



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.09.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/186

TOP 1

Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“; Änderung des Geltungsbereichs, Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung; Beschluss

Sachverhalt:

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.10.2021 den städtebaulichen Entwurf von Hähmig Gemmeke Architekten und Stefan Fromm Landschaftsarchitekten einstimmig als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers nördlich der Leonhardstraße beschlossen. Im Juli 2022 wurde durch den Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst und anhand des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs ein Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

In der bauleitplanerischen Bearbeitung wurde der im Juli durch den Stadtrat beschlossene Geltungsbereich überarbeitet. Da das bestehende Brückenbauwerk in Funktion und Lage erhalten bleibt und keine Veränderungen im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen sind, wurde der Geltungsbereich angepasst und die Fahrradbrücke aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstadt Engelhalde“ herausgenommen.

Der Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes „Parkstadt Engelhalde“ beinhaltet folgende planungsrechtliche Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Umsetzung des Bebauungsplans werden verschiedene Baugebiete festgesetzt mit dem Ziel gemischt genutzte Quartiersstrukturen zu ermöglichen, die auf die jeweiligen spezifischen Nachbarschaften reagieren und die Grundlage für ein zukünftig attraktives Wohnumfeld eines sozial gemischten Stadtteils bilden.

Im lärmabgewandten, -geschützten nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Süden und Südwesten des

räumlichen Geltungsbereichs werden im Übergang zur Leonhardstraße Urbane Gebiete nach §6a BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen sind in den Hofstrukturen auch ergänzende Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig, welche zur Belebung des Quartiers und seiner öffentlichen Räume beitragen. Geplante Kinderbetreuungseinrichtungen sind über die Festsetzungen an den städtebaulich geplanten Standorten umsetzbar. Die Blockrandstrukturen lösen sich zum Landschaftspark Engelhalde hin auf und schaffen einen verzahnenden Übergang. Entsprechend der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird größtenteils eine IV-V-geschossige Bebauung ermöglicht, entlang des Parkrands Hochpunkte mit VI-VII Geschossen. Die identitätsstiftenden bestehenden Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden in einem Kreativquartier städtebaulich eingebunden und im Bebauungsplan als Bestandsbebauung abgesichert.

Zum Schumacherring im Osten werden sonstige Sondergebiete („Urbane Nutzung mit Nahversorgung“, „Quartiersgarage“, „Quartiersauftakt“) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Nutzungen wie Lebensmittelmarkt, Dienstleistungs- und Büroeinrichtungen sowie eine Quartiersgarage dienen der Versorgung des Quartiers und seiner Umgebung sowie der Umsetzung eines übergeordneten Mobilitätskonzepts. Das Maß der baulichen Nutzung der Sonstigen Sondergebiete ermöglicht es den baulichen Lärmschutz zu generieren. Im südöstlichen Bereich des Sondergebiets SO 3 „Quartiersauftakt mit Büro-, Gewerbe- und Handelsnutzung“ formuliert ein akzentuierender Hochpunkt den Auftakt in die Parkstadt.

Zur Umsetzung des angedachten Mobilitätskonzepts werden erweiterte Grundflächenzahlen festgesetzt, sodass Tiefgaragen ermöglicht und folglich der öffentliche (Erschließungs-)Raum/ die Plätze möglichst vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Abweichende Abstandsflächen

Zur Gewährleistung des städtebaulichen Entwurfs werden in Teilbereichen (Hochpunkte Richtung Park, Auftaktgebäude im SO 3 sowie Bestandsgebäude 5 im MU 1 und den benachbarten Bebauungen) abweichende Abstandsflächen (0,2H) umgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Als Teil des Mobilitätskonzepts ist für den ruhenden Verkehr im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs eine Quartiersgarage geplant (SO 2), die den Stellplatzbedarf für einen Lebensmittelmarkt, Büronutzungen im Auftaktgebäude und Wohnnutzung abdeckt. Über ein intelligentes Doppelnutzungskonzept erfolgen Optimierungen.

Für die Hofstrukturen ist pro Wohnhof eine erdüberdeckte Tiefgarage zulässig.

Im öffentlichen Raum befinden sich entlang der Leonhardstraße sowie in Teilbereichen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkierungsflächen für Besucherstellplätze.

Die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) bildet die Grundlage des

Nachweises der erforderlichen Stellplätze.

Pro Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine freistehende Nebenanlage zum Unterstellen von Fahrrädern und Müll zulässig.

Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den östlichen Teil des Plangebiets (Sonstige Sondergebiete SO 1 -3 und Urbanes Gebiet MU 3) über den bestehenden Schumacherring. Von der Leonhardstraße wird der zentrale Bereich des Quartiers übergeordnet erschlossen. Eine vorliegende verkehrstechnische Untersuchung zeigt auf, dass das vorhandene Straßennetz (Schumacherring und Leonhardstraße) und die angrenzenden Knotenpunkte in der Lage sind, das vorhandene Neuverkehrsaufkommen funktional abzuwickeln.

Über die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt die quartiersinterne Erschließung über verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Zweckbestimmung „Platz“ beabsichtigt eine qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Quartier als multifunktionale Flächen mit Aufenthaltsqualität. Neben dem zentralen Platz als neue Mitte, als Gelenk und Verteiler im urbanen Stadtgefüge soll an der östlichen Leonhardstraße mit einer Mobilitätsdrehscheibe ein weiterer öffentlicher Platzraum als Schnittstelle zwischen verschiedenen Mobilitätsformen dienen.

Ergänzende Geh- und Fahrrechte gewährleisten das im städtebaulichen Entwurf durchgängige Fuß- und Radwegenetz.

In dem Erschließungskonzept sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen berücksichtigt.

Grünflächen & Grünordnung

Für das gesamte Quartier wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen entwickelt. Dieser Freiflächengestaltungsplan wurde bereits mit den Belangen der Feuerwehr abgestimmt.

Die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans wurden in einem Grünordnungsplan festgehalten und fließen über diesen in den Bebauungsplan ein. Ziel ist u.a. die Sicherstellung einer intensiven Durchgrünung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, die Einbindung des vorhandenen Baumbestands am Übergang zum Engelhaldepark, die Sicherstellung einer möglichst hohen Biodiversität und die Regelung der Retention des Niederschlagswassers (hoher Grünflächenanteil, Dachbegrünung, ggf. Retentionsmulden im grünen Korridor – derzeit in Prüfung).

Festgesetzt werden die öffentlichen und privaten Grünflächen einschl. deren Gestaltung, der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Art und Gestaltung der Dachbegrünungen i.V. mit Anlagen der Solarenergienutzung, die Fassadenbegrünung der Quartiersgarage, die Art der Einfriedungen und der Geländegestaltung einschl.

Stützmauern u.a.

Die Festsetzungen im Detail sind dem schriftlichen Teil des Grünordnungsplans und des Bebauungsplans zu entnehmen.

Immissionsschutz

Durch die städtebauliche Struktur (geschlossene Bebauungsstruktur zum Schumacherring im Osten, nach Süden geschlossene Quartiere in Richtung Leonhardstraße) kann ein baulicher Lärmschutz generiert werden.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsgeräusche, Geräusche gewerblicher Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, Quartiersgarage, ruhender Verkehr großflächiger Parkplätze sowie Tiefgaragenzufahrten ermittelt und beurteilt.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Niederschlagsentwässerung und allgemeines/geplantes Entwässerungskonzept

Die Gebäude werden mit begrünten Flachdächern und unterirdische Bauwerke erdüberdeckt geplant, sodass der Versiegelungsgrad reduziert und das anfallende Niederschlagswasser bereits auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden kann. Retentionsflächen werden in den privaten Grünflächen integriert und in ein durchgängiges Niederschlagswassermanagement eingebunden.

Nutzung alternativer/solarer Energie im Quartier und allgemeiner Energieversorgung sowie Dämmstandard

Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen im Quartier sollen die Gebäuden nach dem nachhaltigen Ansatz des neuen und innovativen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entwickelt werden.

Mindeststandard ist ein KfW-Effizienzhaus 55 oder besser. Der Vorhabensträger hat für die Energieversorgung ein spezielles Gutachten des Fachbüros „Ingenieurbüro Hausladen, Kirchheim b. München, beauftragt.

Die Erkenntnisse fließen in die spätere Ausführungsplanung ein.

Örtliche Bauvorschriften

Über die örtlichen Bauvorschriften werden die gewünschten gestalterischen Absichten sowie Qualitäten bezüglich Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Gelände und Stützmauern sowie Werbeanlagen geregelt, wie im Vorentwurf zu entnehmen ist.

Bestandsgebäude

Die identitätsstiftenden bestehenden Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden städtebaulich eingebunden und im Bebauungsplan als Bestandsbebauung abgesichert.

Im Bereich der bestehenden Gebäude 3, 4 und 5 wird neben der Bestandssicherung als

langfristiges Planungsziel eine Wohnhofsituation ermöglicht.

Klimafolgenabschätzung:

Zum jetzigen Planungsstand ist noch keine detaillierte Klimafolgenabschätzung möglich. Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad des Firmenareals „Saurer-Allma“ ist durch die Entwicklung grüner Schneisen von einer stadtklimatischen Verbesserung durch die Quartiersentwicklung auszugehen. Eine Durchgrünung des gesamten Quartiers sowie durch die Begrünung aller Flachdachflächen können Vorteile beim Wasserhaushalt (Schwammstadt) erwartet werden und dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Das Quartier soll an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden, abschließende Dämmstandards sind noch nicht definiert. Die Nutzung solarer Energie soll im Quartier teilweise mit integriert werden.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Änderung des Geltungsbereichs wird beschlossen und der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Parkstadt Engelhalde“ vom 22.09.2022 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß Plan vom 22.09.2022 mit den textlichen Festsetzungen wird beschlossen.

Anlagen:

- Präsentation

Gesamtdokument mit:

- Bebauungsplanzeichnung „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 22.09.2022
- Textteil des Bebauungsplanes „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 22.09.2022
- Grünordnungsplan mit textlichen Hinweisen in der Fassung vom 13.09.2022
- Gutachten – Schalltechnische Untersuchung vom 29.07.2022
- Gutachten – Verkehrskehrstechnische Untersuchung vom 01.08.2022
- Gutachten – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zwischenbericht vom 25.07.2022
- Gutachten – Auswirkungsanalyse zur Nahversorgung vom 02.09.2022
- Gutachten – Schadstoffuntersuchung im Untergrund vom 21.10.2021
- Gutachten – Geotechnischer Bericht vom 10.10.2021