



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.07.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/467

TOP 4

Bebauungsplan „Leutkircher Straße, im Bereich nördlich, südlich und östlich der Leutkircher Straße, westlich des Stadtweiherbaches und nördlich der Lindauer Straße; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Im Umgriff des Geltungsbereiches, handelt es sich um einen Stadtteil mit einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Für das Plangebiet gibt es mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, teilweise über 50 Jahre alt.

Für die Einfamilienhäuser ist vorwiegend eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt entsprach dies dem Planungswillen und wird auch im Bebauungsplan begründet. Dies ist jedoch im Sinne einer aktuellen flächensparenden, nachhaltigen Wohnpolitik nicht mehr angemessen. Die Möglichkeit einer Entwicklung in die Höhe soll im Planverfahren geprüft werden. So könnten dort mehr Wohneinheiten und Personen auf gleicher Fläche untergebracht werden.

Zudem ist ein Generationenwechsel im Plangebiet zu erwarten. Werden die Häuser vererbt oder verkauft ist mit einem Umbau, Neubau, Dachausbau oder Anbau zu rechnen. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne definieren jedoch enge, eher unflexible Baufensterbereiche. Vor dem Hintergrund einer wünschenswerten städtebaulichen Nachverdichtung, widersprechen die vorhandenen Bebauungspläne den aktuellen planerischen Grundprinzipien und den Zielen des Innenentwicklungskonzeptes. Mit einer Neuplanung kann das Nachverdichtungspotenzial besser ausgeschöpft und die Veränderung des Gebietscharakters positiv gelenkt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 26,5 ha. Es handelt sich um ein Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die Fläche als Wohnbaufläche mit einer Schule und einem Kindergarten dargestellt. Es handelt sich um die Philipp-Neri-Schule und den evangelischen Kindergarten Arche Noah. Im FNP sind auch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen aus den vorhandenen Bebauungsplänen dargestellt. Im Plangebiet gibt es Grünflächen, Gewässer, mehrere Biotope und ein Landschaftsschutzgebiet entlang der Rottach. Im Norden grenzen weitere Grünflächen

und ein Sondergebiet „Sportanlage“ an. Im Osten, Westen und Südwesten grenzen weitere Wohnbauflächen an. Im Norden befindet sich der Stadtweiher als Naherholungsgebiet, getrennt durch die Lindauer Straße. Entlang der Lindauer Straße ist im FNP eine Freihaltezone nachrichtlich übernommen. Die Freihaltezone der Bundesstraße darf nicht bzw. nur mit Zustimmung des Trägers überbaut werden.

Das Wohngebiet „Stiftallmey“ setzt sich westlich zum vorgeschlagenen Geltungsbereich fort. Allerdings erfolgt entlang der Leutkircher Straße durch die Bebauung auf der Funkenwiese und der Philipp-Neri-Schule eine städtebauliche Zäsur. Die Überplanung des Areals entlang der Straße „Im Stiftallmey“ soll deshalb zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gelten mehrere Bebauungspläne. Bauvorhaben sind nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Bebauungsplan-nummer	Bezeichnung	Rechtskraft seit:	Ganz oder teilweise außer Kraft gesetzt
133	Teilbebauungsplan Stiftallmey II	18.07.1980	teilweise
133-1	Erste Änderung des Teilbebauungsplanes Stiftallmey II	29.08.1980	ganz
133-2	Zweite Änderung des Teilbebauungsplanes Stiftallmey II	23.07.1982	ganz
133-3	Dritte Änderung des Teilbebauungsplanes Stiftallmey II	20.11.1981	ganz
133-5	Fünfte Änderung des Teilbebauungsplanes Stiftallmey II	27.11.1987	ganz
132	Teilbebauungsplan Stiftallmey I für das Gebiet beiderseits der Isnyer Straße	11.02.1977	ganz
132-1	Erste Änderung des Teilbebauungsplans Stiftallmey I	26.02.1982	ganz
132-2	Zweite Änderung des Teilbebauungsplanes Stiftallmey I	28.04.2000	ganz
131	Bebauungsplan Stadtweiher	13.04.1970	teilweise
131-1	Erste Änderung des Bebauungsplanes Stadtweiher: Satzung	23.03.1990	teilweise

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leutkircher Straße“ erfolgt im Regelverfahren. Die darunterliegenden Bebauungspläne werden im Geltungsbereich überplant und außer Kraft gesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Städtebau

Im Gebiet „Stiftallmey“ begann die Stadtentwicklung in den 1970er Jahren in den Bereichen nördlich des Stadtweihers bzw. der Lindauer Straße durch Einfamilien-, Ketten- und Doppelhausbebauung. Ab 1980 kamen im gesamten Quartier zahlreiche Gebäude, meist Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser bzw. Hausgruppen hinzu. Aber auch Geschosswohnungsbau wurde umgesetzt.

Als letztes erfuhr das Baugebiet durch die Bebauung der sogenannten „Funkenwiese“ mit sieben Gebäudezeilen bzw. Punkthäusern eine neue wesentliche Nachverdichtung. Dieser Bereich hat einen eigenen Bebauungsplan „7. Änderung zum Bebauungsplan Stiftallmey II“ und ist nicht Teil vom Planverfahren „Leutkircher Straße“.

Das Plangebiet ist lückenlos im Sinne von § 30 BauGB mit Bebauungsplänen überplant. Die ausgewiesenen Gebiete entsprechen von der Art der Nutzung reinen Wohngebieten im Sinne von § 3 BauNVO und allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 4 BauNVO. Von der Art der Nutzung ist der Stadtteil damit sehr homogen und durch Wohnbebauung geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist demgegenüber sehr heterogen. Es gibt Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch bis zu 9-geschossige Häuser in der Mitte des Quartiers.

Im Bauleitplanverfahren „Leutkircher Straße“ wird die Erhöhung der Geschossigkeit, unter Berücksichtigung der höchstzulässigen GRZ und GFZ, der Abstandsflächen und der Unterbringung von zusätzlichem ruhenden Verkehr auf den Grundstücken untersucht. Die Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ soll im neuen Bebauungsplan grundsätzlich erhalten bleiben.

Übergeordnetes Ziel ist die Vermeidung von Bauen auf der „grünen Wiese“ und weiterer Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich. Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen kann die vorhandene Infrastruktur der Stadt Kempten besser ausgenutzt werden.

Umweltschutz

Eine Überplanung der vorhandenen Grünstrukturen ist derzeit nicht vorgesehen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes untersucht.

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen durch die Leutkircher Straße, Biberacher Straße, Friedrichshafener Straße, Isnyer Straße, Überlinger Straße, Ravensburger Straße, Wurzacher Weg und Wangener Straße. Es gibt den Geh- und Radweg Jerg-Rist-Weg sowie mehrere Fußwegeverbindungen. Bei fast allen Straßen wird parallel zur Fahrbahn geparkt. Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken untergebracht. Die Erschließung ändert sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht. Die Erhöhung der Verkehrsbelastung durch Nachverdichtung muss im Planverfahren

betrachtet werden.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Eine Nachverdichtung im Bestand ist einer Neuplanung im Außenbereich aus Gründen des Klimaschutzes stets zu bevorzugen. Die Klimafolgen hängen von der Intensität der Nachverdichtung ab und werden im laufenden Verfahren genauer geprüft.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leutkircher Straße“ im Bereich nördlich, südlich und östlich der Leutkircher Straße, westlich des Stadtweiherbaches und nördlich der Lindauer Straße mit dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 18.07.2024 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung innerhalb des Stadtteils. Insbesondere eine angemessene Erhöhung der Geschossigkeit wird geprüft.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Präsentation