



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 01.06.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/147

TOP 5

2. Änderung des Bebauungsplans „Ursulasried-Süd“: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“ im Bereich Dieselstraße, Kaufbeurer Straße, Bahnlinie Kempten/Ulm auf den Flurstück Flst.-Nr. 4230/7 (Gemarkung Kempten) und Teile des Flurstücks Flst.-Nr. 4228/1 (Gemarkung Kempten); Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Ursulasried-Süd“ aus dem Jahr 1992 regelt neben weitreichenden Gewerbe- und Wohnbauflächen auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Fenepark durch Festsetzung eines Sondergebietes mit Verkaufsflächenobergrenzen und vorgegebenen Sortimentsbereichen. Nach Auszug des darin unter anderem festgesetzten Baumarktes soll das Einkaufszentrum Fenepark nun modernisiert, neu strukturiert und stärker auf den periodischen Bedarf (v.a. Lebensmittel und Drogerie) ausgerichtet werden. Dazu ist jedoch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da sich wesentliche Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung bzw. die zulässigen Sortimentsbereiche und Verkaufsflächenobergrenzen ergeben werden. Im selben Zuge soll im direkten Anschluss des Einkaufszentrums im Norden an der Grundstücksgrenze ein Parkhaus für Mitarbeiter errichtet werden.

Um diese anstehenden Modernisierungen sowie den Bau des Mitarbeiterparkplatzes planungsrechtlich zu ermöglichen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Umgriff des Flurstücks 4230/7 aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst das Gebäude des Feneparks, die bestehenden Kundenparkplätze und die Tankstelle im Nordwesten. Ferner wird im Nordosten ein 3 m Streifen des Grundstücks 4228/1 mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die erforderliche Abstandsflächentiefe für das Parkhaus gewährleisten zu können.

Um durch die Neuausrichtung keine schädlichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen hervorzurufen, wurde im Vorfeld ein Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH vom 13.08.2021 eingeholt (s. Vorstellung im Haupt- und Finanzausschuss am 28.09.2022), das negative Auswirkungen gutachterlich für folgende Sortimentsbereiche und Verkaufsflächen ausschließt:

- Discounter 1.350 m² VK
- Drogeriemarkt 900 m² VK
- Lebensmittelvollversorger 4.050 m² VK
- Fachmarkt Sortiment Bekleidung (inkl. Wäsche) sowie Schuhe 5.600 m² VK
- Sonstige Sortimente mit unter 100 m² VK

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher in Summe 12.480 m² VK, aufgeteilt in folgende Sortimentsbereiche, festgesetzt:

- Verbrauchermarkt mit VK bis zu 4.500 m²
- Baumarkt mit VK bis zu 4.510 m²
- Fachmärkte und Shops mit VK bis zu 3.470 m²

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrlichen Auswirkungen der neuen Nutzungen müssen im Zuge des Verfahrens in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte durch ein Verkehrsgutachten bzw. eine verkehrstechnische Untersuchung geprüft werden.

Verfahren:

Die Änderung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB verbindet Elemente eines Regelbaugebietes mit einem konkreten Vorhabenplan und einer vertraglichen Baupflicht.

Er besteht zwingend aus drei wesentlichen Komponenten:

- einem vom Vorhabensträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan mit detaillierter Darstellung des Vorhabens
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung
- dem Durchführungsvertrag mit Durchführungsverpflichtung.

Der Stadtrat entscheidet auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Die dem Verfahren zu Grunde liegenden Vorhabenpläne der Architekturbüros mh-Kempen zeigen die geplante Neustrukturierung der Handelsflächen sowie die jeweils vorgesehenen Verkaufsflächen.

Konkret sind folgende Umstrukturierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Verkleinerung der Verkaufsfläche des Magnetbetriebs Kaufmarkt von aktuell rd. 4.425 m² auf 4.050 m².
- Verlagerung des Textilfachmarktes Modemarkt Röther in die 1. Etage, einhergehend mit einer Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 3.350 m² auf rd. 5.600 m².
- Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi aus der Bleicherstraße in den Fenepark und Erweiterung auf rd. 1.350 m² Verkaufsfläche
- Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (dm) mit einer Verkaufsfläche von rd. 900 m².

- Ergänzende Handelsfläche mit Ausnahmegenehmigung der Stadt Kempten für besondere Sortimente mit einer Nutzfläche von rd. 830 m².

In den laufenden Vorgesprächen mit den voraussichtlichen Mietern und der Flächenplanung im Bestand wurde deutlich, dass die Drogeriefläche mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m² sinnvoll wäre. Darüber hinaus zeigte das Flächenlayout im bestehenden Gebäude, dass eine weitere Nutzfläche mit ca. 800 m² frei bleibt und zu belegen wäre. Diese soll mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten belegt werden, die keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Kempten zur Folge haben. Beide Themen des aktuellen Planungsstandes werden im Laufe des Verfahrens noch durch eine ergänzende Stellungnahme zum Gutachten CIMA Beratung + Management GmbH beurteilt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da die geplante Grundfläche von ca. 8.805 m² deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des §13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Klimafolgenabschätzung

Zum Aufstellungsbeschluss ist noch keine abschließende Klimafolgenabschätzung möglich. Da das Areal bereits jetzt schon einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie mit dem im Lageplan vom 23.07.2020 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Das Verfahren soll nach §13a BauGB durchgeführt werden. Ziel der Planung ist die Baurechtschaffung für eine Nachnutzung der leerstehenden Verkaufsflächen sowie die bauliche Erweiterung mit einem Mitarbeiterparkhaus.

Anlagen:

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss
- VEP_Erdgeschoss
- VEP_1. Obergeschoss
- VEP_2. Obergeschoss

- Präsentation