

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

Nr. 534-1

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

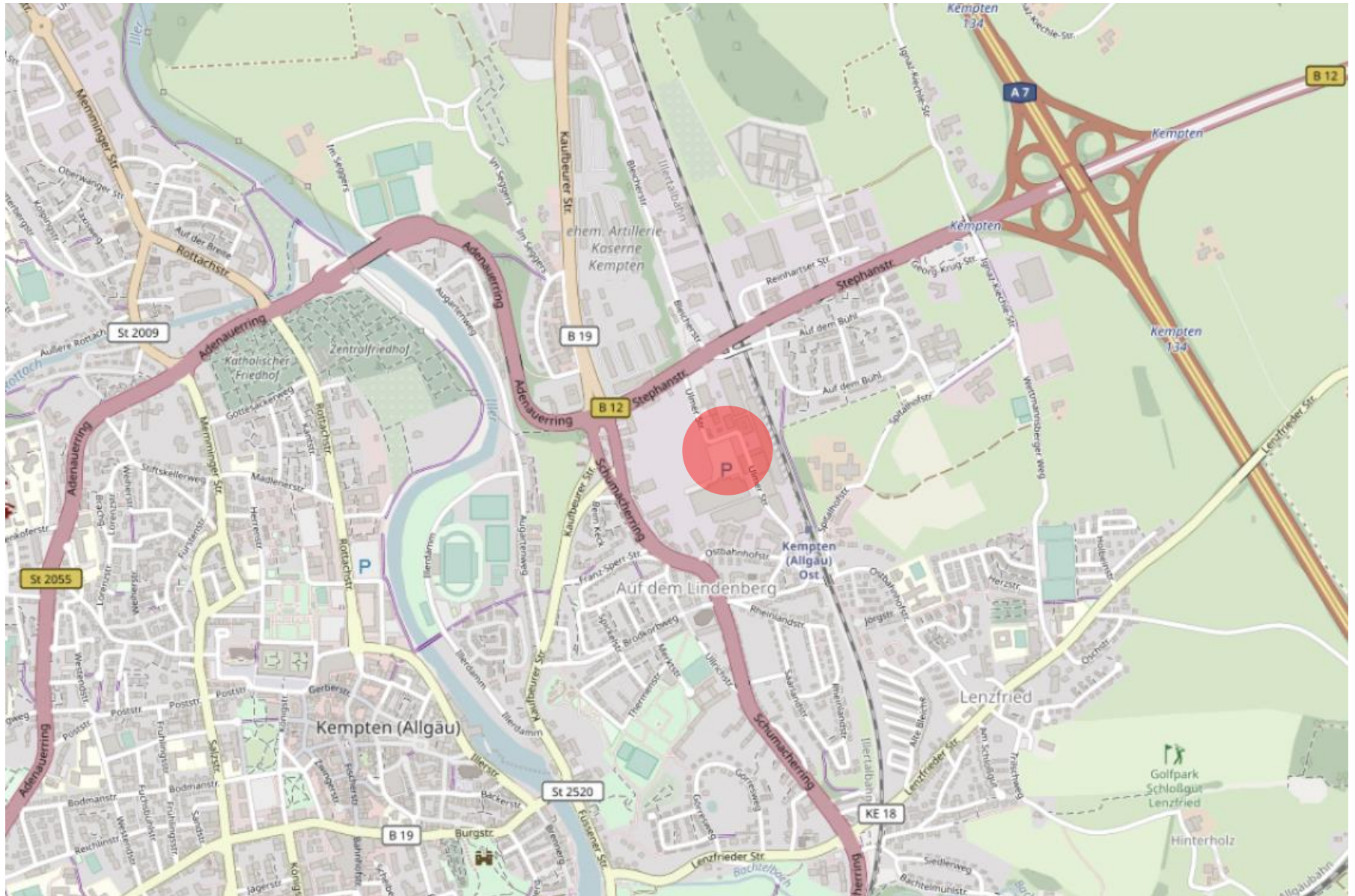
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

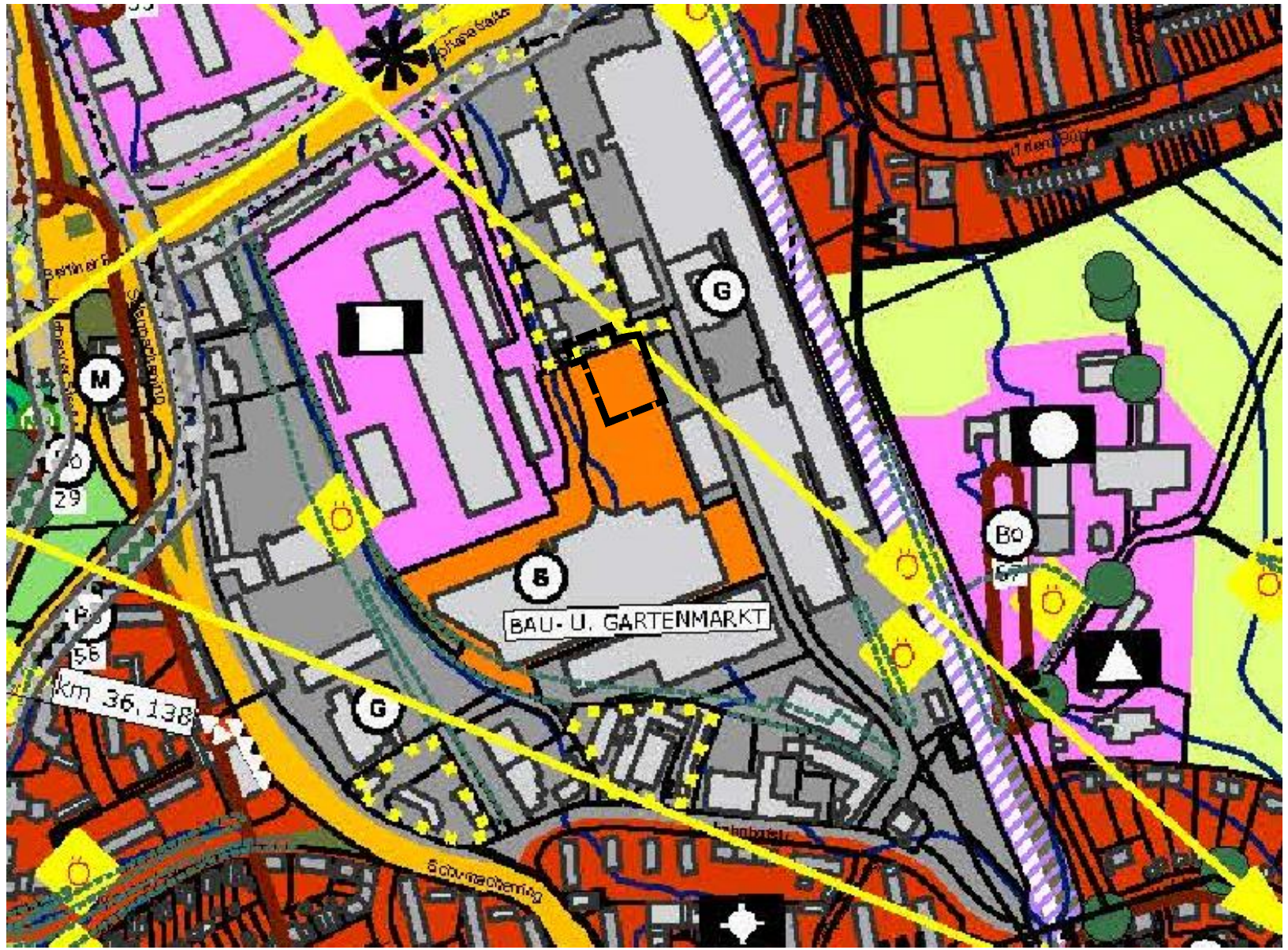
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 27.09.2023

Stadtrat am 28.09.2023



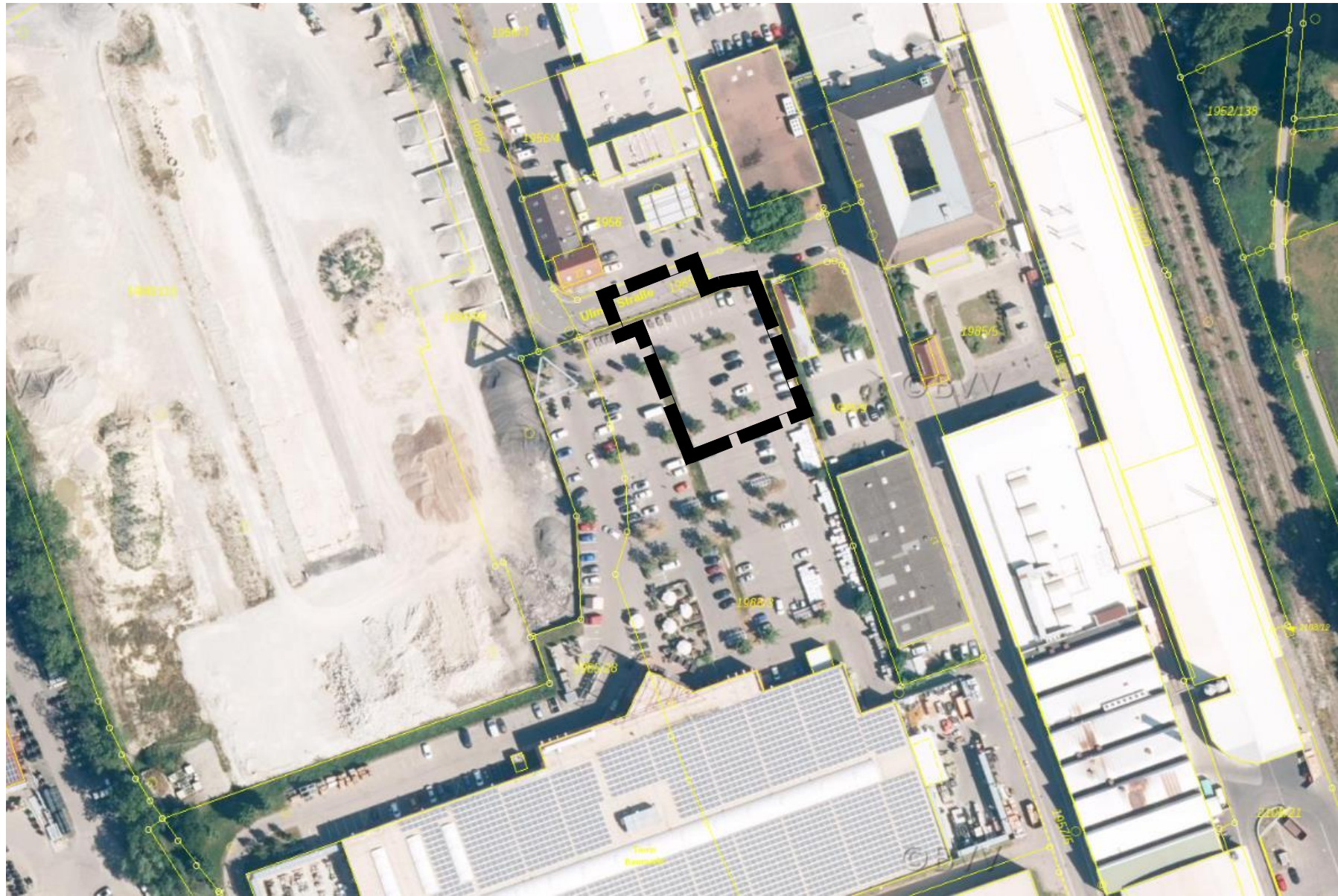


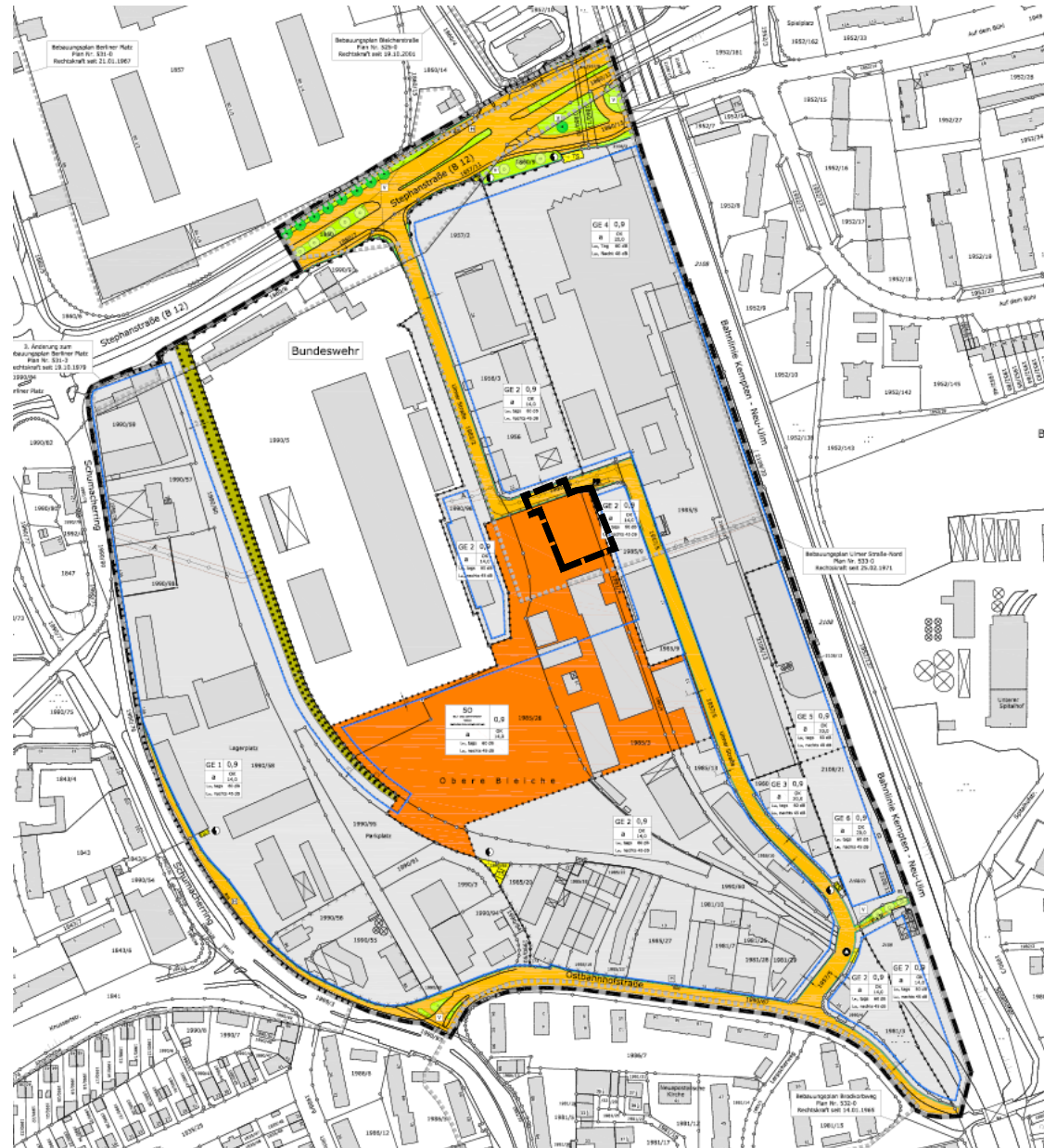




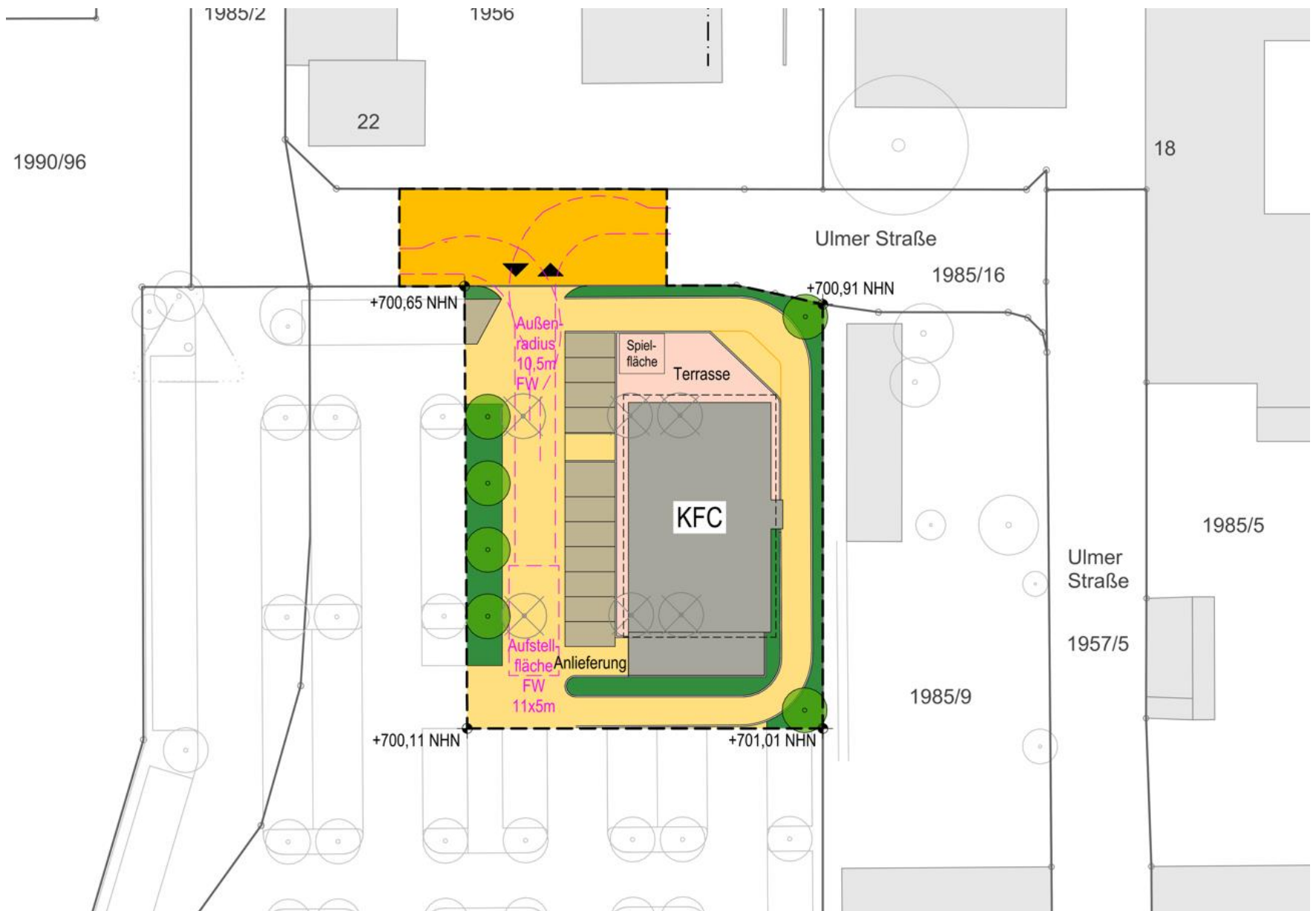


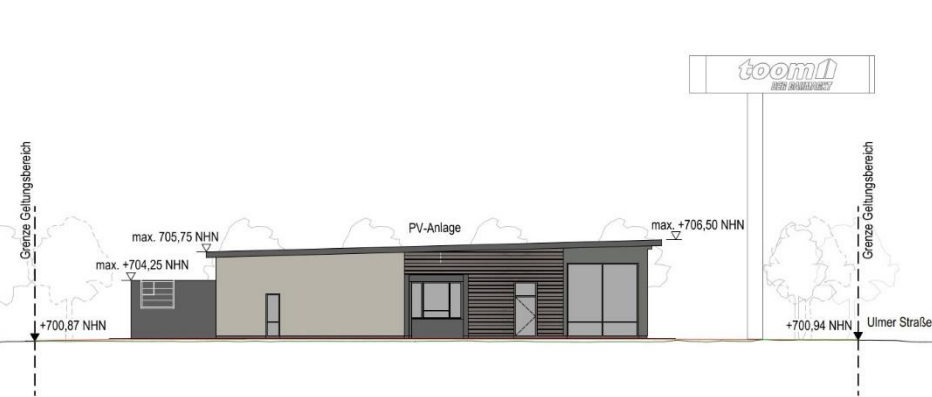








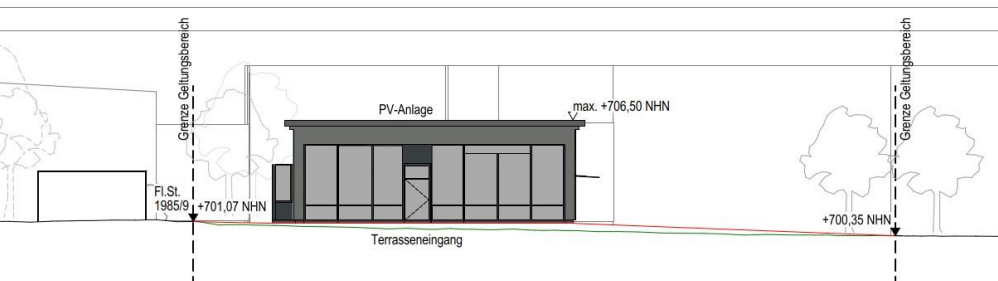




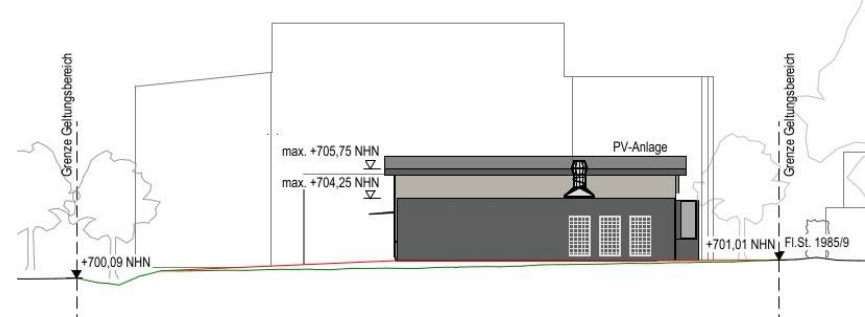
Ansicht Ost



Ansicht West

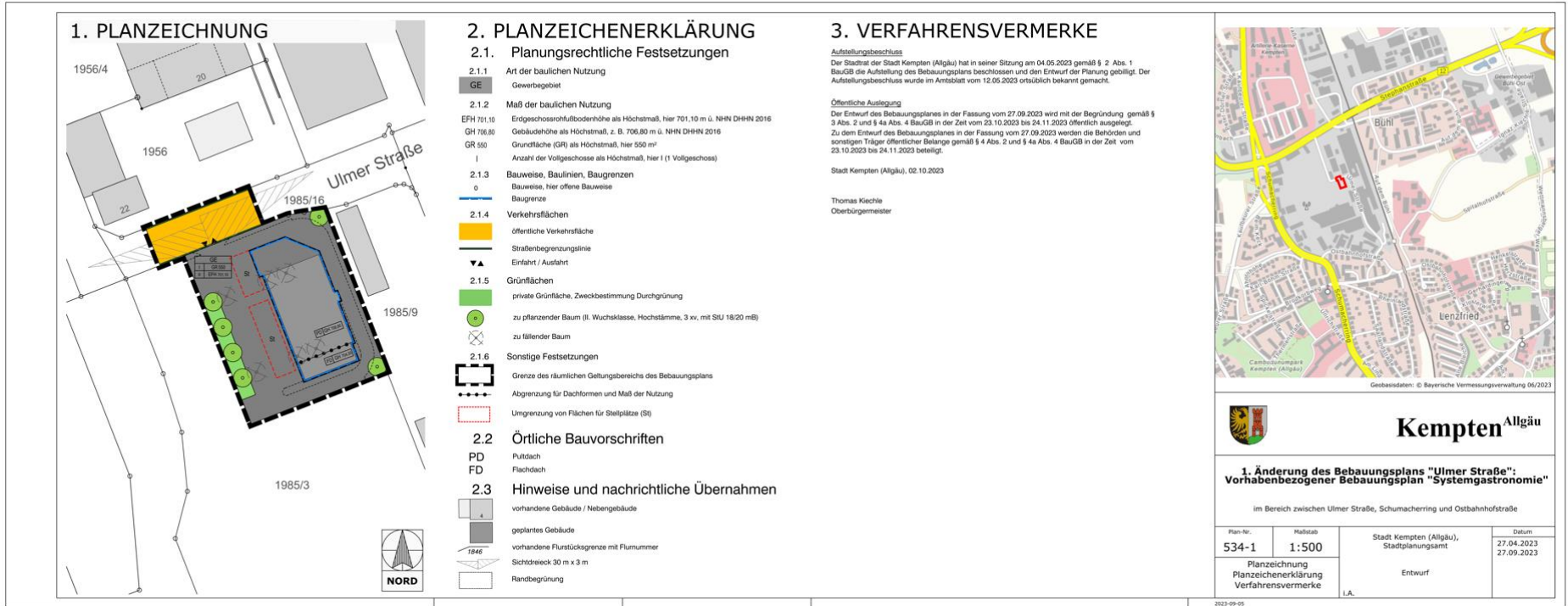


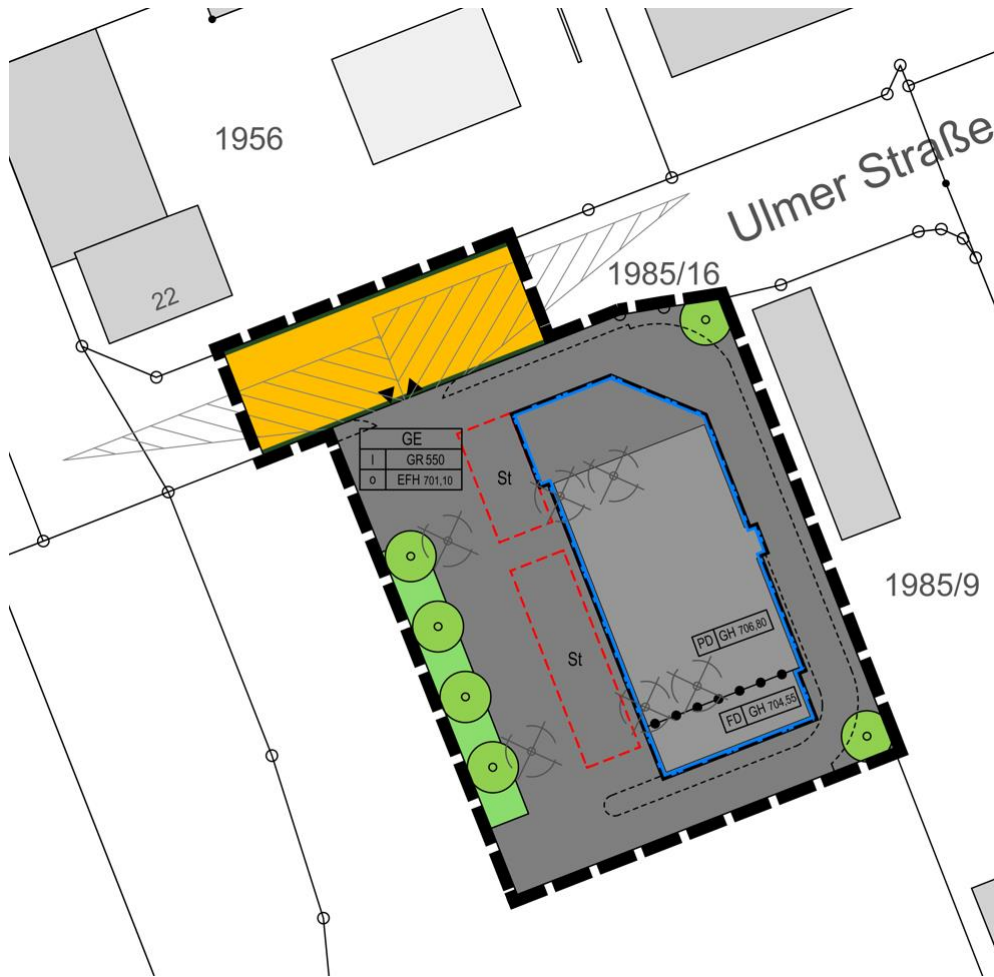
Ansicht Nord



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 m<sup>2</sup>

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:

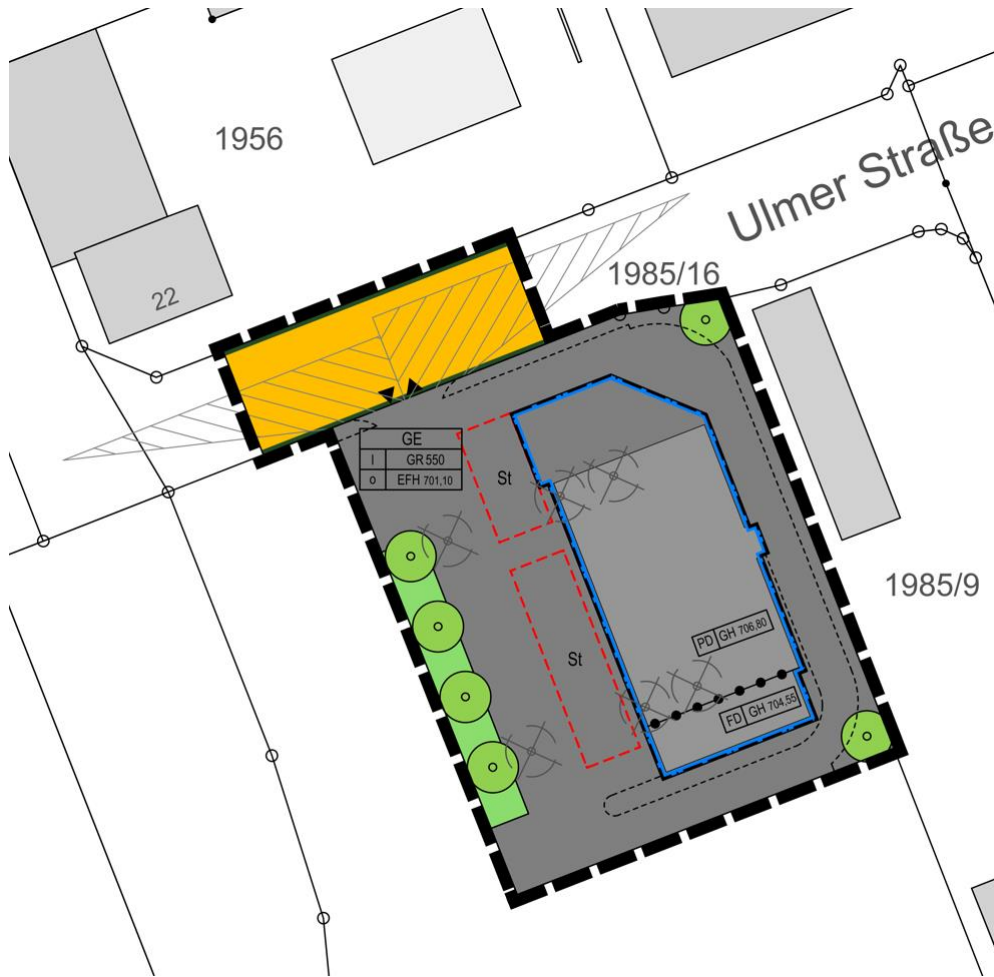
- GR max. 550 m<sup>2</sup>
- GR max. 1.490 m<sup>2</sup> einschließlich der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen
- Max. ein Vollgeschoss (I)
- GH über NHN als Höchstmaß
  - Bei PD: 706,80 m ü. NHN
  - Bei FD: 704,55 m ü. NHN

### 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

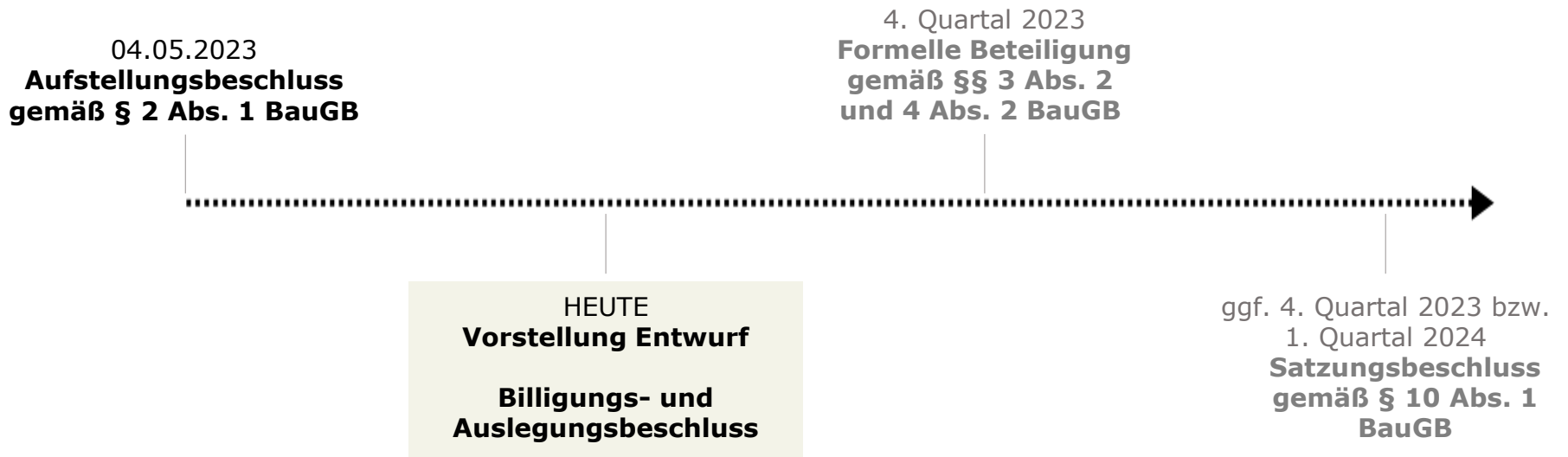
### Klimafolgenabschätzung:

- Sehr geringe baubedingte CO<sub>2</sub>-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.