



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.02.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/834

TOP 2

Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße,, im Bereich westlich der Memminger Straße und nördlich des Eisstadions

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

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Edeka Gruppe plant am Standort des bisherigen Verkehrsübungsplatzes und des Edeka C&C Marktes an der Memminger Straße 141 die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Kemptener Norden. Insgesamt sollen rund 2.300 m² Verkaufsfläche neu entstehen.

Die Planungen sehen die Errichtung eines großflächigen Vollsortimenters mit einer Grundfläche von ca. 2.260 m² vor und bleiben gegenüber dem Vorentwurfsstand des Bauleitplanverfahrens unverändert. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² und angeschlossenem Getränkemarkt mit ca. 400 m² soll auch ein Backshop mit ca. 50 m² Verkaufsfläche mit zugeordneter Café-Nutzung errichtet werden. Die Lager- und Technikräume für alle drei Einheiten umfassen weitere ca. 540 m² Grundfläche. Die geplanten Verkaufsflächen sollen inklusive Andienung in einem gemeinsamen Gebäudekomplex errichtet werden.

In Ergänzung zum Verbrauchermarkt ist ein zweiter Gebäudekörper zur Nutzung als Non-Food Fachmarkt vorgesehen. In diesem Bereich soll ein Drogeriemarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche entstehen. Zudem soll ein weiterer Gebäudeabschnitt mit maximal 80 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit untergeordneten nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Die Situierung der beiden Gebäude soll von der Memminger Straße aus betrachtet im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgen, eine Straßenraumfassung wird daher nicht erreicht. Die Gebäudekubaturen bestehen aus eingeschossigen Flachdachbaukörpern mit einer Attikahöhe von 7,50 Metern. Die Parkierungen mit ca. 152 Stellplätzen sind im Wesentlichen den Geschäftsgebäuden vorgelagert und im Bereich parallel zur Memminger Straße vorgesehen.

Darüber hinaus plant ein weiterer Projektentwickler die Inwertsetzung des westlichen Grundstücksbereiches. Neben einem Beherbergungsbetrieb sollen in diesem Bereich verschiedene Nutzungen zur Ergänzung des Nahversorgungszentrums realisiert werden. Einzelhandelsnutzungen sind in diesen Bereichen nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Die Parkierung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ist im Wesentlichen über eine Tiefgarage geplant. Die Kubatur der geplanten Gebäude beträgt für diesen Bereich maximal drei Vollgeschosse – die maximale Attikahöhe ist auf 11 Meter begrenzt.

Die detaillierten Festsetzungsinhalte von Bebauungsplan und Begründung wurden im Rahmen der Erörterung der Vorentwurfsplanung ausführlich vorgestellt. Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

Zum Themenbereich der Klimafolgenabschätzung sind detaillierte Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt. Die Planungen haben diesbezüglich anlagenbedingte direkte und indirekte Auswirkungen auf den Klimawandel mit insgesamt geringer Erheblichkeit. Im Detail gehen durch die Planungen im südlichen Bereich einerseits die für das lokale Kleinklima bedeutsamen Grünflächen verloren. Andererseits erfolgen durch die Auflockerung des Gebäudebestands, die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie von Dachbegrünungen umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung des gesamten Gebiets. Es ist somit davon auszugehen, dass nach einer gewissen Entwicklungsdauer der Bepflanzung langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima entstehen.

Weitere Voraussetzung für die Realisierung von neuem Baurecht ist zudem ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung der Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahmen. Der Vertrag ist parallel zum Bauleitplanverfahren und vor dem Rechtsstand nach § 33 BauGB zu schließen. Der Vertrag ist somit auch Bedingung für die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB.

Vertraglich zu regeln sind insbesondere die Herstellung folgender Anlagen:

- Fahrbahnen
- Parkierungsflächen (Flächen zum Parken von Fahrzeugen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Grünflächen
- Gehwege/Fuß- und Radwege
- Querung über westlich gelegene, festgesetzte Grün- und Wasserfläche;
- Straßenentwässerung;
- Straßenbeleuchtung;
- Straßenbegleitgrün.

Von Seiten der Edeka Gruppe zeichnete sich im Januar 2020 ab, dass sowohl die Rahmenbedingungen des Grundstücksgeschäftes zur Übertragung des Verkehrsübungsplatzes als auch die Regelungsinhalte zum städtebaulichen Vertrag grundsätzlich befürwortet werden. Die Verträge werden somit voraussichtlich in Kürze unterschrieben. Die Voraussetzungen zur Begutachtung des Entwurfs des Bebauungsplans sind in der Folge erfüllt. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat kann unter der Voraussetzung eines geschlossenen Vertragstandes voraussichtlich im März 2020 erfolgen.

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

1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4a Abs. 4 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10/18 der Stadt Kempten (Allgäu) am 14.06.2018.

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 19.06.2019 im Zeitraum bis einschließlich 05.07.2019. Insgesamt wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Sieben Behörden haben sich nicht geäußert, 16 Behörden hatten keinerlei Anregungen bzw. lediglich Hinweise, die in die Begründung aufgenommen werden. Es liegen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

Die nicht abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 27.05.2019 auf folgende Punkte hin:

- Im Tageszeitraum ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten (IO) gegeben. Hier sind auch gegebenenfalls noch notwendige Lärmkontingente für bestehende oder weitere Nutzungen vorhanden.
- Im Nachtzeitraum können an den Immissionsorten Neuhauser Weg 36, 38, 40, 42, 44 Überschreitungen des im WR geltenden Richtwertes (35 dB(A)) durch laute Unterhaltungen auf der Terrasse des Hostels hervorgerufen werden. Eine Nutzungszeitbeschränkung als Auflage im Baugenehmigungsbescheid oder in der gaststättenrechtlichen Erlaubnis wird daher empfohlen.
- Am IO Memminger Straße 138 treten bei nächtlicher Belieferung des EDEKA- und des Drogeriemarktes geringfügige Überschreitungen des im Allgemeinen Wohngebiet zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes (40 dB(A)) auf. Durch Beschränkung der Anlieferung des Drogeriemarktes auf den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) könnten sie beseitigt werden.
- Die Hostelzimmer sind nicht als Immissionsorte definiert. Die nach Norden orientierten Fenster der Gästezimmer müssen, sofern eine nächtliche Anlieferung des Drogeriemarktes nicht ausgeschlossen werden kann, geschlossen ausgeführt und mit schalldämmenden Lüftungsanlagen ausgestattet werden.

- Nicht berücksichtigt sind die Emissionen eventueller Lüftungs- oder Rückkühlanlagen, die lärmarm ausgeführt werden müssen (Festsetzung im Baugenehmigungsbescheid).

Zum Thema Verkehrslärm wird ferner erörtert:

- An den der Memminger Straße zugewandten Wohngebäuden außerhalb des Geltungsbereichs treten bereits im Istzustand Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 13 dB(A), entsprechend einer Grenzwertüberschreitung nach 16. BImSchV von 9 dB(A) auf. Die Verkehrszunahme von 20500 Kfz/24 h auf 23500 Kfz/24 h bei nahezu gleichbleibendem Lkw-Anteil (tagsüber 4,67 / 4,44 %, nachts 1,83 // 1,70 %) hat jedoch nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrslärms um 0,5 dB(A) zur Folge.
- Maßnahmen organisatorischer Art zur Geräuschkürzung sind gemäß Ziffer 7.4 der TA-Luft nicht gefordert, da die Zunahme der Beurteilungspegel deutlich unter 3 dB(A) liegt und von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen ist.

BERICHT:

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So werden die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe im SO1-SO7 jeweils auf 6.00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt. Die Öffnungszeiten von Schank- und Speisewirtschaften werden darüber hinaus im SO1-SO7 jeweils auf 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt. Schank und Speisewirtschaften sind im SO1-SO7 ausnahmsweise auch im Nachtzeitraum der TA-Lärm (22:00-06:00 Uhr) zulässig, sofern eine Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden reinen Wohngebiet nachgewiesen wird.

Weiterhin wurden für den Beherbergungsbetrieb Immissionsschutzfestsetzungen in die Satzung aufgenommen. Innerhalb des SO 6 sind die nach Norden orientierten Fenster von Beherbergungsbetrieben geschlossen auszuführen und mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten.

Zur Sicherstellung von notwendigen Lärmfestsetzungen im Baugenehmigungsbescheid werden schließlich auf der Grundlage von Art 58 Abs. 2 i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

Das AÜW weist mit Stellungnahme vom 03.07.2019 auf verschiedene Mittel- und Niederspannungsleitungen hin, die im Rahmen der Bebauung zu verlegen seien.

Der Regionale Planungsverband weist mit Stellungnahme vom 04.07.2019 darauf hin, dass der Planung regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen.

Die Regierung von Schwaben weist mit Stellungnahme vom 05.07.2019 darauf hin, dass landesplanerische Ziele nicht entgegenstehen.

Es liegen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen von Seiten der Träger öffentlicher Belange vor:

Die IHK Schwaben äußert sich mit Stellungnahme vom 05.07.2019 zum Verfahren. Die IHK begrüßt die Prüfung möglicher Auswirkungen durch das Gutachterbüro GMA, um bestandsgefährdende Auswirkungen auf die umliegende Nahversorgungsstruktur bestmöglich ausschließen zu können. Gleichzeitig würde hier deutlich, dass die Planung jedoch nur vor dem Hintergrund der Realisierung des Neubaugebietes „Halde“ und der damit einhergehenden Vergrößerung des fußläufigen Versorgungsgebietes als tragfähig bewertet werden kann. In diesem Zusammenhang hält die IHK die Argumentation eines "perspektivisch integrierten Standortes" zur Erfüllung des Ziel 5.3.2 des LEP (Landesentwicklungsprogrammes) jedoch für kritisch. Ein angedachtes Baugebiet, für das zwar eine planungsrechtliche Grundlage in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes vorliegt, dessen Erschließung jedoch noch nicht begonnen hat, könnte zukünftig durch einen einfachen Ratsbeschluss wieder zurückgenommen werden. Die IHK würde der vorliegenden Planungen daher nur vor dem Hintergrund zustimmen, dass eine bauliche Realisierung des Wohngebiets „Halde“ zweifelsfrei erfolgen wird.

Die Regierung von Schwaben empfiehlt mit Stellungnahme vom 05.07.2019 in diesem Kontext einen direkten Fußwegeanschluss des Nahversorgungszentrums an die angrenzenden Wohngebiete.

BERICHT:

Gemäß Landesentwicklungsplan darf eine Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Ziel 5.2.2).

Unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Das geplante Nahversorgungszentrum ist in dieser Hinsicht mit allen Verkehrsträgern grundsätzlich bereits im Bestand gut erreichbar. Neben Bushaltestellen im Plangebiet ist auch eine Fuß- und Radwegee Erreichbarkeit gegeben. Diese ist aufgrund der Topographie allerdings eingeschränkt. Die fußläufige Erreichbarkeit wird über den geplanten Fußwegausbau und -anschluss des Zentrums an das bestehende Wohngebiet Halde und das Neubaugebiet Halde künftig wesentlich verbessert werden. Diese Planungen werden u.a. durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern gesichert.

Der Naheinzugsbereich des Nahversorgungszentrums umfasst im Bestand mit dem

Wohngebiet der „alten“ Halde ca. 1.500 Einwohner. Mittelfristig wird die Versorgungsfunktion gemäß dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten durch das Neubaugebiet Halde auf ca. 3.500 Einwohner steigen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind die Voraussetzungen des LEP zur integrierten Standortlage auch ohne das Neubaugebiet Halde aufgrund des angrenzenden bestehenden Wohngebietes erfüllt. Die Planungen zum neuen Wohngebiet Halde stehen mit der Beschlussfassung zur erneuten Auslegung in den Januar Gremien des Jahres 2020 zudem kurz vor der Rechtskraft des Verfahrens.

BESCHLUSS:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das geplante Nahversorgungszentrum Memminger Straße erfüllt mit dem geplanten fußläufigen Ausbau und Anschluss des Standortes an die benachbarten Wohnquartiere vollständig die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage nach Landesentwicklungsprogramm.

Das Wasserwirtschaftsamt regt mit Stellungnahme vom 04.07.2019 an zu prüfen, ob das westliche Feuchtbiotop ein Gewässer nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darstellt. Das Amt weist darauf hin, dass in Bereichen von Oberflächengewässern verschiedene wasserrechtliche Tatbestände zu beachten wären.

Das Wasserwirtschaftsamt regt weiter an, den verrohrten Bachlauf im nördlichen Grundstücksbereich möglichst zu öffnen und zu renaturieren.

BERICHT:

Nach rechtlicher Prüfung der Unteren Wasserrechtsbehörde stellt das Feuchtbiotop im westlichen Grundstücksbereich kein Gewässer im Sinne des WHG dar, sondern ist als Benutzungsanlage für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu betrachten, welches auch zukünftig als Retentionsraum genutzt werden soll. Das Versickerungsbecken wurde im Rahmen der Planungen zum bestehenden C&C Markt als Ausgleichsmaßnahme für die Verrohrung des Gewässers hergestellt mit der Erwartung, dass sich möglicherweise Amphibien dort ansiedeln, weshalb in der damaligen Erlaubnis vorsorglich Schutzauflagen aufgenommen worden sind. Der Bereich ist heute als Feuchtbiotop zu bewerten und wird durch den Bebauungsplan vollständig geschützt.

Bezüglich des verrohrten Bachlaufes handelt es sich um einen Zulaufgraben zum Bleicher Bach, der im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens zum damaligen C&C Markt verlegt und verrohrt wurde. Der ehemalige Graben führte ursprünglich von der nordwestlichen Seite des Grundstückes Richtung Süden und dann an die nordöstliche Grenze, wo der Graben im Bleicher Bach endete. Dieser Graben wurde aufgrund der dargestellten Planungen verrohrt und an den nördlichen Teil des Grundstückes verlegt. Ein Teil des Grabens im nordwestlichen Bereich ist weiterhin ein offener Gewässerverlauf. Auch durch die Verrohrung des restlichen Zulaufgrabens hat dieser seine Gewässereigenschaft nicht verloren. Die Verrohrung liegt mangels einer Übertragung der Zuständigkeitspflichten ferner in der Plangenehmigung als Gewässer 3. Ordnung weiterhin bei der Stadt Kempten (Allgäu).

Die seitens des Wasserwirtschaftsamtes angeregte Renaturierung würde einen wesentlichen Eingriff in das Planungskonzept des Nahversorgungszentrums bewirken. Der verrohrte Bachbereich befindet sich in einem ca. fünf Meter breiten Korridor, der durch entsprechende Leitungs- und Fahrrechte gesichert wird. Eine Veränderung der Bestandssituation der Verrohrung wäre nur durch erheblichen Eingriff in das Privatgrundstück möglich. Da an den Korridor der Bachverrohrung verschiedenen Baufelder des Nahversorgungszentrums unmittelbar angrenzen, müssten für eine qualitativ zufriedenstellende Renaturierung zudem die nördlichen Baufelder wesentlich vom Bachbereich abgerückt werden. Die Gesamtkonzeption der Planung würde in der Folge nur noch eingeschränkt funktionieren. Es wird deshalb in Abwägung der privaten und umweltrelevanten Belange vorgeschlagen, auf die Renaturierung der Bachverrohrung zu verzichten und stattdessen die bestehenden offenen Wasser- und Feuchtbiotopflächen im westlichen und nördlichen Planungsraum zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

BESCHLUSS:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Feuchtbiotop im westlichen Grundstücksbereich ist kein Gewässer nach Wasserhaushaltsgesetz. Der verrohrte Bachlauf auf dem Grundstück soll in Abwägung der privaten und umweltrelevanten Belange nicht renaturiert werden. Stattdessen werden die bestehenden offenen Wasser- und Feuchtbiotopflächen im westlichen und nördlichen Planungsraum geschützt und dauerhaft erhalten.

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch

- Stellungnahme zum Immissionsschutz, Untere Immissionsschutzbehörde, Mai 2019
- Verkehrsgutachten, April 2019
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt, Juni 2019
- Umweltbericht, Januar 2020

Schutzgut Biologische Vielfalt

- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, Juni 2019
- Umweltbericht, Januar 2020

Schutzgut Fläche

- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, Juni 2019
- Umweltbericht, Januar 2020

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, Juni 2019
- Umweltbericht, Januar 2020

Schutzgut Wasser

- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, Juni 2019
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt, Juni 2019
- Umweltbericht, Januar 2020

Schutzgut Luft und Klima

- Umweltbericht, Januar 2020

Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbericht, Januar 2020

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Umweltbericht, Januar 2020

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße“ wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.02.2020 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Umweltbericht sowie die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Stellungnahme zum Immissionsschutz, Untere Immissionsschutzbehörde, Mai 2019
- Verkehrsgutachten, April 2019

Anlagen:

- Planzeichnung – Bebauungsplan
- Textliche Festsetzung und Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht, Januar 2020
- Aktualisierte Stellungnahme zum geplanten Nahversorgungszentrum Oberwang; GMA, April 2019
- Verkehrsgutachten, April 2019
- Stellungnahme zum Immissionsschutz, Mai 2019
- Präsentation

