



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 29.02.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/404

TOP 5

2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“, im Bereich zwischen Leubaser Straße und Feldweg, beidseits der Wiggenhöhe und der Schmid-von-Leubas-Straße, nördlich der landwirtschaftlichen Fläche im Süden; Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Wiggenhöhe soll ein bereits bebautes und in seiner Struktur über Jahre gewachsenes Gebiet überplant werden. Dies ist erforderlich, da zum einen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung geprüft und neu festgesetzt werden sollen. Zum anderen wurden in der Vergangenheit mehrere Befreiungen erteilt, die mit der Änderung des Bebauungsplanes bereinigt werden können und deren damit dargelegte gewünschte Entwicklung umgesetzt werden kann.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt, also um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Wiggenhöhe“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Die Bestandsbebauung gibt den Rahmen der Bebauung im Wesentlichen vor. Für die Nachverdichtung sollen neben einer geringfügigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Wesentlichen gestalterische Festsetzungen geändert sowie Vorgaben für eine nachhaltige Planung ergänzt werden. Dafür bietet sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5,5 ha.

Im Folgenden werden die wichtigsten städtebaulichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wiggenhöhe kurz erläutert:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der gewachsenen Struktur des Plangebietes mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Flächen für den Gemeinbedarf in Form von Schule, Kindergarten und Kirche ohne größere zusammenhängende Freiflächen wird keine Art der baulichen Nutzung durch Festlegen einer Gebietskategorie festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung im Plangebiet angehoben. Dafür war eine Erweiterung der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoss auf zwei bzw. drei Vollgeschosse erforderlich. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit der Bauvorhaben in einem einfachen Bebauungsplan nach §34 BauGB und dem Einfügen in die Umgebungsbebauung. Eine erneute Festsetzung z.B. zur Firstrichtung war nicht erforderlich.

Ebenso wurde auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, da die vorhandene Bebauung die Stellung der Gebäude auch bei Neubau verlässlich vorgibt.

Weitere einschränkende Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan wie eine Mindestgrundstücksgröße, Garagen nur für den verursachten Bedarf, Fassadengestaltung und nur ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen wurden in der Änderung des Bebauungsplans nicht übernommen.

Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Leubaser Straße. Die Erschließung im Gebiet bleibt unverändert bestehen, es sind keine neuen Festsetzungen erforderlich. Der vorhandene Quartiersplatz wurde als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und geschützt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Dimensionierung der Stellplätze erfolgt nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Nebenanlagen sind nach §34 BauGB zu beurteilen.

Grünflächen und Grünordnung und Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des geschlossenen Siedlungsbereiches wurden Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen getroffen. Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden.

Da es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Entwässerungskonzept

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zwischengespeichert und versickert werden. Ein Notüberlauf für Starkregenereignisse ist vorgesehen. Schmutzwasser wird über den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet, die Wasserversorgung ist ebenfalls bereits im Bestand gesichert.

Immissionsschutz

Im Plangebiet liegen neben der Kirche zwei Grundstücke an bzw. nahe der Leubaser Straße, die einen zusätzlichen Immissionsschutz für eine Wohnnutzung bedürfen. Da es sich bei dem einen Grundstück direkt an der Leubaser Straße um den erst kürzlich errichteten Quartiersplatz handelt, ist hier keine Wohnnutzung vorgesehen. Für das daran anschließende Grundstück wurden Festsetzungen zur Wohnraumorientierung und soweit erforderlich zur Verwendung von Lüftungseinrichtungen getroffen.

Örtliche Bauvorschriften

Um ein harmonisches Einfügen der Gebäude zu gewährleisten, wurden insbesondere

Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung, Dacheingrünung, Solaranlagen, Dachaufbauten, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie zur Geländegestaltung getroffen.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Mit der Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete wird bereits ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zusätzlich wurden im Bebauungsplan verschiedene klimaschützende Maßnahmen ergriffen, mit denen die Auswirkungen auf das Klima insbesondere in Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen gemindert werden sollen. So sind Flachdächer begrünt auszuführen und Solaranlagen sind grundsätzlich möglich. Für Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und die versiegelten Bereiche sind auf ein Minimum zu reduzieren. Auf den privaten Grundstücken sind bei Wohnraumerweiterung neue Bäume zu pflanzen, erhaltenswerte Bäume sind über den Bebauungsplan geschützt. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zunächst zwischengespeichert und dann versickert werden.

Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung des Vorentwurfs wird der Bebauungsplan voraussichtlich im März 2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu dem Verfahren kann anschließend voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 erfolgen.

Beschluss:

Die frühzeitige Beteiligung wird für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ im Bereich zwischen Leubaser Straße und Feldweg, beidseits der Wiggenhöhe und der Schmid-von-Leubas-Straße, nördlich der landwirtschaftlichen Fläche im Süden gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.02.2024 beschlossen.

Anlagen:

- Bebauungsplan „2. Änderung zum Bebauungsplan Wiggenhöhe“
- Präsentation