Kurz danach wurde eine weitere Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus im südlichen Bereich des Grundstücks Ostbahnhofstraße 47 eingereicht.

Im Sommer 2021 fand in den Räumen des Stadtteilbüros Kempten Ost ein erster Ideenaustausch zum Bauleitplanverfahren „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ unter Moderation des Stadtteilmanagers „Kempten-Ost“ statt.

Ziel war zum einen die Information der direkt betroffenen Eigentümer über das geplante Bauleitplanverfahren. Zum anderen sollten die Vorstellungen und Interessen der Eigentümer an diesem Abend aufgenommen werden, um eine möglichst frühzeitige Integration in den Planungsprozess zu erreichen. Insbesondere sollte dabei auch das Interesse an einer Nachverdichtung bzw. die Bereitschaft dazu seitens der Eigentümer geklärt werden.

Von den insgesamt 9 Eigentümern im Plangebiet haben 8 Eigentümer an der Veranstaltung teilgenommen, ein Eigentümer hat sich mehrfach schriftlich zum Thema geäußert.

Einleitend wurde den Anwesenden der Planungsprozess sowie der Anlass für die Planung durch das Stadtplanungsamt erläutert. Im Anschluss daran hatten die Eigentümer Gelegenheit, ihre Vorstellungen, Fragen oder Bedenken zu äußern.

Gleich zu Beginn der Diskussion wies eine Eigentümerin auf die generell sehr feuchten Bereiche im südlichen, tieferliegenden Grundstücksabschnitt, direkt im Anschluss an die Bestandsgaragen hin. Ebenso berichteten die Eigentümer von Feuchtigkeitsproblemen

insbesondere in Folge stärkerer Niederschlagsereignisse. Diese Problematik wurden von allen Anwohner nachdrücklich bestätigt.

Ein Blick in die Starkregenkarte vom August 2020 liefert ähnliche Hinweise, ebenso ein Gespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt, welches das Gebiet als „wassersensibles Gebiet“ einstuft und auf einen früher in weite Teile des Plangebietes hineinragenden Weiher hinweist. Eine weitergehende Untersuchung der Situation und weitgehende Berücksichtigung im Planungsprozess wird vom Wasserwirtschaftsamt dringend empfohlen.

Positiv wurde von den Eigentümern die starke Durchgrünung sowie die artenreiche Tierwelt in den großen Grundstücken hervorgehoben.

Die beiden Eigentümer, die bereits eine Bauvoranfrage eingereicht haben, befürworten erwartungsgemäß weiterhin eine Nachverdichtung im Plangebiet. Alle anderen Eigentümer zeigten zunächst während der Veranstaltung kein Interesse an einer Nachverdichtung und sahen z.T. auch langfristig keinen Bedarf oder lehnten sie generell ab. Zum Ende des Informationsabends bzw. im Nachgang dazu wollten sich schließlich drei weitere Eigentümer doch langfristig eine Option offenhalten (Ostbahnhofstraße 45 und 55 sowie Spitalhofstraße 2).

Die Grundstückssituation vor Ort stellt sich differenziert dar. Zwei Grundstücke im Westen sind nur über die Spitalhofstraße erschlossen. Der südliche Bereich dieser beiden Grundstücke ist abgetrennt und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Dazwischen wäre die Option einer weiteren Nachverdichtung mit Erschließung von Westen über die Spitalhofstraße vorzusehen. Von der Grundstücksgröße mit zusammen über 2000m² ist eine Teilung problemlos möglich.

Die dann östlich direkt anschließenden Grundstücke an der Ostbahnhofstraße laufen z.T. im südlichen Bereich sehr schmal zu, an der engsten Stelle sind es ca. 10m. Das Gelände verläuft in diesem Bereich weniger steil. Eine Bebauung direkt an der Straße allein auf den Bestandsgrundstücken wäre im Zusammenhang mit der weiterhin erforderlichen Zufahrt für die Bestandsgebäude schwieriger.

Im weiteren Verlauf nach Osten wird das Gelände steiler, dafür sind die Grundstücksbereiche an der Ostbahnhofstraße breiter. In diesem Zusammenhang wurde von den Bürgern angeregt, ggf. unterschiedliche Festsetzungen im Bebauungsplan für den östlichen und westlichen Teil festzulegen. Grundsätzlich wünschen sich die Eigentümer eine einheitliche Gestaltung der neuen Gebäude (z.B. Dachform, Gebäudestellung).

Die meisten Grundstücke sind mit verschiedenen von Bebauung oder Bepflanzung freizuhaltenen Bereichen versehen. Diese befinden sich zum einen direkt entlang der Straße und an der hinteren Grundstücksgrenze zum angrenzenden Feld, an der keine großen Bäume gepflanzt werden dürfen. Nach aktuellem Kenntnisstand können diese Einschränkungen im Bauleitplanverfahren weitestgehend aufgehoben werden.

Der Zuschnitt des Grundstücks direkt angrenzend an die Agnes-Wyssach-Schule weist im Osten einen ungünstigen Verlauf auf. In ersten Gesprächen zu einer Begradigung der Grundstücksgrenze auf Anregung des privaten Grundstückseigentümers wurde bereits

eine Bereitschaft dazu signalisiert.

In der Zwischenzeit wurden vom Stadtplanungsamt mehrere Konzepte für eine mögliche Nachverdichtung entwickelt. Diese unterscheiden sich in der Anzahl der Wohneinheiten, der Lage und Form der Erschließung sowie Art und Lage der Parkierung. Die Größe der benötigten Erschließungsfläche ist in allen Varianten vergleichbar mit Ausnahme der Ringerschließung. Im Folgenden sollen drei Varianten näher vorgestellt werden. Sinnvoll sowohl aus städtebaulicher als auch nachhaltiger Sicht wäre bei allen Varianten die Reduzierung auf gemeinsam genutzte Stichstraßen zur Hinterliegererschließung.

Variante 1 Ringerschließung

Variante 1 bietet einerseits eine hohe Flexibilität für die Eigentümer hinsichtlich der zulässigen Gebäudeformen. Während auf den östlichen, schmalen Grundstücken mit einem Einzelhaus unabhängig vom Nachbarn eine Nachverdichtung realisiert werden kann, wären auf den westlichen Grundstücken auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohneinheiten zulässig. Die Art der Erschließung in Form einer Ringerschließung zwischen Spitalhofstraße und Ostbahnhofstraße schränkt andererseits diese Flexibilität jedoch wieder erheblich ein, da sie nur unter Beteiligung aller Nachbarn umgesetzt werden könnte. Deutlich wird in dieser Variante auch der erhöhte Flächenverbrauch durch die gewählte Erschließungsform. Die neuen Grundstücke entlang der Ostbahnhofstraße weisen in dem Modell alle eine Doppelschließung auf. Da wie bereits oben dargestellt, die Interessen zur Nachverdichtung weit auseinanderliegen, ist diese Erschließungsform in Verbindung mit den anderen Nachteilen ungünstig.

Variante 2 nur Doppelhäuser

Diese Variante ist durch eine städtebaulich strukturierte Anordnung der Gebäude gekennzeichnet, mit großen zusammenhängenden Grünflächen. Mit einer gemeinsam hergestellten und genutzten Stichstraße könnten immer vier Grundstücke, je zwei alte und zwei neue Gebäude, flächensparend zusammen erschlossen werden. Nachteile bringt diese Variante für eine individuelle Nachnutzung. Insbesondere bei den schmalen Grundstücken im Westen muss die Abhängigkeit vom Nachbarn genannt werden, sowie das nur einseitige Angebot von Häusern ohne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zugleich können die bereits dargestellten Wünsche nach einem Mehrfamilienhaus auf dem östlichen Grundstück sowie einem Einfamilienhaus nicht umgesetzt werden. Die Anzahl der neuen Wohneinheiten liegt mit ca. 10 WE im unteren Bereich.

Variante 3 Mischung Einzel-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser

Variante 3 bietet die größtmögliche Flexibilität für alle Eigentümer und damit die besten Chancen auf eine Nachverdichtung der privaten Grundstücke. Jedes Grundstück kann unabhängig vom Nachbarn nachverdichtet werden. Die zulässige Gebäudeform reagiert dabei auf die vorhandenen Grundstücksbreiten. So können auf den breiteren östlichen Grundstücken Mehrfamilienhäuser entstehen. Die schmalen Grundstücke im Westen können sowohl mit Einfamilienhäusern, bzw. durch das Zusammenlegen zweier Grundstücke auch mit Doppelhäusern bebaut werden. Die Variante bringt eine ausgewogene Mischung an Wohnungen und Häusern mit sich. Bei den MFH kann eine Parkierung in Tiefgaragen erfolgen. Bei zwei Mehrfamilienhäusern und sonst Einfamilien- oder Doppelhäusern könnten in der Variante ca. 16 Wohneinheiten entstehen. Mit dieser Variante können die bereits geäußerten Vorstellungen der Eigentümer am besten umgesetzt werden. Bewusst großzügig gefasste Baufenster bieten ein Maximum an

Flexibilität für die einzelnen Grundstücke.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gebäudestellung, Firstrichtung und Höhe der Gebäude kann auch bei unterschiedlichen Gebäudeformen eine städtebauliche Ordnung und Qualität sichergestellt werden.

Der Ideenaustausch mit den Bürgern hat gezeigt, dass aktuell nur wenige Eigentümer in der Ostbahnhofstraße Interesse an einer Nachverdichtung ihrer Grundstücke haben. Zudem haben die Eigentümer unterschiedliche Vorstellungen zur Nachverdichtung bezüglich Gebäudeform auf ihrem Grundstück. Gleichzeitig gibt es in der Stadt aber eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Um die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und damit die Schaffung von neuem Wohnraum attraktiv zu gestalten, empfiehlt sich eine Variante mit möglichst flexiblen Rahmenbedingungen für die Eigentümer. Das Stadtplanungsamt schlägt daher vor, Variante 3 im Bauleitplanverfahren weiterzuverfolgen. Diese Variante bringt eine ausgewogene Mischung an angebotenen Wohnformen mit sich, bietet die größtmögliche Flexibilität für die Eigentümer und beinhaltet zugleich einen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Zugleich kann eine flächensparende Erschließung umgesetzt werden. Die Planung erfolgt als sogenannter „Angebotsplan“ durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen keine Verpflichtungen zu Bauausführungen für die GrundstückseigentümerInnen.

Weiteres Vorgehen

- Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs
- Vorstellung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Beschluss:

Variante 3 wird als städtebauliches Konzept favorisiert und soll als Grundlage zur Weiterbearbeitung des Bebauungsplans „Ostbahnhof-/Spitalhofstraße“ dienen.

Anlagen:

- Präsentation
- Varianten Städtebauliche Entwürfe