



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.10.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/296

TOP 8

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); A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Ziel der Planung ist die Baurechtschaffung für eine Umstrukturierung des Feneparks in Folge der Nachnutzung von leerstehenden Verkaufsflächen für einen Baumarkt sowie die Erweiterung des Gebäudes mit einem Mitarbeiterparkhaus.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fenepark“ erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Ferner wird vom beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB Gebrauch gemacht.

Im Juni 2022 wurde durch den Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst und anschließend in Abstimmung mit den Vorhabenplänen zur Neustrukturierung der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt.

Dieser Entwurf wurde am 04.05.2023 im Stadtrat gebilligt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 22.05.2023 – 30.06.2023. Insgesamt wurden 35 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, die Stellungnahmen gingen fristgerecht ein.

A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 22.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023. Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2023 im Zeitraum bis zum 30.06.2023. Insgesamt wurden 35 Behörden, Dienststellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 19 Stellungnahmen eingegangen, wovon 7 Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken waren.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange,

- Regierung von Schwaben
- Regionaler Planungsverband Allgäu
- Stadt Kempten, Amt 37 - Amt für Brand und Katastrophenschutz
- Stadt Kempten, Amt 61 - Denkmalschutz
- Stadt Kempten, Amt 60.1 - Allgemeine Bauverwaltung
- Amprion GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise bzw. in die Begründung eingearbeitet.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 3 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Stadt Kempten, Amt 60.2 - Bauordnung
- Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde
- Industrie- und Handelskammer Schwaben
- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in gekürzter Form in den Vorlagebericht übernommen. Anschließend werden diese eingeordnet und ein Vorschlag zur Abwägung erbracht.

a) Stadt Kempten, Amt 60.2 – Bauordnung, mit Schreiben / E-Mail vom 31.08.2023

Das Bauordnungsamt zeigt sich mit der mit der Festsetzung der Abstandsflächen auf 0,2 H grundsätzlich einverstanden, weist jedoch auf eine Überdeckung der Abstandsflächen des geplanten Parkhauses mit dem mit dem benachbarten Verwaltungsgebäude im Osten (Fl.-Nr.: 4228/1) hin. Dabei wird vorgeschlagen, dass Parkhaus entweder neu zu planen oder im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung gem. Art. 63 BayBO zu beantragen. Ferner wird auf die Belange der Barrierefreiheit und hinsichtlich der Vorgaben zu Stellplätzen/Garagen hingewiesen.

BERICHT:

Für das geplante Parkhaus ist die in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung festgesetzte Abstandsflächentiefe von 0,2 H anzuwenden. Da die Flächen des bestehenden Verwaltungsgebäudes Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes sind, gilt hier eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H. Daher ergibt sich eine marginale Überdeckung der Abstandsflächen zwischen den beiden genannten Gebäuden. Die vom Bauordnungsamt vorgeschlagene Lösung Nr. 1 – Anpassen des geplanten Parkhauses – ist aufgrund des notwendigen Platzbedarfs für die Fassadenbegrünung im Westen und der damit einhergehenden Verengung der bestehenden Verkehrswege und Stellplatzflächen nicht möglich. Die Bauordnungsämter sind jedoch seit der Neufassung der Bayerischen Bauordnung vom 01.08.2023 für Fälle wie diesen, in denen es darum geht, die Weiternutzung bestehender Gebäude zu ermöglichen, dazu angehalten, Abweichungen zuzulassen. Daher wird der Lösungsvorschlag Nr. 2 des Bauordnungsamtes aufgegriffen und im Zuge der Genehmigungsplanung eine Abweichung gem. Art. 63 BayBO beantragt.

Die Hinweise zu den Belangen der Barrierefreiheit und hinsichtlich der Vorgaben zu Stellplätzen/Garagen werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

FAZIT:

Es erfolgt eine redaktionelle Änderung in der Begründung zu den Abstandsflächen. Eine weitere Planänderung erfolgt nicht.

b) Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben / E-Mail vom 28.06.2023

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) zeigt sich im Grundsatz mit dem Entwurf einverstanden, bittet dabei noch um Anpassung der Festsetzung zu Glaselementen. Ferner regt die UNB die verbindliche Vorgabe von Dachbegrünungen und Baumpflanzungen in der bisher unbegrünten südlichen Stellplatzfläche an.

BERICHT:

In der Festsetzung zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glaselementen wird ergänzt, dass großflächige Glaselemente aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden sind (bisher: „sind vogelfreundlich zu gestalten“).

Auf die geforderte Begrünung der Flachdächer wird verzichtet, um nicht in Konflikt mit einer geplanten Nutzung der Dächer zur Regenrückhaltung zu stehen. Zur Sicherstellung

der erforderlichen Drosselung der Abflussmenge in den Vorfluter Holzbach ist eine Kombination von Retention und Gründach aus statischen Gründen insbesondere auf den Bestandsgebäuden nicht möglich.

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Umstrukturierung der Sortimente im bestehenden Einkaufszentrum. Da mit Ausnahme des ergänzenden Mitarbeiterparkhauses keine baulichen Änderungen an den Außenanlagen vorgenommen werden, wird auf die Vorgabe von Baumpflanzungen in den südlichen Stellplatzflächen verzichtet.

FAZIT:

Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Festsetzung zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glaselementen ohne inhaltliche Anpassung. Eine weitere Planänderung erfolgt nicht.

c) Industrie- und Handelskammer Schwaben mit Schreiben / E-Mail vom 30.06.2023

Die IHK Schwaben begrüßt die Anpassung, insbesondere die sortimentspezifische Steuerung der Verkaufsflächen, weist jedoch auf die Gefahr hin, dass bei weiteren Abweichungen von den Vorgaben der Sortimentsliste im Zuge künftiger Bauleitplanverfahren die Gefahr besteht, die Steuerungsfunktion des Einzelhandelskonzeptes zu unterminieren.

BERICHT:

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind unter anderem Flächenzuwächse im Bereich Mode und Spielwaren geplant. Dabei handelt es sich um Sortimente des Innenstadtbedarfs, welche normalerweise in einer Lage außerhalb der Innenstadt in diesem Umfang mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kempten nicht vereinbar sind. Jedoch konnten durch ein im Vorfeld erstelltes Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH (13.08.2021 sowie 15.11.2022) negative Auswirkungen für die in Zukunft zulässigen Sortimentsbereiche ausgeschlossen werden. Was zukünftige Abweichungen betrifft, werden die Bedenken der IHK Schwaben zur Kenntnis genommen.

FAZIT:

Es ist keine Planänderung erforderlich.

d) Wasserwirtschaftsamt Kempten mit Schreiben / E-Mail vom 30.06.2023

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) zeigt sich im Grundsatz mit dem Entwurf einverstanden und gibt allgemeine Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz und zur Wasserversorgung. Hinsichtlich der Festsetzung zum Niederschlagswasser bittet das Wasserwirtschaftsamt um eine klarstellende Umformulierung und verweist darauf, die konkrete Drosselmenge im Durchführungsvertrag zu fixieren, welcher dem WWA vorzulegen ist. Ferner wird um die Prüfung eines eventuell vorhandenen Gewässers 3. Ordnung gebeten. Darüber hinaus empfiehlt das WWA, das Auftreten urbaner Sturzfluten zu untersuchen und verweist dabei auf die von der Stadt Kempten herausgegebene Starkregenkarte.

BERICHT:

Um klarzustellen, dass unter der Einleitung in das öffentlichen Kanalnetz der Niederschlagswasserkanal gemeint ist, wird im Textteil die Festsetzung § 13 Niederschlagswasser klarstellend angepasst. Der den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser betreffende Teil des Durchführungsvertrages wurde inhaltlich mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, der Wunsch zur Vorlage des Durchführungsvertrages wurde erfüllt.

Der Stadt sind neben dem „Holzbach“ im Süden und dem „Ursulasrieder Bach“ im Norden des Plangebietes keine weiteren Gewässer bekannt.

Im Bebauungsplanentwurf wird bereits in einem entsprechenden Hinweis auf die potentielle Starkregengefahr, welche im Vorfeld von einem Fachbüro abgeschätzt wurde, und auf entsprechende Maßnahmen wie z.B. wasserdichte Keller etc. aufmerksam gemacht. Auch laut der Starkregenuntersuchung der Stadt Kempten aus dem Jahr 2020 ist das Plangebiet nur bei seltenen, 30jährigen Starkregenereignissen und dies nur sehr kleinräumig betroffen. Ferner kann durch die Festsetzung des Mindest-Rückhalte-Volumens im Bebauungsplan und Drosselung der Abflussmenge aus dem Einzugsgebiet Fenepark die Belastung des Holzbaches reduziert bzw. im Vergleich zum Ist-Zustand verbessert werden. Damit wird auf Bebauungsplanebene im baulichen Bestand entsprechend Vorsorge für Starkregenereignisse getroffen.

FAZIT:

Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Festsetzung zum Niederschlagswasser ohne inhaltliche Anpassung.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Teilbereich Fl.Nr. 4228/1), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.10.2023, wird als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplans „Ursulasried-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“, in der Fassung vom 19.10.2023
- Begründung 2. Änderung des Bebauungsplans „Ursulasried-Süd“: Vorhabenbezogener

Bebauungsplan „Fenepark“, in der Fassung vom 19.10.2023

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büro mh Architekten vom 19.10.2023
- Anlagen:
 - Relevanzuntersuchung, LARS consult GmbH, Stand: 04.07.2022
 - Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Feneparks in Kempten (Allgäu), CIMA Beratung + Management GmbH, München, 13.08.2021
 - : Stellungnahme zur Verlagerung von ROFU-Kinderland in das Einkaufszentrum Fenepark in der Stadt Kempten (Allgäu), CIMA Beratung + Management GmbH, München, 15.11.2022
 - Verkehrstechnische Untersuchung, Änderung Bebauungsplan Fenepark Kempten, Arbeitsunterlagen, Modus Consult Ulm GmbH, 12.09.2022
- Präsentation