



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.12.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/977

TOP 2

Wettmannsbergerweg 1, Machbarkeitsstudie: Neubau und Aufstockung des ansässigen Edeka mit Wohnbebauung; (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerhardingerweg“); Bericht

Sachverhalt:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist inmitten des Stadtteils Lenzfried eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule dargestellt. Flurstück 75 und wurde 2016 von der BreFa Bauunternehmung GmbH erworben, die darauf eine Wohnanlage entwickeln möchte. Um die Erschließung zu sichern, hatte die BreFa die beiden östlich angrenzenden Flurstücke ebenfalls erworben: Auf Flurstück 75/9 befindet sich ein Edeka Supermarkt mit Zufahrt im Norden auf Flurstück 75/8. Dieses Flurstück dient laut Planung gleichzeitig als Parkplatz für den Edeka und als Zufahrt für die Wohnanlage.

Auf den Flächen der ehemaligen Schule soll eine neue Wohnbebauung entstehen, die an den Wettmannsberger Weg angebunden wird. Das Flurstück 75, ein Großteil von 75/8, sowie schmale Streifen der Flurstücke 75/2 und 75/7 werden aktuell im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) überplant. 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.

Der Stadtrat hatte im Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss für den vBP auf Juli vertagt und vom Vorhabenträger eine Machbarkeitsstudie für eine Aufstockung des Supermarktes mit Geschosswohnungsbau gefordert. Der VT hatte die Aufstockung erst geplant, war dann aber wegen einer möglichen Zeitverzögerung der Wohnanlage wieder davon zurückgetreten. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist eine solche Aufstockung im Hinblick auf die Kemptener Wohnungsknappheit, zur Stärkung der Ortsmitte sowie auch städtebaulich und stadträumlich interessant, weshalb dem Stadtrat eine Untersuchung empfohlen wurde. Zu klären war insbesondere, ob eine solche Aufstockung auch verkehrlich und mit ausreichendem Parkierungsangebot unabhängig vom Hinterliegergrundstück möglich sein würde.

Diese Überprüfung ist nunmehr erfolgt und soll dem Stadtrat vorgestellt werden. Der Vorhabensträger weist nach, dass nur ein Neubau des Edeka mit darunterliegender Tiefgarage eine Aufstockung mit Wohnen unabhängig vom Hinterliegergrundstück und der dort bereits geplanten Tiefgarage ermöglichen würde. Eine zeitnahe Aufstockung ist im Hinblick auf die durchgehende Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebotes derzeit nicht geboten. Ein umfassender Abbruch mit Neubau ist auch aufgrund geschlossener Vertragsverhältnisse zwischen Edeka und Brefa nicht möglich. Die Aufstockung soll demnach erst in ca. 15 Jahren weiter verfolgt werden.

Die vorgelegte Planung soll nachrichtlich und als langfristige Zielvorstellung ohne weitere vertragliche Verpflichtungen in den Durchführungsvertrag des benachbarten vBP aufgenommen werden.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Anlage:

- Präsentation