



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.03.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/034

TOP 2

Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“, im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg, Hermann-von-Barth-Straße, Immenstädter Straße und Heussring; Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Am 24.09.2020 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg, Hermann-von-Barth-Straße, Immenstädter Straße und Heussring mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2020 eingetragenen Geltungsbereich beschlossen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der städtebaulichen Qualität des Quartiers, aber auch das Ermöglichen angemessener Erweiterungen und Nachverdichtungen. Das Stadtplanungsamt wurde mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Das Plangebiet ist ein gewachsener, vollständig erschlossener und bebauter Stadtteil mit einer hohen städtebaulichen Qualität. Im Norden des Plangebiets, entlang der Hermann-von-Barth-Straße befinden sich mehrere Geschosswohnungsbauten mit bis zu vier Vollgeschoßen. Außerdem prägt der Franzosenbauerhof (Baudenkmal) den Straßenzug. Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Ensemble von eingeschossigen (Winkel-)Bungalows. Ansonsten wird das Gebiet überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Über die vergangenen Jahrzehnte haben sich zudem ausgeprägte Grünstrukturen entlang der Erschließungsstraßen, in den privaten Gärten und dem Lärmschutzwall entlang des Heussrings ausgebildet, welche die hohe Wohnqualität innerhalb des Stadtteils zusätzlich positiv beeinflussen.

Änderung des Geltungsbereiches

Im Zuge des Verfahrens wurde die Grünfläche im Osten des bisherigen Geltungsbereiches auf eine mögliche bauliche Nutzung untersucht. Dabei wurde deutlich, dass aufgrund der Topographie und der Lage nur eine gewerbliche Bebauung entlang der beiden Straßen in Frage kommt und eine Wohnnutzung nicht sinnvoll ist. Außerdem wurden in der Vergangenheit im Zuge einer Pflanzaktion viele Bäume von Bürger/innen auf dem Areal gepflanzt. Hier bedarf es grundsätzlich einer Diskussion, ob die Grünfläche für eine bauliche Nutzung freigegeben werden soll.

Wie bereits im vorherigen Absatz erläutert, handelt es sich beim Plangebiet um einen vollständig erschlossenen und bebauten Stadtteil, der überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Eine mögliche gewerbliche Entwicklung entlang der Bahnhofstraße und Immenstädter Straße ist deshalb gesondert von der Bestandsbebauung zu betrachten (sowohl in der Art der baulichen Nutzung als auch durch die räumliche Trennung).

Deshalb wird von Seiten des Stadtplanungsamtes empfohlen, den Geltungsbereich um die Grünfläche entlang der Bahnhofstraße und Immenstädter Straße (Flr.Nr. 2376, 2387, 2386) zu reduzieren.

Grundzüge der Planung

In den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches wurden teilweise sehr großzügige Grundstücke mit einem strikten und verhältnismäßig restriktiven Baurecht festgesetzt. Um die vorhandenen Potenziale der großen Parzellen auszunutzen, wurden in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Bauanträge eingereicht, die mehr Wohneinheiten oder ein zweites Vollgeschoß vorgesehen hatten. Aufgrund des geltenden Baurechts mussten diese allerdings abgelehnt werden. Durch die Überplanung des alten Baurechts, wird eine effektivere Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitigem Erhalt der hohen Wohnqualität angestrebt.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsbetriebe
- Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Grundstück des bestehenden Kindergartens mit Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Um die hohe Wohnqualität und den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu erhalten, sieht der Bebauungsplan keine großflächige Nachverdichtung mit Geschoßwohnungsbauten vor. Die Einteilung der Grundstücke bleibt unverändert und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Dennoch sollen in Zukunft bis zu drei Wohneinheiten pro Wohngebäude möglich sein, damit eine moderate Nachverdichtung auf den teilweise sehr großzügigen Grundstücken möglich ist. Auf zwei Grundstücken wurde jeweils ein zweites Baufenster festgesetzt, um eine maßvolle Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude zu ermöglichen.

Firsthöhen

Damit sich mögliche Ersatzbauten mit bis zu drei Wohneinheiten in die Bestandsbebauung einfügen, wurde für jedes Grundstück eine individuelle maximale Firsthöhe festgesetzt, die sich an der derzeitigen Bebauung und den in direkter

Nachbarschaft befindlichen Wohngebäuden orientiert. Eine Verschattung oder Sichtbehinderung für die Nachbargrundstücke bei Neu- und Ersatzbauten wird somit verhindert.

Vollgeschoße

Bisher war für freistehende Einfamilienhäuser ein Vollgeschoß und ein Satteldach mit einer Neigung von 26 ° bzw. 28 festgesetzt. Eine Nutzung des Dachgeschoßes für Wohnzwecke war aufgrund der strikten Vorgaben und des daraus resultierenden niedrigen Kniestocks nur bedingt möglich.

Um ein effektives und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, werden die alten Festsetzungen zur maximalen Anzahl von Vollgeschoßen aufgehoben. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Gebäudehöhe eindeutig definiert. Außerdem werden flachgeneigte Satteldächer mit mind. 20° Dachneigung zugelassen, damit das Dachgeschoß ebenfalls für eine Wohnnutzung ausgebaut werden kann. Somit können künftig auch Wohngebäude mit 2 Vollgeschoßen errichtet werden, die sich homogen in die Bestandsbebauung einfügen.

Firstrichtung

Die Firstrichtungen der Einfamilienhausgrundstücke sind ebenfalls sehr strikt in einer West-Ost-Ausrichtung festgesetzt. Hierbei ergeben sich für einzelne Grundstücke bei einer Bebauung „dunkle Ecken“ im Norden der Parzellen. Um ein individuelleres Bauen zu ermöglichen, wird empfohlen im Bereich zwischen Gaishornweg, Hermann-von-Barth-Straße und dem Grundstück des Kindergartens auf die Festsetzung einer Firstrichtung zu verzichten. So können Neu- und Ersatzbauten effektiver in die vorhandene Parzellenstruktur eingefügt werden.

Bungalowbebauung

Auf den im Süden des Plangebietes liegenden Bungalows sind, nach Prüfung durch das Stadtplanungsamt, weiterhin nur Flachdächer erlaubt. Somit ist weiterhin gewährleistet, dass der geschlossene, homogene Charakter der Reihenbebauung erhalten bleibt. Innerhalb der Attika können Flachdächer mit einer geringfügigen Neigung von bis zu 6° ausgeführt werden, um einen besseren Abfluss von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Analog zu den Firsthöhen wurden auch die Attikahöhen für die Bungalowbauten mit einem Maximum festgesetzt. Eine geringfügige Erhöhung der Attika für ggf. eine energetische Gebäudesanierung ist im Rahmen der Festsetzung abweichungsfrei möglich.

Geschoßwohnungsbau

Für die bestehenden Geschoßwohnungsbauten wurde punktuell eine Aufstockung von einem Vollgeschoß festgesetzt, um eine geringfügige Nachverdichtung zu ermöglichen. Bei einer Aufstockung muss das oberste Geschoß als Staffelgeschoß ausgebildet werden. Somit wird sichergestellt, dass eine aufgestockte Attikahöhe keine negativen Auswirkungen auf das Straßenbild hat.

Eine weitere Nachverdichtungsmöglichkeit wurde entlang der Immenstädter Straße (Flurnummer 2329 bis 2329/5) geschaffen. Hier soll eine Bebauung mit einem vier- und einem dreigeschossigen Wohnhaus ermöglicht werden. Derzeitig ist hier eine Einzel- und ein Doppelhaus errichtet. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befinden sich bereits Geschoßwohnungsbauten, östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt

der Möbelmarkt XXXLutz. Zwei mehrstöckige Baukörper würden sich folglich problemlos in das Straßenbild einfügen.

Grünflächen und Baumerhalt

Die gewachsenen Grünstrukturen entlang des Lärmschutzwalles werden im neuen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Pflanzbindung geschützt. Auf Privatgrundstücken sind Ersatzpflanzungen zu leisten, sollten Bestandsbäume für ein neues Wohngebäude gerodet werden müssen. Außerdem sind die Bestandsbäume durch die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten zusätzlich geschützt. Da nur ein zusätzliches Grundstück für einen Bungalow ausgewiesen wird (FlurNr. 2408/17, Gaishornweg) bleiben die erhaltenswerten Bäume und Grünstrukturen innerhalb des Gebietes erhalten.

Vor dem Hintergrund eines anstehenden Generationenwechsels und dem Zuzug von Familien werden auf den öffentlichen Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches Flächen für Spielgeräte definiert, da es derzeit in der näheren Umgebung keine frei zugänglichen Spielplätze für die Anwohnenden gibt.

Straßenraum, Fuß- und Radwege

Die Straßenräume sind sehr großzügig ausgebaut und dienen den Anwohnern teilweise als zusätzlicher Parkraum, zudem sind die meisten Straßen im Geltungsbereich reine Anwohnerstraßen. Mit Ausnahme der Hermann-von-Barth-Straße und der Schraudolphstraße sollen deshalb sämtliche Straßen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden und somit die hohe Wohnqualität weiter verbessert werden.

Das vorhandene und bereits sehr gut ausgebaute Fuß- und Radwegenetz wird durch zwei Arrondierungen ergänzt, um den Fuß- und Radverkehr weiter zu stärken.

Die weiteren Festsetzungen sind dem schriftlichen Teil der Bebauungsplansatzung zu entnehmen.

Nachverdichtungspotenzial

Im Quartier bestehen in Einfamilienhäusern, Bungalows und Reihenhäuser ca. 200 Wohneinheiten, in den Geschosswohnungsbauten sind ca. 170 Wohneinheiten vorhanden. Durch die Festsetzung der maximalen Wohnungsanzahl für die Einzel-, Reihenhaushausgrundstücke und die partielle Aufstockungsmöglichkeit bei den Geschosswohnungsbauten wird eine moderate Nachverdichtung zugelassen, welche der bestehenden Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schule, Stellplätze, usw.) angemessen angepasst wurde. Die Nutzung der möglichen Nachverdichtungspotenziale wird vorrangig bei den Einzelhausgrundstücken erwartet und seitens Verwaltung auf einen mittel- bis langfristigen Zeitraum eingeschätzt.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.03.2022 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt sowie die Änderung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom

22.03.2022 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Anlagen:

- Vorentwurf von Plan und Satzung des Bebauungsplans
- Präsentation