



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 27.09.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/293

TOP 1

Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule

A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Ausgelöst durch die Bauvoranfrage zum Bau eines Mehrfamilienhauses wurde im März 2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ostbahnhof-/Spitalhofstraße gefasst, mit dem Ziel eine verträgliche Nachverdichtung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Die alle in Privateigentum befindlichen Grundstücke weisen meist Grundstücksgrößen von über 1000 m² auf und sind aufgrund ihrer Größe und Struktur gut für eine Bebauung im südlichen Bereich entlang der Ostbahnhofstraße geeignet. Ziel des Bebauungsplans ist es, einen städtebaulichen Rahmen für eine Nachverdichtung zu fassen, um somit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Dies wurde u.a. durch die Festsetzung von Vollgeschossen, Wandhöhen, Dachform und Dachneigung erreicht.

Am 27.04.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule im Stadtrat vorgestellt und gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 22.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2023 im Zeitraum bis zum 30.06.2023. Insgesamt wurden 23 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungszeitraum ist eine Stellungnahme eingegangen. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

1) Einwender/in Nr. 1, Stellungnahme vom 23.06.2023

Der Bürger äußert sich zunächst ausführlich zu den parallel verlaufenden privatrechtlichen Grundstücksverhandlungen.

Darüber hinaus fordert er eine Begrenzung des Geltungsbereichs auf die Fläche zwischen den Bestandsgebäuden und der Ostbahnhofstraße, also eine Herausnahme der Bestandsgebäude. Er widerspricht zudem einer Übertragung der Festsetzungen auf die Bestandsgebäude. Diese seien fast alle ziemlich zeitgleich in den 60er Jahren errichtet worden und bilden aus seiner Sicht eine Einheit. Eine Sanierung der Bestandsgebäude mit bis zu 3 Vollgeschosse würde § 34 BauGB entgegenstehen und diesen Ensemblecharakter im Bestand nicht wahren.

Zudem lehnt er eine Erhöhung der Vollgeschosse gegenüber dem Vorentwurf von 2 auf 3 Vollgeschosse ab. Zur Begründung verweist er hierzu auf die Mehrfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite, deren Kubatur mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht überschritten werden dürfte.

Für die Grundstücke 1980/21 und 1980/20 seien in den 60er Jahren in den Kaufverträgen aufgrund der steileren Hanglage besondere Vorgaben gemacht worden, insbesondere hinsichtlich der Höhe der Gebäude. Mehrgeschossige Gebäude hätten sich in den 60er Jahren für die Stadt Kempten städtebaulich nicht eingefügt, diese Einschätzung müsse auch heute noch gelten. Gleiches gelte auch für damals nicht zulässige Doppelhäuser auf diesen Grundstücken. Eine Generalisierung der Bebauung über einen Bebauungsplan ist aus seiner Sicht für die Grundstücke 1980/20 und 1980/21 nicht möglich, vielmehr müsse eine bauaufsichtliche Genehmigung im Einzelfall erfolgen. Abschließend regt er an das privatrechtlich für die Nordseite der Bestandsgrundstücke bestehende Pflanzverbot (zwischen Bestandsgebäuden und nördlicher Grundstücksgrenze) aufrechtzuerhalten und im Bebauungsplan festzusetzen.

BERICHT:

Die vorgebrachten Themen zu den Grundstücksverhandlungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bleiben daher in der Abwägung unberücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Rahmen für die Bebauung und Nachverdichtung des gesamten Geltungsbereichs, also auch der Bestandsbebauung, geschaffen werden. Eine Herausnahme der Bestandsgebäude wäre daher nicht zielführend und wird auch nicht umgesetzt.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen im Vorentwurf erfolgte in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan südlich der Ostbahnhofstraße sowie einer Mehrheit der Bestandsgebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes. Im weiteren Planungsprozess wurde auch in Folge der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung eine genaue städtebauliche Analyse der Umgebung durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind die in der vorliegenden Stellungnahme benannten Mehrfamilienhäuser auf der südlichen Seite der Ostbahnhofstraße detailliert geprüft worden. Dabei stellte sich heraus, dass alle

Mehrfamilienhäuser entgegen der Festsetzung des dort rechtskräftigen Bebauungsplans drei Vollgeschosse aufweisen. Ebenso wurde die Sanierung des in der Reihe der Bestandsgebäude ganz im Westen liegenden Gebäudes nach §34 BauGB mit drei Vollgeschossen genehmigt. Einzelne weitere Bestandsgebäude liegen aufgrund der Hanglage nur knapp unter der Grenze zum dritten Vollgeschoss. Auch das Schulgebäude im Osten weist eine entsprechende Höhe auf. Städtebaulich ist daher die Festsetzung von drei Vollgeschossen gerechtfertigt und begründet und im Sinne einer Nachverdichtung und langfristigen Nutzung der Bestandsgebäude auch speziell für diese gewünscht. Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt zugleich über die Festsetzungen der Wandhöhe in Verbindung mit Dachneigung und der Dachform als Satteldach.

Ein Ensemblecharakter liegt hier nicht vor und § 34 BauGB findet nach Rechtskraft des Bebauungsplans keine Anwendung. Die steilere Hanglage der östlichen Gebäude wurde im Planungsprozess berücksichtigt, speziellere Einzelfallregelungen sind hierzu nicht erforderlich. Ebenso ersetzt der Bebauungsplan keinen Bauantrag, sondern gibt vielmehr einen Rahmen vor. Eine individuelle Prüfung aller Bauanträge ist selbstverständlich, eine individuelle Genehmigung mit eigenen Festsetzungen hingegen sieht das Baurecht nicht vor.

Das z.T. noch privatrechtlich vereinbarte Pflanzverbot an der nördlichen Grundstücksgrenze ist nicht mehr zeitgemäß und wie die Beteiligung der entsprechenden Träger öffentlicher Belange gezeigt hat auch nicht mehr erforderlich. Vielmehr sollte aus naturschutzfachlicher Sicht eine Begrünung dieser Fläche im Sinne einer Ortsrandeingrünung erfolgen. Von mehreren Grundstückseigentümern wurde auch bereits eine entsprechende Eingrünung in der Vergangenheit umgesetzt und z.T. die Auflage im Grundbuch gelöscht.

Fazit: Der Geltungsbereich bleibt unverändert bestehen und beinhaltet weiter auch die Bestandsgebäude. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse verbleibt bei 3 Vollgeschossen. Eine rein individuelle Regelung für die östlichen Gebäude ist nicht notwendig und nicht vorgesehen. Ein Pflanzverbot entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergang zur freien Landschaft wird im Sinne des Naturschutzes nicht festgesetzt.

Die Themen Vollgeschosse, Änderung Geltungsbereich, Einzelfallregelungen und Pflanzverbot werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungszeitraum sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise eingearbeitet.

Das **Amt für Tiefbau und Verkehr, Abteilung Stadtgrün** empfiehlt mit Schreiben vom 29.06.2023 die in den Hinweisen beigefügte Pflanzliste in Teilbereichen zu ergänzen.

Fazit: Der Hinweis zur Pflanzliste wurde entsprechend angepasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt** erklärt mit Schreiben vom 30.06.2023, dass keine Ergänzungen zur letzten Stellungnahme erforderlich sind. Aufgrund der besonderen Bedeutung möchten sie jedoch nochmal auf mögliche Oberflächengewässer, verrohrte Gewässer oder Drainagen hinweisen, die zu recherchieren sind. Bestehende Bachverrohrungen sind nicht zu überbauen. Zur Wasserversorgung wird erneut auf die möglichen sehr hohen Grundwasserstände hingewiesen, die bei weiteren Planungen zwingend berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte zu erwarten sind, sei dem wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Sämtliche dem zuständigen Amt für Tiefbau und Verkehr vorliegenden Informationen zu den genannten Gewässerformen sind bereits abgestimmt und im Bebauungsplan enthalten. Die bekannte Bachverrohrung befindet sich im Straßenraum der Ostbahnhof-/Spitalhofstraße. Eine Überbauung abweichend von der bestehenden Straße ist durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur gutachterlichen Untersuchung sämtlicher wasserrechtlichen Themen ist in den Hinweisen bereits enthalten und im Bauantragsverfahren durchzuführen.

Fazit: Eine Planänderung bzw. Ergänzung ist nicht erforderlich.

Die **Untere Bodenschutzbehörde** weist mit Schreiben vom 07.06.2023 auf eine im August eintretende Gesetzesänderung hin, die in Hinweisen angepasst werden sollte.

Fazit: Der Hinweis wurde entsprechend ergänzt.

Das **Eisenbahnbundesamt und die Deutsche Bahn AG** weisen mit Schreiben vom 05.06.2023 bzw. 23.06.23 auf die Berücksichtigung der Belange der benachbarten Bahnanlagen bei der Umsetzung der Bauvorhaben hin, sonst bestehen keine Bedenken mit der Planung.

Fazit: Die Forderung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.

Die **Erdgas-Kempton Oberallgäu** erklärt mit Schreiben vom 05.06.2023, dass eine Erdgasversorgung im Plangebiet möglich ist und bittet um rechtzeitige Beteiligung bei eventuellen Bauvorhaben.

Fazit: Die Forderung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahme wird zugestimmt. Die Planinhalte werden nicht geändert.

Der Bebauungsplan „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 27.09.2023 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ in der Fassung vom 27.09.2023
- Textteil des Bebauungsplanes „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ in der Fassung vom 27.09.2023
- Begründung „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ in der Fassung vom 27.09.2023
- Präsentation