



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 04.05.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/258

TOP 5

2. Änderung des Bebauungsplans „Ursulasried-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“ im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Teilbereich Fl.Nr. 4228/1) (Gemarkung Kempten); Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Feneparks sowie der Errichtung eines Mitarbeiter-Parkhauses.

Der ursprüngliche, für den gegenständlichen Änderungsbereich rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ursulasried-Süd“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 26.06.1992) 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 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. Im selben Zuge soll im direkten Anschluss des Einkaufszentrums im Norden an der Grundstücksgrenze ein Parkhaus für Mitarbeiter errichtet werden.

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und wurde in Zusammenarbeit mit LARS Conuslt und mh Architekten erarbeitet. Ferner wird vom beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB Gebrauch gemacht. Dies ist möglich, da die geplante Grundfläche von maximal 12.000 m² für die Hauptbaukörper 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.

Darüber hinaus 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.

Der Entwurf zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" beinhaltet die folgenden wichtigen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt. Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung bleibt das Sondergebiet erhalten. Die Sortimentsobergrenzen werden an die neuen Bedürfnisse angepasst, sodass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Spielwarenladens möglich werden. Außerdem ist die Erweiterung des Textilsortiments geplant. Durch die Änderungen sind zentrenrelevante Sortimente betroffen, daher wurde ein Einzelhandelsgutachten beauftragt. Durch die geplanten Veränderungen im Sortimentsbereich sind keine Kaufkraftverschiebung prognostiziert. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kempten sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten, somit sind die geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsbestreben in allen Sortimenten städtebaulich verträglich und unbedenklich. Das Maß der baulichen Nutzung wird minimal erweitert, um das Parkdeck zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche bemisst sich dabei auf 12.000m².

Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation wird beibehalten.

Grünordnung

Nach Süden hin wird entlang des bestehenden Grünstreifens durch Neupflanzung mehrerer Bäume eine deutlichere Eingrünung erreicht. Für die Hälfte der Westfassade ist eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Da das Areal bereits jetzt schon einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen. Da in Zukunft von häufigeren und intensiveren Starkregenereignissen auszugehen ist, wird im Bebauungsplan ein Mindest-Rückhalte-Volumen festgesetzt. Auf dem Parkplatz und auf den Dachflächen entstehen Rückhaltebereiche, in denen das Wasser eingestaut und zeitverzögert eingeleitet wird. Durch diese Drosselung der Abflussmenge aus dem Einzugsgebiet Fenepark kann in Zukunft die Belastung des Holzbaches reduziert werden.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

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.

Anlagen:

- 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“ in der Fassung vom 27.04.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.04.2023
- Gutachten – Relevanzuntersuchung zum Artenschutz vom 04.07.2022
- Gutachten – Auswirkungsanalyse Einzelhandel vom 13.08.2021
- Stellungnahme CIMA – Verlagerungsanalyse vom 15.11.2022
- Gutachten – Verkehrstechnische Untersuchung vom 12.09.2022
- Präsentation