Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 28.07.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/178

TOP 13

Bebauungsplan „Ostbahnhof- /Spitalhofstraße" im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule; Änderung des Titels, der Verfahrensart in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB, Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrats wurde am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße" beschlossen. Im März 2022 hat der Planungs- und Bauausschuss verschiedene städtebauliche Entwürfe begutachtet und Variante 3 zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Auf Grundlage dieser Variante wurde nun der Vorentwurf des Bebauungsplans bearbeitet.

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich private Grundstücke, daher wurden die im Sommer 2021 mit den Eigentümern erarbeiteten Vorstellungen und Wünsche zur Nachverdichtung im Vorentwurf berücksichtigt und umgesetzt. Ziel war es, einen möglichst flexiblen Rahmen für die Grundstückseigentümer zu fassen und gleichzeitig die Nachverdichtung städtebaulich zu lenken.

Das Bauleitplanverfahren soll als § 13a BauGB Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine klassische Nachverdichtung im bebauten Innenbereich handelt. Ein wesentliches Planungsziel im Bereich der Nachverdichtung an der Ostbahnhofstraße beinhaltet daher eine Fortführung der vorhandenen Baustrukturen. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente, flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive in die umgebende Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan städtebaulich wichtigsten Festsetzungen kurz erläutert:

Art und Maß der baulichen Nutzung
Entsprechend der Umgebung sollen mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorwiegend Wohnnutzungen zulässig sein, in dem untergeordnet weitere Nutzungen möglich sind. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB wie Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. werden nicht zugelassen, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenso ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung erfolgen. Dies wird mit einer Zweigeschossigkeit, der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,2 sichergestellt.

Bauweise
Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, durch die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser wird eine lockere Bebauung umgesetzt. Mit einem bewusst großzügig dimensionierten Baufenster wird diese Flexibilität zusätzlich unterstützt. Damit können die Eigentümer flexibel die zum Teil schmalen Grundstücke bebauen oder durch Zusammenlegen von benachbarten schmalen Grundstücken ein Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus realisieren.

Wohneinheiten
Die Zahl der Wohneinheiten hängt stark von der jeweils gewählten Bebauung ab. Im Falle einer Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern können 8 neue Wohneinheiten entstehen, bei einer gemischten Bebauung auch mit Mehrfamilienhäusern sind ca. bis zu 16 Wohneinheiten möglich.

Verkehr
Die Erschließung kann unverändert zum Bestand über die Ostbahnhof- bzw. die Spitalhofstraße erfolgen. Bezüglich der internen Erschließung gibt es keine Vorgaben, es muss lediglich sichergestellt sein, dass die Bestandsgebäude weiterhin insbesondere auch hinsichtlich Feuerwehrzufahrten erschlossen sind.

Grünordnung
Die großen Gärten sind z.T. durch alte Bäume geprägt, die im weiteren Verfahren noch erfasst und ggf. im Bebauungsplan geschützt werden müssen. Die nicht bebaubaren Flächen sind weiterhin als Grünflächen anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften sollen ein verträgliches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichern. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu Dächern, Einfriedungen, Stützmauern, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen.

Geltungsbereich
Der Grundstücksgrenzverlauf an der Ostseite des Plangebietes ist historisch bedingt speziell zugeschnitten. Für eine bessere Nutzbarkeit des östlichen Grundstücks im Geltungsbereich wird eine Begradigung der Grundstücksgrenze geprüft.

Weiteres Vorgehen
Nach Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat und der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum August/September 2022 vorgesehen. Parallel dazu findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Nach Prüfung der

eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägung ist eine Behandlung in den Gremien im Herbst 2022 geplant.

Klimafolgenabschätzung
Der für eine Nachverdichtung geeignete Bereich des Bebauungsplans „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße" ist zurzeit noch überwiegend als Privatgarten genutzt.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ein Verfahren zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, welches Flächen neu beplant, die bereits innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhanges liegen. Hierdurch werden maßstäbliche und verträgliche Nachverdichtungen ermöglicht sowie große Flächenneuausweisungen vermieden. Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach auszuführen, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für u.a. untergeordnete Wege auf dem Baugrundstück wird festgesetzt sowie Dachflächen können zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden.

Daher sind die Folgen für das Mikroklima sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzenden Stadtteile als gering einzustufen.

Beschluss:

Die Änderung des Titels und der Verfahrensart in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB wird beschlossen und der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße" vom 21.07.2022 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 21.07.2022 mit den textlichen Festsetzungen wird beschlossen.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung
- Textteil
- Begründung
- Präsentation