



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.12.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/369

TOP 2

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

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

B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Am 28.09.2023 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße im Stadtrat vorgestellt, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ziel der Planung 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 16.10.2023 bis einschließlich dem 20.11.2023. Insgesamt wurden 92 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

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

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

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

Im Beteiligungszeitraum sind 43 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 2 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind bereits in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise bzw. in die Begründung eingearbeitet worden.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 2 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)
- Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde

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

a) Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)

Die Polizeiinspektion Kempten (Allgäu) weist auf eine mögliche Rückstau-Problematik durch die Nutzer des Drive Thru sowie eines zu erwartenden erhöhten verkehrlichen Aufkommens in den ersten Tagen nach der Neueröffnung hin. Deshalb empfiehlt sie die Erstellung eines Verkehrskonzepts zur Verhinderung von Rückstaus auf die Ulmer Straße in Zusammenarbeit mit der Stadt Kempten. Für eine längerfristige Rückstauproblematik müsste eine andere Lösung angedacht werden.

Ferner wird auf die bauliche Abgrenzung von Spielflächen, eines niedrig zu haltenden Grünbewuchses an der Ausfahrt des Geländes und der Ausweisung eines Behindertenparkplatzes hingewiesen.

BERICHT:

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist mit einer Beeinträchtigung des Verkehrs lediglich während der Eröffnungsphase zu rechnen. Sowohl die Fachbehörde (Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten) als auch das Planungsbüro (OPLA) sind der Auffassung, dass nicht mit längerfristigen erhöhtem Rückstau zu rechnen und dementsprechend auch keine Erstellung eines Verkehrskonzepts notwendig ist. Wie auch bei Einzelhandelsbetrieben kann bei Aktionstagen ein besonders hohes Verkehrsaufkommen auftreten. Dabei können kurzzeitig Verkehrsbehinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, welche jedoch keiner besonderen planungsrechtlichen Regelung bedürfen.

Die bauliche Abgrenzung von Spielflächen ist gem. § 9 BauGB nicht Festsetzungsinhalt eines Bebauungsplans und wird im Durchführungsvertrag ergänzt.

In der Satzung unter 4.4 Textliche Hinweise „Sichtdreiecke“ wird bereits darauf hingewiesen, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich an der Einmündung zum Gewerbegebiet entlang der Ulmer Straße Sichtdreiecke (RASt 06) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch von Anpflanzungen mit einer Höhe über 0,8 m ständig freizuhalten sind. Die Ausweisung von Behindertenparkplätzen ist in der Kemptener Stellplatzsatzung bereits geregelt.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

b) Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde zeigt sich im Grundsatz mit dem Entwurf einverstanden und gibt den Hinweis, einen Anfahrschutz für die neu zu pflanzenden Bäume festzusetzen, um die Bäume vor Beschädigungen zu schützen.

BERICHT:

In der Satzung unter § 11 Absatz 4 „Gehölzpflege / Ersatz ausgefallener Bäume“ ist bereits festgesetzt, dass die zu pflanzenden Bäume vor Zerstörung zu schützen sind. Die Anregung zum Anfahrschutz ist gem. § 9 BauGB nicht Festsetzungsinhalt eines Bebauungsplans und wird im Durchführungsvertrag ergänzt.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße, bestehend aus der Planzeichnung vom 14.12.2023 mit den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.12.2023, wird als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 in der Fassung vom 14.12.2023

- Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 in der Fassung vom 14.12.2023
- Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 in der Fassung vom 14.12.2023
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.07.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Renn Architekten vom 14.12.2023
- Präsentation