

1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“

Nr. 534-1

im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße
(Gem. Kempten (Allgäu))

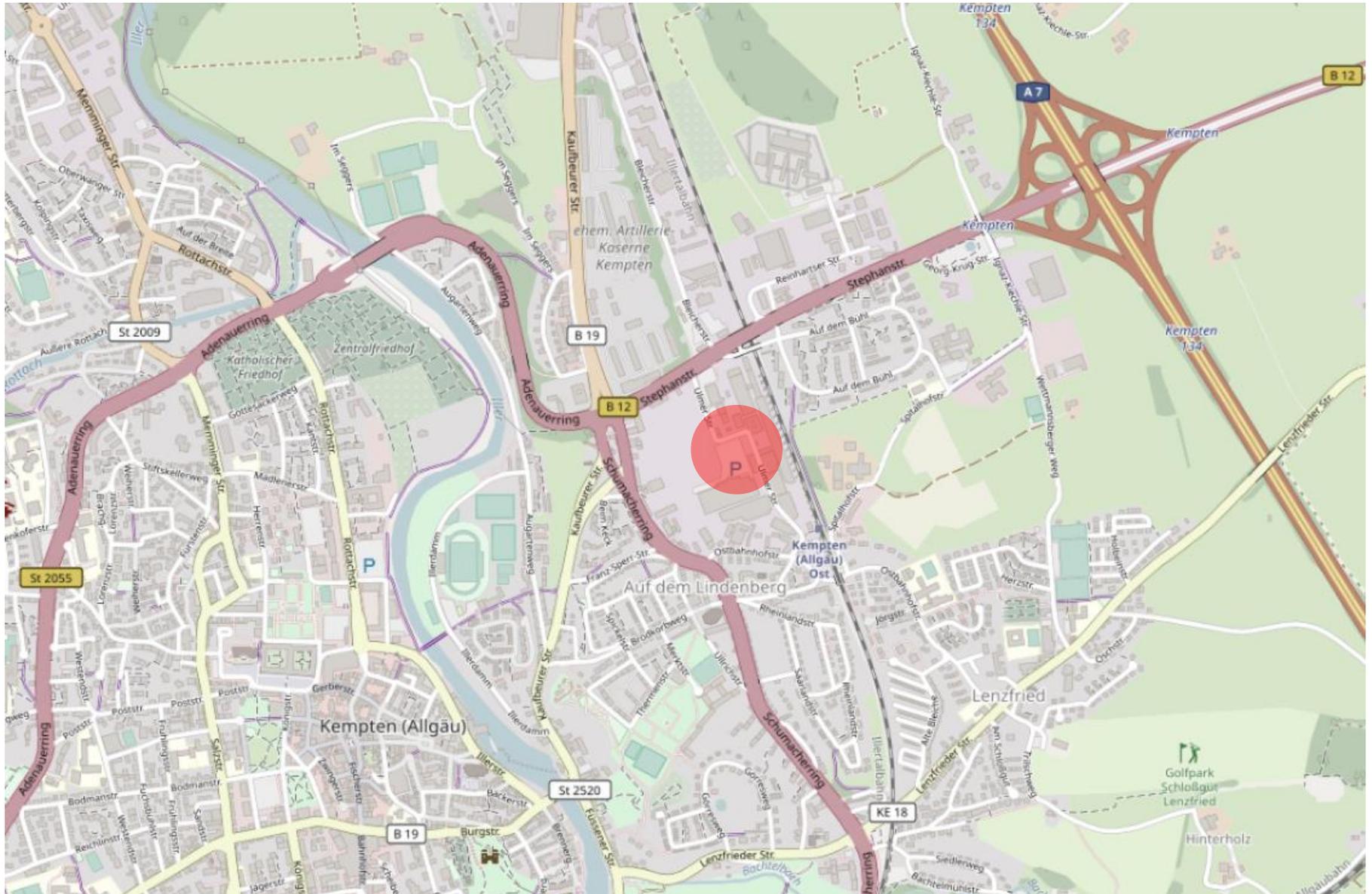
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

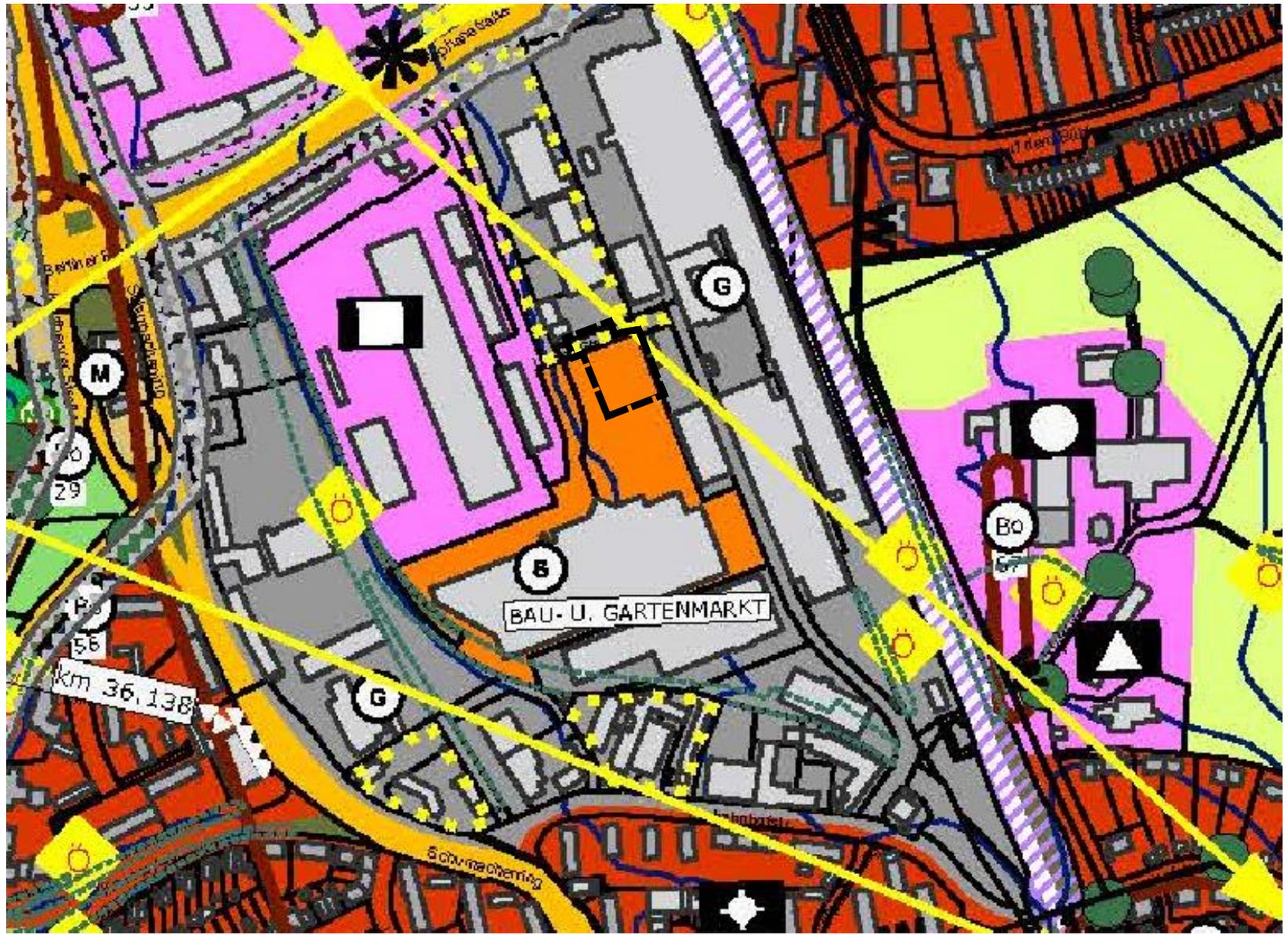
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

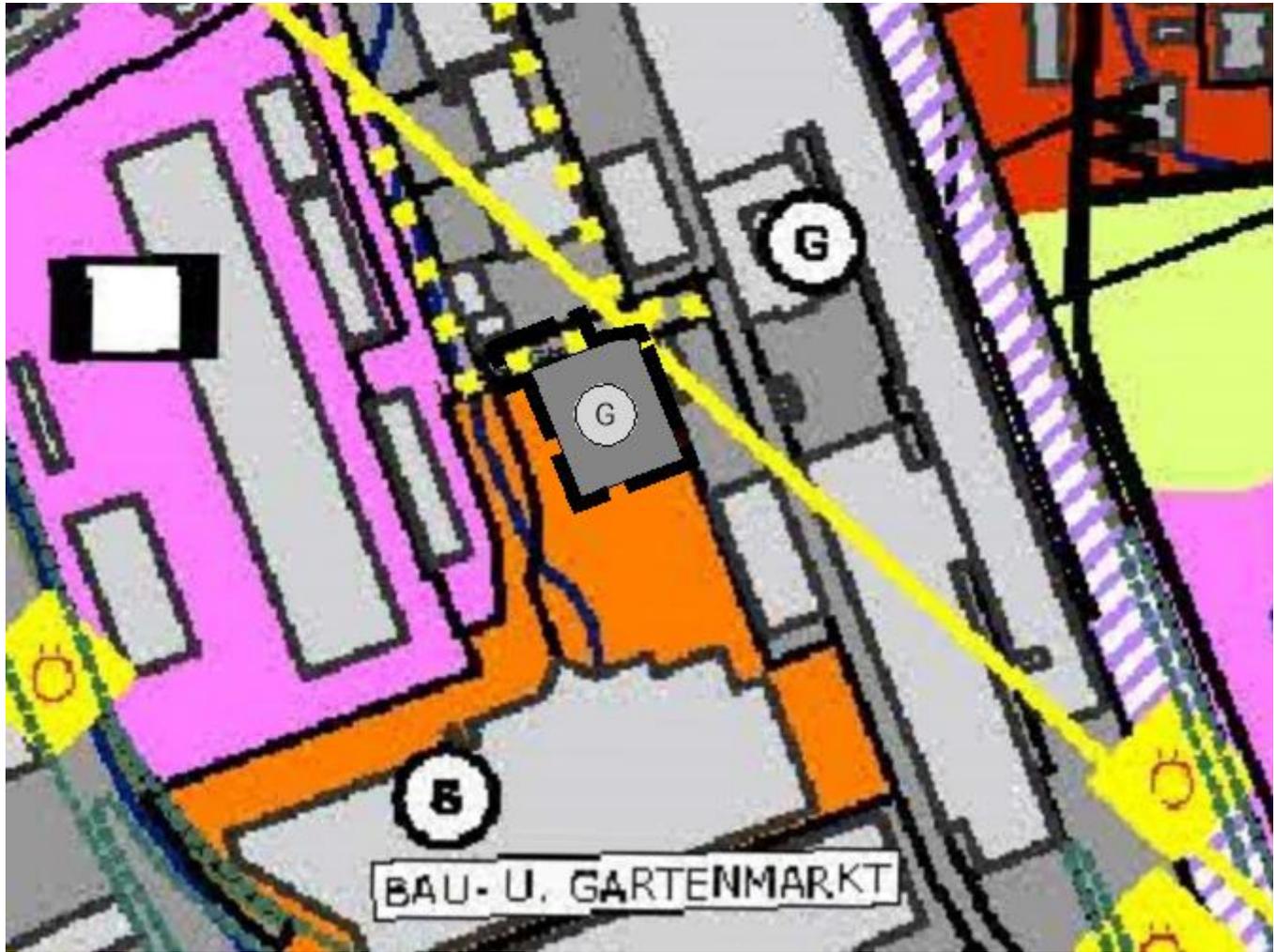
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

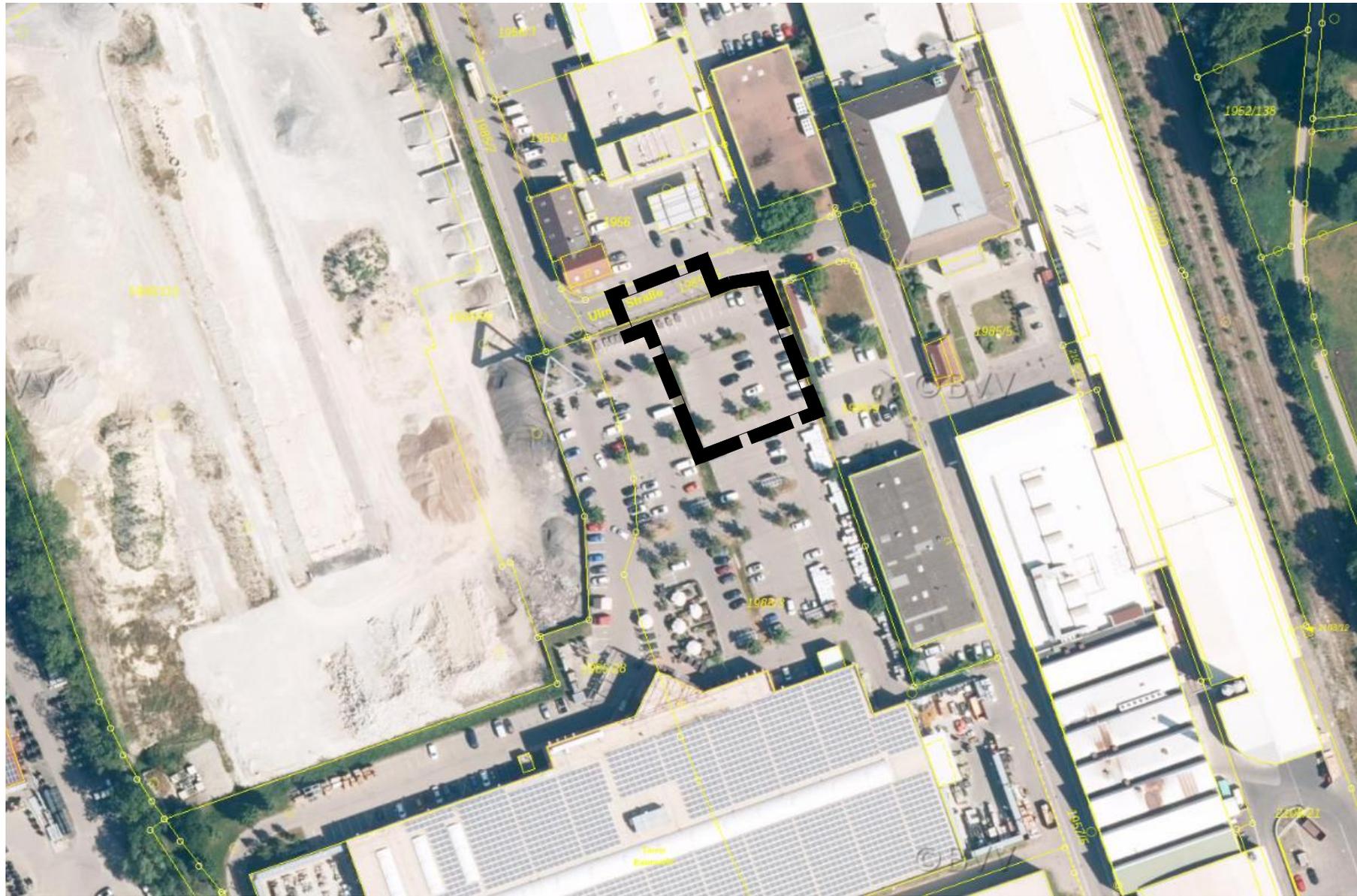
Planungs- und Bauausschuss am 27.09.2023

Stadtrat am 28.09.2023



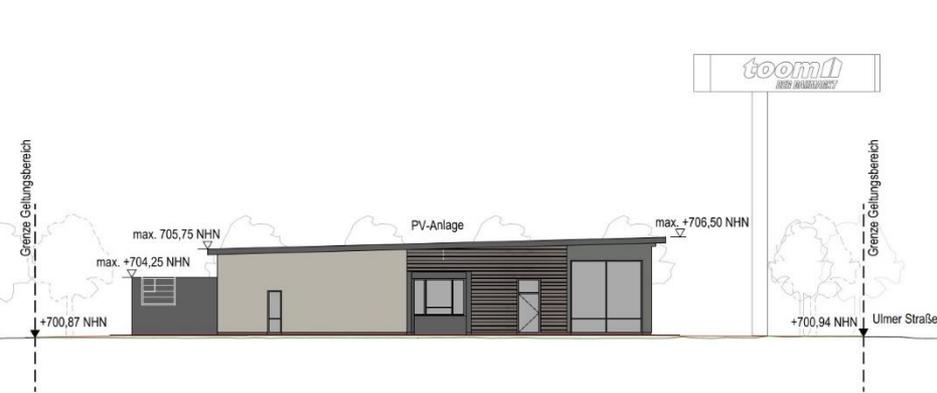




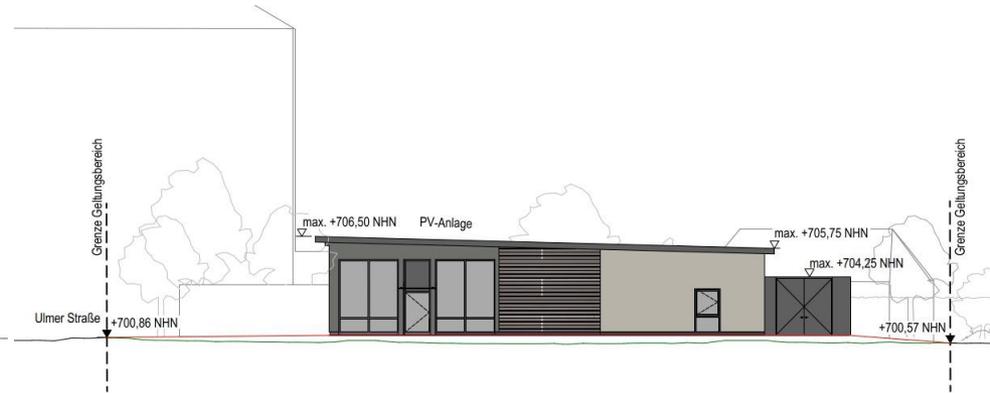




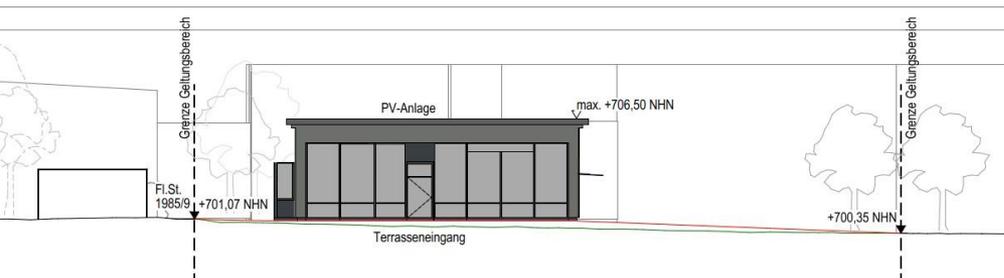




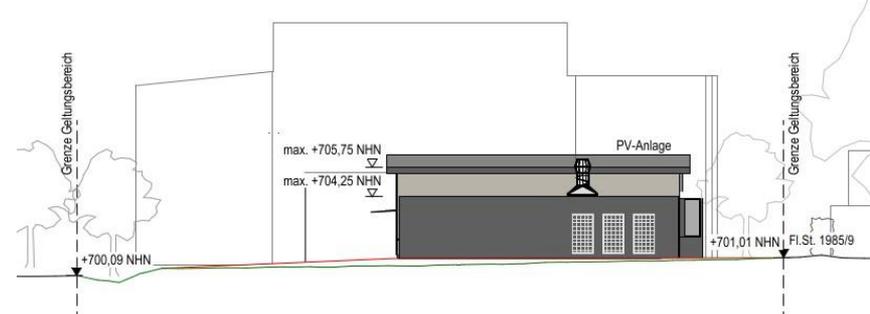
Ansicht Ost



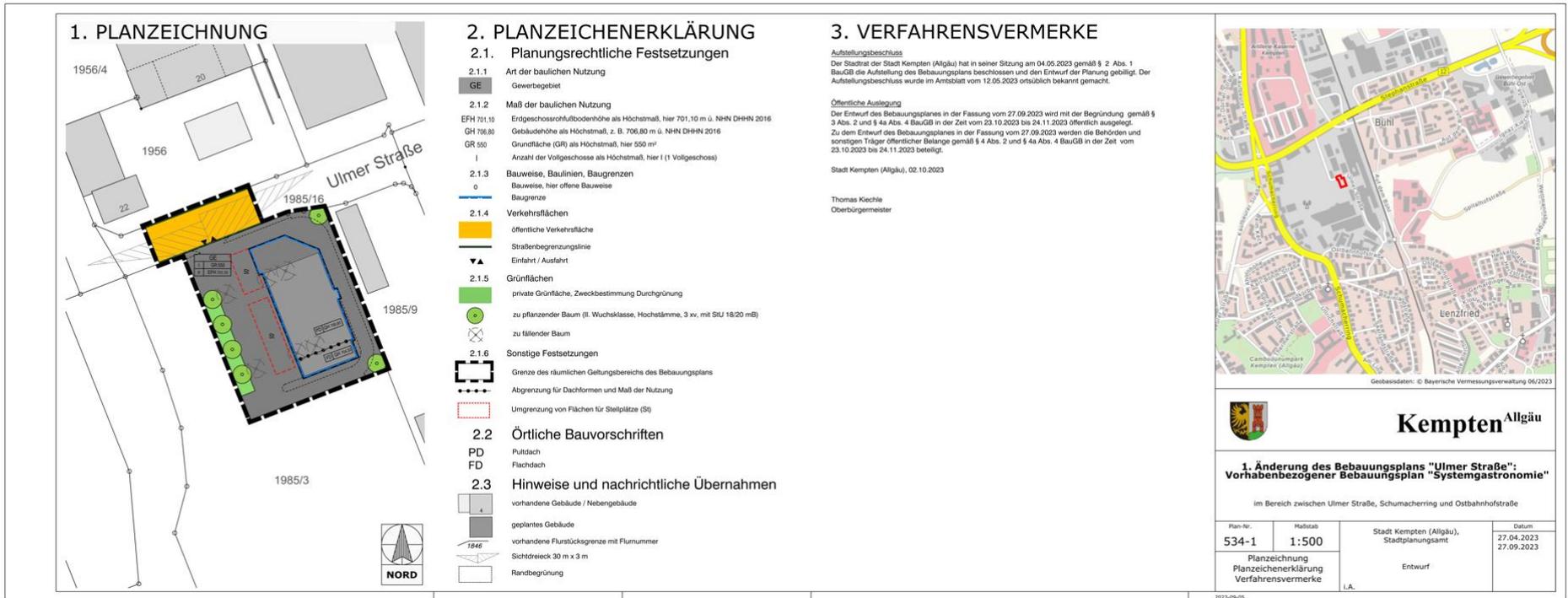
Ansicht West

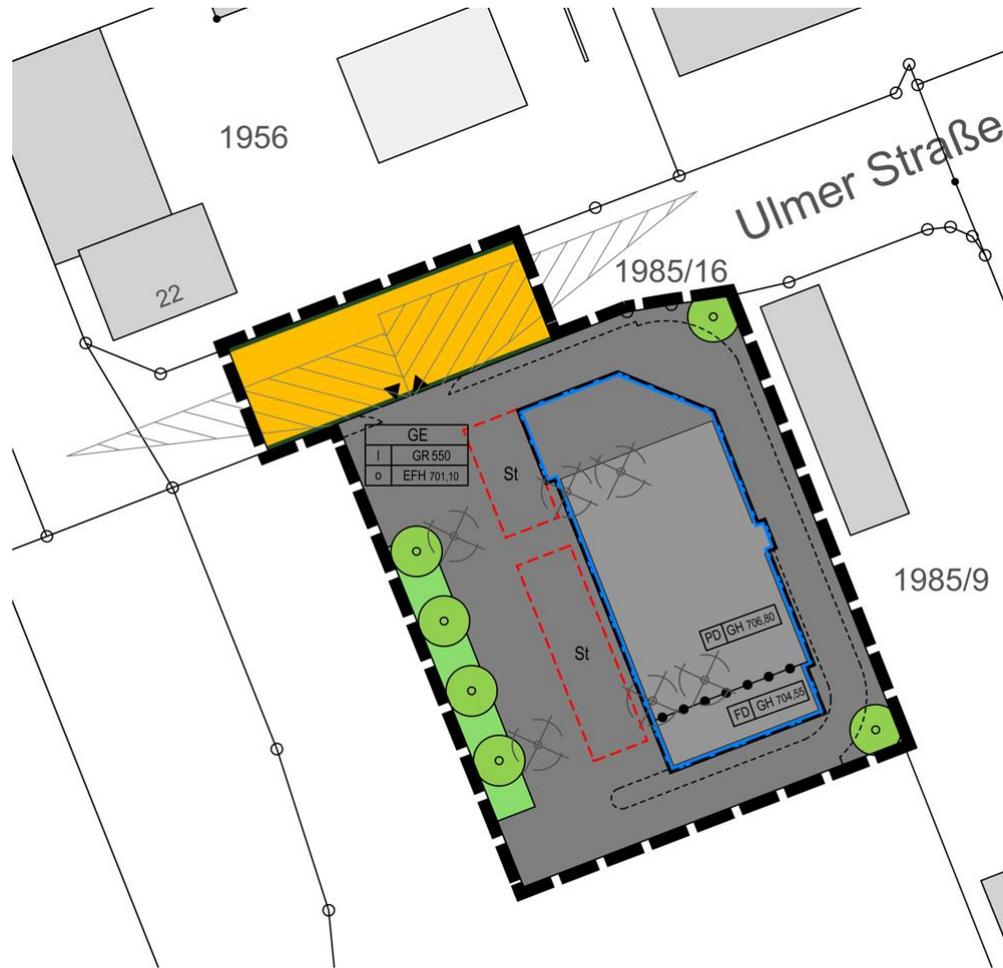


Ansicht Nord



Ansicht Süd





2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

EFH 701,10 Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Höchstmaß, hier 701,10 m ü. NHN DHHN 2016

GH 706,80 Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 706,80 m ü. NHN DHHN 2016

GR 550 Grundfläche (GR) als Höchstmaß, hier 550 m²

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier I (1 Vollgeschoss)

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Bauweise, hier offene Bauweise

Baugrenze

2.1.4 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt / Ausfahrt

2.1.5 Grünflächen

private Grünfläche, Zweckbestimmung Durchgrünung

zu pflanzender Baum (II. Wuchsklasse, Hochstämme, 3 xv, mit StU 18/20 mB)

zu fällender Baum

2.1.6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung für Dachformen und Maß der Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

2.2 Örtliche Bauvorschriften

PD Pultdach

FD Flachdach

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

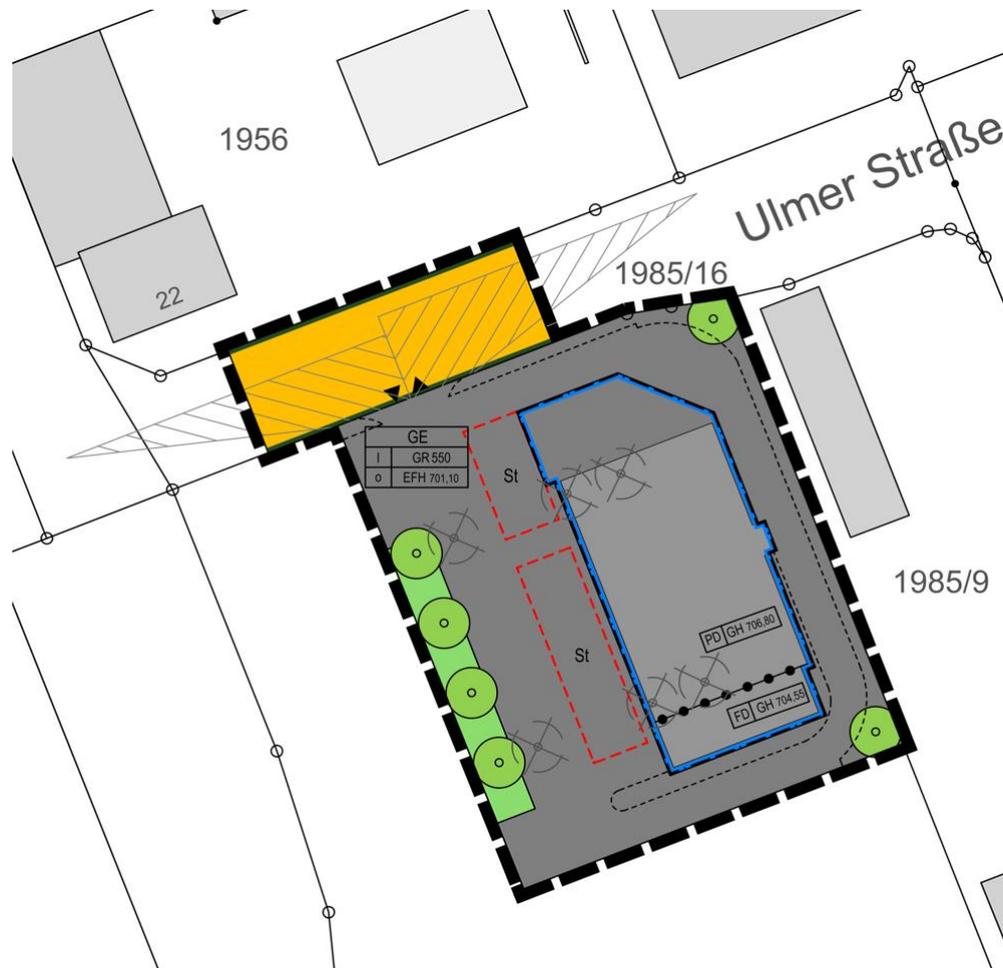
vorhandene Gebäude / Nebengebäude

geplantes Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Sichtdreieck 30 m x 3 m

Randbegrünung



Art der baulichen Nutzung:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften mit Drive-In-Service sowie den erforderlichen Sozial-, Büro-, Lager- und Nebenräumen
- Alle anderen Nutzungen sind unzulässig

Maß der baulichen Nutzung:

- GR max. 550 m²
- GR max. 1.490 m² einschließlich der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen
- Max. ein Vollgeschoss (I)
- GH über NHN als Höchstmaß
 - Bei PD: 706,80 m ü. NHN
 - Bei FD: 704,55 m ü. NHN

Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen:

- Offene Bauweise
- EFH 701,10 m ü. NHN

Stellplätze:

- Nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu)
- Nur innerhalb der im BP gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig
- Grundstückszufahrten- und -ausfahrten sind nur im in der Planzeichnung festgelegten Bereich zulässig
- Versickerungsfähige Stellplätze (z. B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge)



Verkehrsflächen:

- Öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Ulmer Straße entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen

Immissionsschutz:

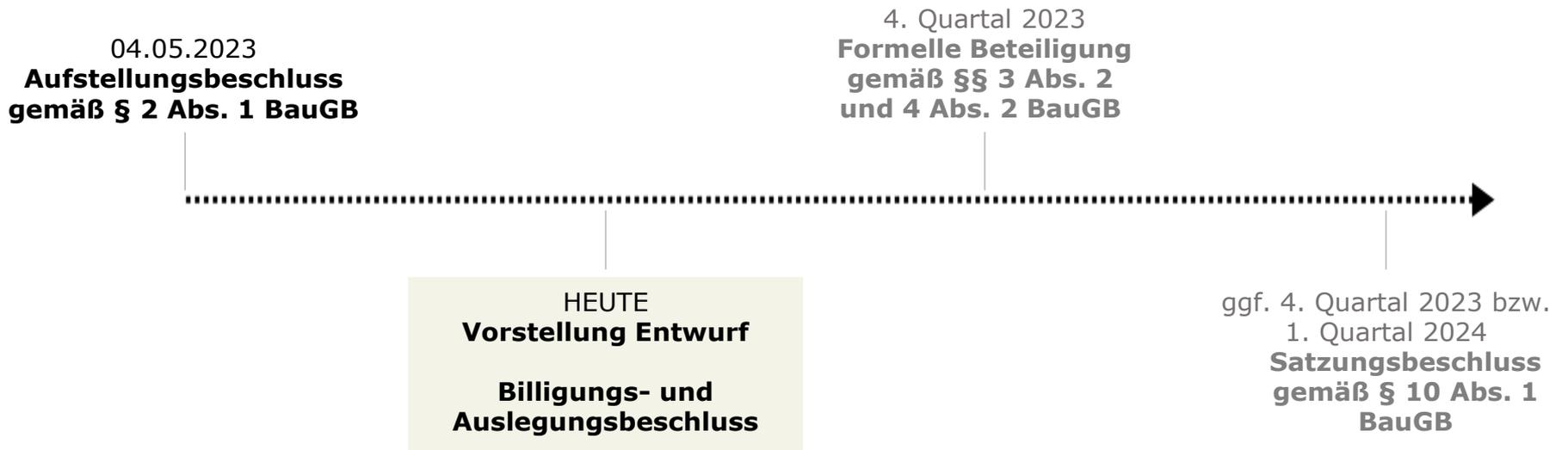
- Emissionskontingente LEK nach DIN 45691
- LEK, tags: 60 dB
- LEK, nachts: 51 dB

Klimafolgenabschätzung:

- Sehr geringe baubedingte CO₂-Emissionen
- Geringe eigen produzierte Emissionen
- Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe durch Dachbegrünung sowie der Errichtung von Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen auf Dachflächen bzw. in die Fassaden integriert
- Keine beachtliche Erhöhung des Verkehrs

Grünflächen, Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich:

- Private Grünfläche
- Festsetzung von zu fällenden und zu pflanzenden Bäumen
- Extensive Dachbegrünung von FD
- Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich



Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

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.