



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 20.07.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/260

TOP 2

Aufhebung des Bebauungsplanes „Heiligkreuz Nord,, einschließlich seiner sechs Änderungen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 16.02.2023 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes „Heiligkreuz Nord“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Anlass zur städtebaulichen Prüfung des Bebauungsplanes „Heiligkreuz Nord“ war ein Bauantrag im Plangebiet. Durch mehrere Befreiungen von der Baugrenze wurde diese Festsetzung funktionslos. Weitere Befreiungen führten zu einer Prüfung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Notwendigkeit, seiner Aktualität und im Bezug auf zeitgemäßes Baurecht.

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen wird den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Entstehungsgeschichte und aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Heiligkreuz Nord“ aus dem Jahr 1964. Sechs Änderungen wurden für Teilbereiche vorgenommen. Mehrfache Überplanungen haben stattgefunden. Aktuell gelten je nach Bereich verschiedene Änderungen. Nördlich der Ringstraße gilt aktuell die sechste Änderung, während im westlichen Bereich die dritte Änderung gilt.

Die Grundfassung des Bebauungsplans Heiligkreuz Nord, rechtskräftig seit dem 30.10.1964, umfasste den Bereich nördlich Augustinerstraße über Am Petzenbühl bis einschließlich Ringstraße. Ziel des Bebauungsplanes war die erstmalige Ermöglichung und Erschließung eines Wohngebietes an dieser Stelle. Es waren im nördlichen Bereich vor allem Reihenhausgruppen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Im Nordosten gab es einen Bereich mit Doppelhäusern und Grenzgaragen. Ein südlicher Teil des Plangebietes war bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung bebaut. Für die geplante Bebauung waren einheitlich zwei Geschosse festgesetzt.

1965 folgte bereits die erste Änderung für das Plangebiet im Bereich Ringstraße und im nördlichen Bereich Am Petzenbühl. Die Geschossigkeit der vier Mehrfamilienhäuser im Westen des Gebietes wurde von zwei auf drei erhöht. Im Osten wurden für die Doppelhäuser Doppelgaragen vorgesehen, sodass die Positionierung der Garagen angepasst wurde. Im südlichen bebauten Bereich wurde eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die zweite Änderung Heiligkreuz Nord, rechtskräftig seit dem 19.08.1967, beschäftigt sich mit den Mehrfamilienhäusern im Bereich der Ringstraße. Diese wurden durch Reihenhäuser ersetzt und eine weitere Garagenzeile ergänzt.

Die frisch geänderten Reihenhäuser wurden 1969 im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplans durch Doppelhäuser ersetzt. Nur eine Reihenhäuserreihe blieb bestehen. Die vierte Änderung des Bebauungsplans 1975 ist in seinem Geltungsbereich noch kleiner. Aufgrund des zu dieser Zeit herrschenden Stellplatzmangels wurde zwei weitere Flächen für Garagen ausgewiesen. Auch diese befanden sich im Umfeld der Ringstraße.

1984 erfolgte die fünfte Änderung als Teilaufhebung. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes bis zur Ringstraße wurde aufgehoben. Diese war aufgrund unzulässiger, bereits zur ersten Planaufstellung bestehender Nutzungen im reinen Wohngebiet notwendig geworden.

Die sechste Änderung, rechtskräftig seit 03.07.1981, änderte den nördlichen Bereich der Ringstraße. Hier wurden die Baugrenzen erweitert, um Nachverdichtungen und Anbauten zu ermöglichen.

Städtebauliches Ziel

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes einschließlich seiner sechs Änderungen wird die planungsrechtliche Situation wieder vereinfacht und klargestellt. Zukünftig gilt dann §34 BauGB. Für die Doppelhäuser und Hausreihen im Gebiet lässt die Regelung nach § 34 BauGB kaum Spielraum für Änderungen der Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe. Kleinere Wohnraumergänzungen durch Dachgauben sind weiterhin möglich. Durch die homogene Baustruktur besonders bei der Geschossigkeit sind im gesamten Gebiet keine negativen Entwicklungen zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der Aufhebungssatzung nicht geändert.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes „Heiligkreuz Nord“ einschließlich seiner sechs Änderungen wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 20.07.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die öffentliche

Auslegung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 20.07.2023 beschlossen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Aufhebungssatzung zum Bebauung „Heiligkreuz Nord“ in der Fassung vom 20.07.2023
- Präsentation