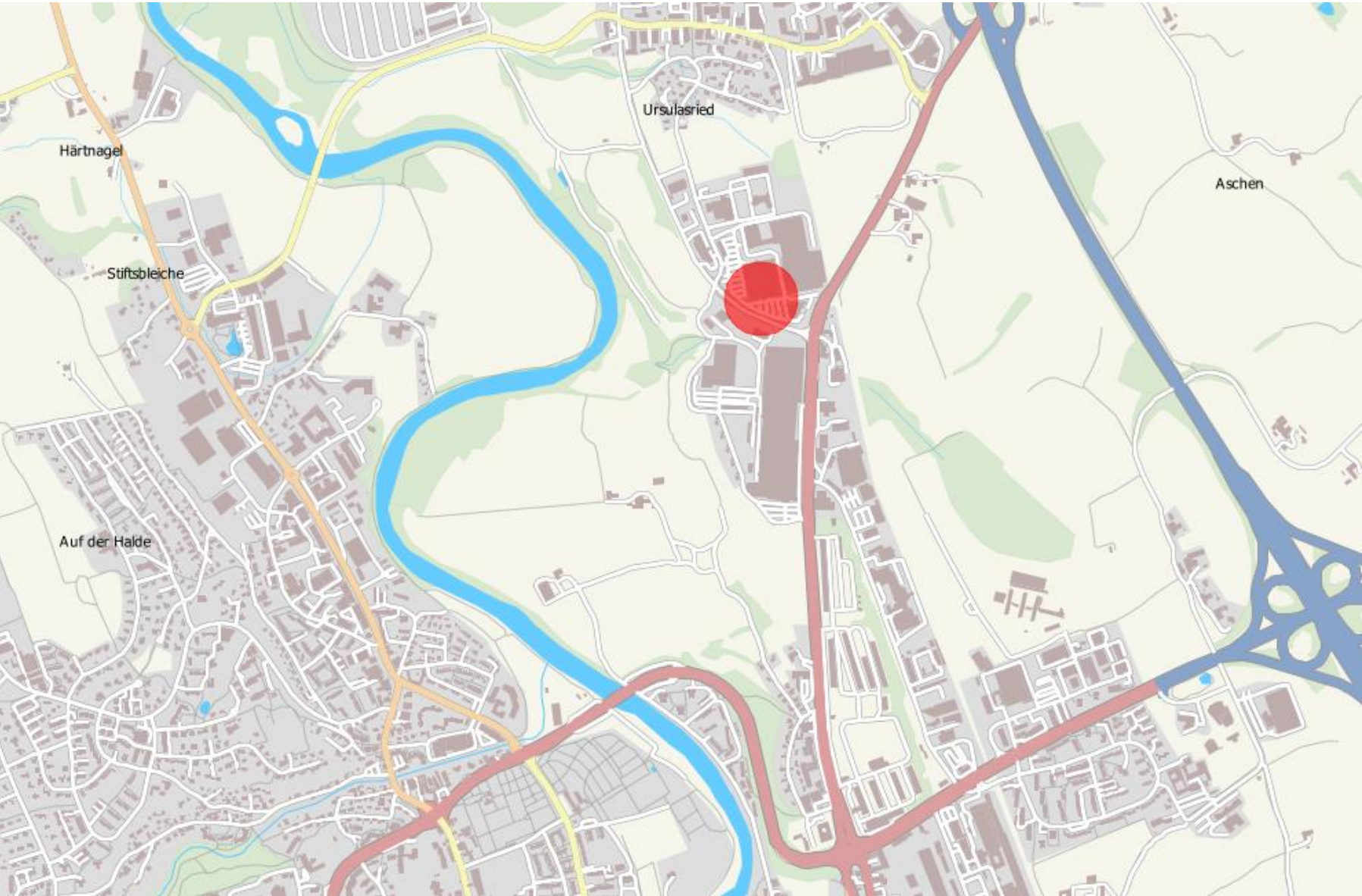


2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“

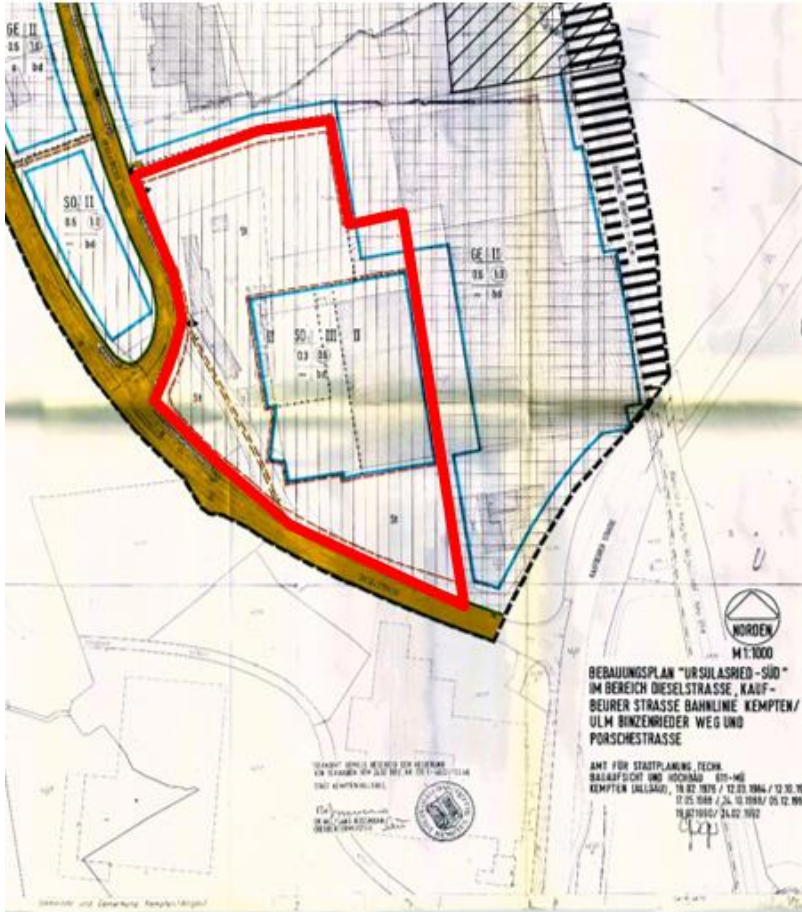
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 27.04.2023

Stadtrat am 04.05.2023







Ziele:

- Umstrukturierung des Feneparks (stärkere Ausrichtung auf periodischen Bedarf)
- Errichtung eines Mitarbeiter-Parkplatzes im Norden

→ Änderung des Bebauungsplanes erforderlich

Planungsinstrument:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB



3. VERFAHRENSVERMERKE

Übersichtungsvermerk
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom **02.04.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnhofs- (FLN: 4230/7 und Fl.Nr. 4228/1) beschlossen. Der Ausleitungsbeschluss wurde im Anbindefeld vom **10.04.2023** öffentlich bekannt gemacht.

Verfälschte Ausfertigung
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **07.04.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom **23.05.2023** bis **30.06.2023** öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **07.04.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 6a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom **20.05.2023** bis **26.06.2023** beteiligt.

Stadt Kempten (Allgäu), **06.85.2623**

Thomas Kächle
 Oberbürgermeister



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Einzelwohnort
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - maximale Gebäudehöhe, hier 7000 re 4, 6m
 - Zahl der Vollgeschosse ab Hörsaalstraße, hier III
- 2.1.3 Baugrenzen
 - Baugrenze
- 2.1.4 Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber verkehrsfreien Bereichen Zweckbestimmung
 - Einfahrt/Kaufstra
- 2.1.5 Grünordnung
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randbegrenzung
 - aufstehender Baum
 - Einzelplanung Baum 1. Ordnung
 - ges. Baumreihenanordnung gestrichelter Baum, zu fließen
- 2.1.6 Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Sportplätze
 - mit Liegenschaftsbesitz zu bebauende Flächen
- 2.2 Örtliche Bauvorschriften
 - FD Rutschsch

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplans Ursulasried-Süd

2.4 Hinweise

- vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
- geplante Gebäude/ Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Punktnummer
- Nutzungsgeschäftsstelle



Kempten Allgäu

2. Änderung des Bebauungsplanes Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark"

im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnhofs- (FLN: 4230/7 und Teilbereich FLN: 4228/1)

Hochmaß:	1:1000	Datum:	27.04.2023
Bebauungsplanzonierung:		Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanningebiet	
Planungsrichtlinie:		Entwurf	
Verfahrensvermerke:			





Gebietstyp:

- Sonstiges Sondergebiete:
 - SO EKZ1: Einkaufszentrum (Bestand)
 - SO EKZ2: Mitarbeiter-Parkhaus (geplant)
 - SO EKZ3: Tankstelle (Bestand)
- Verkaufsfläche nach Sortimenten gegliedert maximal 13.000qm

Sortiment	max. Verkaufsfläche, gesamt
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	4.000 m ²
Drogeriewaren, Kosmetik und Parfümeriewaren	1.100 m ²
Blumen/Floristik	130 m ²
Heimtextilien	100 m ²
Oberbekleidung, Wäsche	5.150 m ²
Schuhe, Lederwaren	700 m ²
Bücher, Papier- und Schreibwaren	200 m ²
Spielwaren	1.000 m ²
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	350 m ²
Haushaltselektronik („weiße Ware“), Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film	150 m ²
Uhren, Schmuck	80 m ²
Zeitungen/Zeitschriften	90 m ²



- Grundfläche (GR): 12.000 m² plus 15.500 m² f. Stellplätze etc.
- Höhenentwicklung:
 - Anzahl zulässige Vollgeschosse (Einkaufszentrum, Tankstelle)
 - Mitarbeiter-Parkhaus: max. 700,0 m ü. NN



- Abstandsflächentiefe: 0,2 H, mind. 3,0m
- Fläche für Stellplätze u. Nebenanlagen
- Offene/abweichende Bauweise
- Bplan-Satzung: mind. 20 Fahrrad-Stellplätze
- zwei Bereiche für Ein-/und Ausfahrt

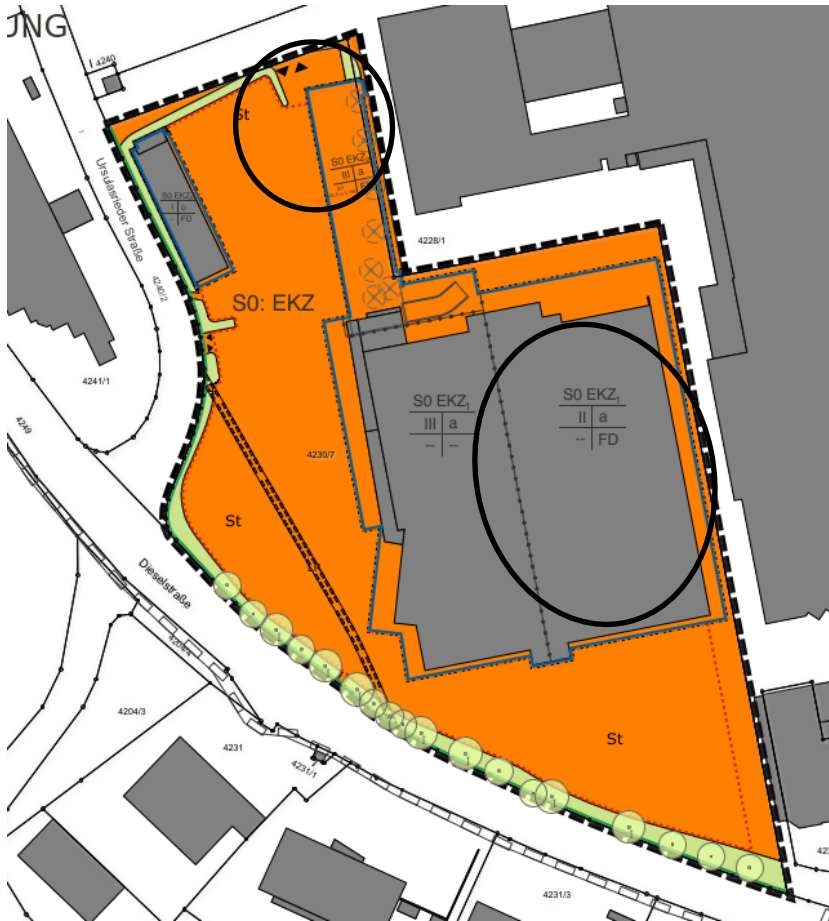


Sicherung der bestehenden Grünstruktur

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung
- Bestehende Bäume sind zu erhalten
- Gleichwertiges Ersetzen von wegfallenden, gem. Baumschutzverordnung zu fällenden Bäumen

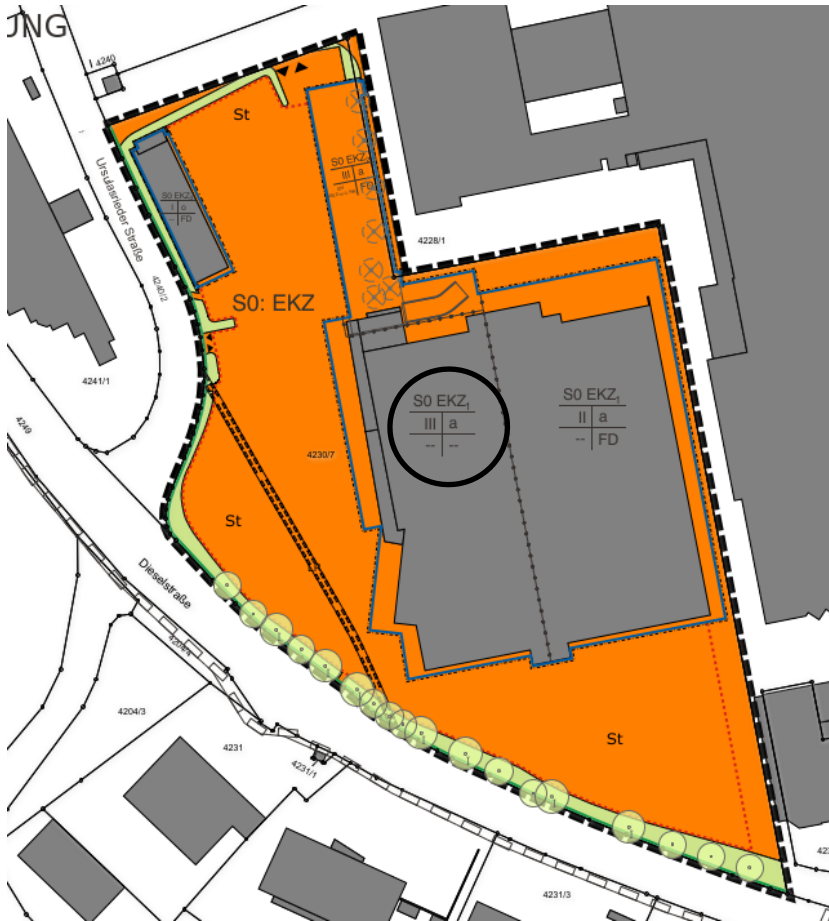
Neuanlage von Grünstruktur

- Zusätzliche zu pflanzende Bäume zur Eingrünung im Süden
- Begrünung der Westfassade des Mitarbeiter-Parkhauses auf min. 50%



Niederschlagswasser

- Festsetzung eines Mindest-Rückhalte-Volumens (270m³)
 - Gedrosselte Einleitung in Regenwasserkanal des KKU
- reduzierte Belastung des Holzbaches



Dachform:

- Flachdach für SO EKZ1, 2, 3
- Keine Dachform für westlichen Teilbereich SO EKZ1

Werbeanlagen:

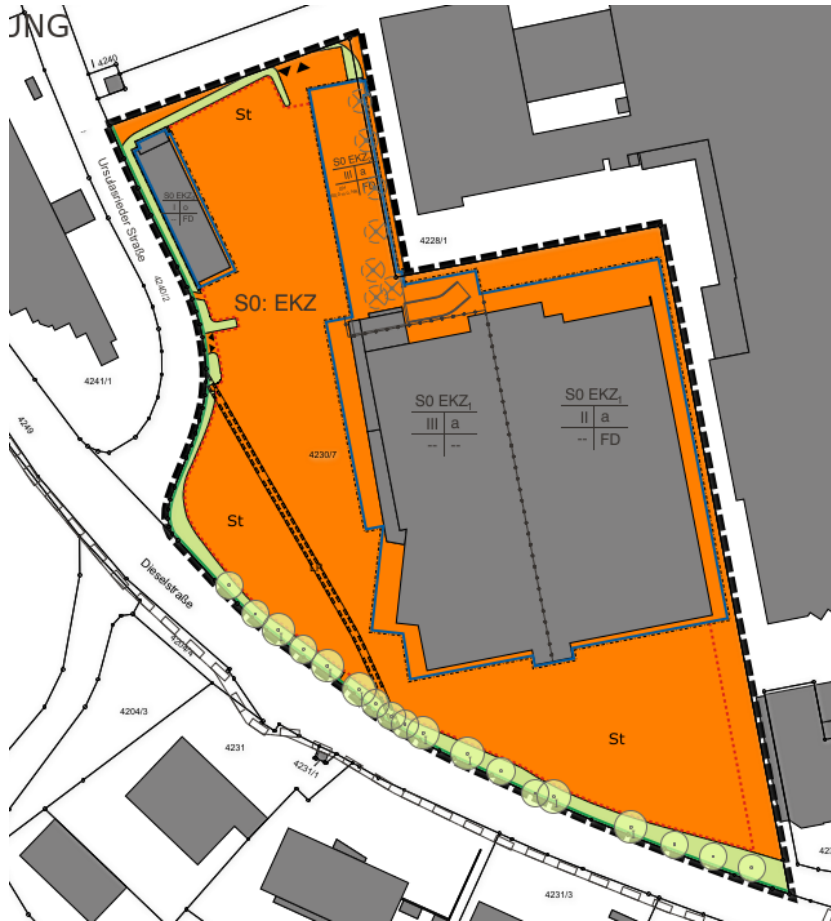
- Beschränkung von Größe, Art und Standort am Gebäude nur am Einkaufszentrum und Tankstelle zulässig;
- Größe: max. 12m²; insgesamt max. 25% der jeweiligen Wandfläche
- Freistehend: nur ein Werbepylon (Preismast Tankstelle) und Hinweisschilder an Einfahrt; Höhe: max. 10m
- Ausschluss von besonderen Werbungsträgern; angestrahlten Werbeanlagen



- Bestandsareal: sehr hoher Versiegelungsgrad
- Geplantes Areal: ähnlicher Versiegelungsgrad
- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche
- Sicherung der bestehenden Grünflächen und Gehölzbestände;
- Vorgabe von Neupflanzungen
- Teilbegrünung des geplanten Parkhauses (SO EKZ2)
- Entlastung des Vorfluters (Holzbach) durch Festsetzung eines Mindest-Rückhalte-Volumens







Vorgeschlagene Gutachten zur Beigabe der Beteiligung:

- Relevanzuntersuchung Artenschutz, Lars Consult, 04.07.2022
- Auswirkungenanalyse Einzelhandel, Cima, 13.08.2021
- Stellungnahme Verlagerung Spielwaren, Cima, 15.11.2022
- Verkehrstechnische Untersuchung, Modus Consult Ulm, 12.09.2022

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 27.04.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die öffentliche Auslegung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 27.04.2023 beschlossen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.