

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan

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

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

27.04.2017

03.06.2019

18.02.2020

23.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Festsetzungen.....	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
§ 2	Bestandteile	2
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
§ 4	Art der baulichen Nutzung	3
§ 5	Maß der baulichen Nutzung.....	5
§ 6	Höhenlage baulicher Anlagen.....	6
§ 7	Bauweise und Grundstücksflächen	6
§ 8	Abstandsflächen	6
§ 9	Stellplätze und Garagen	7
§ 10	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.....	7
§ 11	Verkehrsflächen	7
§ 12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
§ 13	Grünordnung	8
§ 14	Wasserflächen.....	9
§ 15	Schmutz- und Niederschlagswasser	9
§ 16	Immissionsschutz.....	9

4.3	Örtliche Bauvorschriften	9
	§ 17 Ausschluss des Genehmigungsverfahrens.....	9
	§ 18 Dächer	9
	§ 19 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen	10
	§ 20 Einfriedungen	10
	§ 21 Geländegestaltung / Stützmauern	10
	§ 22 Werbeanlagen.....	10
	§ 23 Ordnungswidrigkeit.....	10
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
5	Begründung.....	12
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
5.2	Plangebiet und öffentliche Auslegung	22
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	24
	5.3.1 Art der baulichen Nutzung	24
	5.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	30
	5.3.3 Erschließung, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	32
	5.3.4 Verkehrliche Belange der Planung	33
	5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
	5.3.6 Finanzierung des Planungskonzeptes.....	35
	5.3.7 Grünflächen	36
	5.3.8 Wasserflächen.....	37
	5.3.9 Immissionsschutz	37
	5.3.10 Ver- und Entsorgung / Altlasten	40
	5.3.11 Örtliche Bauvorschriften.....	41
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	44
5.5	Kenndaten der Planung.....	45

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße im Bereich westlich der Memminger Straße und nördlich des Eisstadions als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich westlich der Memminger Straße bis zur Hangkante der Halde. Nach Süden bildet das Kemptener Eisstadion die Grenze des Geltungsbereiches. Nach Norden schließt das bestehende Gewerbegebiet der Tobias Dannheimer Straße an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,21 ha und ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung, Umweltbericht und den Anlagen vom 23.07.2020.

§ 2 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:

Sondergebiet 1 (SO1):

- großflächiger Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200m² Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Anteil an Non-Food-Waren

Sondergebiet 2 (SO2):

- Getränkemarkt mit maximal 400m² Verkaufsfläche

Sondergebiet 3 (SO3):

- Backshop mit maximal 50m² Verkaufsfläche

Sondergebiet 4 (SO4):

- Drogeriemarkt mit maximal 500m² Verkaufsfläche

Sondergebiet 5 (SO5):

- Einzelhandelsbetriebe für untergeordnetes nahversorgungsrelevantes Sortiment und maximal 80m² Verkaufsfläche,
- „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 S. 2 BauNVO
- Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 S. 3 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 S. 3 BauNVO,
- Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

Sondergebiete 6 und 7 (SO6/SO7)

In den Erdgeschosszonen des SO6 und SO7 sind zulässig:

- „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 S. 2 BauNVO
- Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 S. 3 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 S. 3 BauNVO,
- Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

Ausnahmsweise können im SO6 zugelassen werden:

- Beherbergungsbetriebe in der Erdgeschosebene bis zu einer Fläche von maximal 470m².

In den Obergeschosszonen des SO6 und SO7 sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 S. 3 BauNVO,
- „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 S. 2 BauNVO
- Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 S. 3 BauNVO
- Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 S. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltung gemäß § 6 Abs. 2 S. 5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 S. 3 BauNVO

Verkaufsflächen

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen,

- die dem Verkauf dienen einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden,
- einschließlich der Flächen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke, etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt

- einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche,
- einschließlich der Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrsflächen (Verteilerflure von Gemeinschaftsverkehrsflächen, Eingänge, Windfänge) sowie von Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Untergeordnete nahversorgungsrelevante Sortimentsliste:

Als untergeordnete nahversorgungsrelevante Sortimente werden definiert:

- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Sanitätswaren
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften, Lotto Toto
- Optik und Hörgeräteakustik

Öffnungs- und Betriebszeiten

Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe werden im SO1-SO7 jeweils auf 6.00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt. Die Öffnungszeiten von Schank- und Speisewirtschaften werden im SO1-SO7 jeweils auf 6.00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. 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.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist der Bebauungsplanzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Attikahöhe

Die zulässigen maximalen Attikahöhen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Attikahöhen beziehen sich auf Normalhöhenull (nach *DHHN2016*).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Attikahöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m überschritten werden durch:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen)
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser

Die aufgeführten technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgerückt werden.

§ 5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen; sie bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) gemessen in Normalhöhenull (nach *DHHN2016*).

§ 6 Bauweise und Grundstücksflächen

Bauweise

Für die Baufenster SO1-SO3 gilt die abweichende Bauweise. In diesen Bereichen sind auch Gebäude über 50m Länge zulässig. In den sonstigen Bereichen gilt die offene Bauweise.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- bzw. Hofflächen anzulegen.

§ 7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden im Plangebiet entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

Für die Bereiche SO1-SO5 werden Abstandsflächen von 0,25 H, mindestens 3,0 Meter festgesetzt. Für den Bereich SO6 und SO7 werden Abstandsflächen von 0,5 H, mindestens 3,0 Meter festgesetzt.

§ 8 Stellplätze und Garagen

Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stellplatzbereichen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Garagen/Tiefgaragen

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind Garagen im Sinne von § 12 Abs. 4 BauNVO nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (Tiefgarage).

§ 9 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 30m² je Einzelanlage zugelassen werden.

§ 10 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Zufahrt Tiefgaragen

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Zu- und Ausfahrten für die Tiefgarage in der Lage festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten unzulässig.

Grundstückszufahrt

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Zu- und Ausfahrten des Grundstücks in der Lage festgesetzt.

§ 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung (LR und GFR) werden unterirdische Leitungsrechte zugunsten von Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung und zur Erschließung der an das Leitungsrecht anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen werden Geh-, Fahrrechte entsprechend der Bebauungsplanzeichnung für die Allgemeinheit festgesetzt.

§ 12 Grünordnung

Grün- und Verkehrsflächen

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 8 m³ umfassen. Diese sind offen als Kräuterwiese oder Landschaftsrasen auszubilden oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Der Oberboden ist als Mischsubstrat aus Oberboden und kiesigen Anteilen mit einer Stärke von 5cm auszubilden. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: Baums substrat für Baugrube, Baugrube mindestens 1m tief. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. zu pflanzen.

Pflanzgrößen

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Mindesthöhe in cm 60-100 (v.Str., 2-8Tr, 60-100).

Baumerhalt

Die Lage der zu erhaltenden Bäume ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sowie die neu gepflanzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdachbereiche sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Anteil der Kieselstreuungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kieselstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Stellplätze

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu wider handelt (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 13 Wasserflächen

Die festgesetzten privaten Wasserflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 14 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal abzuführen.
Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Bleicher Bach einzuleiten.

§ 15 Immissionsschutz

Innerhalb des SO 6 sind die nach Norden orientierten Fenster von Beherbergungsbetrieben geschlossen auszuführen und mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 16 Ausschluss des Genehmigungsverfahren

Auf der Grundlage von Art 58 Abs. 2 i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO werden alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

§ 17 Dächer

Dachform und Dachüberstand:

Zulässig sind Flachdächer. Im Bereich SO1-SO5 sind Dachüberstände ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 3,0m zulässig.

Dachbegrünung:

Flachdachbereiche sind dauerhaft und vollständig extensiv zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Dachaufbauten / Dachterrassen:

Dachaufbauten und Dachterrassen sind unzulässig.

§ 18 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bis zur Höhe der Attika auf dem gesamten Dach zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen bis zu maximal 1,0m Anlagenhöhe unter Einhaltung eines Mindestabstands zur Attika von 2,0m sowie als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Je Baufenster darf maximal 50 % der Dachfläche für Solarzwecke genutzt werden.

§ 19 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässige als geschnittene Hecken sowie als Holz-, Stabmaten- und Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,60m.

§ 20 Geländegestaltung / Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

§ 21 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit blinkenden, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Videowalls sind unzulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika, auf den Dachflächen und außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig (hiervon ist die nachfolgend definierte freistehende Werbeanlage ausgenommen).

Freistehende Werbeanlagen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksein- und -ausfahrtsbereichen ist jeweils eine Gemeinschaftswerbeanlage mit einer Gesamthöhe von maximal 6,0m gemessen von der Geländeoberkante zulässig. Die zulässige Gesamtansichtsfläche beträgt 25m². Sonstige freistehende Werbeanlagen (bspw. Fahnen) sind unzulässig.

§ 22 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben insbesondere zu Pflanzmaßnahmen, Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN und Dachbegrünungen einzureichen.

Einsichtnahme in Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie TA-Lärm, Nahversorgungskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), Gutachten, etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303 während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Bestand an einen Mischwasserkanal angeschlossen.

Fällzeiträume

Fällzeiträume sind nach Bundesnaturschutzgesetz aus Gründen des Artenschutzes auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt.

Immissionsschutz

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 Beherbergungsbetriebes hervorgerufen werden. Eine Nutzungszeitbeschränkung ist als Auflage im Baugenehmigungsbescheid bzw. in der gaststättenrechtlichen Erlaubnis vorzusehen.

Am Immissionsort 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. Der Anlieferungszeitraum ist deshalb durch entsprechende Auflage im Baugenehmigungsbescheid auf den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) zu begrenzen.

Ferner sind Lüftungs- oder Rückkühlanlagen lärmarm auszuführen (Festsetzung im Baugenehmigungsbescheid).

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm

Grundlage für die Planungen ist das Landesentwicklungsprogramm in der Änderung der Verordnung vom 21.02.2018.

Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter. Ziele sind verbindliche Vorgaben von räumlich und sachlich bestimmten textlichen oder zeichnerischen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht mehr abgewogen werden. Grundsätze sind allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (§ 4 Raumordnungsgesetz).

Folgende für die Planung relevante Ziele und Grundsätze werden im Landesentwicklungsprogramm genannt:

Ziel 5.3.1: „Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

Städtebauliche Bewertung: Das geplante Sondergebiet Nahversorgungszentrum befindet sich im Oberzentrum Kempten, der Zielsetzung des LEP wird damit entsprochen.

Ziel 5.3.2: „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Städtebauliche Bewertung:

Städtebaulich integrierte Lagen sind 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 mit allen Verkehrsträgern grundsätzlich bereits im Bestand gut erreichbar. Neben Bushaltestellen im Plangebiet ist auch eine Fuß- und Radwegeerreichbarkeit gegeben. Diese ist aufgrund der Topographie allerdings eingeschränkt. Die fußläufige Erreichbarkeit wird über den geplanten Ausbau und Anschluss des Zentrums an das bestehende Wohngebiet Halde und das Neubaugebiet Halde künftig wesentlich verbessert werden. Der Naheinzugsbereich des Nahversorgungszentrums umfasst im Bestand ca. 1.500 Einwohner. Mittelfristig wird die Versorgungsfunktion durch das Neubaugebiet Halde auf ca. 3.550 Einwohner steigen. Durch die Anbindung des Zentrums an die Wohngebiet Halde und Halde Nord liegt ein perspektivisch integrierter Standort vor, der den Anforderungen des LEP entspricht.

Ziel 5.3.3: „Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Städtebauliche Bewertung: Die gutachterlich prognostizierten Umsatzverlagerungen betragen in Abhängigkeit der verschiedenen Sortimente zwischen 1 und maximal 9%. Der Zielvorgabe des LEP wird damit entsprochen.

Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu (16) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2007 beinhaltet im Bezug für das Planungsvorhaben unterschiedliche relevante Ziele und Grundsätze. Die Ziele (Z) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter. Ziele sind verbindliche Vorgaben von räumlich und sachlich bestimmten textlichen oder zeichnerischen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht mehr abgewogen werden. Grundsätze sind allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (§ 4 Raumordnungsgesetz). Grundsätze sind damit keine zwingenden Normen, sondern unterliegen der Abwägung:

Folgende Ziele und Grundsätze werden im Regionalplan genannt:

Ziel 1.2: „Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Untertzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“

Das Ziel ist im Regionalplan wie folgt begründet:

„Dem Stadt- und Umlandbereich Kempten kommt als Impulsgeber für die Entwicklung des umliegenden ländlichen Raums eine besondere Funktion zu. Ansiedlungswillige gewerbliche Betriebe können hier auf Fühlungs- und Agglomerationsvorteile zurückgreifen. Neben dem Oberzentrum Kempten (Allgäu) weisen insbesondere das Unterzentrum Waltenhofen und die Kleinzentren Altusried und Durach langfristig noch Flächen auf, die eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und teilweise der gewerblichen Siedlungstätigkeit zulassen.“

Ziel 2.1.1: „Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.“

Das Ziel ist im Regionalplan wie folgt begründet:

„Die Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung insbesondere mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs ist ein wesentliches Anliegen.“

Ungeachtet der Bevölkerungsentwicklung kommt es darauf an, Einrichtungen insbesondere zur Deckung des täglichen Bedarfs vor Ort – auch in weniger dicht besiedelten Räumen – vorzuhalten. Die Gemeinden können dies – soweit möglich – über die Bauleitplanung unterstützen.“

Grundsatz 2.1.2: „Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“

Der Grundsatz ist im Regionalplan wie folgt begründet:

„Einzelhandelsgroßprojekte können je nach Standort Nahversorgungs- und innerstädtische Versorgungsstrukturen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gefährden. Dieser Prozess läuft dem Anliegen einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung entgegen und kann der Attraktivität von Ortskernen bzw. Innenstädten nachhaltig schaden. Es gilt, diese Prozesse zu begleiten und über die gemeindliche Bauleitplanung zu lenken. Zu beobachten sind insbesondere auch die Randsortimente z.B. bei Möbelgroßprojekten.“

Städtebauliche Bewertung der aufgeführten Regionalplanziele und -grundsätze:

Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans wird mit Plankonzept vollumfänglich entsprochen.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2009 stellt im Planungsraum im nördlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche und im südlichen Grundstücksbereich ist eine Grünfläche dar. Der integrierte Landschaftsplan weist eine Sichtachse aus die durch das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung ausgehend von der Stiftsbleiche in Richtung Innenstadt verläuft. Im Plangebiet ist zudem eine Hauptabwasserleitung im FNP dargestellt. Die Umgebung des Plangebietes ist im FNP nach Süden als öffentliche Grünfläche mit Sportplatz sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Westlich und östlich des Plangebietes sind in geringer Entfernung Wohnbauflächen entsprechend den Bestandsnutzungen ausgewiesen.

Zur Realisierung des Sondergebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das hierzu erforderliche Änderungsverfahren erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch. Der Planbereich wird mit der FNP-Änderung künftig als Sondergebiet Nahversorgungszentrum dargestellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend aus der Darstellung des künftigen FNP entwickelt sein.



Abbildung 1 Auszug Flächennutzungsplan 2009

Planungsanlass

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 2.230 m² Verkaufsfläche neu entstehen.

Die aktuellen Planungen sehen die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² vor. Der Anteil der Non-Food-Waren soll nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche betragen. Ferner ist ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche sowie ein Backshop/Café/Imbiss mit max. 50 m² Verkaufsfläche und ein Sitzbereich zum Verzehr mit max. 80 m² Fläche geplant. Die dargestellten Verkaufsflächen sollen inklusive Andienung, Lagerräumen und Erschließungsflächen in einem gemeinsamen Gebäudekomplex errichtet werden.

In Ergänzung zum Verbrauchermarkt ist ein zweiter Gebäudekörper zur Nutzung als Fachmarkt im Non-Food Bereich an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Hier soll ein Drogeriemarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche entstehen. Im Bereich SO5 ist die konkrete Nutzung zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt. Hier sind Betriebe mit untergeordnetem nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie Optikernutzungen zulässig. Die zulässige Einzelhandelsfläche wird hier auf maximal 80 m² begrenzt.

Die Situierung der beiden Gebäude soll von der Memminger Straße aus betrachtet im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgen. Die Parkierung mit ca. 152 Stellplätzen ist im Wesentlichen den Geschäftsgebäuden vorgelagert und im Bereich parallel zur Memminger Straße vorgesehen.

Darüber hinaus plant ein Projektentwickler die Inwertsetzung des rückwärtigen (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 vorgesehen.

Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen im Kemptener Norden zu verbessern und zur Realisierung des Nahversorgungsstandortes Memminger Straße hat der Haupt- und Finanzausschuss eine Änderung des Nahversorgungskonzeptes im September 2017 beschlossen. Dementsprechend sollte das seit dem Jahr 2006 geltende Nahversorgungskonzept fortgeschrieben und an die veränderten Rahmenbedingungen in der Rechtsprechung, innerhalb der Einzelhandelsbranche und durch die demografischen Entwicklungen angepasst werden.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in diesem Zusammenhang die Ausweisung eines räumlich und inhaltlich definierten Nahversorgungszentrums im Bereich des Grundstücks Memminger Straße 141 als schutzwürdigen Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Dieses sogenannte Nahversorgungszentrum „Oberwang“ dient der räumlichen Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der nördlichen Stadtbezirke 60 und 61.

Durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses sollen im Nahversorgungszentrum „Oberwang“ folgende nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zulässig sein:

- Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt ohne konzeptionelle und funktionale Trennung, wobei der Lebensmittelbereich eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und der Getränkebereich eine Verkaufsfläche von max. 400 m² aufweisen darf.
- Backshop mit max. 50 m² Verkaufsfläche.
- Optiker, bzw. untergeordnete nahversorgungsrelevante Sortimente mit max. 80 m² Verkaufsfläche.
- Drogeriemarkt: max. 500 m² Verkaufsfläche.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur baurechtlichen Umsetzung des geplanten Nahversorgungszentrums ist ein Bauleitplanverfahren und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Einzelhandel

Das Nahversorgungszentrum Oberwang wird als einheitlich geplanter Nahversorgungsstandort realisiert, wobei die geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe kompakt und auf einander bezogen auf dem Grundstück platziert werden sollen. Der Angebotsmix ist auf die Kernsortimente der Nahversorgung fokussiert (Lebensmittel, Backwaren, Drogeriewaren, Optik). Die Funktion des Leit- und Magnetbetriebes soll ein Edeka-Vollsortimenter einnehmen, ergänzt durch einen Drogeriemarkt.

Nahversorgungskonzept

Von den im Nahversorgungskonzept 2006 genannten zentralen Versorgungsbereichen konnten alle als Nahversorgungszentren bestätigt, sowie zusätzlich das NVZ Oberwang im Jahr 2017 definiert werden.

Für das geplante Nahversorgungszentrum Oberwang spricht v. a. die perspektivisch integrierte Lage zu angrenzenden Wohngebieten, die gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern sowie der geplante Einzelhandels- und Komplementärbesatz. Alle als Nahversorgungszentren ausgewiesenen Standorte verfügen über mindestens einen Lebensmittelmarkt und über mindestens eine Bäckerei und erfüllen somit die Grundanforderungen. Allerdings stehen alle Nahversorgungszentren unter erheblichem Wettbewerbsdruck, zumeist durch konkurrierende Lebensmittelmärkte in Solitär- oder Gewerbegebietslagen. Daher sind für diese integrierten Versorgungsstandorte der Erhalt einer besonderen Schutzwirkung und eine dortige Investitionslenkung besonders wichtig.

Die Aktualisierung des Nahversorgungskonzept der Stadt Kempten empfiehlt, das Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (2013) anzupassen, indem eine klare Benennung von innenstadtrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgenommen wird (vgl. nachfolgendes Sortimentskon-

zept). Während innenstadtrelevante Sortimente gezielt in die Einkaufsinnenstadt gelenkt werden sollen, ist die Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in allen zentralen Versorgungsbereichen (d. h. sowohl den Nahversorgungszentren als auch der Einkaufsinnenstadt) vorgesehen. Wichtigste Entwicklungsfunktion in den Nahversorgungszentren soll der Lebensmitteleinzelhandel einnehmen.

Im Nahversorgungskonzept 2018 werden darüber hinaus die o.a. nahversorgungsrelevanten Sortimente wie folgt differenziert:

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden primär definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke/keine Kistenware, Tabak)

Untergeordnet folgen dann:

- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Sanitätswaren
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften, Lotto Toto
- Optik und Hörgeräteakustik

Diese Festlegung bildet die Grundlage für die Sortimentsfestlegung im Bauleitplanverfahren.

Folgende Sortimentsliste wird im Nahversorgungskonzept 2018 festgelegt:

Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Büroartikel ▪ Bücher / Buchwaren ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires ▪ Sportbekleidung u. -schuhe, kleinteilige Sport- u. Campingartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation ▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik ▪ Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware ▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ Uhren, Schmuck
Nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitätswaren (<i>mit Abwägungsspielraum b. Handwerksbetrieben</i>) ▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf ▪ Zeitungen / Zeitschriften, Lotto / Toto ▪ Optik, Hörgeräteakustik
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	nicht vorstehend genannte Sortimente

Abbildung 2 GMA: Nahversorgungskonzept für die Stadt Kempten, 2018

Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Bereich ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO einzustufen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße wird das Baurecht bezüglich der zulässigen Art und Maß der Nutzung wesentlich verändert. Der Gewerbestandort wird zugunsten eines Nahversorgungszentrums aufgegeben. Durch den künftigen

Bebauungsplan erfolgt keine wesentliche Wertänderung der Grundstücksflächen im Sinne von § 42 BauGB.

5.2 Plangebiet und öffentliche Auslegung

Lage / Größe

Der Planungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Oberwang im Norden der Kernstadt von Kempten. Das Stadtzentrum des in der Landesplanung definierten Oberzentrums befindet sich rund vier Kilometer in südlicher Richtung. Der Stadtbezirk wird durch verschiedene Stadtbuslinien, aber auch durch zwei Regionalbuslinien in das (über-)örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Ferner sichern straßenbegleitende Fuß-/Radwege die flächendeckende Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Personen. Neben der überörtlichen Straßenachse St 2009 (Memminger Straße) ist das Straßennetz geprägt durch in ihrer Funktion eher nachrangige Straßen.

Naturräumlich wird der Stadtbezirk durch eine mitunter ausgeprägte Hanglage geprägt. Im Umkehrschluss wird die fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt. Nördlich des bestehenden Wohngebietes auf der Halde schließen sich aktuell landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ein Großteil dieser Fläche wird als Wohnbau-gebiet Halde-Nord entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße“ erstreckt sich von der Memminger Straße nach Westen bis zur Hangkante der Halde. Nach Süden bildet das Kemptener Eisstadion und ein bestehender Sportplatz die Grenze des Plangebietes nach Norden schließen gewerblich genutzte Grundstücke der Tobias Dannheimer Straße an das Plangebiet an. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,21 ha.

Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Bestand geprägt durch den örtlichen C&C Großhandelsmarkt und seine vorgelagerten Stellplatzflächen. Der südliche Planbereich wird im Bestand derzeit als öffentlicher Verkehrsübungsplatz genutzt. Der Planungsbereich ist überwiegend großräumig versiegelt bzw. überbaut. Nur im rückwärtigen Grundstücksbereich des C&C Marktes im Bereich Memminger Straße 141 befindet sich eine offene und naturnahe Wasserfläche. Kleinere Grünflächen sind zudem im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie straßenbegleitend im südlichen Grundstücksbereich vorhanden.



Topographische und hydrologische Verhältnisse

Topographisch betrachtet ist das Plangebiet eine weitestgehend ebene Fläche mit leichtem Anstieg im westlichen Planbereich.

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet selbst nicht vor. Die Iller befindet sich ca. 450m südöstlich des Planungsgebiets.

Da aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens keine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, wurden im Planungsgebiet Retentionsräume zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers angelegt. Ein größeres, naturnah angelegtes und nahezu dauerhaft wasserführendes Becken liegt am westlichen Rand des Planungsgebiets innerhalb eines Gehölzbestands. Von diesem führt am nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine Verrohrung nach Nordosten bis zu einer offenen Aufweitung

an die Memminger Straße. Die Verrohrung stellt ein Gewässer 3. Ordnung dar, deren Zuständigkeit bei der Stadt Kempten liegt. Durch eine weitere Verrohrung wird das Wasser dann in den Bleicher Graben auf der Ostseite der Straße geführt und anschließend im weiteren Verlauf in die Iller geleitet. Eine weitere Retentionsfläche befindet sich im nordwestlichen Teil des Verkehrsübungsplatzes.

Öffentliche Auslegung der Planung

Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist.

Für das vorliegende Plankonzept sind Gründe für eine notwendige Verlängerung der Auslegungsfristen nicht erkennbar. Die Planung entspricht bezüglich der auszulegenden Planungsunterlagen einem durchschnittlichem Bauleitplanverfahren.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“, das vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung dient.

Einzelhandelsprojekte, von dem die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen zu erwarten sind, kann nur in einem Kerngebiet oder in einem Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung realisiert werden. Für andere Einzelhandelsprojekte kann die Festsetzung eines Sondergebietes dann in Frage kommen, wenn ein wesentlicher Unterschied zu den anderen in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebieten gegeben ist. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn differenzierte Regelungen zur Verkaufsfläche oder zum Umfang des Sortiments erforderlich werden, wie sie in einem Kerngebiet nicht möglich sind, oder wenn eine Ansiedlung sonstiger kerngebietstypischer Nutzungen nicht in Frage kommt.

Mit dem Sondergebiet wird ein Festsetzungsgehalt geregelt, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Verkaufsflächen

Die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben basiert primär auf der Verkaufsfläche (VK). Nach aktueller Rechtsprechung ist die Verkaufsfläche diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Dazu zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), ebenso die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Auch Flächen mit Warenangeboten im Freien sind der Verkaufsfläche zuzurechnen. Überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarkts sind nicht Teil der Verkaufsfläche (vgl. BVerwG: 4 C 1.16 vom 09.11.2016 und BVerwG: 4 C 10.04 und 4 c 14.04 vom 24. November 2005). Ferner ist bei der Berechnung der Verkaufsflächen ein Putzabzug im Umfang von 1-1,5cm anzusetzen (vgl. ua. VGH BW: 5 S 1389/14 vom 11.12.2016).

Bezüglich der Verkaufsflächen des Backshops sind die Verzehr-, Aufenthalts- und Sitzbereiche nicht auf die Verkaufsflächen anzurechnen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und seiner Fortschreibungen sowie der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes dienen als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind integraler Bestandteil der Konzepte.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen sind in der „Kemptener Liste der innenstadtrelevanten Sortimente“ dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die zentrenrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente kategorisiert.

Insgesamt betrachtet handelt es sich beim Kemptener zentralen Versorgungsbereich um einen funktionierenden Versorgungsschwerpunkt, der durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie sonstige Komplementärnutzungen geprägt ist. Diesen intakten zentralen Versorgungsbereich gilt es, in seiner Funktion zu stärken und vor negativen Einflüssen zu schützen.

Beherbergungsbetriebe SO6

Innerhalb des SO6 sind Beherbergungsbetriebe in den Obergeschossen grundsätzlich zulässig – in den Erdgeschossbereichen können sie als Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden. Die Ausnahme wurde festgesetzt, um im Bereich SO6 eine (untergeordnete) Nutzung von Beherbergungsbetrieben in den Erdgeschosszonen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass eine Durchmischung von nahversorgungsrelevanten Nutzungen und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen angesiedelt werden kann. Ein Beherbergungsbetrieb dient in dieser Hinsicht nur nachrangig der Stärkung des Zentrums. Im Aufstellungsverfahren wurde deshalb auch ein vollständiger Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in den Erdgeschossbereichen bzw. eine flächenmäßig erheblich umfangreichere Einschränkung der Beherbergungsflächen in den Erdgeschosszonen erwogen. Um eine attraktive erdgeschossige Erschließung von Beherbergungsbetrieben zu ermöglichen, wurde im Rahmen der Abwägungen eine Ausnahme definiert, wonach maximal 50 % des Baufensters (ca. 470m²) als Beherbergungsbetrieb genutzt werden können. Das städtebauliche Ziel dieser Ausnahme besteht darin, Betriebsflächen unter Berücksichtigung anderer erdgeschossiger Nutzungen in die weniger frequentierten rückwärtigen Bereiche (westlicher Baufensterbereich und/oder Bereiche die der Fußwegezone abgewandt sind) des Baufensters als Ausnahme zu ermöglichen. Eine diesbezügliche zentrale Lage im östlichen, zur Fußwegeachse verortetem Baufensterbereich, scheidet städtebaulich grundsätzlich aus, da hier in den EG-Zonen gezielt Nutzungsformen umgesetzt werden sollen, die das NVZ unmittelbar stärken. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine Aufweitung der festgesetzten maximalen EG-Flächen des Beherbergungsbetriebes - auch im geringen Umfang - den zentralen Grundzielen des Bebauungsplans widersprechen würde.

Neben der Etablierung eines Beherbergungsbetriebes bestand im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den westlichen Grundstücksbereich auch die Zielsetzung eines Investors u.a. Wohnnutzungen wie Behindertenwohneinrichtungen bzw. wohnähnliche Nutzungsformen wie ein Boardinghouse zu realisieren. Wohnnutzungen und wohnähnliche Nutzungsformen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten im Verfahren jedoch gezielt ausgeschlossen.

Nach aktueller Rechtsprechung und Kommentierung ist die Abgrenzung zwischen Beherbergungsbetrieb und Wohnnutzung in den „Übergangsformen“ wie dem Boardinghouse oder bei längerfristig geplanten Aufenthaltsdauern im Zweifelsfall nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu ermitteln.

Maßgeblich ist das Nutzungskonzept. Der darin vom Bauherrn angegebene Nutzungszweck des Vorhabens muss sich innerhalb des objektiv Möglichen halten. Der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt deshalb neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu. Je nachdem, ob danach die eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises oder hoteltypische Serviceleistungen im Vordergrund stehen, ist ein Boardinghouse als Wohnnutzung oder Beherbergungsbetrieb einzustufen. Letztlich bestimmt das individuelle Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der objektiven baulichen Verhält-

nisse über die Frage, ob in einem Boardinghouse gewohnt oder ein Gast beherbergt wird (BeckOK BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, BauNVO § 4; RN 115ff).

Zur Abgrenzung von Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben insbesondere bezüglich Boardinghäusern wird u.a. auf die Urteile des VGH Mannheim Beschl. v. 17.1.2017 – 8 S 1641/16 sowie OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. 7. 2006 - 2 S 2/06 verwiesen.

Da der Investor im Rahmen der Planaufstellung keine abschließend vollständigen Unterlagen zur Beurteilung bzw. zur Abgrenzung des geplanten Beherbergungsbetriebes im Bezug zur Wohnnutzung vorgelegt hat, wird darauf hingewiesen, dass Wohnnutzungen den Planungszielen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort grundsätzlich widersprechen. Wohnnutzungen und wohnähnliche Nutzungsformen würden das Nahversorgungszentrum in seiner Funktion und der Kundenfrequenz im Vergleich zu den festgesetzten zulässigen Nutzungsformen deutlich weniger stärken. Wohnnutzungen wären zudem nicht mit den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden gewerblichen und sportlichen Nutzungen vereinbar. Wohnnutzungen wurden deshalb im Planverfahren gezielt und als wesentliches Planungsziel ausgeschlossen.

Anlagentyp

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Verkaufsflächenbegrenzung erfolgt eine Bestimmung des jeweiligen Anlagentyps, wodurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden. Die Begrenzung auf eine Anlage eines bestimmten Typs wird auf § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gestützt.

Die gebietsbezogen formulierten, kontingentierenden Festsetzungen sind damit vorhabenbezogen, weil nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzungen im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen ein Baurecht nur für ein einheitliches Vorhaben begründet wird.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 24. März 2010- 4 CN 3.09 -, BauR 2010, 1051, und vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 -, BVerwGE 131, 86 = BRS 73 Nr. 77, Beschluss vom 9. Februar 2011 - 4 BN 43.10; OVG NRW, Urteil vom 4. Oktober 2010- 10 D 30/08.NE -, NWVBl. 2011, 141; sowie OVG NRW: 2 D 61/16 vom 16.10.2017

Betriebszeiten

Die festgesetzten Betriebszeiten sind als spezifische Beschreibung der Betriebs-eigenschaft im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung nach § 11 BauNVO durch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB legitimiert. Die Betriebszeiten wurden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde festgelegt. Sie sollen sicherstellen, dass die künftigen Nutzungen gebietsverträglich insbesondere im Hinblick auf das angrenzende reine Wohngebiet sind. Öffnungszeiten von Schank- und Speisewirtschaften wurden diesbezüglich auf 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt. Die Einschränkung des Nachtzeitraumes ist erfolgt, da insbesondere Nutzungen der Außengastronomie im Nachtzeitraum zu einer Gebietsunverträglich mit der angrenzenden reinen Wohnnutzung führen würde. Sofern gebietsverträgliche gastronomische Nutzungen auch im Nachtzeitraum geplant sein sollten, sind diese als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs.1 BauGB geregelt. Die Gebietsverträglichkeit ist im diesen Falle im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen

In Teilbereichen des Plangebietes werden sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wurde aufgenommen um das Nahversorgungszentrum in seiner Funktionsvielfalt qualitativ zu stärken und ein breites Nutzungsspektrum, insbesondere auch von Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen. Die Festsetzung ist in Anlehnung an § 4 Abs. 3 Nr. 2 erfolgt. Hierdurch wird der Begriff „sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen“ baurechtlich abschließend definiert. Die Festsetzung ist des Weiteren nicht als Ausnahmetatbestand im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB zu verstehen; vielmehr sind die Nutzungen gemäß der Festsetzung als „Regelfall“ zulässig.

Durch die Beschränkung der Nutzung auf „sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen“ im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf ein sonstiger Gewerbebetrieb die angrenzende Nutzungsart Wohnen nicht stören. Der zulässige Störgrad der Gewerbebetriebe unterscheidet sich nicht von dem für Handwerksbetriebe geltenden Störgrad. Deshalb gilt auch hier, dass ein Betrieb stört und nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen werden kann, wenn er nach seiner typischen Nutzungsweise nicht gebietsverträglich ist. Für die Beurteilung der Gebietsverträglichkeit sind alle mit der Zulassung des Betriebs nach seinem Gegenstand, seiner Struktur und Arbeitsweise typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung relevant. Es sind also die Art und Weise der Betriebsvorgänge, der Umfang, die Häufigkeit und die Zeitpunkte dieser Vorgänge, der damit verbundene An- und Abfahrtsverkehr sowie der Einzugsbereich des Betriebs zu berücksichtigen. Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und Vergnügungsstätten fallen nach ständiger Rechtsprechung nicht unter den Begriff „sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen“.

Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke

In Teilbereichen des Plangebietes werden Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wurde aufgenommen um das Nahversorgungszentrum in seiner Funktionsvielfalt qualitativ zu stärken und ein breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Die Nutzungen sollen in dieser Hinsicht dazu beitragen, die Kundenfrequenz und die Zentralität des Nahversorgungszentrums zu erhöhen. Neben der Nahversorgungsfunktionen sollen in dieser Hinsicht auch komplementäre Nutzung zur Steigerung der Attraktivität des Standortes beitragen. Die Begrenzung der Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke ist im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO ist unter Berücksichtigung des angrenzenden reinen Wohngebietes erfolgt. Die Verträglichkeit der Nutzungen wird damit gewährleistet.

Zu den zulässigen Anlagen für soziale Zwecke gehören beispielsweise Altenbegegnungsstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen oder Stationen ambulanter Pflegedienste mit Ruhe- und Therapieräumen.

Mit Anlagen für sportliche Zwecke sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse kleinere Anlagen wie Fitnessstudios, Hallenbäder, Turnhallen, Spielfelder für Ballspiele, Billardräume, Kegelbahnen, etc. mit dem Gesamtgebietscharakter und der benachbarten Wohnnutzung vereinbar. Die Verträglichkeit der Nutzung ist Einzelfallbezogen im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke wurden nicht in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die Vorschrift erfasst die öffentlichen und privaten Anlagen des Gesundheitswesens wie Krankenhäuser, (Poli-)Kliniken, Unfallstationen, Kurheime, Sanatorien und andere Rehabilitationseinrichtungen, Heilbäder, Untersuchungslabore, Heil- und Pflegeanstalten, etc. Diese Nutzungen erscheinen für das geplante NVZ nicht als zielführend. Anlagen und Nutzungen für die freiberufliche heilkundliche Betätigung sind dagegen zulässig.

Freie Berufe

In Teilbereichen des Plangebietes wurden zudem „Freie Berufe“ im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen. Diese auf selbstständig erbrachte Dienstleistungen „höherer Art“ sollen ebenfalls zur qualitativen Aufwertung des Zentrums beitragen und die Versorgungsfunktion ergänzen bzw. unterstützen. Die Zulässigkeit regelt sich allein nach § 13 BauNVO. Die Nutzungen sind in Räumen und Gebäuden zulässig.

Zu den freien heilkundlichen Berufen gehören insbesondere Ärzte, Apotheker, Zahnärzte, Tierärzte, Dentisten, Psychotherapeuten, Psychiater, Psychologen und Psychoanalytiker, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten (Krankengymnasten), Heilmasseur und medizinische Bademeister, selbstständig tätige Krankenschwestern und Krankenpfleger, Logopäden, Beschäftigungs- und Arbeitstherapeuten. Alle andere freien Berufe im Sinne von § 13 BauNVO wie Kulturberufe und Rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufstätige sowie technischen und naturwissenschaftlichen Berufe sind in den Erdgeschosszonen ebenfalls zugelassen.

Horizontale Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung

In den Baugebieten SO6- und SO7 wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in Verbindung § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO horizontal gegliedert.

In den Erdgeschosszonen wurden gezielt nur Nutzungen zugelassen, die das Nahversorgungszentrum in seinen Funktionen unmittelbar stärken bzw. zu seiner funktionalen Aufwertung beitragen. Ziel ist es die Kundenfrequenz und die Attraktivität des gesamten Nahversorgungszentrums durch einen gezielten Nutzungsmix von Einzelhandel, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften und ergänzenden gewerblichen Nutzungen in den gut erschlossenen Erdgeschosszonen zu stärken. Hierzu zählen vor allem Dienstleistungsnutzungen des periodischen (mittelfristigen) Bedarfes. Darüber hinaus sind freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sowie Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO in den Erdgeschosszonen zugelassen.

In den Obergeschossen der SO6 und SO7 werden darüber hinaus weitere Nutzungsformen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Auch diese Nutzungen sollen das Zentrum funktional stärken. Da eine direkte Zuordnung zur Nahversorgungsfunktion fehlt, ist die Zulässigkeit auf die oberen Geschosse begrenzt.

Darüber hinaus wurden Einzelhandelsnutzungen für den rückwärtigen Grundstücksbereich (SO 6 und So 7) gezielt ausgeschlossen um mögliche Umsatzrückgänge in anderen Nahversorgungsbereichen der Stadt Kempten weitestgehend zu begrenzen.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundflächenzahl

Innerhalb der Sondergebiete SO1 – SO5 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf eine GRZ von 0,6 begrenzt. Mit den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen ist eine GRZ von maximal 0,8 GRZ zulässig. Diese GRZ stellt gleichzeitig die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i.S.d. § 17 Abs. 1 BauNVO in Sondergebieten dar. Städtebauliche Gründe für weitere Überschreitungen liegen nicht vor. Auf der Grundlage der Festsetzungen kann unter Berücksichtigung der festgelegten Baufenster eine Grundfläche der Hauptgebäude im Bereich SO1 und SO2 von zusammen maximal ca. 4.310m² realisiert werden. Mit den erforderlichen Zufahrten, Stellplatz und Nebenanlagenflächen können die Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO eingehalten werden.

Im westlichen Grundstücksbereich wird für die Baufenster SO6 und SO7 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Baufenster ergibt sich damit eine Gebäudefläche von ca. 2.140m². Mit den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen ergibt sich eine GRZ von zusammen 0,6 GRZ.

Attikahöhe, Höhenlage der Gebäude und Geschossigkeit

Im Plangebiet wurden maximale Attikahöhen definiert. Die Regelung ist an die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit und der Dachform orientiert. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenlage der Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Kubatur der Bebauung geregelt. Die Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches und einheitliches Siedlungsbild unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen und des benachbarten Wohngebietes. Darüber hinaus wurde die im FNP/LP dargestellte Sichtachse bei der Höhenfestlegung berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang werden technische, nutzungsbedingte Aufbauten ausnahmsweise über der festgelegten Attikahöhe zugelassen. Ziel ist es, zwingend erforderliche Anlagen im stark untergeordneten Rahmen grundsätzlich zu ermöglichen und gleichzeitig städtebaulich störende Aufbauten bezüglich der Aufbauhöhe / Anzahl zu begrenzen bzw. zu vermeiden.

Außerdem wird durch Regelung der Kubatur die gegenseitige Verschattung von Grundstücksbereichen und Gebäuden verringert. Die festgelegte Höhenlage der Gebäude ist auf der Grundlage einer aktuellen Bestandsvermessung erfolgt. Die festgesetzten Höhen sind Maximalwerte, die grundsätzlich unterschritten werden können. Ziel der Festsetzung besteht u.a. darin, dass sich die Gebäude in das natürliche vorhandene Gelände einfügen. Die Erdgeschosszonen sollen demnach möglichst unmittelbar an das natürliche Gelände und ohne Versatz anschließen. Abgrabungen, Anschüttungen und Stützwände sollen vermieden werden.

Bauweise

Die zulässige Bauweise wird für das gesamte Gebiet über Bebauungsplanfestsetzung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO geregelt. Zulässig ist je nach Planbereich die offene bzw. die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

In der offenen Bauweise werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von max. 50 m errichtet.

Erdgeschossrohfußbodenhöhen

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt. Diese wurden in Bezug auf die Bestandsvermessung des Grundstücks ermittelt. Mit der Festsetzung sollen sich die Erdgeschosszonen möglichst unmittelbar an das natürliche Gelände anschließen. Hierdurch wird eine möglichst barrierefreie Erschließung der Gebäude ermöglicht.

Die Festsetzungen stellen maximale Höhen dar, die auch unterschritten werden können.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden im Plangebiet entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt. Die Festsetzungen sind in Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt der Stadt Kempten erfolgt und gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Brandschutz zwischen benachbarten Gebäuden.

Für die Bereiche SO1-SO5 werden Abstandsflächen von 0,25 H, mindestens 3,0 Meter festgesetzt. Für den Bereich SO6 und SO7 werden Abstandsflächen unter Berücksichtigung des hier zulässigen Beherbergungsbetriebes von 0,5 H, mindestens 3,0 Meter festgesetzt.

5.3.3 Erschließung, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Stellplätze

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie als Minimierungsmaßnahme im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Stellplatzbereiche und Stellplatzschlüssel

Die festgesetzten Stellplatzbereiche ergeben sich aus der Planzeichnung. Der Nachweis der Stellplätze hat auf Grundlage der Kemptener Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen. Hierdurch wird eine ausreichende Stellplatzversorgung für die verschiedenen Nutzungszwecke auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sichergestellt.

Parkierung

Die Parkierung im westlichen Grundstücksbereich erfolgt vorwiegend über eine Tiefgarage. Diese wurde auf Grundlage von § 12 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, so dass Garagen im Bereich SO6 und SO7 sowie im Bereich zwischen den beiden Baufenstern nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind. Die Festsetzung beruht auf besonderen städtebaulichen Gründen. Zur Stärkung des NVZ sollen in den Erdgeschossenebenen nur Nutzungen ermöglicht werden die das Versorgungszentrum qualitativ stärken. Eine Nutzung durch ein Garagengeschoss in der EG-Ebene würde in dieser Hinsicht dem Planungsziel und der Umsetzung des NVZ widersprechen. In Ergänzung sind oberirdisch im Grundstücksbereich weitere Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche zwischen den Baufenster SO6 und SO7 wurden gezielt keine Stellplätze festgelegt. Der Bereich soll vorwiegend als Fuß- und Radweg sowie als Aufenthaltszone genutzt werden. Darüber hinaus wird die Anfahrbarkeit der Baufenster gewährleistet. Eine oberirdische Parkierung ist für die Baufenster auf der Stirnseite des SO6 vorgesehen.

Darüber hinaus wurde die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist aus Immissionschutzgründen sowie aus städtebaulichen Gründen der gewünschten Verkehrswegeführung in der Lage festgesetzt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenzen sind diese als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Das planerische Ziel der Ausnahme besteht darin, die Errichtung von Nebenanlagen wie Einkaufswagenbereiche o.ä. flexibel im Plangebiet - unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange - zu ermöglichen. Die Anlagengröße ist insofern in der maximalen Grundfläche begrenzt. Mit der Festsetzung werden im Rahmen der Ausnahme auch mehrere Einzelanlagen ermöglicht.

5.3.4 Verkehrliche Belange der Planung

Die Verkehrsbelastung der Memminger Straße betrug im Jahr 2016 18.619 dtV, der Schwerlastanteil betrug 4,67%. Durch die Schaffung von neuem Baurecht für den künftigen Nahversorgungszentrum (NVZ) ergibt sich im Minimum ein Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen von ca. 1350 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 2 %. Im Maximum beträgt das Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen ca. 4230 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 3 %.

Der Schwerverkehrsanteil des erzeugten Verkehrs durch das NVZ kann aufgrund von Auskünften bezüglich der Lieferverkehre mit weniger als 1 % angenommen werden.

Im Bestand befindet sich auf der beplanten Fläche ein C+C Großmarkt, welcher im Zuge des Baus des NVZ rückgebaut werden soll. Das derzeitige Kundenaufkommen dieses Markts beläuft sich laut Auskunft des Auftraggebers auf ca. 350 Kunden pro Tag. Bei einem Großmarkt kann von einem MIV-Anteil von 100 %

ausgegangen werden. Zusätzlich zu den 350 Kfz/24h im Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen kommen 30–40 Fahrten Lieferverkehr mit dem LKW an, also ein derzeitiger Schwerverkehrsanteil von 10 % für das Verkehrsaufkommen vom C+C Großmarkt.

Um die verkehrliche Mehrbelastung durch das geplante NVZ im Untersuchungsgebiet auszuweisen, wurde das derzeitige Verkehrsaufkommen von dem aus der Potentialermittlung berechneten Verkehrsaufkommen abgezogen. Somit ergibt sich eine verkehrliche Mehrbelastung von ca. 2990 Kfz/24h im Quell- bzw. Zielverkehr. Die weiteren verkehrlichen Auswirkungen sind im Detail dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Verkehrsmehrungen bzw. Verkehrsverlagerungen finden durch das künftige NVZ – wie oben dargestellt – nur im begrenzten Umfang statt. Durch das Planungskonzept erfolgt in der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der Bestandsbelastung der Memminger Straße nur eine geringe Mehrung zusätzlicher Verkehre die in der Abwägung und auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchungen tolerierbar sind.

In dieser Hinsicht sind die Rahmenbedingungen einer gesicherten Erschließung erfüllt. Ferner können wesentliche negative Auswirkungen durch den Angebotsplan auf den Verkehrsraum ausgeschlossen werden.

Nach ständiger Rechtsprechung ist eine nachteilige Auswirkung auf den Verkehr nur dann gegeben, wenn das Straßennetz für den mit der Ansiedlung verbundenen größeren Verkehrsandrang nicht ausreicht.“ (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung § 11, RN: 25.3). Die straßenmäßige Erschließung erfordert, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen und den üblichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt, und die in der Lage ist, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen“ (BVerwG, Urteil vom 28.10.1981 - BVERWG Aktenzeichen 8 C 4.81). Des Weiteren muss die Anbindung dieser Straße an das allgemeine örtliche Verkehrsnetz zureichend sein. Insoweit hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 19.9.1986 ausgeführt (AZ: 4 C 15.84): „Nicht jede Erhöhung der Verkehrsbelastung an Kreuzungspunkten zu weiterführenden Straßen mit der Folge von Wartezeiten gefährdet die Sicherung der Erschließung des dafür ursächlichen Vorhabens. Die Erschließung wäre allerdings dann nicht gesichert, wenn das Vorhaben zu einer solchen Belastung der das Grundstück erschließenden Straße führen würde, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nur in Spitzenzeiten ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen wie eine Verbreiterung der Straße oder die Schaffung von Einfädelungsspuren nicht mehr gewährleistet wäre.

Diese grundlegenden Rahmenbedingungen werden durch das Verkehrsgutachten bestätigt, da außerhalb der Spitzenzeiten die Leichtigkeit des Verkehrs gegeben ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Kreisverkehr Memminger Straße / Tobias Dannheimer Straße mittelfristig in den kommenden Jahren nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes Halde ausgebaut werden soll, so dass eine Leistungsfähigkeit auch zu den Spitzenzeiten künftig gewährleistet wird.

Folgende Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert:

Die Memminger Straße ist gemäß den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Straßenverkehrsflächen in Teilabschnitten umzubauen. Insbesondere muss die Mittelinsel verlängert werden. Die Kosten für die Planung und Durchführung dieser Maßnahme trägt der Vorhabenträger. Die Planung hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr zu erfolgen. Ferner ist im westlichen Bereich eine fußläufige Anbindung (Gehweg) zum Neuhauser Weg zu errichten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Koordination der Gesamtplanung sowie der Baudurchführung für diese Anbindung zu übernehmen. Die fußläufige Anbindung im westlichen Planbereich ist bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs vom Vorhabenträger auf dessen Kosten herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und verkehrssicher zu halten. Innerhalb des Planbereichs handelt es sich bei der fußläufigen Anbindung um einen Privatweg. Der Vorhabenträger wird der Stadt eine entsprechende Dienstbarkeit für diese Wegebenutzung einzuräumen. Näheres hierzu wird in der notariell zu beurkundenden Kaufvertragsurkunde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kempten (Allgäu) geregelt.

Öffentlicher Personennahverkehr / Bushaltestellen

Im Plangebiet befinden sich im Bestand im Bereich der Memminger Straße zwei Bushaltestellen die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden unterirdische Leitungsrechte zugunsten von Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung und zur Erschließung der an das Leitungsrecht anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Die festgesetzten Geh- und Fahrtrechte in den privaten Verkehrsflächen dienen dazu, eine freie, dauerhafte und unbeschränkte Zugänglichkeit im Bereich der gesamten Verkehrsflächen für die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Ziel ist es, dass ein öffentlicher Raum im Nahversorgungszentrum entsteht.

5.3.6 Finanzierung des Planungskonzeptes

Eine Planung ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn sie in absehbarer Zeit nicht finanzierbar ist (vgl. zur Straßenplanung: BVerwG,

Urt. v. 18.03.2004 – AZ 4 CN 4.03). Die Finanzierung des NVZ einschließlich seiner Erschließung erfolgt ausschließlich über private Investoren. Die Finanzierbarkeit ist hier absehbar. Dem Vorhaben stehen damit keine unüberwindbaren finanziellen Hindernisse entgegen.

5.3.7 Grünflächen

Im zentralen Bereich des Nahversorgungszentrums (NVZ) wird zwischen den Baufenstern SO1- SO3 und den Baufenstern SO4-SO5 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient zur qualitativen Aufwertung des NVZ bzw. zur Schaffung von Begegnungsbereichen mit Sitzmöglichkeiten für die Öffentlichkeit in der Quartiersmitte. Mit der dieser Festsetzung werden insbesondere die Aufwertungsempfehlungen des NVZ-Konzeptes umgesetzt. Durch die Grünfläche soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freiraumbereich des NVZ erfolgen. Die Festsetzung ist damit eng an die Festlegung der Baumpflanzungen geknüpft. Diese bilden eine zentrale Fußwegeachse vom westlichen Geltungsbereich hin zur öffentlichen Grünfläche in der Quartiersmitte. Die weiteren Festsetzungen zur Baumpflanzung insbesondere in den Stellplatzbereichen dienen zur Auflockerung, Entsiegelung sowie zur kleinklimatischen Verbesserung der Verkehrsflächen.

Die weiteren Festsetzungen zu den Grünflächen umfassen insbesondere den biotopwürdigen westlichen Plangebietsrand. Die hier festgesetzten und geschützten Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang nach zu pflanzen.

Die bestehenden Grünstreifen und Baumpflanzungen entlang der Memminger Straße sowie im westlichen Bereich des Geh- und Fahrrechts sind soweit als möglich zu erhalten. Der Vorhabenträger hat insbesondere die Bäume entlang der Memminger Straße sowie im westlichen Bereich des Geh- und Fahrrechts, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 derart zu schützen, dass sie durch die Baumaßnahme nicht beschädigt werden. Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen ein Baum derart beschädigt werden, dass es zu einem sog. „Baumtod“ kommt und der betroffene Baum zu entnehmen ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Wert der Neupflanzung sowie die Kosten der anschließende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über drei Jahre vorab an die Stadt zu erstatten. Der Wert der Neupflanzung wird über die notwendige Anzahl an Ersatzpflanzungen, die sich am tatsächlich vorhandenen Stammumfang des betroffenen Bestandsbaumes orientieren, ermittelt.

Zur Sicherung der dargestellten Grünraumbelange wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

5.3.8 Wasserflächen

Die im plangebiet dargestellten privaten Wasserflächen verfügen über einen zu erhaltenden Feuchtbiotopcharakter. Sie wurden deshalb als Wasserfläche in die Planung aufgenommen. Die Bereiche stellen nach Prüfung der Unteren Wasserrechtsbehörde jedoch kein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Der gesamte Biotopraum wird durch entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung geschützt und ist dauerhaft zu erhalten.

5.3.9 Immissionsschutz

Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (vgl. § 3 BImSchG) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete „soweit wie möglich“ vermieden werden. Diesem sog. Trennungsgebot kann u.a. dadurch Rechnung getragen werden, dass die Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung (durch einen Einzelhandelsbetrieb) räumlich getrennt werden.

Die erforderliche Trennung im Sinne des BImSchG zum benachbarten reinen Wohngebiet im Bereich des Neuhauser Weges ist durch die vorhandene öffentliche Grünfläche sowie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz sowie zur Baukörperstellung gewährleistet.

Dem Trennungsgrundsatz - aber auch dem Gebot sachgerechter Konfliktbewältigung - wird damit im gebotenen Umfang Rechnung getragen.

Verkehrslärm

Lärmschutzbelange sind grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt (vgl. BayVGH, U.v. 27.4.2016 – AZ: 9N131408 9 N 13.1408). Auch eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms gehört daher grundsätzlich zu den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.2013 – AZ: 4BN3912 4 BN 39.12). Ist der Lärmzuwachs allerdings völlig geringfügig oder wirkt er sich nur unwesentlich (d.h. nicht über eine vernachlässigenswerte Bagatellgrenze hinaus) auf ein Grundstück aus, so muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 8.6.2004 – AZ: 4BN1904 4 BN 19.04). In dieser Hinsicht hat das BVerwG mit Urteil vom 13.07.2017 bestätigt: „Das Interesse der Nachbarn, von einer planbedingten Zunahme des Verkehrslärms verschont zu werden, ist nur dann abwägungserheblich, wenn diese mehr als nur geringfügig betroffen sind.“ (vgl. BVerwG, 4 BN 10.17).

Ob vermehrte Verkehrslärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen, lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen. Insbesondere lässt

sich die Schwelle der Abwägungsrelevanz bei Verkehrslärmerhöhungen nicht alleine durch einen Vergleich von Lärmesswerten mit bestimmten Richtwerten o.ä. bestimmen.

Auch eine Lärmbelastung unterhalb der Grenze schädlicher Umwelteinwirkungen und unterhalb einschlägiger Orientierungs- bzw. Grenzwerte (vgl. z.B. Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1; § BIMSCHV 16 § 2 16. BImSchV; Nr. 6 TA Lärm) kann zum Abwägungsmaterial gehören (vgl. OVG NRW, U.v. 8.10.2015 – AZ: 2D3514NE 2 D 35/14.NE). Dasselbe kann sogar bei einer Verkehrslärmzunahme der Fall sein, die für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist (VGH Mannheim, NVwZ-RR 2017, NVWZ-RR Jahr 2017 Seite 268 = BauR 2016, BAUR Jahr 2016 Seite 2073; im Fall einer Verkehrslärmzunahme unterhalb des 3-dB [A]-Kriteriums des § 1 16. BIMSCHV vgl. BVerwGE 147, BVERWGE Jahr 147 Seite 206 = NVwZ 2013, NVWZ Jahr 2013 Seite 1413 Rn. NVWZ Jahr 2013 Seite 1413 Randnummer 27). Andererseits sind Lärmerhöhungen oberhalb der Wahrnehmungsschwelle nicht stets als Abwägungsposten zu beachten. Es bedarf stets einer einzelfallbezogenen wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets (BVerwG, ZfBR 2015, ZFBR Jahr 2015 Seite 271 = BeckRS 2015, BECKRS Jahr 41836 Rn. BECKRS Jahr 2015 Randnummer 23 mwN; VGH München, Beschl. v. 26.3.2014 – VGHMUENCHEN Aktenzeichen 9NE132213 9 NE 13.2213, BeckRS 2014, BECKRS Jahr 50275 mwN).

In der Bauleitplanung sind darüber hinaus die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

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.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Der TA Lärm kommt in der Bauleitplanung bei der entsprechenden Anwendung eine besonders strenge Bindungswirkung zu. Weil im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen. Als normkonkretisierender Verwaltungsvorschrift kommt der TA Lärm damit in der Bauleitplanung eine mittelbare Bindungswirkung zu. Diese besteht nicht nur für den Anlagenbetreiber, sondern in gleicher Weise auch bei der Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze in Nachbarkonflikten mit einer schutzbedürftigen Nutzung, wie sie das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot fordert. Die gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Rücksichtnahmegebot für die konfligierenden Nutzungen müssen demnach spiegelbildlich betrachtet werden. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen die Einhaltung der in anderen Vorschriften beschriebenen Anforderungen gewährleisten.

Steht bereits auf der Planungsebene fest, dass die TA-Werte vom jeweiligen Betrieb nicht eingehalten werden können, so fehlt der Bauleitplanung die Vollzugsfähigkeit und somit die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine dauerhafte Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) lediglich um bis zu 1 dB(A) gemäß Ziff. 3.2.1 TA Lärm möglich ist, da in diesem Falle die Genehmigung eines Betriebes nicht versagt werden soll.

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.

TA Lärm – Außengastronomie und Gaststättenlärm

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 durch Außengastronomie des Beherbergungsbetriebes von Schank- und Speisewirtschaften hervorgerufen werden. Mögliche Immissionsrichtwertüberschreitungen durch Außengastronomie sind im nachgelagerten Verfahren im Rahmen einer Nutzungszeitbeschränkung durch Auflage im Baugenehmigungsbescheid bzw. durch Begrenzung im Rahmen der gaststättenrechtlichen Erlaubnis zu Regeln.

Mögliche Immissionskonflikte zwischen den festgesetzten Schank- und Speisewirtschaften und dem angrenzenden reinen Wohngebiet werden durch eine Beschränkung der Nutzungszeiten im Nachtzeitraum vermieden bzw. vermindert. Im Rahmen der Gaststätten Erlaubnis sind zudem gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3 GastG weitergehende Betriebszeitenverkürzungen oder auch nächtliche Lärmschutzauflagen jederzeit möglich. Eine Baugenehmigung steht einer dementsprechenden nachträglichen Anordnung ebenfalls nicht entgegen.

TA Lärm – Nachtandienung

Am Immissionsort Memminger Straße 138 treten bei nächtlicher Belieferung des Super- und Getränkemarktes 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. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zur Konfliktlösung deshalb das Genehmigungsfreistellungsverfahren auf der Grundlage von Art 58 Abs. 2 i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist sichergestellt, dass im nachgelagerten Verfahren der Baugenehmigung durch mögliche Auflagen - insbesondere zur Nachtandienung - die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

TA Lärm- Beherbergungsbetrieb

Da die Zimmer des Beherbergungsbetriebes im Rahmen der Immissionsschutzuntersuchungen nicht als Immissionsorte definiert wurden, sind die nach Norden orientierten Fenster der Gästezimmer zwingend geschlossen auszuführen und mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten. Andernfalls könnten die gelten TA Lärm Richtwerte nicht eingehalten werden.

5.3.10 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen). Die auf dem Verkehrsübungsplatz liegende Trinkwasserleitung DN 400 befindet sich im geplanten künftigen Baufeld und muss verlegt werden.

Schmutzwasser und Niederschlagswasserentsorgung:

Das Plangebiet wird schmutzwasserseitig an das bestehende Kanalnetz der Stadt Kempten und damit an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Damit ist eine Reinigung der Schmutzwässer nach Stand der Technik gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem abgeleitet. Auf Grund der schlechten Versickerungsrate soll das Niederschlagswasser nach Art. 15 BayWG gedrosselt in den östlich der Memminger Straße gelegenen Bleicher Graben geleitet werden. Die Drosselabflussmenge darf für das gesamte Grundstück mit 80 l/s angesetzt werden, wobei der Bachzulauf im Nordwesten des Grundstücks bereits mit 20 l/s angesetzt werden soll. Für die geplanten Flächen verbleiben somit insgesamt 60 l/s.

Die Details zur Niederschlagswasserentsorgung können dem „Erläuterungsbericht zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Bleicher Graben“.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die AÜW (Allgäuer Überlandwerke).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Plangebiet über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet ist im Bestand an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Gasversorgung:

Das Plangebiet ist durch das Netz der Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH erschlossen.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.3.11 Örtliche Bauvorschriften

Ausschluss des Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren wurde unter Berücksichtigung möglicher Immissionsschutzüberschreitungen im Sondergebiet auf der Grundlage von Art 58 Abs. 2 i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen. Hintergrund der Festsetzung waren mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum die insbesondere durch nächtliche Andienung der Gewerbebetriebe entstehen können (vgl. oben).

Näheres zu den Gründen der Festsetzung ist in der Begründung unter Kapitel 5.3.9 zu finden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den jeweiligen Betriebsgebäuden innerhalb der baugrenzen zulässig und dürfen keine Fremdwerbung beinhalten. Durch die Einschränkungen der Werbeanlagen soll in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen ein qualitativ hochwertiger teilöffentlicher Raum entstehen. Eine störende Häufung von Werbeanlagen und Anlagen mit Fernwirkung – insbesondere Anlagen oberhalb der Attikaebene – sollen verhindert werden. Hierbei wurde auch die Wirkung von möglichen Anlagen auf das westlich angrenzende reine Wohngebiet berücksichtigt.

Im Bereich der Memminger Straße ist die Anzahl, Art und das Maß der Anlagen ebenfalls bewusst begrenzt. Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Bereich der Memminger Straße an einer der zentralen Stadteinfallsstraßen im städtebaulichen Ortseingangsbereich. Mit der Begrenzung und Regelung der Anlagen soll dieser sensible Bereich möglichst auch unter dem Gesichtspunkt des Straßenraums hochwertig gestaltet werden. Eine Häufung von mehreren Anla-

gen wurde insbesondere unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen und Grundstückseigentümern gezielt als wesentliches Planungsziel ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung der Werbeanlage als Gemeinschaftsanlage und der weiteren Begrenzungen wird dem wirtschaftlichen Interesse an Werbemaßnahmen dabei grundsätzlich Rechnung getragen.

Dächer

Die zwingend zu errichtende Flachdachbauweise ist im gesamten Plangebiet zu begrünen. Die Festsetzung ist aus unterschiedlichen Gesichtspunkten erfolgt. Einerseits ist im Plangebiet ein hoher bis sehr hoher Versiegelungsgrad von 0,6 bis 0,7 GRZ (inklusive der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) geplant und festgesetzt. Die Festsetzungen nähern sich damit den maximalen städtebaulichen Obergrenzen der zulässigen GRZ der Baunutzungsvorordnung. Die Flachdachbegrünung dient damit wesentlich der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter, Fläche, Boden, Wasser und Klima. Die Dachbegrünung ist darüber hinaus auch als vorbeugende Maßnahme zum Hochwasserschutz zu bewerten.

Andererseits ist die Flachdachbegrünung ein wesentlicher städtebaulicher Aspekt die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nachhaltig zu verbessern. Aufgrund der Topographie und der angrenzenden, hangaufwärtsliegenden reinen Wohnbebauung sind die Dachflächen großräumig einsehbar und städtebaulich dementsprechend von besonderer Bedeutung.

Dachüberstand

Im Bebauungsplan ist eine Ausnahme definiert, nach der Dachüberstände außerhalb der Baugrenzen im östlichen Baufensterbereich bis zu einem Umfang von maximal 3,0 m zulässig sind. Durch die Ausnahme soll ein Dachüberstand im östlichen Grundstücksbereich außerhalb der Baugrenzen im genannten Umfang ermöglicht werden. Die Festsetzung entspricht damit der Entwurfsplanung des Investors.

Solarthermie-, Photovoltaikanlage, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind geregelt um ein städtebaulich einheitliches Bild der Dach- und Fassadenansicht sicherzustellen. Die Anlagen sind auf eine Fläche von maximal 50% der Dachflächen je Baufenster begrenzt. Hierdurch soll einerseits eine ausreichende und qualitativ hochwertige Flachdachbegrünung der Dachbereiche sichergestellt werden, andererseits soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine reine Solardachnutzung vermieden werden.

Die solarenergetische Nutzung in Form von Photovoltaikanlagen oder thermischen Anlagen wird im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht und begrüßt. Bei Flachdächern wurden Mindestabstände zu den Dachrändern und eine Begrenzung der Anlagenhöhe vorgenommen. Diese ermöglicht eine horizontale Aufständigung gängiger Standardmodulgrößen ohne negativ in den Straßenraum bzw. in das Orts- und Landschaftsbild zu wirken. Flachliegende Module können

bis zur Attika ausgeführt werden. Die aufgeführten Vorschriften dienen in der Gesamtbetrachtung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten dazu, das Orts-, Landschafts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Insofern hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung bzw. Nutzung der Fassaden und Dächer.

Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als geschnittene Hecken sowie als Holz-, Stabmaten- und Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,60m. Die Festsetzung ist aus ortsgestalterischen Gründen erfolgt, um den Stadteingangsbereich möglichst offen zu gestalten. Zudem soll das NVZ als öffentlicher Freiraum wahrgenommen werden können. Die Höhenbegrenzung ermöglicht in dieser Hinsicht eine weitestgehend freie Einsehbarkeit des Geländes.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben danach, ob sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Demnach wäre im Planungsgebiet auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung zulässig, die auch auf das Grundstück des derzeitigen Verkehrsübungsgeländes ausgedehnt werden könnte. In Anbetracht der Umgebungsbebauung wäre eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6, wie sie nun im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant ist, bereits jetzt zulässig.

Derzeit liegt der Versiegelungsgrad durch Hauptanlagen (Großmarktgebäude) bezogen auf das gesamte Baugrundstück (Fläche hinter der Straßenbegrenzungslinie ohne festgesetzte Grünflächen) bei ca. 37%. In Folge der großflächigen Vollversiegelung durch Zufahrten, Stellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem Übungsgelände ergibt sich aber ein Gesamtversiegelungsgrad von über 80%. Durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze sowie durch Festsetzung von Grünflächen in den Randbereichen ergibt sich insgesamt keine Baurechtsmehrung, die einen Ausgleichsbedarf erfordert.

Grünordnung und Wasserflächen

Durch die Baumaßnahmen sind neben Gebäuden und Stellplätzen am Großmarkt auch die Grünflächen des Verkehrsübungsplatzes betroffen. Für den Bau von Gebäuden und der Neuordnung der Stellplätze müssen hier sowohl der Wall mit seiner Baumhecke als auch der Großteil der Einzelbäume entfernt werden.

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der westlich des Großmarkts befindliche Retentionsraum mit seinem Uferbegleitgehölz sowie die entlang der Nordgrenze stockenden Sträucher und Bäume sind dagegen durch die Planung nicht direkt betroffen.

Im Rahmen der Grünordnung werden aber umfangreiche neue Baumpflanzungen als Ersatz festgesetzt. Westlich an das Planungsgebiet schließen zudem Grünland- und Gehölzflächen an, die durch die Planung nicht tangiert werden. Als weitere wesentliche grünordnerische Maßnahmen ist die geplante extensive Begrünung der Flachdächer aufzuführen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. durch die geplante Nachverdichtung des Plangebietes wird diesem Planungsgrundsatz Rechnung getragen.

5.5 Kenndaten der Planung

Nutzungsart	Fläche in m ²
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	22133
Wasserflächen	488
Private Grünfläche, allgemein	5102
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg	212
Private Verkehrsfläche	7580
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	2580
Sondergebiete	6171