



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 01.06.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/150

TOP 6

Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind nördlich des seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplans „Stiftsbleiche“ (Nr. 606) zwischen Memminger Straße und Iller gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Stadt Kempten hatte 2020 nach längeren Verhandlungen Teilflächen der Flurstücke Nr. 877 und 883 (jetzt 883/1, 883/2 und 883/3) Gemarkung Sankt Lorenz von der Katholischen Pfarrstiftung Heiligkreuz erworben. Anlass war u.a. die zunehmende Hochwassergefahr durch den nördlichen und südlichen Arm des Bleicher Baches.

In Kempten gibt es zahlreiche Betriebe, die dringend neue Gewerbeflächen benötigen. Größere Teile der Flurstücke Nr. 883/1, 883/2, 883/3 und 884/17 sollen deswegen baldmöglichst mit dem Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ überplant und so neue, dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen werden.

Für die Flurstücke 860, 860/10 874, 874/2, 874/3, 874/4 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 861/1, 874/1, 877, 883/1, 883/2, 883/3 und 883 ist der Bebauungsplan „Härtnagel“ mit Gewerbegebiet, Retentionsflächen für den Bleicher Bach, Ausgleichsflächen und einer verkehrlichen Neuplanung der T-Einmündung Memminger Straße/Von Härtnagel zur Iller vorgesehen. Hier sind Erweiterungen für dort bereits ansässige Gewerbebetriebe vorgesehen. Die verkehrs- und wasserrechtlichen Themen sind verfahrenstechnisch anspruchsvoll und zeitintensiv:

Auf Flurstück 877 soll eine Retentionsfläche entstehen, welche dann als Graben über die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 883/1, 883/2 und 883/3 Richtung Iller nach Osten weitergeführt werden soll. Für die Bachumleitung ist, so der bisherige Sachstand, ein Planfeststellungsverfahren mit einer genauen Untersuchung des betroffenen Gewässers und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die verkehrliche Neuplanung der T-Einmündung Memminger Straße/Von Härtnagel zur Iller war bereits 2014 diskutiert worden, nachdem es dort einen tragischen Verkehrsunfall gegeben hatte. Die Neuplanung soll nun vor bzw. im Zuge der Bauleitplanung erfolgen. Hierfür ist ebenfalls

ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Aus verfahrenstechnischen und zeitlichen Gründen soll der Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ deshalb dem vorgesehenen Bebauungsplan „Härtnagel“ vorgezogen werden. Die folgenden städtebaulichen Ziele beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für große Teile des Geltungsbereichs des BP Stiftsbleiche II gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan (BP) – fast das gesamte Areal befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Süden des neuen Geltungsbereichs sind ca. 1290 m² bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Stiftsbleiche (Nr. 606, Rechtskraft 2003) überplant, welcher in diesem Bereich durch den neuen BP außer Kraft gesetzt wird. Weiter im Süden und Osten befindet sich der BP Nordspange (Nr. 7012, Rechtskraft 2011). Im Norden des neuen BP befinden sich vier Gebäude mit aktuell fünf Gewerbebetrieben. Im Osten, Richtung Iller grenzen laut FNP Flächen für die Landwirtschaft, mit einer Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Im Westen befindet sich die Memminger Straße und der Bleicher Bach.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung und die Zufahrt der Feuerwehr zu den auf den Flurstücken 883/1, 883/2 und 883/3 geplanten Gewerbegrundstücken erfolgt von Süden über die öffentliche Straße An der Stiftsbleiche. Im neuen BP wird die Verlängerung dieser Straße ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche Richtung Norden um ca. 150-200 m verlängert. Die Verlängerung der Straße An der Stiftsbleiche soll durch einen Wendebereich am Straßenende abgeschlossen werden. Darüber hinaus soll von diesem Wendebereich ein Fuß- und Radweg Richtung Norden verlaufen, welcher im BP Härtnagel dann an die Memminger Straße angeschlossen wird. Eine Vergabe der Verkehrsplanung ist bislang nicht erfolgt.

Denkmalschutz

Das Gebäude Memminger Straße 150 ist ein Einzeldenkmal und befindet sich im Geltungsbereich des BP Stiftsbleiche.

Städtebauliche Ziele

Soll zur Schaffung von Baurecht der Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ aufgestellt und das Gewerbegebiet Stiftsbleiche so Richtung Norden erweitert werden.

Mit der Aufstellung des BP sollen neue, dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen werden.

Umweltbericht/Ökologischer Ausgleich

Laut einer ersten überschlägigen Berechnung der unteren Naturschutzbehörde sind für das Plangebiet ca. 66.000 (Öko-)Wertpunkte auszugleichen. Der ökologische Ausgleich soll mittels der Ökokonten Riederau oder Felbener Bach erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Biotope. Ca. 60 m Richtung Nordosten befinden sich an und mit der Iller auf den Flurstücken Nr. 860, 862/6 und 894/2 verschiedene nicht gemäß Art. 23 BNatSchG geschützte Biotope (Gehölze, Hecken, Gewässerbegleitgehölz, Fließgewässer). Auf dem ca. 160 m entfernten Flurstück Nr. 884 befindet sich ein gemäß Art. 23 BNatSchG geschütztes Biotop (Großröhricht).

Die Erstellung des Umweltberichts soll im Laufe des Verfahrens durch ein externes Büro erarbeitet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flurstücke Nr. 883/1 und 883/2 als gewerbliche Bauflächen und 883/3 als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die geringfügigen Abweichungen des Flächennutzungsplans sollen im Verfahren bewertet und angepasst werden. Die zu ändernden Flächenanteile sind geringfügig, daher ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch überbaubare Grundstücksflächen, Geschossflächen und maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt werden und sich am Bebauungsplan Stiftsbleiche orientieren. Aufgrund des aktuell großen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen soll das Maß der baulichen Nutzung etwas dichter geplant werden. So ist anstatt der im BP Stiftsbleiche festgesetzten GRZ von 0,6 im neuen BP eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Die GFZ soll anstatt 1,2 auf 1,6 erhöht werden. Die maximale Anzahl an Vollgeschossen und die Festsetzung der Gebäude verbleiben bei III bzw. bei 14m TH bzw. OK Attika.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen soll durch großzügig geschnittene Baugrenzen festgesetzt werden.

Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 28.690 m². Dazu gehören Teilflächen der Flurstücke Nr. 883/1, 883/2, 883/3 und 884/17. Auf den Teilbereichen des Flurstückes 884/17 wird der dort bisher rechtskräftige Bebauungsplan Stiftsbleiche (Nr. 606) überplant. Im Süden grenzt der seit 2003 bestehende Bebauungsplan Stiftsbleiche mit einem Gewerbegebiet an.

Überschwemmungsgebiete, Niederschlagswasser und Starkregen

Der Geltungsbereich des BP befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Laut städtischer Starkregenanalyse 2020 ist der Geltungsbereich aber von Starkregenereignissen betroffen. Um eine funktionale, genehmigungsfähige und wirtschaftliche Lösung zu finden werden, ein Boden- bzw. Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept erstellt. Wo immer möglich, soll das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs auf eigenem Grund versickert werden. Falls keine Versickerung auf eigenem Grund möglich sein sollte, soll das Niederschlagswasser im Nord- oder Südosten in die Iller eingeleitet werden.

Immissionsschutz

Das Büro ACCON hatte im September 2019 bereits eine schalltechnische Untersuchung für die Areale Stiftsbleiche II und Härtnagel erstellt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden u.a. die Ansiedlung weiterer Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs BP Stiftsbleiche II untersucht. Hierbei wurde allerdings noch das gesamte Areal Härtnagel/Stiftsbleiche als Ganzes untersucht und deshalb von einem Mischgebiet ausgegangen. Die Veränderung des Gebietscharakters zu einem Gewerbegebiet mit dessen Emissionen muss im Bebauungsplanverfahren erörtert und bewertet werden.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01.06.2022 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Gewerbegebiet Stiftsbleiche erweitert und so neue Gewerbeflächen geschaffen werden. Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Präsentation
- Lageplan