



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.02.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/842

TOP 4

Bebauungsplan „GE-Riederau 1,, im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Die Konversionsfläche im Bereich des Biomassehofes Kempten soll als gewerbliche Baufläche zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe (hier Gartenfachmarkt) unter Ausschluss von Einzelhandel mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment entwickelt werden. Derzeit wird der Geltungsbereich als Lagerfläche von der Fa. Biomassehof Allgäu eG gewerblich genutzt. Im Westen befinden sich ehemalige Bunkieranlagen (Munitionsdepot) der Bundeswehr, die derzeit an Dritte verpachtet sind. In weiteren Bauleitplanverfahren (BP „GE-Riederau 2“, VBP „GE-Biomassehof“ einschließlich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Riederau“) soll die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche auch als Ausweichfläche für den städtischen Bauhof sowie Entwicklungsflächen für den Biomassehof und des Vereins MSC Scuderia vorbereitet und geregelt werden. Die dafür notwendigen Aufstellungsbeschlüsse für die einzelnen Bauleitplanverfahren wurden von der Stadt Kempten am 01.08.2019 gefasst.

Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt des Biomassehofes über den Riederauweg von Osten und ist damit günstig über die bestehende Thomas-Dachser-Straße (Nordspange) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Im Verkehrsgutachten (VCDB, Sept. 2019) wird aufgrund der geringen Größe der Gewerbefläche festgestellt, dass die prognostizierte Verkehrserzeugung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der verkehrlichen Gesamtverkehrssituation im Planungsraum führt.

Festsetzungsumfang:

Die Art- und das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgelegt, dass eine angemessene Nachnutzung der Konversionsflächen ermöglicht wird. Dazu werden Festsetzungen über

das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl sowie die Festlegung der überbaubaren Grundfläche (Baugrenze) getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass die bereits Großteils durch die militärische Vornutzung versiegelte Fläche im Sinn des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizient ausgenutzt werden kann. Zur Einbindung in die Umgebung wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf 12,5 m zuzüglich 3,0 m für notwendige Dachaufbauten festgelegt und Flächen für Stellplätze und Zufahrten ausgewiesen. Weiter werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um eine verträgliche Außenwirkung der Planung zu gewährleisten. Zur Vermeidung eines negativen Kaufkraftabflusses aus dem Stadtgebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment ausgeschlossen. Dabei darf die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten vom Juli 2013 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten. Je zentrenrelevantem Einzelsortiment ist eine Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig. Abschließende Regelungen zu den zulässigen Randsortimenten sollen über eine dingliche Sicherung mit Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück getroffen werden.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Die Bunkeranlagen sind begrünt und mit Gehölzen bestockt. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde am AELF-Kempten sind die Gehölze außerhalb den Bunkern nach dem Bayerischen Waldgesetz als Wald einzustufen (Typ: Hartholzaue junger Ausprägung). Mit der geplanten Gebietsentwicklung entstehen damit sowohl Eingriffe in Natur und Landschaft, als auch in Wald, für die ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht und dem Waldgesetz erforderlich werden. Dazu wurde im Westen innerhalb des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur, Landschaft und Wald wird neben der internen Ausgleichsfläche (ca. 1,51 ha) noch eine weitere externe Ausgleichsfläche Fläche (ca. 0,30 ha) benötigt. Diese liegt an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs und wird im vorliegenden Vorentwurf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird empfohlen, die externe Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Für die geplante Gebietsentwicklung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in den Vorentwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der gesamten Entwicklungsfläche der Riederau im Parallelverfahren berichtigt. Der bisher als Waldfläche gekennzeichnete Bereich wird dazu in Gewerbefläche und Ausgleichsfläche geändert.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „GE-Riederau 1“ und der Flächennutzungsplanänderung wird vom 17.02.2020 bis zum 20.03.2020 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Abwägung findet im Anschluss statt, sodass vermutlich im Juli dieses Jahres die förmliche Auslegung und Ende August der Satzungs- und Feststellungsbeschluss erfolgen kann.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Anlagen:

- Begründung
- Planzeichnung und Satzung
- Präsentation