



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 31.03.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2021/61/035

### TOP 5

## **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 ausgewiesen.

### 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 drei Grundstücken wurde jeweils ein zusätzlicher Bauraum festgesetzt, um eine maßvolle Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude zu ermöglichen, am Gaishornweg, am Ortelweg und an der Hermann-von Barth-Straße. Zu dem zusätzlichen Baufenster an der Hermann-von-Barth-Straße empfahl der Planungs- und Bauausschuss mehrheitlich

eine Planänderung:

#### Empfehlung durch den Planungs- und Bauausschuss am 22.03.22

Das vorgesehene zusätzliche Baufenster südlich des denkmalgeschützten Franzosenbauerhofs soll wieder aus dem Plan entfernt werden. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sei aus diesen Gründen kein zusätzliches Baurecht vorgesehen gewesen, ursprünglich war man von einer öffentlichen Nutzung des Gebäudes ausgegangen (Cafe-Restaurant), im Süden sollte auf den Freiflächen ein Spielplatz entstehen). Mittlerweile ist das Grundstück in Privatbesitz und wird auch privat als Wohnhaus genutzt. Die durch ein zusätzliches Baugrundstück eintretende Wertsteigerung des Grundstücks würde den Denkmalzielen entgegenstehen.

Der Planungs- und Bauausschuss hat die Ziele des Denkmalschutzes und die möglichen Folgen eines zusätzlichen Baufensters gegeneinander abgewogen und das Beibehalten der privaten Grünfläche mehrheitlich empfohlen. Eine weitere Bebauung auf dem Grundstück mit einem weiteren Wohngebäude soll somit auch künftig nicht möglich sein, das ursprünglich vorgeschlagene Baufenster wird zurückgenommen. Durch die Ausweisung des Gartenbereichs als private Grünfläche soll die für das Baudenkmal ursprünglich kennzeichnende Alleinlage des Hofes als Umgebung für das Baudenkmal gesichert werden.

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

Vor dem Hintergrund eines anstehenden Generationenwechsels, dem Wegfall des ursprünglich südlich des Franzosenbauerhofes vorgesehenen Spielplatzes und dem Zuzug von Familien durch die künftig erweiterten Nachverdichtungsmöglichkeiten 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.

#### **Beschluss:**

Die Änderung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 31.03.2022 beschlossen.  
Der Vorentwurf wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 31.03.2022 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

#### **Anlagen:**

- Vorentwurf von Plan und Satzung des Bebauungsplans
- Präsentation