



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 16.02.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/225

TOP 3

Bebauungsplan "Südlich Bischof-Haneberg-Straße " im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang); Erweiterung des Geltungsbereichs, Billigung des Entwurfs sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

In der Sitzung zum Planungs- und Bauausschusses wurde am 17.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ begutachtet und am 24.01.2019 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird als §13b BauGB Verfahren durchgeführt, welches zur Zielsetzung hat, Wohnraum am Ortsrand von Lenzfried zu schaffen. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind neben der Schaffung von Wohnraum sowie der Sicherung der Erschließung die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Aufgrund der Anforderungen an die Entwässerung des Gebiets wurde im Laufe des Verfahrens die Planung von Entwässerungsanlagen notwendig. Die dafür notwendige Fläche für ein Retentionsbecken wurde im Nordosten an den Geltungsbereich angegliedert. Im Westen wurde die öffentliche Grünfläche zum Zweck der Entwässerung in den Geltungsbereich aufgenommen. Der neue Geltungsbereich beinhaltet somit die ursprüngliche Planung des Wohngebiets mit den notwendigen Entwässerungsanlagen.

Beschreibung des Planinhalts

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

Art der baulichen Nutzung

Der zu bebauende Bereich wird als „Reines Wohngebiet (WR)“ nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen First- und Wandhöhen als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt für alle Baufelder 0,4.

Für die Reihenhäuser im Norden werden drei Geschosse festgesetzt. Für alle Baufelder der südlichen Reihe zwei Geschosse. Analog zur Anzahl der Geschosse werden Festsetzungen zur Firsthöhe und Wandhöhe getroffen.

Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet wird von Norden über die Bischof-Haneberg-Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Anna-Straubin-Straße auf die Bischof-Haneberg-Straße. In Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Anna-Straubin-Straße wird auch für die neu zu errichtende Wohnstraße ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Stellplätze:

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Geh- und Fahrrechte

Um eine Durchwegung für den landwirtschaftlichen Verkehr sicher zu stellen, wird für die Zufahrt des südlichen Garagenhofs ein Geh- und Fahrrecht festgelegt.

Grünordnung

Mit der Festsetzung von Straßenbäumen, den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie der Festsetzung der Privatgrundstücke als Gartenflächen soll der grüne Charakter der Siedlung zusätzlich unterstrichen werden.

Nach Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die die Biodiversität in diesem Bereich nachhaltig stärken soll. Die Bereiche der Randeingrünung sind deshalb mit einer Bindung zur Begrünung und Bepflanzung versehen. Zusätzlich zum Bebauungsplan sind die geschützten Bäume sowie die Ortsrandeingrünung über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten.

Entwässerungskonzept

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Boden- und Untergrundverhältnisse nicht möglich. Aufgrund dessen und der topografischen Lage des Baugebietes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Wild abfließendes Wasser in Richtung Baugebiet wird in die neu zu errichtenden Abflussgräben gelenkt. Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes wird über neu anzulegende Mulden in ein Retentionsbecken im Nordosten des Baugebietes geleitet.

Immissionsschutz

Für das Baugebiet wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Die Belastungen des Gebietes ergeben sich zum größten Teil durch die Autobahn A7. Aufgrund des vorhandenen Lärmeintrags wurde festgesetzt, dass in den Baufenstern WA 1 bis 5 die Schlaf- und Kinderzimmer an den der A7 abgewandten Gebäudefassaden zu situieren sind.

Örtliche Bauvorschriften

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

Klimafolgenabschätzung

Für die Klimafolgenabschätzung wurde ein Gutachten erstellt, welches sich mit der Versorgung mit erneuerbarer Energien sowie Baustandards und Wärmeversorgung beschäftigt. Diese Aspekte wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zudem dadurch Rechnung getragen, dass eine Durchgrünung des Plangebietes und zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen werden und sich der Bauherr explizit mit den Folgen evtl. Starkregenereignisse beschäftigt hat. Aus diesem Grund ist eine Retentionsfläche in entsprechender Dimensionierung vorgesehen. Darüber hinaus können die Dachflächen 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 zur Erweiterung des Geltungsbereichs sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs unter Einbeziehung des zu errichtenden Retentionsbeckens am nordöstlichen Rand des Plangebiets und billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ vom 09.02.2023. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 09.02.2023 mit den textlichen Festsetzungen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ in der Fassung vom 09.02.2023
- Textteil des Bebauungsplanes „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ in der Fassung vom 09.02.2023
- Begründung und Umweltbericht „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ in der Fassung vom 09.02.2023
- Energiekonzept, egrid
- Geotechnischer Bericht; Udo Bosch, Diplom Geologe
- Untersuchung zu wild abfließendem Wasser; Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann
- Präsentation