



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 15.04.2021

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2021/61/000

### TOP 2

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### Sachverhalt:

#### **Beschreibung des Planinhalts**

Nach Durchführung eines Wettbewerbs für die neue Bebauung im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried beschloss der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) am 30.07.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerhardingerweg“. Der vBP wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, wobei von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen wurde.

Ziele der Planung ist es, in den nächsten Jahren ein neues Angebot an Wohnraum im Ortsteil Lenzfried zu schaffen und die brachgefallene Fläche der ehemaligen Maria-Ward-Schule nachzunutzen.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss verlangte der Stadtrat einen Nachweis, ob und wie auch eine Aufstockung des Vorderliegergrundstücks mit dem dort vorhandenen Edeka-Markt möglich wäre. Zudem besserte der Vorhabensträger im Zusammenhang mit der Erschließung nach, im Dezember 2020 nahm der Planungs- und Bauausschuss die vorgelegten Pläne für die Aufstockung des Edeka billigend zur Kenntnis. Es folgte die Vorentwurfsabstimmung und die Entwurfsplanung. Der Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird heute für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 10.010 m<sup>2</sup>, es besteht aus Teilbereichen der Flurstücke 75, 75/2, 75/8 und zu kleinen Teilen aus 75/9. Die neue Wohnanlage soll eine Grundfläche von ca. 4.131 m<sup>2</sup> haben.

Der Vorentwurf wurde mit den Behörden für Verkehr, Brandschutz, Immissionsschutz, und Naturschutz, sowie der unteren Baubehörde und mit den Betreibern KKV, ZAK, Allgäunetz und Schwabennetz abgestimmt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) der neuen Wohnanlage wird vom Büro *Meck Architekten*, der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Kempten erstellt.

Auf die Inhalte und Ziele des Aufstellungsbeschlusses wird verwiesen, die wesentlichen Festsetzungen sowie weitere Inhalte des Entwurfs werden nachfolgend erläutert:

### **Art der baulichen Nutzung**

Die neue Wohnanlage auf Flurstück 75 soll als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Zwar weicht die Festsetzung von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab, welcher Flächen für den Gemeinbedarf zeigt. Die städtebauliche Entwicklung wird jedoch nicht beeinträchtigt, der FNP kann auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.

Das neue reine Wohngebiet (WR) ist hinter der ersten Reihe von Wettmannsberger Weg und Lenzfrieder Straße positioniert, welche diesseitig durch einen großen Nahversorger, ein Hotel und eine Musikschule geprägt sind. Die Festsetzung als reines Wohngebiet ergibt sich aus der geplanten reinen Wohnnutzung und entspricht der gewachsenen Struktur der Umgebung, z.B. dem reinen Wohngebiet „Ostbahnhofstraße – Klosterwiese“ und Teilen des reinen Wohngebiets „Ostbahnhof-/ Henkelstraße“. Festgesetzt wird folgendes:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
- solche Wohnnutzungen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Alle übrigen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird über die Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Erdgeschossfertighöhe als Höchstwert definiert. Außerdem werden überbaubare Flächen sowie die Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass das Grundstück effizient ausgenutzt wird. Die hierfür maßgebende Vorhaben- und Erschließungsplanung basiert auf dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs von 2019 und dem darauffolgenden Beschluss des Planungs- und Bauausschusses. Vorgesehen ist eine dichte, aber überwiegend niedrige und horizontale Bebauung mit 59 Wohneinheiten. Die geplante Wohnanlage ist mit einer GRZ von 0,49 dichter als die vorhandene Umgebungsbebauung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,49 überschreitet die laut § 17 BauNVO festgesetzte maximale Grundflächenzahl um 0,09. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,92 und wird demnach eingehalten. Um die Überschreitung der zulässigen GRZ auszugleichen, wird das Grundstück begrünt und ökologisch aufgewertet. Der alte Baumbestand an den nördlichen und südlichen Flurstücksgrenzen wird vollständig erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen des WR sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Im Geltungsbereich werden 38 Bäume verschiedener Wuchsklassen neu gepflanzt und acht Bäume gefällt, womit das Grundstück deutlich dichter begrünt wird.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die neuen zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteile generell nur geringfügig höher sind als die umliegende Bebauung. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Höhe in die bebaute Umgebung ein. Die Höhenlage und Höhenentwicklung sind an den natürlichen Geländeverlauf angepasst. Im Südwesten passen sich die gestaffelten Baukörper an das abfallende Gelände an. Damit werden Ausblicke sowie Lichteinfall und Besonnung ermöglicht. Entlang des Quartierplatzes wurden zwei Hochpunkte im Süden und im Norden in jeweils fünfgeschossigen Gebäudeteilen positioniert. Diese Hochpunkte sind geringfügig höher als der First des südlich gelegenen Hotel Hirsch, aber deutlich niedriger als der hohe Baumbestand und keinesfalls vergleichbar mit dem Kirchturm der St. Magnus Kirche, der weiterhin als einziges Bauwerk über die relativ niedrige Dachlandschaft des dörflich geprägten Stadtteils herausragt.

Die ständig wechselnden Gebäudehöhen des Vorhabens sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans nur schwer festsetzbar bzw. darstellbar. Deswegen wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplans nur zwei allgemeine maximale Höhenmaße festgesetzt. Die konkreten Gebäudehöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und bindend.

Um zu überprüfen, ob innerhalb der dichten Teppichbebauung für alle Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist, wurde das Büro Eisenlauer beauftragt, ein Belichtungsgutachten zu erstellen. Nach aktuellem Stand ist von einem positiven Ergebnis auszugehen. Das Gutachten soll laut Gutachter bis zum Stadtratsbeschluss am 22.04.2021 vorliegen.

Sollte wider Erwarten das Gutachten negativ ausfallen, müsste der Billigungsbeschluss ausgesetzt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan angepasst werden.

Insgesamt wird die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten maximalen GRZ durch geeignete Maßnahmen (gestaffelte Baukörper, private Grünflächen, begrünte Gartenflächen und zusätzliche Baumpflanzungen) hinreichend ausgeglichen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können, dem zukünftige Gutachten vorgreifend, nachgewiesenermaßen gewahrt werden. Durch die vorgesehene Begrünung werden zudem nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Der Bebauungsplan setzt die abweichende Bauweise für die als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen fest. Die abweichende Bauweise ist notwendig, weil die fast wie Hausgruppen anmutenden Gebäude durch Laubengänge miteinander verbunden sind und deshalb rechnerisch zwei Gebäude mit über 50 m Länge entstehen. Baugebiete mit Hausgruppen existieren nördlich der Herzstraße und entlang der Straße Klosterwiese. Gebäude mit abweichender Bauweise sind die Klosteranlage im Westen und der Nahversorger im Osten, beide in weniger als 70 m Entfernung. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der festgesetzten Bauweise als weitere Sonderbauform somit in das bebaute Umfeld ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung über die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen beinhalten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan neben den Hauptnutzungen mit ihren Laubengängen, Treppen, Terrassen und Fußwegen auch durch Mauern eingefriedeten Gärten. Die Gärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Innerhalb der Gärten sind Bäume der Wuchsklasse 3 zu pflanzen.

Um die Überschreitung der GRZ im Sinne des § 17 Abs. BauNVO durch Begrünung auszugleichen sind die nicht überbaubaren Flächen zwingend als Gartenflächen, bzw. wo vorgegeben als Fußwege oder Fuß- und Radwege gemäß Vorhaben- und

Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Gartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

## **Verkehr/Parkierung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Lenzfried und in diesem begrenzten Sinne relativ verkehrsgünstig, da sich die Lenzfrieder Straße in nur 100 m Entfernung befindet. Westlich grenzen das Franziskanerinnenkloster St. Anna sowie Wohnbauflächen an. Nördlich befindet sich der Friedhof von Lenzfried. Südlich befindet sich das Einzeldenkmal Hotel Hirsch und dahinter, jenseits der Lenzfrieder Straße die Klosteranlage Sankt Magnus. Östlich grenzt ein großflächiger Nahversorger (Edeka Supermarkt) am Wettmannsberger Weg an.

Die konkrete Erschließungssituation ist nicht ganz einfach, da es sich bei Flurstück 75 um ein Hinterliegerflurstück handelt und die Wohnanlage deshalb über das östlich benachbarte Flurstück 75/8 zum Wettmannsberger Weg hin erschlossen werden muss. Flurstück 75/8 wird aktuell ausschließlich als Parkplatz für den Edeka Supermarkt genutzt.

Geplant ist, die Supermarktstellplätze zu belassen und eine Zufahrt sowie einen eigenen Fußweg zum Flurstück 75 hinzuzufügen. Die geplante Wohnanlage beinhaltet insgesamt 59 Wohneinheiten mit 106 Stellplätzen. Aufgrund des hierdurch verursachten Verkehrsaufkommens und dessen potentiellen Einfluss auf den Wettmannsberger Weg wird ein Teil des Wettmannsberger Weges ebenfalls überplant. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden deshalb öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zufahrt und Abfahrt zum Wettmannsberger Weg festgesetzt. Der Angriffsweg der Feuerwehr findet ebenfalls über Flurstück 75/8 statt. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich in der nordöstlichen Ecke von Flurstück 75 und damit relativ nahe Flurstückgrenze zu Flurstück 75/8. Die für die Stellplätze notwendigen Flächen sind deshalb als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als Stellplätze (ST) und die Flächen für die Zufahrt zur Tiefgarage als private Verkehrsfläche für die Allgemeinheit festgesetzt. Für Fahrzeuge der Feuerwehr, Post und der Abfallentsorgung sowie ggf. für Möbeltransporte gibt es einen Wendebereich mittig am Nordrand.

## **Nebenanlagen**

Die Müllräume und Versorgungsschächte sind in die Gebäudezeilen der Wohngebäude als Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche integriert. Sie sind nur dort zulässig, wo sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

Südlich der Wohnanlage innerhalb der privaten Grünflächen ist ein Spielplatz für den Gemeinbedarf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung herzustellen. Damit der hohe Baumbestand nicht beschädigt wird, wurde der Standort der jeweiligen Spielplatzmöbel mit der zuständigen Abteilung Stadtgrün der Stadt Kempten abgestimmt.

## **Grünordnung**

Prägend ist der nördliche und südliche stadtbildprägende Großbaumbestand, den es grundsätzlich zu erhalten gilt. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs werden 6 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Es gibt am Nordrand noch zahlreiche weitere Bäume, welche ebenfalls erhalten werden müssen. Allerdings befinden sich diese Bäume außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Friedhofs der katholischen

Pfarrkirchenstiftung St. Magnus. Diese Bäume stehen in einer Reihe ca. 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs werden 16 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Es handelt sich um vitale Großbäume mit Stammdurchmessern von 80 cm bis ca. 150 cm. In der Höhe bewegen sich die Bäume zwischen 15-22 m. Durch ihre imposante Größe sind die Bäume für den Friedhof und die Umgebung sehr prägend.

Die bestehende Heckenstruktur auf der Ostseite muss aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden. Diese soll als Wildhecke im Bereich der Grundstücksgrenze wiederhergestellt werden. Festgesetzt wird hier eine zu pflanzende Hecke sowie 5 zu pflanzende Bäume. Als Alternative zur Wildhecke ist auch eine Schnitthecke möglich. Großgehölze werden hier seitens der Abteilung für Stadtgrün 664 kritisch gesehen, da der Freiraum zwischen geplanter Wohnbebauung und zukünftig geplanter Edeka-Erweiterung als zu gering für diese Baumgröße angesehen wird. Festgesetzt wurden neben der Hecke deswegen kleinere Bäume 2. Ordnung.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 21.12.2020 insbesondere auf den Schutz der Kronen und des Wurzelraumes bestehender Bäume zu achten. Die Bäume am Nordrand ragen mit ihren Kronen weit in das neue Baugrundstück hinein. Es ist davon auszugehen, dass die Wurzelsysteme der Bäume ebenso weit in das benachbarte Grundstück reichen.

Bei der geplanten Baumaßnahme (Wohnbebauung inkl. Tiefgarage) werden ein ausreichend großer Abstand zu den Bestandsbäumen sowie entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt. Besonders Gräben, Mulden, Baugruben, sowie Bodenauf- und Bodenabtrag müssen im Wurzelbereich der Bäume (Kronentrauf +1,5m) vermieden werden, um größere Schäden zu verhindern. Darüber hinaus muss der Wurzelbereich von Baumaschinen und Arbeitsgeräten freigehalten und prinzipiell vor Verdichtungen geschützt werden. Das schließt auch die Lagerung von Arbeitsmaterialien ein. Zudem wird die Errichtung eines Wurzelschutzes festgesetzt. Beim Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich, z.B. bei Erdarbeiten (Baugrube) ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) frühzeitig einzubinden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden 16 zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse I und vier zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse III am Ostrand des Geltungsbereichs festgesetzt. Es werden darüber hinaus acht zu fällende Bäume meist im mittleren Teil des Geltungsbereichs festgesetzt.

Innerhalb der eingefriedeten und teilweise begrünten Innenhöfe, werden insgesamt 18 zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse III festgesetzt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die gepflanzten Bäume ihrer Art nach nicht zu tief wurzeln und in der relativ dünnen Substratschicht der Tiefgaragendecke ausreichend Halt finden können.

In Rücksprache mit der Abteilung Stadtgrün 664 wurde eine Pflanzliste festgesetzt. In dieser sind nicht nur Wildarten, sondern auch andere Pflanzen enthalten, die in die dichte Bebauung der Wohnanlage hineinpassen.

## **Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung wurde auf der Grundlage der DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau" sowie der Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm vom 28.08.1998 durchgeführt.

Für die Lenzfrieder Straße liegen Verkehrsdaten aus einer Zählung der Geovista vom Februar 2020 (östlich Schumacherring) sowie aus der Straßenverkehrszählung 2015 (Ortsende Lenzfried) vor. Die Variationsbreite liegt ohne Prognosezuschlag von 20% zwischen 10.044 Kfz/24 h / SV-Anteil 3,1 % (Geovista) und 6141 Kfz/24 h / SV-Anteil 6,06% (Straßenverkehrszählung 2015). Für die Prognose wird entsprechend der Vorabstellnahme 35-we vom 13.12.19 eine Belastung von 9600 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von tagsüber 5,2 % und nachts 2,6 % angesetzt.

Aufgrund des ausreichenden Abstands zur Lenzfrieder Straße bestehen keine Konflikte zwischen Verkehrslärm und Wohnbebauung. Der im Reinen Wohngebiet zur Tageszeit geltende Orientierungswert (50 dB(A)) kann an allen Fassaden eingehalten werden. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (40 dB(A)) wird nur in einem kleinen Bereich der südlichsten Fassade um maximal 2 dB(A) überschritten.

Frau Abröll, Leiterin EDEKA-Markt, teilte bei einer am 24.02.21 durchgeführten Ortseinsicht mit, dass im Nachtzeitraum eine Lkw-Anlieferung an dem sich an der nordöstlichen Ecke des Marktes befindlichen, überdachten Anlieferbereiches erfolge. Die meisten Fahrer wären nicht in der Lage, rückwärts einzuparken und würden nach der Wendung auf dem Wettmannsberger Weg, entlang der Ostfassade des Marktes parken. Dabei würden maximal 10 Paletten Obst und Gemüse mittels fahrzeugeigenem Kleinstapler entladen.

Die Immissionen des Kunden-Parkierungsverkehrs auf den dem EDEKA-Markt zuzurechnenden Flächen wurden anhand der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage 2007 und diejenigen der nächtlichen Anlieferung auf Grundlage des „Technischen Berichts zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, ... und Verbrauchermärkten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, 2005 mit Hilfe der Lärmprognosesoftware IMMI berechnet.

Die Immissionssituation für den Tag- und Nachtzeitraum kann der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde mit anhängender Rasterdarstellung entnommen werden.

Die in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte werden weder im Tageszeitraum (Kundenparkplätze, Anlieferungen) noch im Nachtzeitraum überschritten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gegen die Ausweisung eines Wohngebiets auf dem Grundstück mit der Flurnummer 75, Gemarkung St. Mang keine Einwände erhoben werden. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

### **Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen**

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung und erster Abstimmungen mit den betroffenen Behörden und Trägern wurden 11 Behörden angefragt, von diversen liegen auch bereits Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf vor, deren Inhalte in die Planung eingeflossen sind. Es liegen auch bereits vier Stellungnahmen vor, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Kulturgüter, sowie Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften beinhalten.

Die Verwaltung empfiehlt, die folgenden vier umweltbezogenen Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Beteiligung auszulegen:

- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.02.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Untere Baubehörde, Stellungnahme vom 19.02.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.12.2020  
Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter
- Amt für Tiefbau und Verkehr, Abteilung Stadtgrün, Stellungnahme vom  
28.02.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften

### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Planzeichnung vom 22.04.2021 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Folgende vom Stadtplanungsamt empfohlenen umweltbezogenen Stellungnahmen sollen öffentlich ausgelegt werden:

- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.02.2021
- Amt für Tiefbau und Verkehr, Abteilung Stadtgrün, Stellungnahme vom 28.02.2021
- Untere Baubehörde, Stellungnahme vom 19.02.2021
- Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.12.2020

### **Anlagen:**

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Abteilung Stadtgrün, Stellungnahme vom 28.02.2021
- Artenschutzrechtliches Gutachten des Büros P. Harsch vom 01.02.2021
- Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange (13a BauGB)
- Energiekonzept des Büros Renergie Allgäu e.V. vom 29.10.2020
- Machbarkeitsstudie Aufstockung Einzelhandelsbetrieb Flurstück 75/9 von Graf Architekten GmbH vom 22.01.2021
- Planzeichnung
- Präsentation
- Satzung
- Untere Baubehörde, Stellungnahme vom 19.02.2021
- Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.12.2020
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.02.2021
- Vorhaben- und Erschließungsplan