



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 27.04.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/263

TOP 3

1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das konkrete Vorhaben eines Investors, an dieser Stelle ein Bauvorhaben für Systemgastronomie umzusetzen.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind im von der Planung betroffenen Bereich Sonderbauflächen für einen Bau- und Gartenmarkt dargestellt. Östlich und nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen an, westlich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Gasübergabestation. Den Planbereich tangiert außerdem eine Sichtachse zu historischen und markanten Bauwerken und charakteristischen Landschaften.

Für den von der Planung betroffenen Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 534 „Ulmer Straße“, der nun mit Vorhabenbezug zum ersten Mal geändert werden soll. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Bau- und Gartenmarkt sowie gewerbliche Lagerflächen, eine GRZ von max. 0,9 eine abweichende Bauweise, eine Oberkante Dach (OK) von 14,0 m als Höchstmaß sowie Immissionskontingente von tagsüber 60 dB und nachts 45 dB fest. Im von der Planung betroffenen Bereich, der Teilflächen der Grundstücke 1985/16 und 1985/3 (Gemeinde und Gemarkung Kempten) umfasst, soll nun Baurecht für das Vorhaben einer Systemgastronomie geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan entspricht zwar nicht der beabsichtigten Nutzung, da es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a handelt, kann der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist außerdem kein Umweltbericht, kein naturschutzfachlicher Ausgleich und keine zusammenfassende Erklärung notwendig. Gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB könnte im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren auch auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet werden, jedoch wird das Stadtplanungsamt voraussichtlich eine informelle frühzeitige Beteiligung dennoch

veranlassen.

Verkehr / Erschließung

Verkehrlich ist der Planbereich gut angebunden und von der Autobahn A7 über die Stephanstraße und die Ulmer Straße sehr gut zu erreichen. Die Zufahrt ist derzeit über die Ulmer Straße und den bestehenden Parkplatz des Baumarktes, der bauplanungsrechtlich bereits mit dem zu ändernden Bebauungsplan erschlossen ist, geplant. Eine eigene Erschließung der Systemgastronomie über die Ulmer Straße wird derzeit noch geprüft, ggf. ist hierfür noch ein Teil der Ulmer Straße in den Geltungsbereich einzubeziehen. Für den aufkommenden ruhenden Verkehr sind elf Stellplätze konzipiert, außerdem sind eine Umfahrung des Gebäudes und eine Drive-in-Schalter Bestandteil des Planungskonzeptes, wofür ein Warteplatz integriert wird und was die Stellplatzsituation voraussichtlich entlasten wird.

Städtebauliche Ziele

Das nähere Umfeld des Planbereichs ist im Osten und Norden vergleichsweise dicht bebaut und stark versiegelt, wobei die Kubaturen der Bestandsgebäude sehr unterschiedlich sind. Große Gewerbehallen, teils mit Flachdach, teils mit Sheddächern oder anderen Dachformen wechseln sich ab mit kleineren Einheiten wie Pförtnerhäuschen und auch Häusern mit Satteldach, die Einfamilienhäusern ähneln. Südlich und westlich schließt sich an den Planbereich der Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes an, an dessen Westseite sich wiederum eine große Fläche der Bundeswehr anschließt, die derzeit als Lagerplatz für verschiedene Schüttgüter verwendet wird. Südlich des Parkplatzes befindet sich der große Bau- und Gartenmarkt mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhe von 14,0 m. Die Systemgastronomie, die in einem Teilbereich des bestehenden Parkplatzes geplant ist, soll sich nun in dieses heterogene Umfeld, soweit möglich, einfügen und soll deshalb mithilfe des Instruments eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schon in der Planungsphase hinsichtlich seiner flächenmäßigen Ausdehnung und Höhenentwicklung beschränkt werden. Aus diesem Grund ist das Gebäude eingeschossig mit einer maximalen Höhe von ca. 5,30 m geplant und nimmt mit Maßen von ca. 15 x 25 m vergleichsweise wenig Platz ein. Hinzu kommen die Flächen für die Terrasse, die Umfahrt, die Stellplätze und die Erschließung, die jedoch an die bestehenden Parkplatzflächen des Bau- und Gartenmarktes anschließen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil der Satzung wird. In diesem Fall wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Errichtung einer Systemgastronomie aufgestellt. Dennoch wird mittels Festsetzungen ein Rahmen geschaffen innerhalb dessen sich die genauen Maße des Vorhaben- und Erschließungsplanes bewegen. So werden für die maximale Gesamthöhe des Gebäudes voraussichtlich 5,50 m festgesetzt, was eventuell technisch notwendige Abweichungen vom bestehenden Konzept in geringem Maße zulässt. Mit bestehendem Baurecht wäre eine GRZ von 0,9 zulässig, diese muss zur Umsetzung des Konzeptes voraussichtlich angehoben werden, bzw. für Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden dürfen. Notwendig macht dies vor allem die geringe Größe des Bebauungsplanumgriffes von ca. 1.660 m². Die neu geplante Systemgastronomie befindet sich innerhalb eines großen versiegelten Parkplatzes. Durch die geplante hohe GRZ wird allenfalls geringfügig zusätzliche Fläche versiegelt. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen festgesetzt, die dem Vorhaben entsprechen

und etwas Spielraum für minimale, möglicherweise technisch notwendige Abweichungen zulassen.

Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 1985/3 (Gemeinde und Gemarkung Kempten) und 1.413 m².

Überschwemmungsgebiete, Niederschlagswasser und Starkregen

Überschwemmungsgebiete sind vom Umgriff nicht betroffen. Gemäß städtischer Starkregenanalyse sind Teile des bestehenden Parkplatzes, die an den Planbereich des Vorhabens grenzen von Starkregenereignissen betroffen. Um eine funktionale, genehmigungsfähige und wirtschaftliche Lösung zu finden, werden ggf. Boden- oder Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept notwendig. Ggf. denkbar wäre auch, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise oder ein Gründach vorzusehen, was die Abflusssituation entschärfen könnte.

Immissionsschutz

Hinsichtlich Schallemissionen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ulmer Straße“ Emissionskontingente festgesetzt, die, sofern von der unteren Immissionsschutzbehörde bestätigt, in die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen werden können.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 534 „Ulmer Straße“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 27.04.2023 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für eine Systemgastronomie geschaffen werden. Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Präsentation
- Lageplan mit Geltungsbereich