



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 18.06.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2019/61/824

TOP 9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und dem Friedhof Lenzfried; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist inmitten des Stadtteils Lenzfried eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule dargestellt. Dieses Flurstück (Flst.Nr. 75, Gem. St. Mang) wurde 2016 vom Vorhabenträger (VT), der BreFa Bauunternehmung GmbH, erworben, die darauf eine Wohnanlage entwickeln möchte. Bis vor kurzem war Flurstück 75 nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, weswegen der VT mit Kaufvertrag vom 20.04.2020 diese Flurstücke nun ebenfalls erworben hat. Auf den benachbarten Flurstücken 75/8 und 75/9 im Osten befindet sich ein Edeka Supermarkt. Der Anschluss an den Wettmannsberger Weg soll über Flurstück 75/8 erfolgen, welches aktuell als Edeka Parkplatz genutzt wird. Die Erschließung mit dem PKW, der Müllabfuhr und dem Winterdienst sowie auch die Feuerwehrezufahrt sind somit gesichert. Alle drei Flurstücke sind fußläufig gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Realisierungswettbewerb der Wohnanlage auf Flurstück 75

Flurstück 75 hat eine Grundstücksfläche von 9.134 m² und ist aktuell noch mit einem zweigeschossigen Atriumschulgebäude und einem Sportplatz bebaut. Das Gelände ist weitgehend ebenerdig, fällt jedoch im südwestlichen Grundstücksteil um ca. 3 m ab. Der VT hatte sich auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats dazu entschlossen, für die dort geplanten 60 Wohneinheiten einen Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbes im kooperativen Verfahren auszuloben. Städtisches Ziel war es hier, eine Wohnanlage von überdurchschnittlicher Qualität mit hochwertigen Fassaden zu entwickeln. Der Siegerentwurf der beauftragten Planungsgemeinschaft aus Meck Architekten GmbH und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten GbR wurde im Planungs- und Bauausschuss am 4. April 2019 vorgestellt und im Rahmen der Bewertung des Siegerentwurfs danach noch einmal überarbeitet. Der Entwurf wurde am 17.09.2019 als Grundlage für den neuen Bebauungsplan beschlossen. Ende Mai 2020 wurde zwischen Stadt und Vorhabenträger eine Kostenübernahmevereinbarung unterzeichnet, in der sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Planungskosten zu tragen. Der Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Kempten erarbeitet, der Vorhaben- und

Erschließungsplan wird durch Meck Architekten aus München erstellt.

Erweiterung des Edeka Supermarktes auf den Flurstücken 75/8 und 75/9

Um den Supermarkt Richtung Westen erweitern zu können, wird die BreFa GmbH (Eigentümer 75) der BM Beteiligungs GmbH (Eigentümer 75/8 und 75/9) eine Grundstücksfläche von 555 m² verkaufen und diese Fläche dem Flurstück 75/9 zuschlagen. Hiernach verbleiben von Flurstück 75 noch ca. 8.580 m² für Wohnbauzwecke. 75/8 und 75/9 haben nach dem Zuschlag eine Gesamtfläche von 5.060 m². Der Supermarkt vergrößert seine Verkaufsfläche um ca. 400 m² auf rund 1.400 m².

Durch die Erweiterung vergrößert sich die Verkaufsfläche des Supermarktes erheblich, was unter anderem auch Rückwirkungen auf sein Sortiment, bzw. den Einzugsbereich und die Kundenmenge hat. Ein entsprechendes Gutachten der GMA, das die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen für möglich erachtet hat, liegt mit Datum vom 25.10.2017 vor. Flurstück 75/9 soll deshalb zusätzlich zu den Flurstücken 75 (Wohnanlage) und 75/8 (Parkplatz Edeka und Erschließung Wohnanlage) dem Geltungsbereich des vBP hinzugefügt werden.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde außerdem darüber nachgedacht, den Supermarkt mit mehrgeschossigem Wohnungsbau aufzustocken. Die notwendigen zusätzlichen Stellplätze könnten in der geplanten und in diesem Fall erweiterten Tiefgarage auf Flurstück 75 nachgewiesen werden. Der VT hatte die Aufstockung erst geplant, war dann aber im Hinblick auf eine mögliche Zeitverzögerung der Wohnanlage wieder davon zurückgetreten. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes wäre eine solche Aufstockung mit Wohnungen und Satteldach im Hinblick auf die Kemptener Wohnungsknappheit, zur Stärkung der Ortsmitte sowie auch städtebaulich stadträumlich interessant. Die Verwaltung bittet daher mit dem Aufstellungsbeschluss um den Auftrag, beim Investor eine ernsthafte Prüfung der Aufstockung abzufragen.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Areal gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan (BP) - bei allen drei Flurstücken handelt es sich um unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Westen grenzen die Bebauungspläne „Ostbahnhofstraße – Klosterwiese“ von 1994 und „Lenzried-Kloster“ von 2011 an. Im Norden und Osten befindet sich der Bebauungsplan „Ostbahnhof-/Henkelstraße“ von 1977.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung und die Zufahrt der Feuerwehr von Flurstück 75 erfolgt über eine öffentliche Straße (Wettmannsberger Weg) und eine private Zufahrt über das Flurstück 75/8 und wird im neuen vBP geregelt. Ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht (Grundbucheintrag) für die Wohnanlage auf Flurstück 75 ist aufgrund des kürzlich erfolgten Kaufs noch nicht vorhanden, soll aber unverzüglich erfolgen sobald der VT als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Im Hinblick auf den Kauf der beiden Flurstücke ist der Sachstand folgender: Der Rechtsvorgänger hat vorab sein vertragliches Vorkaufsrecht ausgeübt. Zunächst wird somit die Abwicklung (Vormerkung, Zahlung, Auflassung) zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten erfolgen. Wenn der Vorkaufsberechtigte im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, erfolgt die weitere Abwicklung, also die Eintragung der BM Beteiligungs GmbH mit Eigentumsvormerkung, Zahlung und Auflassung.

Da die BreFa GmbH und die BM Beteiligungs GmbH denselben Inhaber haben, sieht das Stadtplanungsamt hier kein Problem. Ein wesentlicher Aspekt ist auch die attraktive städtebauliche Gestaltung dieser künftigen Wohnquartiersadresse.

Die verkehrliche Erschließung, Adressbildung und Bepflanzung wurde von Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten geplant und liegt heute mit zwei Varianten zur Ansicht vor. Die Stadtplanung empfiehlt hier die erste Variante aufgrund ihrer direkteren Erschließung. Die geplante Verbindung zwischen Wettmannsberger Weg und Wohnanlage ist für den Zweck angemessener als die eher verwinkelte Erschließung in Variante zwei. Die geländemäßigen Niveauunterschiede wurden dabei beachtet.

An der Westseite von Flurstück 75 verläuft eine traditionell wichtige Nord-/Süd-Verbindung, die vom Friedhof über die Klosteranlagen bis zur Bahnlinie am Kirchenweg führt. Der Gerhardingerweg wird unter anderem regelmäßig von der Kirchengemeinde als Braut- und Bahrweg genutzt. Der Gerhardingerweg soll als Durchgang für Fußgänger vom neuen Baugebiet Richtung Süden genutzt werden können. Es handelt sich hier jedoch keinesfalls um die Haupterschließung, so dass der Geltungsbereich an der westlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 75 endet und sich nicht auf den Gerhardingerweg erstreckt.

Die Verkehrsthemen sind noch genauer zu untersuchen. Unwahrscheinlich aber möglich wäre, dass die Verkehrsführung auf dem Wettmannsberger Weg aufgrund der neuen Zufahrt angeglichen werden muss.

Denkmalschutz

Auf den Grundstücken selbst befinden sich keine Bau- und voraussichtlich auch keine betroffenen Bodendenkmale. Richtung Westen befindet sich ein Bodendenkmal und mit Gerhardingerweg 3, 5 und 7 dort auch mehrere Einzeldenkmale. Das Bodendenkmal erstreckt sich dabei in einem schmalen Streifen über die westliche Flurstücksgrenze in das neue Baugebiet hinein. Mit der Lenzfrieder Straße 55, 59 und 62, sowie mit Franziskanerplatz 1, 3 und 5 befinden sich noch weitere Einzeldenkmale in der Umgebung, die den Ortskern von Lenzfried maßgeblich prägen. Unter anderem aufgrund der hohen Denkmaldichte und Denkmalnähe wurde vom Investor der Wettbewerb ausgelobt, um eine verträgliche Entwicklung des Ortskerns sicher zu stellen.

Städtebauliche Ziele

Aufgrund der Größe und Lage des Areals und aufgrund der anspruchsvollen städtebaulichen Situation mit einem Nahversorger, soll für das Vorhaben der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) „Gerhardingerweg“ aufgestellt werden. Die Aufstellung des vBP dient der Stärkung der intakten Lenzfrieder Ortsstruktur und schafft neuen Wohnraum. Mit dem neuen vBP sollen acht Hausgruppen mit jeweils drei bzw. fünf Häusern festgesetzt werden. Insgesamt sind 32 Häuser mit 60 Wohneinheiten geplant. Zwischen den 5er Hausgruppen im Westen und den 3er Hausgruppen im Osten verläuft von Norden nach Süden ein Quartiersplatz. Bis auf zwei Gebäude, verfügt jedes Haus über einen nach Süden ausgerichteten Garten. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich in der nordöstlichen Flurstückecke nahe Flurstück 75/8. Im Süden des Gebietes muss ein quartiersbezogener Kleinkinderspielplatz festgesetzt werden. Der alte Baumbestand am nördlichen und südlichen Grundstücksrand muss zwingend erhalten werden. Darüber hinaus soll der Vorhabenträger ein Fachbüro beauftragen, welches dann ein nachhaltiges Energiekonzept ausarbeitet. Das fertige Energiekonzept soll im

Klimaschutzbeirat diskutiert und beschlossen werden.

Darüber hinaus sollen die Rahmenbedingungen für die Erweiterung des Edeka-Supermarktes und möglicherweise für dessen Aufstockung mit Wohnungen geschaffen werden. Durch diese Erweiterung wird die Nahversorgungsfunktion des Supermarktes (Sortimente, Einzugsbereich, Kundenmenge, usw.) gestärkt und gesichert und es wird ggf. neuer Wohnraum geschaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) ist Flurstück 75 als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) mit einem Punktbiotop in der Südostecke dargestellt. Die Flurstücke 75/8 und 75/9 sind im FNP als gemischte Flächen dargestellt. Die neue Wohnanlage auf Flurstück 75 soll als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Flurstück 75/8 mit Edeka-Parkplatz bzw. Zufahrt und Flurstück 75/9 mit großflächigem Einzelhandel und möglicherweise darüber aufgestocktem Geschosswohnungsbau sollen als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Sowohl das WR als auch das SO weichen deshalb von den Vorgaben des FNP ab. Laut § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Zwar weichen sowohl WR als auch SO von der Darstellung des FNP (Flächen für Gemeinbedarf) ab – die städtebauliche Entwicklung wird jedoch nicht beeinträchtigt. Der FNP ist in diesem Falle deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Vorhabenplanung vorgegeben. Ein Großteil der Wohngebäude auf Flurstück 75 ist abwechselnd zwei bzw. drei Geschosse hoch, wobei der Quartiersplatz im Norden durch ein siebengeschossiges und im Süden durch ein fünfgeschossiges Gebäude begrenzt wird. Die Summe aller Grundflächen soll insgesamt ca. 3.558 m² betragen. Die Grundfläche der darunterliegenden Tiefgarage soll 5.193 m² betragen. Für den bereits bestehenden, aber zu erweiternden Supermarkt soll als maximale Grundfläche 2124 m² festgesetzt werden. Diese Grundfläche (GR) ergibt sich aus der GR des aktuellen Bestandes (1624 m²) und der geplanten Erweiterung (ca. 500 m²). Der Supermarkt vergrößert seine laut Bauvoranfrage 831/19 genehmigte Verkaufsfläche von 1.080m² auf 1.433 m². Außerdem soll für den Supermarkt eine maximale Höhe festgesetzt werden, wobei diese wesentlich davon abhängt, ob der Supermarkt aufgestockt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden und regeln den Neubau Wohngebäude und die Erweiterung Supermarkts. Für Flurstück 75 soll die offene Bauweise und zwar Hausgruppen festgesetzt werden. Für Flurstück 75/9 soll die abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 13.639 m². Dazu gehören die Flurstücke 75, 75/8 und 75/9. Im Norden grenzt der Friedhof von Lenzfried an. Im Osten grenzt die öffentliche Verkehrsfläche Wettmannsberger Weg an. Im Süden und Westen grenzen jeweils Wohngebäude und im Süden zusätzlich ein Hotel an.

Verfahrensart

Zur Realisierung des geplanten Wohngebietes in Lenzfried ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Auf Flurstück 75 soll ein bereits bebautes Flurstück umgeplant bzw. der Bestand rückgebaut und innerhalb des bebauten Zusammenhangs nachverdichtet werden. Auf Flurstück 75/9 soll ein bestehender Supermarkt erweitert und möglicherweise aufgestockt werden. Flurstück 75/8 dient der verkehrlichen Erschließung und als Parkplatz für den Supermarkt. Es handelt sich demnach um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Fläche ist mit 13.639 m² deutlich kleiner als 20.000 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll deswegen ohne Prüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.06.2020 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Ortsteil Lenzfried neuer Wohnraum geschaffen und der bestehende Supermarkt erweitert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, vom Investor eine ernsthafte Prüfung der Möglichkeiten zur Aufstockung des Supermarktes mit Wohnflächen zu verlangen.

Anlagen:

- Präsentation
- Planzeichnung