Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.09.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/183

TOP 2

Bebauungsplan „Neuhausen-West" im Bereich südlich der Augustinerstraße und zwischen den Straßen Bei der Wagnerei, Am Brand und der Heiligkreuzer Straße; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind am Westrand des Ortsteils Neuhausen, im Bereich südlich der Augustinerstraße und dem Ortsrand Neuhausens, westlich der Straße Bei der Wagnerei Wohnbauflächen dargestellt.

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten/Allgäu (kurz BSG-Allgäu) ist aktuell im Begriff das Flurstück 1030/9 und Teilflächen des Flurstücks 1030, Gemarkung Sankt Lorenz der aktuellen Eigentümer zu erwerben. Die BSG-Allgäu möchte auf den erworbenen Flächen ca. 41 Wohneinheiten mit zwei Tiefgaragen errichten. Konkret sollen 2 Einzelhäuser, sieben Doppelhäuser und fünf Hausgruppen entstehen. Die BSG hat hierfür einen Vorentwurf ausgearbeitet, welcher aktuell in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt weiterentwickelt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Ortsteil Neuhausen Richtung Westen erweitert und so Baurecht für neuen, dringend benötigten Wohnraum geschaffen werden. Die Wohnraumknappheit zeigt sich u.a. durch das Wachstum der Kemptener Bevölkerung. Zwischen 2010 und 2020 gab es einen Bevölkerungszuwachs von 5.443 Einwohnern. Laut Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung bewerben sich bei der Stadt aktuell ca. 800 Personen um eine Wohnung. Bei der Baugenossenschaft Kempten sind es 807 Bewerber, bei der Sozialbau und der BSG-Allgäu ist die Anzahl noch höher. Die betreffenden Flurstücke bzw. Flurstückteile sollen deswegen baldmöglichst mit dem Bebauungsplan „Neuhausen-West" überplant werden.

Aktuelle planungsrechtliche Situation
Für den kompletten Geltungsbereich gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan (BP). Das gesamte Areal befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Weiter im Osten befindet sich die 5. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd" (Nr. 604-5, Rechtskraft 2004). Im Norden des neuen Bebauungsplans befindet sich gegenüber der Augustinerstraße unbeplanter Innenbereich mit teilweise gewerblichen Nutzungen und teilweise Wohnnutzungen. Im Westen schließt nach einem Stück landwirtschaftlich genutzter Fläche in Entfernung von ca. 120 m der Ortsteil Heiligkreuz

an. Im Süden befindet sich ebenfalls Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden befinden sich zudem im Außenbereich, in ca. 140 m Entfernung fünf kleinere landwirtschaftliche Lagergebäude und in ca. 320 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung und die Zufahrt der Feuerwehr zu den auf den Flurstücken 1030/9 und 1030 geplantem Wohngebiet erfolgt von Norden über die öffentliche Verkehrsfläche Augustinerstraße und anschließend Bei der Wagnerei. Im neuen Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche Bei der Wagnerei verlängert und in einer Schlaufe durch das Wohngebiet hindurchgeführt. Im Süden des neuen Wohngebiets soll es die Möglichkeit geben die verkehrliche Erschließung Richtung Westen für ggf. zukünftige Ortsranderweiterungen weiterzuführen. Im Nordwesten und im Westen des Geltungsbereichs ist jeweils ein weiterer Geh- und Radweg geplant. Der aktuell bestehende Feldweg, von der Augustinerstraße Richtung Süden, wird nun am Westrand des neuen Wohngebiets um dieses herumgeführt.

Denkmalschutz

Auf und um das Areal herum befinden sich keine Einzeldenkmäler und nach aktuellen Kenntnisstand der zuständigen Denkmalbehörden auch keine Bodendenkmäler.

Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen durch eine erweiterte Ortsrandabrundung mit einem einheitlichen Stadtbild. Das Wohngebiet soll ca. 41 Wohneinheiten umfassen.

Verfahrensart, Umweltbericht und ökologischer Ausgleich

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB entwickelt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sowie ein hiermit verbundener ökologischer Ausgleich sind somit nicht erforderlich. Durch eine Ortsrandeingrünung soll ein grüner Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet für die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche sind noch im Bebauungsplanentwurf zu ermitteln und festzusetzen. Das Stadtplanungsamt geht hier von zwei Vollgeschossen aus. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen für den Spielplatz im Norden angedacht. Im Westen und Südwesten sind der umgeplante Feldweg, der Übergang zum Außenbereich und die im Falle einer nochmaligen westlichen Ortsranderweiterung vorgesehenen Erschließungsflächen zu regeln.

Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 14.201 m². Dazu gehören die Flurstücke Nr. 1030/8 und 1030/9 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1030, 1030/6, 1030/7 und 1024/2.

Überschwemmungsgebiete, Niederschlagswasser und Starkregen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Laut städtischer Starkregenanalyse 2020 ist der

Geltungsbereich im Norden leicht von Starkregenereignissen betroffen. Um eine funktionale, genehmigungsfähige und wirtschaftliche Lösung zu finden, soll der Vorhabenträger ein Boden- bzw. Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept erstellen. Wo immer möglich, soll das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs auf eigenem Grund versickert werden. Falls keine Versickerung auf eigenem Grund möglich sein sollte, soll das Niederschlagswasser im Osten, an den Straßenanschlüssen Bei der Wagnerei, in die dort vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Kostenübernahmevereinbarung und städtebaulicher Vertrag

Für den Bebauungsplan wird zeitgleich zur Erarbeitung und Planung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet und ein Kostenübernahmevertrag geschlossen. Der Kostenübernahmevertrag regelt hierbei die Übernahme und Erstattung von Planungskosten durch den/die Vorhabenträger*in. Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. die Verteilung von unterschiedlichen Kosten, die durch die Planung und Entwicklung des Neubaugebiets entstehen und wer hierfür Kostenträger*in wird.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuhausen-West", im Bereich südlich der Augustinerstraße und dem Ortsrand Neuhausens westlich der Straße Bei der Wagnerei mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2022 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen.
Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:
- Präsentation
- Lageplan mit Geltungsbereich
- Städtebaulicher Entwurf, BSG Allgäu