



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/887

TOP 8

4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ Allgäu-Stift“ zwischen Rübezahlweg und Schumacherring

A) Beschreibung des Planinhalts

B) Inhalte des Durchführungsvertrags

C) Beschluss zum Durchführungsvertrag und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

A) Beschreibung des Planinhalts

Als Grundlage für die neue Bebauung zwischen Rübezahlweg und Schumacherring begutachtete der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 16.01.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“. Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) folgte der Empfehlung durch Beschluss in seiner Sitzung am 23.01.2020 mit dem Ziel, in den nächsten Jahren das Angebot des dort bereits bestehenden Marienheims mit einem Beratungs- und Therapiezentrum mit Tiefgarage zu erweitern.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss folgte die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung, deren Ergebnis heute für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorliegt. Parallel dazu wurde zwischen dem Grundstückseigentümer (Allgäu-Stiftung, Vereinigung gemeinnütziger Stiftungen im Allgäu e.V.) und der Stadt Kempten der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zum Bau des neuen Beratungs- und Therapiezentrums ausgearbeitet. Die Zustimmung des Stadtrates der Stadt Kempten (Allgäu) sowie der Abschluss des Vertrages ist Voraussetzung für den zukünftigen Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP).

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 7.280 m² und besteht aus Teilbereichen der Flurstücke 2055 und 2055/22 sowie Flurstück 2005/38. Das neue Beratungs- und Therapiezentrum soll eine Grundfläche von ca. 850 m² haben.

Der vBP wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, wobei von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen wurde. Der vBP wurde mit den Behörden für Verkehr, Immissionsschutz, und Naturschutz, sowie mit den Betreibern KKV, Allgäunetz und Schwabenetz im Rahmen von mündlichen Gesprächen abgestimmt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) des neuen Beratungs- und Therapiezentrums wird vom Büro *Jakob Architekt Ingenieur PartGmbH* erstellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vom *Büro Sieber* erstellt. Die wesentlichen Festsetzungen sowie weitere Inhalte werden nun im Folgenden erläutert:

Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) wird die Fläche bereits als Fläche für den Gemeinbedarf „Altenheim“ dargestellt und muss nach jetzigem Kenntnisstand nicht geändert werden, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Durch die für dieses Gebiet bestehenden Bauungspläne Nr. 562 und Nr. 562-3 ist das Planungsrecht für ein Beratungs- und Therapiezentrum nicht gegeben, da diese Pläne ein allgemeines Wohngebiet (WA) im vorliegenden Geltungsbereich festsetzen. Aus diesem Grund wird der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan (Nr. 262-4) die bestehenden Bauungspläne Nr. 562 und 562-3 auf der Fläche seines Geltungsbereichs überdecken und ersetzen.

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet "Beratungs- und Therapiezentrum mit Stiftungszentrum" nach §11 BauNVO festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen auf das Vorhaben maßgeschneiderten Gebietstyp. Die Auflistung der zulässigen Nutzungen stellt einen abschließenden Nutzungskatalog dar, der die zukünftigen Nutzungen klar bestimmt. Zulässig sind:

- Praxen für Ärzte und Fachärzte sowie Heilberufe, wie z.B. Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, usw.
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche, medizinische und therapeutische Zwecke, wie z.B. Betreuungs- und Pflegedienste, Tagespflege, Sozialstation, Therapieräume usw.
- Schulungsräume in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung
- Büro- und Besprechungsräume in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung
- Sozialräume und hauswirtschaftliche Räume (z.B. Umkleieräume, Küchen und sonstige Aufenthaltsräume, Büro, usw.) in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung
- Lager-, Stellplatz- und Tiefgaragenflächen sowie Wege und Zufahrten in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung

Maß der baulichen Nutzung Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) die maximale Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Außerdem werden überbaubare Flächen sowie die Bauweise festgesetzt. Außerdem werden die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich im Wesentlichen aus den Grundflächen der im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Hauptgebäude. Sie wird mit einem geringen Puffer festgesetzt, so dass kleinere Anpassungen im Zuge der Umsetzung möglich sind. Die Überschreitungsmöglichkeit von 60% der zulässigen GRZ durch Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebengebäude ist erforderlich um die bereits bestehenden und neu geplanten Anlagen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Höhenvorgaben wurden getroffen, um die maximale Kubatur der Gebäude zu begrenzen. Dadurch soll sich das neue Gebäude in die bestehende Umgebung und das Höhenbild der Landschaft einfügen. Dies ist besonders wichtig, da sich das geplante Gebäude auf einer Böschung zum Schumacherring hin befindet und eine zu massive Wirkung der Bebauung auf den Schumacherring vermieden werden soll. Indem ein maximaler Rahmen für die Kubatur vorgegeben wird, kann sowohl das Einfügen ins Ortsbild gesichert werden als auch die Spielräume für die Bauherren ermöglicht werden. Um die problemlose Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu gewährleisten, wurden die Begrenzungen so gewählt, dass ein geeigneter Spielraum zu den im Vorhaben und Erschließungsplan benötigten Nutzungsziffern gegeben wurde. Die maximale Höhenlage des Erdgeschossfußbodens verhindert eine übermäßige Sockelausbildung und ein Herausragen der Tiefgarage aus dem Erdreich.

Im Bereich des Stiftungszentrums ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des geplanten Beratungs- und Therapiezentrums wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das geplante Gebäude des Beratungs- und Therapiezentrums eine Länge von 50 Metern übersteigt. Die zulässige Gebäudelänge wird indirekt durch die Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze ist ein einzelnes Gebäude gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten. Diese Bauweise fügt sich in die sonstige Umgebungsbebauung ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung festgesetzt. Die Baugrenzen sind mit einem Puffer von 0,50 m um die Vorhabenplanung festgesetzt. Das Beratungs- und Therapiezentrum wurde im südlichen Flurstückteil nahe des Schumacherrings positioniert, weil sich im nördlichen Teil eine bereits jetzt bestehende Parkanlage befindet. Diese ist für die Bewohner und Besucher des Marienheims ein wichtiger Erholungsort und soll deswegen erhalten bleiben.

Verkehr/Parkierung

Westlich, nördlich sowie östlich grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden sind die überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen Füssener Straße und Schumacherring dargestellt. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig, da es unmittelbar am Schumacherring und dadurch an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist. Allerdings ist die konkrete Erschließungssituation nicht ganz einfach, da sie über die Auf- und Abfahrtsrampen des Rings führt.

Die Hauptzufahrt befindet sich im Süden, sowohl Besucher wie auch Bewohner und ein Großteil des Personals erschließen das Beratungs- und Therapiezentrum über die Auf- und Abfahrt des Schumacherrings. Der Angriffsweg der Feuerwehr befindet sich hingegen im Norden und erfolgt über den Rübezahlgeweg. Vom Norden erfolgen auch einige der Krankentransporte.

Aktuell wird der bisherige Parkplatz Nord von den Besuchern, Mitarbeitern und teilweise von Bewohnern des Marienheims genutzt. In Zukunft sollen die öffentlichen Parkplätze auf beiden Seiten der Straße am Stiftungszentrum (Flurstücke 2055 und 2055/38) den Besuchern sowie kurzzeitig auch den Bewohnern des Wohnheims dienen. Die Parkplätze im Norden sowie die Tiefgarage unter dem Beratungs- und Therapiezentrum dürfen allerdings nur von den Mitarbeitern des Stiftungszentrums genutzt werden, da hier die

Besonderheit besteht, dass die TG nur einbahnig erreicht werden kann. Die Tiefgarage steht zudem den Fahrzeugen von Ambulanten Pflegediensten zur Verfügung.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, sowie die Besucherstellplätze befinden sich auf der Abfahrt des Schumacherring in einer Kurve mit beschränkten Sichtverhältnissen. Aufgrund dieser verkehrlichen Besonderheit wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sichtfeld und eine Querungshilfe festgesetzt.

Die genauen Nutzungsanteile des Beratungs- und Therapiezentrums ergeben sich erst bei Nutzungsaufnahme der jeweiligen Nutzer. Der Bedarf an Stellplätzen errechnet sich deswegen mittels der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. So ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen je nach Nutzung gewährleistet.

Nebenanlagen

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind bereits Maßnahmen vorhanden. Niederschlagswasser wird über Rigolen versickert oder falls unumgänglich über einen Drosselablauf mit Notüberlauf dem öffentlichen Kanal zugeführt. Das bestehende Versickerungssystem muss unter Anwendung der DWA-Regelwerke und in Abstimmung dem KKV überprüft und ggf. angepasst werden.

Grünordnung

Im Nordosten des Plangebietes werden eine private Grünfläche zur Erhaltung der Wiesenfläche und des Baumbestandes, sowie eine private Grünfläche zur Eingrünung der Planfläche in Richtung Süden festgesetzt. Auf den Grünflächen sind 10 Bäume zu erhalten, 10 Bäume zu pflanzen sowie 24 Bäume zu fällen. Auf Grund der Grünfläche sowie des Baumbestandes wird die Produktion von Frisch- und Kaltluft kleinräumig gewährleistet. Das Niederschlagswasser kann in den unversiegelten Bereichen über die belebte Bodenzone versickern und trägt so zur Neubildung von Grundwasser bei. Die Baumpflanzungen (Durch- und Eingrünung) wirken sich zusätzlich positiv auf das Landschaftsbild aus. Hierbei werden Vorkehrungen zum Schutz der ggf. vorhandenen Vögel- und Fledermausarten getroffen.

Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden. Die Pflanzung von Gehölzen, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind. Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen, sind im Übergangsbereich zum Schumacherring, ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde untersucht die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen der Bahnstrecken "Buchloe – Lindau" und "Neu-Ulm – Kempten" sowie der Straße "Schumacherring".

An der Gebäudefassade des Beratungs- und Therapiezentrums werden gemäß der Orientierungswerte aus Beiblatt 1, DIN 18005-1 (Allgemeines Wohngebiet: tags/nachts 55/45 dB(A)) die Grenzwerte tags um bis zu 14 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten. Am bestehenden Gebäude des Stiftungszentrums werden die Immissionsrichtwerte tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Gemäß der 16. BImSchV (tags/nachts 59/49 dB(A)) werden die Grenzwerte am Beratungs- und Therapiezentrum tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten. Am Stiftungszentrum werden die Immissionsgrenzwerte um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Das neue Beratungs- und Therapiezentrum sieht keine Wohnräume, sondern ausschließlich Arbeits-, Therapie- und Schulungsräume vor - eine Nachtnutzung des Gebäudes ist nicht beabsichtigt. Da das Gebäude als Passivhaus bzw. Plusenergiehaus geplant ist, sind grundsätzlich sämtliche Räume mit Lüftungsanlagen ausgestattet und ein Öffnen der Fenster während der Nutzung ist nicht erforderlich. Die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, ab welchen von einer erheblichen Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auszugehen ist, werden tagsüber knapp unterschritten und nachts knapp überschritten. Da tagsüber keine Überschreitung vorliegt und keine Nachtnutzung vorgesehen ist, sind verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vor den Aufenthaltsräumen nicht zwingend erforderlich.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme durch eine Wand oder einen Wall macht aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Fall keinen Sinn. Eine doppelte Fassade zur Lärminderung wie beispielsweise verglasten Vorbauten ist aus oben genannten Gründen nicht zwingend erforderlich. Stattdessen soll die Fassade zur Lösung des Lärmkonfliktes mit entsprechender Schalldämmung gemäß DIN 4109 ausgestattet werden.

Der Konflikt wird daher durch die Festsetzungen der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die Festsetzung von aktiven Lüftungstechnischen Anlagen gelöst. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert.

B) Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in §12 BauGB normierten Instrumentariums und ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Die im vBP festgesetzte Lage des BTZ und dessen Erschließung vom Schumacherring führt zu verkehrstechnischen Herausforderungen, welche im Durchführungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Kempten (Allgäu) geregelt werden. Neben der Bauverpflichtung ist deswegen auch die Herstellung

der Erschließungsanlagen, sowie deren Kosten, deren Gewährleistung und die Übernahme der Sicherheitsleistungen, ein wesentlicher Bestandteil des Vertrages.

Bauverpflichtung

Der Vertrag enthält eine Bauverpflichtung: Innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vBP ist der vollständige und genehmigungsfähige Bauantrag einzureichen. Spätestens 6 Monate nach dem Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung muss der Vorhabenträger mit dem Bau beginnen. Sollte sich der Termin für die Vollziehbarkeit verzögern, so verlängert sich die Frist zum Baubeginn jeweils um ein Jahr. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung fertigzustellen. Diese Regelung soll das städtebauliche Ziel gewährleisten, dass der Bau des Beratungs- und Therapiezentrums gemäß den Festsetzungen des vBP in absehbarer Zeit erfolgt.

Werden die im vorstehenden Absatz vereinbarten oder verlängerten Fristen nicht eingehalten, wird eine Vertragsstrafe von € 100.000,00 fällig. Die Vertragsstrafe wird jedoch nur fällig, wenn der Vorhabenträger das Nichteinhalten zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit nicht ausreicht. Nicht vom Vorhabenträger zu vertreten sind Fälle höherer Gewalt.

Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. den Umbau und die Änderung der im Durchführungsvertrag bezeichneten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen. Er verpflichtet sich, die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen gemäß der von der Stadt genehmigten Planungen fertigzustellen und die hierfür anfallenden gesamten Kosten zu übernehmen.

Die verkehrstechnisch eher unübliche Erschließung über den Schumacherring ist für ortsunkundige Besucher eine Herausforderung. Es gibt deshalb Hinweisschilder für Haupteingang und Stellplätze auf den Flurstücken 2055 und 2055/38. Mit Hilfe einer Schrankenanlage und Verbotsschildern wird zudem verhindert, dass Besucher über die neue Rampe in die Tiefgarage einfahren. Ferner ist im ersten Teil der Zufahrtsrampe bei geringem Gefälle eine Wendemöglichkeit mit einer Fläche von 5 x 5m zu errichten. Darüber hinaus müssen u.a. Bordsteinabsenkungen und eine Querungshilfe gebaut werden. Das laut vBP auf 50 km/h festgesetzte Sichtdreieck wird vom VT freigehalten. Darüber hinaus werden Bodenhülsen für Verkehrsschilder zur Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h gemäß Planung des Amtes für Tiefbau und Verkehr bereitgestellt.

Für die vom Vorhabenträger auf seine Kosten erstmalig errichteten Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bzw. nach der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt nicht erhoben.

Die Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (WHB) und Entwässerungseinrichtung (KHB) werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung nach den jeweils geltenden Satzungen des Kemptener Kommunalunternehmens von diesem erhoben.

Die Strom- und Gasversorgungsanlagen sowie der Telekommunikationsanlagen ist mit den jeweiligen Herstellern abzustimmen.

Möglicherweise wird es im Rahmen der Errichtung der Zufahrt zur Sicherstellung der Sichtachse notwendig, einen oder zwei Bäume zu entnehmen. Der VT verpflichtet sich, unmittelbar nach Entnahme eine Summe von € 6.979,00 bzw. € 6.111,00 als Gegenwert für den jeweiligen Baum zu erstatten.

Als Sicherheitsleistung ist eine Sicherheit in Höhe von € 10.300,00 im Sinne einer unbefristeten, selbstschuldnerischen und auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft vorgesehen.

C) Beschluss zum Durchführungsvertrag und Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages für das neue Beratungs- und Therapiezentrum, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ Allgäu-Stift“ mit der Allgäu-Stiftung, Vereinigung gemeinnütziger Stiftungen im Allgäu e.V. wird zugestimmt.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ Allgäu-Stift“ wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Planzeichnung vom 23.07.2020 mit den textlichen Festsetzungen, Begründung und den Anlagen beschlossen.

Anlagen:

- Präsentation
- amtliche Bekanntmachung
- Information zur Datenschutzverordnung
- Planzeichnung Bebauungsplan
- Satzung
- Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange (13a BauGB)
- Planzeichnungen Beschilderung
- Verkehrsuntersuchung Neubau Beratungs- und Therapiezentrum Kempten (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ AllgäuStift“ (Büro Sieber, 13.05.2020)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ AllgäuStift“ (Büro Sieber, 16.05.2019)
- Durchführungsvertrag