



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 28.09.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/306

TOP 6

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

Sachverhalt:

Anlass

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das konkrete Vorhaben eines Investors, eine Systemgastronomie in einem Gewerbegebiet zu errichten. Im April 2023 wurde durch den Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst und der heute vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

In der bauleitplanerischen Bearbeitung wurde der im April 2023 durch den Stadtrat beschlossene Geltungsbereich überarbeitet. Nach Rücksprache mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten verläuft die verkehrliche Erschließung nun nicht mehr über die Zu-/Abfahrt des Bau- und Gartenmarktes am Westrand. Stattdessen wurde direkt nördlich des Vorhabens eine zusätzliche Zu-/Abfahrt auf die Ulmer Straße geplant. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin sicherzustellen, wurde der Geltungsbereich dementsprechend angepasst und ein Teil der Ulmer Straße überplant.

Der Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Systemgastronomie“ beinhaltet folgende planungsrechtliche Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine Systemgastronomie auf bereits versiegelten Flächen im Kemptener Nordosten. So soll eine Schnellrestaurantkette auf einem Teilbereich des Parkplatzes des Bau-/Gartenmarktes an der Ulmer Straße errichtet werden.

Durch das Vorhaben soll der Bedarf an systemgastronomischen Angeboten, insbesondere in der Nähe der Autobahn, gedeckt werden. Die Errichtung der Systemgastronomie dient

auch der Möglichkeit für Rast bei langen Autofahrten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um andere von dem Vorhaben abweichende Nutzungen auszuschließen, bzw. Nutzungskonflikte mit der im Plangebiet geplanten Nutzung und den Nutzungen des Umfeldes auszuschließen, bzw. Konflikte mit dem Nahversorgungs-/Einzelhandelskonzept zu vermeiden, sind ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften mit Drive-In-Service sowie den erforderlichen Sozial-, Büro-, Lager- und Nebenräumen zulässig.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan war für den Bereich des Plangebietes eine Sonstige Sonderfläche dargestellt. Der Bereich der Planung wurde bisher als Parkplatzfläche genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Festsetzung und Darstellung der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet angepasst werden.

Das im bisher geltenden Bebauungsplan "Ulmer Straße" festgesetzte Sondergebiet wird im neuen Geltungsbereich in ein Gewerbegebiet berichtigt, da eine Schank- und Speisewirtschaft eindeutig einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Die Planung der Systemgastronomie erfolgt darüber hinaus unabhängig vom bestehenden Bau-/Gartenmarkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe definiert. Da es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Festsetzungen so gewählt, dass nur das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann. Aufgrund des bereits vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan liegen konkrete Nutzungsmaße zu Grunde.

Die Festsetzung der maximal zulässigen GR auf 550 m² soll eine ausreichend flexible bauliche Gestaltung für das Vorhaben ermöglichen, aber auch die bauliche Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzen.

Die festgesetzte Zahl von maximal einem Vollgeschoss und die maximal zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an dem Flächenbedarf von Systemgastronomien und limitieren das Maß auf die geplante, vorhabenbezogene Nutzung. Dasselbe gilt für die PV-Anlagen auf den Dächern, bei denen eine unnötig hohe Aufständigung durch die Festsetzung der Gebäudehöhe inklusive PV-Anlagen untersagt ist.

Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die nördlich des Plangebiets verlaufende Ulmer Straße. Ursprünglich sollte für das Vorhaben die Zu-/Abfahrt des Bau-/Gartenmarktes genutzt werden, was sich jedoch rechtlich als schwierig gestaltete. Dem entsprechend wurde nun nördlich des Vorhabens eine separate Zu-/Abfahrt geplant. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr ist das vor Ort vorhandene Verkehrsnetz in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die gemäß der Kemptener Stellplatzsatzung für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Laut der unteren Bauordnungsbehörde kann der Bau-/Gartenmarkt trotz Verkleinerung seines Parkplatzes alle erforderlichen Stellplätze nachweisen.

Immissionsschutz

Die durch die Systemgastronomie hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten zwar das im ursprünglichen Bebauungsplan für den Nachtzeitraum festgesetzte Emissionskontingent (45 dB) um bis zu 6 dB(A), sie liegen jedoch an allen maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des GE) um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze) unterhalb des Immissionsrichtwertes. Somit sind die entsprechende Vorgabe der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 und die Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan eingehalten. Daher wird das der Fläche zustehende Emissionskontingent um 6 dB(A) im Nachtzeitraum erhöht. Die vorgenannte Erhöhung des Emissionskontingents wird – unabhängig von der Relevanzgrenze – auch deshalb als unproblematisch erachtet, weil der Baumarkt das ihm zustehende Kontingent im Nachtzeitraum nicht ausschöpft.

Die am nächstgelegenen Immissionsort Ulmer Straße 22 (innerhalb des GE) geltenden Richtwerte von tagsüber 65 und nachts 50 dB(A) werden durch den Restaurantbetrieb um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Somit sind auch die Vorgaben der TA-Lärm erfüllt.

Da der von der Sonderfläche abgetrennte Bereich nur 6,3 % der Gesamtfläche beträgt, können die Auswirkungen auf das dem Bau- und Gartenmarkt zustehende Emissionskontingent vernachlässigt werden.

Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Die Belange des Naturschutzes werden jedoch berücksichtigt und dargestellt.

Klimafolgenabschätzung

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten. Der Bebauungsplan schafft Baurecht auf einer bereits versiegelten Fläche innerhalb von Umgebungsbebauung. Dadurch erfolgt eine klassische Nachverdichtung, mit der die vorhandene Infrastruktur genutzt wird und eine Bebauung von unversiegelten Flächen vermieden wird. Mögliche klimatische Beeinträchtigungen durch neue Versiegelungen werden durch festgesetzte Pflanzungen und extensive Dachbegrünung ausgeglichen. Daher sind die Auswirkungen auf das Mikroklima in den betreffenden Bereichen als gering einzustufen.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Durch die Festsetzungen ist der Bau von kompakten Baukörpern möglich. Es handelt sich somit um eine energiesparende Bauform.
- Die Anbringung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist erlaubt.
- Es bleiben Frei- und Grünflächen erhalten, welche zu einem guten Stadtklima beitragen.
- Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Festsetzungen von neu zu pflanzenden Bäumen.

- Die in der Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist mit einer Kräuter- und Blumenmischung sowie eines festgesetzten Blumenanteils und Substrates gemäß den textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Dies wirkt ebenfalls einer Aufheizung der Fläche entgegen.
- Insgesamt tragen die Maßnahmen zu einem besseren Klima im Gebiet und in der Umgebung bei.

Grünflächen, Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für das Vorhaben wurde im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung eine Freiflächenplanung mit Grünfläche und Baumpflanzungen erstellt. Alle Bäume, die durch das Vorhaben gefällt werden müssen, werden ersetzt.

Ziel ist u.a. die Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung auf Grundlage der Ausgangssituation und die Retention bzw. die Versickerung des Niederschlagswassers mit möglichst hohem Anteil unversiegelter Flächen sowie Dachbegrünung.

Festgesetzt wird eine private Grünfläche einschließlich deren Gestaltung, die Neupflanzung von Bäumen, die Art und Gestaltung der Dachbegrünung auf dem Flachdach und die Geländegestaltung. Die Festsetzungen im Detail sind dem schriftlichen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung des Entwurfstandes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich ab dem 23. Oktober 2023 im Rahmen der Beteiligung öffentlich ausgelegt.

Beschluss:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 vom 27.09.2023 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 27.09.2023 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 in der Fassung vom 27.09.2023
- Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 in der Fassung vom 27.09.2023
- Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 in der Fassung vom 27.09.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Renn Architekten vom 27.09.2023
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.07.2023
- Präsentation

