



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 12.12.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2024/61/541

### TOP 1

## **Bebauungsplan „Im Stiftallmey“, im Bereich zwischen Lindauer Straße, Pulvermühlweg, Rottach und Leutkircher Straße; Aufstellungsbeschluss**

### Sachverhalt:

#### Anlass und Zielsetzung

Das Plangebiet umfasst ein Quartier mit einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, teilweise über 40 Jahre alt.

Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind 1-2 Vollgeschosse und für Hausgruppen sind vorwiegend 2, teilweise auch 1 Vollgeschoss festgesetzt. Bei Geschosswohnungsbauten sind teils 3-4 Vollgeschosse festgesetzt, teilweise gilt hier auch eine Höhenbeschränkung mittels Gliederung der Baukörper durch unterschiedliche Geschoszzahlen. Zum damaligen Zeitpunkt entsprach dies dem Planungswillen und wird auch in den Bebauungsplänen 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. 24,95 ha. Es handelt sich um ein Wohngebiet.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die Fläche als Wohnbaufläche mit einem Spielplatz

sowie am Nordwestrand als Laub-, Nadel-, oder Mischwald und am Südostrand als Grünflächen und sonstige Gehölzstrukturen bzw. als Hauptverkehrsstraße mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen dargestellt. 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.

Die Bebauungspläne setzen u.a. auf den Bauflächen Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR und WA) fest. Am Nordwestrand sind u.a. ein Wald sowie Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Am Südostrand sind u.a. Grünflächen mit Pflanzgebot und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Plangebiet gibt es zudem mehrere Biotope und ein Landschaftsschutzgebiet entlang der Rottach.

Im Norden grenzen weitere durch Bebauungspläne überplante Wohngebiete an. Mehrere dieser Bebauungspläne werden aktuell durch das neue Bebauungsplanverfahren „Leutkircher Straße“ überplant und in diesem Zuge aufgehoben.

Im Nordwesten und Südosten grenzt der neue Bebauungsplan an Außenbereich iSd. § 35 BauGB mit Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen und das Gewässer Stadtweiher als Naherholungsgebiet an.

Das Wohngebiet „Stiftallmey“ setzt sich nordöstlich 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 nördlich der Leutkircher Straße erfolgt deshalb in einem eigenständigen Verfahren.

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gelten mehrere Bebauungspläne bzw. Teile von Bebauungsplänen. Bauvorhaben sind nach § 30 BauGB zu beurteilen.

<b>Bebauungsplan-nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Rechtskraft seit:</b>	<b>Ganz oder teilweise außer Kraft gesetzt</b>
133	Teilbebauungsplan Stiftallmey II	18.07.1980	teilweise
133-4	Vierte Änderung zu Urplan Teilbebauungsplan Stiftallmey II	31.03.1988	ganz
134	Teilbebauungsplan Stiftallmey III	20.09.1980	ganz
134-1	1. Änderung zu Urplan Teilbebauungsplan Stiftallmey III	11.09.1981	ganz
134-2	2. Änderung zu Urplan Teilbebauungsplan Stiftallmey III	20.05.2004	ganz

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Stiftallmey“ 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 1980er Jahren in den Bereichen südlich des Stadtweihers bzw. der Lindauer Straße durch Einfamilien-, Ketten- und Doppelhausbebauung. Sukzessive kamen im gesamten Quartier zahlreiche Gebäude, meist Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser bzw. Hausgruppen, hinzu. Aber auch Geschosswohnungsbau wurde umgesetzt.

Östlich der Leutkircher Straße erfolgte die Bebauung der sogenannten „Funkenwiese“ mit sieben Gebäudezeilen bzw. Punkthäusern als neue wesentliche Nachverdichtung. Dieser Bereich hat einen eigenen Bebauungsplan „7. Änderung zum Bebauungsplan Stiftallmey II“ und ist nicht Teil vom Planverfahren „Im Stiftallmey“.

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 allgemeinen 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 im Plangebiet eher heterogen. Es gibt Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch bis zu 9-geschossige Häuser in der Mitte des Quartiers.

Im Bauleitplanverfahren „Im Stiftallmey“ wird die Erhöhung der Geschossigkeit unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (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 durch Straßen und Fußwege erschlossen durch die Straße Im Stiftallmey, Liechtensteiner Straße, Sankt-Gallener-Straße, Im Rotkreuz, Buchenberger Weg, Konstanzer Straße, Eschacher Weg und Am Hof Stiftallmey. 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 und 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 „Im Stiftallmey“ im Bereich zwischen Lindauer Straße, Pulvermühlweg, Rottach und Leutkircher Straße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 12.12.2024 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung innerhalb des Stadtteils.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

### **Anlagen:**

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Präsentation