



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/909

TOP 11

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und 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), BreFa Bauunternehmung GmbH bzw. BM Beteiligungs GmbH, erworben, die darauf eine Wohnanlage entwickeln möchte. Auf den benachbarten Flurstücken 75/8 und 75/9 im Osten befindet sich ein Edeka Supermarkt. Bis vor kurzem war Flurstück 75 nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, weswegen der VT mit Kaufvertrag vom 20.04.2020 diese beiden Flurstücke nun ebenfalls erworben hat. Der verkehrliche 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 die Flurstücke 75 und 75/8 sind fußläufig gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Um den Supermarkt Richtung Westen erweitern zu können, wird die BreFa GmbH als Eigentümerin von Flurstück 75 der BM Beteiligungs GmbH (Eigentümerin Flurstücke 75/8 und 75/9) eine Grundstücksfläche von 551 m² verkaufen und diese Fläche dem Flurstück 75/9 zuschlagen. Hiernach verbleiben von Flurstück 75 noch ca. 8.583 m² für Wohnbauzwecke.

Die neue Wohnanlage auf Flurstück 75 und eine Erweiterung des Edeka-Marktes waren bereits Juni 2020 in PBA und Stadtrat behandelt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann aber im Stadtrat insbesondere aufgrund der fünf- bzw. siebengeschossigen Punkthäuser und im Hinblick auf eine mögliche Aufstockung des Edeka-Marktes nicht beschlossen. Die heute vorliegende Planung sieht für beide Punkthäuser jeweils 5 Geschosse vor. Außerdem wird noch eine Variante mit 6/5 Geschossen gezeigt.

Nach Gesprächen zwischen VT und Stadträten bzw. VT und Stadtverwaltung liegt heute eine geänderte Planung mit geändertem Geltungsbereich vor. Der Geltungsbereich des vBP „Gerhardingerweg“ überplant nun das gesamte Areal der zukünftigen Wohnanlage

und deren Zufahrt. Es handelt sich hier um das komplette, durch den Verkauf reduzierte Flurstück 75 und einen Teil von Flurstück 75/8, sowie schmale Streifen der Flurstücke 75/2 und 75/7.

Nicht überplant werden soll das Areal, welches für den Edeka-Markt und dessen Erweiterung vorgesehen sind. Es handelt sich hier um das komplette Flurstück 75/9, sowie um kleinere Teile der Flurstücke 75 und 75/8.

Die im Juni diskutierte Aufstockung des Edeka-Marktes mit Geschosswohnungsbau ist aktuell nicht möglich, weil hierzu ein vollständiger Rückbau des bestehenden Marktgebäudes notwendig werden würde. Ein Rückbau hätte zur Folge, dass der Betrieb des Marktes über längere Zeit eingestellt werden müsste, was finanziell aller Voraussicht nach nicht machbar ist und hinsichtlich der Nahversorgung im Ortsteil zu Verschlechterungen führen würde. Die Firma Edeka hat einen 15-jährigen Pachtvertrag für ihre Nutzung als Supermarkt und hat einen Rückbau mit zukünftiger Aufstockung zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt. Die Aufstockung soll demnach erst nach Ablauf des Pachtvertrages in die Wege geleitet werden.

Realisierungswettbewerb der Wohnanlage auf Flurstück 75

Flurstück 75 hat aktuell eine Grundstücksfläche von ca. 9.134 m² und zukünftig 8.583 m². Es 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 und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten GbR erstellt.

Aufgrund des nicht beschlossenen Aufstellungsbeschlusses im Juni, wurde das siebengeschossige Punkthaus in der heute vorliegenden Planung um zwei Geschosse auf fünf Geschosse reduziert. Beide Punkthäuser haben zudem eine darüber liegende Dachterrasse.

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

Der Edeka-Markt wird wie oben bereits erläutert nicht überplant und ist somit nicht Teil des Aufstellungsbeschlusses.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Areal gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan (BP) – es handelt sich um

unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Westen grenzen die Bebauungspläne „Ostbahnhofstraße – Klosterwiese“ von 1994 und „Lenzfried-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 zu 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, wird 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 Baureferat/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, 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 57 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. Flurstück 75/8 ist im FNP als gemischte Fläche 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 soll 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 in Norden Süden durch jeweils ein fünfgeschossiges Gebäude mit darüber liegender Dachterrasse begrenzt wird. Die Summe aller Grundflächen soll insgesamt 3.743 m² betragen. Die zusätzliche Grundfläche der darunterliegenden Tiefgarage soll 1.719 m² betragen.

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

Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 10.012,57 m². Dazu gehört Flurstück 75 und ein großer Teil von Flurstück 75/8 sowie schmale Streifen der westlich gelegenen Flurstücke 75/2 und 75/7. Auf den Teilbereichen der Flurstücke 75/2 und 75/7 werden die dort bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Ostbahnhofstraße – Klosterwiese“ (Nr. 717) und „Lenzfried-Kloster“ (Nr. 7112) außer Kraft gesetzt. 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.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 23.07.2020 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Die Geschossigkeit der beiden Punkthäuser der Wohnanlage soll jeweils 5 Geschosse mit darüber liegender Dachterrasse betragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Ortsteil Lenzfried neuer Wohnraum geschaffen werden.

Anlagen:

- Präsentation
- Lageplan