

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 7018  
„GE-Riederau 1“

im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände  
des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder  
Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau

- Teil II -

Begründung

Anlagen

23.07.2020

07.02.2020

(Entwurf)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
Regionalplan Allgäu (16)	5
FNP / LP	7
<b>1.2 Plangebiet</b>	<b>7</b>
Lage / Größe	7
Topographische und hydrologische Verhältnisse	7
Altlastenkataster	9
<b>1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b>	<b>10</b>
Erfordernis der Planung	11
Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung	12
Städtebaulicher Entwurf	12
Art und Maß der baulichen Nutzung	14
Bauweise	16
Abstandsflächen	17
Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen	17
Versorgungsflächen	18
Stromversorgung	18
Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen	18
Wasserversorgung	18
Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	19
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
Öffentliche und private Grünflächen	20
Flächen für Wald	21
Eingriffs- und Ausgleichsfläche	21

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	22
Höhenlage baulicher Anlagen .....	23
Örtliche Bauvorschriften .....	24
<b>1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes .....</b>	<b>25</b>
<b>1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b>	<b>26</b>
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	26
Grünordnung .....	27
Kosten und Finanzierbarkeit der Maßnahme .....	27
<b>1.6 Kenndaten der Planung .....</b>	<b>28</b>
<b>2 Anlagen .....</b>	<b>29</b>

# **1 Begründung**

## **1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 (mit aktueller Teilfortschreibung von 2019) wird die Stadt Kempten als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

Z und G 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (Z)

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden.“ (G)

G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass:

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.“

„Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.“

### G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) „Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]“

„militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen.“

#### G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

### Fazit

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen kann die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Kempten gewährleistet werden, was sich letztendlich auch auf die Erhaltung der Wirtschaftskraft positiv auswirkt.

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche an diesem Standort wird im Wesentlichen auch das Ziel des Flächensparens beachtet. Bei diesem Standort handelt es sich bereits um eine bebaute Konversionsfläche (ehemaliges Munitionsdepot der Bundeswehr) die heute bereits teilweise durch den Biomassehof Kempten genutzt wird und einen hohen Anteil an bebauten und versiegelten Flächen aufweist. Somit greift die Ausnahme Nr. 7 zum Anbindegebot des LEP-Ziels 3.3. Der Standort ist durch die günstige Verkehrsanbindung der Nordspange Kempten (Thomas-Dachser-Straße) an die bestehenden Gewerbegebiete Ursulasried und Stiftsbleiche mittelbar angebunden, auch wenn sich diese durch die Iller im

Westen bzw. die Illerhänge im Osten in landschaftlich abgesetzter Lage befinden.

Aus diesem Grund werden durch die städtebauliche Maßnahme keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt erwartet. Diese Einschätzung wird auch dadurch bestätigt, dass mittlerweile das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Iller“ im Bereich des Plangebietes eingeleitet wurde und mit Erlangen der Planreife des Bebauungsplanes abgeschlossen wird, so dass die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor Bekanntmachung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen kann. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen durch die Festlegung von Ausgleichsflächen vermieden.

### **Regionalplan Allgäu (16)**

Gemäß Regionalplan Allgäu befindet sich die Stadt Kempten als Oberzentrum an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (BAB 7) im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums. Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Kleinzentren, die sich vor allem auch entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen gebildet haben.

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan Allgäu folgende Ziele und Grundsätze vor:

#### **A I Allgemeine Ziele und Grundsätze:**

„Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“ (G)

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (Z)

#### **B I Landschaftliches Leitbild und regionale Grünzüge**

„Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.“ (Z)

„Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.“ (G)

## B II Wirtschaftliche Entwicklung der Region:

„Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“ (Z)

„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.“ (G)

## B V Siedlungswesen

„Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“ (Z)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G)

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (Z)

„Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.“ (G)

## Fazit

Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans berücksichtigt.

Bezüglich der Vorgaben des Kapitels A I - Erhaltung des Lebens- und Wirtschafts-raumes bzw. B V - Siedlungswesen ist anzumerken, dass mit dem Vorhaben neben der bestehenden, eine weitere gewerbliche Nutzung innerhalb der Konversionsfläche städtebaulich geordnet und geregelt wird. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden Vornutzung und Vorbelastung der Fläche nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche im Randbereich der Riederau kann eine Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes durch den Rückbau der baulichen Anlagen und Nutzungen erreicht werden. Auch ist das Vorgaben mit dem landschaftlichen Leitbild vereinbar, da durch das Vorhaben gesunder Lebens- und Arbeitsraum entwickelt wird und kein Erholungsraum beeinträchtigt wird.

Der ausgewiesene Regionale Grünzug ist auf den Nahbereich der Iller begrenzt und liegt damit außerhalb dem Wirkungsbereich der Plangebietes. Das Gebiet liegt

weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, noch in Vorranggebieten für den Hoch-wasserabfluss und -rückhalt.

### **FNP / LP**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen für die Entwicklung als Mischwald dargestellt. Um die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung im Bereich der Riederau auf dem Gelände des bestehenden Biomassehofes zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan anzupassen. In der Stadtratssitzung am 01.08.2019 wurde daher der Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Riederau“ mit Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gefasst. Der Flächennutzungsplan soll parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden.

## **1.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche, die in Teilen durch die Fa. Biomassehof Allgäu eG gewerblich genutzt wird. Die Freiflächen und vorhandenen Bunker sind derzeit an Privatpersonen bzw. Firmen als Lagerflächen verpachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE-Riederau 1“ wird im Süden durch die Thomas-Dachser-Straße (Nordspange-Kempten), im Westen durch den Auwald der Riederau, im Norden durch die Bunkeranlagen aus der ehemaligen militärischen Vornutzung begrenzt. Im Westen befinden sich Einrichtungen des Biomassehofes mit Produktions-, Lagerhallen und Bürogebäuden.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 4,49 ha liegt auf der Flurstücksnummer 677/11 (TF) der Gemarkung Sankt Mang und umfasst eine gewerbliche Fläche im östlichen Bereich (Teilfläche ca. 2,68 ha) sowie eine Ausgleichsfläche im westlichen Bereich (ca. 1,81 ha) zur Kompensation der planbedingt verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet der Riederau in weitgehend ebener Lage bei ca. 655,0 NHN. Nach Osten wird das Plangebiet durch die Illerhangleite, an dessen Höhenzug sich das Gewerbegebiet Ursulasried

befindet, begrenzt. Südlich der Thomas-Dachser-Straße verläuft der Ursulasrieder Bach, der im Rahmen der Straßenbaumaßnahme ökologisch aufgewertet wurde und im westlichen Abschnitt durch den Riederauwald in die Iller mündet. Die Thomas-Dachser-Straße verläuft in Dammlage und hat für das nördliche Entwicklungsgebiet damit eine Hochwasserschutzfunktion. Auch im Westen wird das Entwicklungsgebiet durch einen Erddamm von dem Illerauwald begrenzt, so dass das Plangebiet durch die genannten Hochwasserrückhalteanlagen ausgedeicht ist. Der westliche Hochwasserschutzdamm hat eine Dammfußbreite von ca. 8 m und eine Dammhöhe von ca. 1,8 m über dem Gelände. Die Standsicherheit dieses Hochwasserschutzdammes kann durch den darauf stockenden Gehölzbestand beeinträchtigt sein.

Deshalb wurde im Zuge der weiteren Untersuchungen die Gefährdungslage der geplanten gewerblichen Nutzung bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis und bei einem möglichen Versagen des westlichen Hochwasserschutzdeiches untersucht. Bei einem 100-jährigen Überschwemmungsereignis der Iller steht das Wasser nach Auswertung der Ergebnisse der vorliegenden Wasserspiegelberechnung von Dr. Koch der HWSP 100 in der Südwestecke außerhalb des eingedeichten Bereichs bei 655,4 NHN und damit mind. 0,35 m unter der max. festgelegten FOK bei 655,75 NHN im Bebauungsplan. Damit liegt keine besondere Gefährdungslage für die geplanten baulichen Anlagen vor. Der Hochwasserschutzdamm selbst ist aufgrund der geringen wasserseitigen Anstauhöhe bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis der Iller von ca. 0,4 m nur einer geringen Belastung ausgesetzt. Es wird empfohlen die Standfestigkeit des westlichen Hochwasserschutzdammes in regelmäßigen Kontrollgängen zu untersuchen, um bei Bedarf Sanierungsmaßnahmen vorsehen zu können.

Die Iller selbst fließt bei ca. 650 müNN in einer Entfernung von ca. 250 m bis 600 m um das Planungsgebiet. Die gesamte Fläche liegt damit in einem wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass das Gebiet durch den Einfluss von Grundwasser geprägt ist, obwohl es außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Iller liegt. Bei Extrem-Hochwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass Teile des Plangebietes von Norden her überstaut bzw. zeitweise durch hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird für den Gebäudeschutz eine max. FFH von 655,75 müNN im Gewerbegebiet zugelassen.

Laut der Geotechnischen Studie der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft Dr. Ebel & Co. (2018) ist der „Hauptgrundwasserleiter im Bereich der Riederau [...] der Talkies, der durch wasserhemmende Aueablagerungen bedeckt wird. Die Grundwassersohlschicht bilden der Beckenton bzw. die Obere Süßwassermolasse. Sie ist im Plangebiet durch nord-südverlaufende Rinnen und Schwellen gegliedert, so dass der Talkies als Grundwasserleiter bei Niedrigwasser der Iller in der Regel nur unvollständig mit Grundwasser erfüllt

ist bzw. bei Hochwasser vollständig wassergesättigt ist. Das Grundwasser ist dann eingespannt und drückt von unten her gegen die wasserhemmenden Deckschichten.

Da im Plangebiet das Grundwasser mit der angrenzenden Iller korrespondiert, können im Bauzustand im Hochwasserfall Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden. Bei Gründungsarbeiten und Arbeitsraumverfüllungen, die bis in den Talkies reichen sind daher entsprechende Vorkehrungen gegenüber gespannte Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (wasserhemmende Deckschichten aus Aueablagerungen) im nicht überbauten Bereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich. Im Baugelände im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sind die natürlichen Deckschichten jedoch bereits weitgehend ausgeräumt und durch künstliche Auffüllungen ersetzt. Es handelt sich dabei in der Regel um nicht bindige Böden ohne nennenswertes Schadstoffrückhaltevermögen, die eine hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Es besteht die Möglichkeit den nicht versickerbaren Anteil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück in einen bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

### **Altlastenkataster**

Konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein möglicher Altlasten bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Areals als Standortübungsgelände und Munitionsdepot wird grundsätzlich empfohlen vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen auf das Vorhandensein von Altlasten- bzw. Kampfmittelrückständen durchzuführen.

Im geotechnischen Untersuchungsbericht (Dr. Ebel Co., 04.11.2019) wurde eine abfalltechnische Beurteilung der bestehenden Asphaltflächen durchgeführt. Anhand der Aufschlüsse konnte festgestellt werden, dass es sich bei den untersuchten Schwarzdecken im Plangebiet um Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen handelt. Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Dr. Ebel & Co, 04.11.2019) wurden orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt und bei Bodenauffüllungen Material der Einbauklasse Z1.1 erkundet. Auf der Grundlage der analysierten Schadstoffgehalte, die nur bei den Parametern MKW und PCB die jeweiligen Grenzwerte geringfügig überschreiten, besteht die Möglichkeit, den Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahmen wiederzuverwerten. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Bodenaushub unter fachtechnischer Aufsicht nach geotechnischen Gesichtspunkten (getrennt nach nicht bindigem und bindigem Bodenmaterial) zu separieren und auf Haufwerken vor Ort bereitzustellen. Auf eine Separierung von Bodenmaterial mit potenziell schadstoffbelasteten

Fremdbestandsanteilen (z.B. Asphalt, Beton) ist zusätzlich zu achten. Die Haufwerke sind dann nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und auf den Parameterumfang des Eckpunktepapiers (in der Fraktion < 2 mm) bzw. der LAGA final zu untersuchen. Böden der Zuordnungsklassen bis LAGA Z1.1 können dann ausschließlich zur geplanten Geländeanhebung verwertet werden. Bei einem Einbau bzw. bei Umlagerung des Z1.1-Materials vor Ort ist dem Verschlechterungsverbot nach § 12 Abs. 10 BBodSchV Rechnung zu tragen. Durch den Einbau des Z1.1-Materials kommt es zu keiner Verschlechterung der Altlastensituation vor Ort. Der Einbau kann gemäß LAGA auch bei ungünstigen Standortbedingungen erfolgen. Der Kontakt mit Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

Es ist vorgesehen die bestehenden Schwarzdecken im Plangebiet, als auch auf der Ausgleichsfläche zurückzubauen. Die Schwarzdecken weisen nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen nur geringe PAK-Gehalte auf, die teilweise unter der Nachweisgrenze liegen. Auch hier ist der Aushub nach abfalltechnischen Kriterien (z.B. Fugen in der bestehenden Schwarzdecke) in getrennten Haufwerken bereitzustellen und auf teerstämmige Inhaltstoffe zu analysieren. Sollten die Analyseergebnisse die Verwertbarkeit als RW1-Recyclingmaterial bestätigen, dann ist die Verwertbarkeit vor Ort möglich, sofern die bautechnische Eignung gegeben ist oder hergestellt wird.

Aus diesem Grund wurden zum Bodenschutz nachrichtlich Hinweise in den Bebauungsplan Teil 1 aufgenommen.

## **1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

### **Städtebauliche Situation - Bestand**

Innerhalb des überplanten Bereichs befinden sich ehemalige Bunkeranlagen (Munitionsdepot) der Bundeswehr die derzeit als Lagerflächen von der Fa. Biomassehof Allgäu eG gewerblich genutzt werden bzw. an Dritte verpachtet sind. Die Bunkeranlagen sind begrünt und mit Gehölzen bestockt. Weiter nördlich grenzt die Standortschießanlage der Bundeswehr an. Das Gebiet ist über den Riederauweg, der in die Thomas-Dachser-Straße (Nordspange Kempten) mündet, von Osten her erschlossen. Im weiteren Nahbereich im Osten befindet sich das Gewerbegebiet Ursulasried, das durch die Illerhangleite topographisch getrennt liegt und an das Entwicklungsgebiet durch die Thomas-Dachser-Straße (Nordspange) direkt angebunden ist. Riederau ist ein Ortsteil der Stadt Kempten (Allgäu) und ist mit dem Ortsteil Ursulasried baulich verbunden.

Im aktuellen Mobilitätskonzept 2030 der Stadt Kempten sind wichtige Ergänzungsachsen für das ÖPNV-Netz vorgesehen, die auch die neue Verkehrsachse der Nordspange berücksichtigen. Insofern kann zukünftig für das Plangebiet eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist durch die in Dammlage geführte Thomas-Dachser-Straße im Süden sowie durch die angrenzenden Wälder (Riederauwald und Illerhangleite) in das Landschaftsbild eingebunden.

Da Teile des Entwicklungsgebietes Riederau bisher im Landschaftsschutzgebiet Iller lagen, wird parallel zum Bauleitplanverfahren eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung durchgeführt. Die Bekanntmachung der Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Bereich des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Kempten, wenn ein positiver Abschluss des Bauleitplanverfahrens absehbar ist. Insofern kann sichergestellt werden, dass die Bauleitplanung nicht gegen das Schutzziel der Verordnung verstößt.

Die Anschlüsse an das bereits bebaute Grundstück im Osten sind unproblematisch.

### **Erfordernis der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsässige Betriebe, da der Stadt Kempten auch nach intensiver Prüfung für diese Bedarf keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Insbesondere dient die Planung damit auch dem Erhalt der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet der Stadt Kempten.

Neben dieser städtebaulichen Zielsetzung kommt der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Konversionsfläche durch die Ausweisung von weiteren gewerblichen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu (siehe Plansatz 3.3, Ausnahme Nr. 7 des LEP).

Mittel- bis langfristiges Ziel ist es, auf der Konversionsfläche der Riederau, neben der gegenständlichen Gewerbefläche, auch die derzeit bestehenden Nutzungen des Biomassehofes und die Trainings- und Rennstrecke des Vereins MSC Scuderia zu sichern und zusätzlich Erweiterungsflächen für den städtischen Bauhof auszuweisen.

Außerdem können durch die geplante Verlagerung von Betrieben dringend benötigte Erweiterungsflächen an den bisherigen Standorten im Stadtgebiet Kempten zugunsten der dort angrenzenden Nutzungen verfügbar gemacht werden.

Der Stadt Kempten (Allgäu) erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die Konversionsfläche „Riederau“ bauplanungsrechtlich zu regeln.

### **Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung**

Auch nach intensiver und bereits über 10 Jahre andauernder Standortsuche konnten im Stadtgebiet Kempten keine geeigneten Ausweich- und Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe im Stadtgebiet Kempten bzw. für den Bauhof der Stadt Kempten gefunden werden.

Anhand des aktuell fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Kempten wird ersichtlich, dass bis auf den Entwicklungsbereich Stiftsbleiche derzeit keine gewerblichen Bauflächen als Alternativstandorte in der Stadt Kempten zur Verfügung stehen. Auch für die gewerblichen Entwicklungsflächen in der Stiftsbleiche besteht derzeit kein Baurecht, so dass diese als mögliche Standortalternative nicht zur Verfügung stehen. Die Grundstücksverfügbarkeit in der Stiftsbleiche ist aufgrund der notwendigen Bachverlegung in diesem Bereich sehr eingeschränkt, so dass kurzfristig hier keine gewerbliche Entwicklung realisierbar ist. Der Zeitfaktor ist jedoch für die geplante Entwicklung im gegenständlichen Änderungsbereich der Riederau von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund hat die Stadt Kempten die Grundstücksentwicklung in der Riederau gegenüber der Grundstücksentwicklung in der Stiftsbleiche den Vorrang eingeräumt.

Der vorliegende Standort „Riederau“ weist eine günstige verkehrliche Erschließung über die Nordspange Kempten auf und unterliegt heute schon einer gewerblichen Vornutzung mit einem hohen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen. Durch die geplante Nachnutzung der Konversionsfläche wird somit keine neue unbelastete Fläche beansprucht. Die Nachverdichtung beschränkt sich auf den Bereich der Konversionsfläche und ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar.

Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Die bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten dargestellten Flächen für Wald sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde geeignet auszugleichen.

### **Städtebaulicher Entwurf**

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde ein Bedarfskonzept (siehe Abb. 1) ausgearbeitet, der die Konversionsfläche für die geplante Entwicklung und Nachnutzung städtebaulich gliedert und zur Kompensation der naturschutzfachlichen -und forstwirtschaftlichen Belange Ausgleichflächen ausweist. Für eine

nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche werden dazu die nachfolgenden Bebauungspläne aufgestellt:

GE-Riederau 1: Sicherung von Gewerbeflächen zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsässige Betriebe.

GE-Riederau 2: Sicherung von Bau- und Lagerflächen für den städtischen Bauhof.

GE-Biomassehof: Sicherung von Flächen für die Entwicklung des Biomassehofes sowie Festsetzung von Flächen für den bestehenden Motorsportverein.

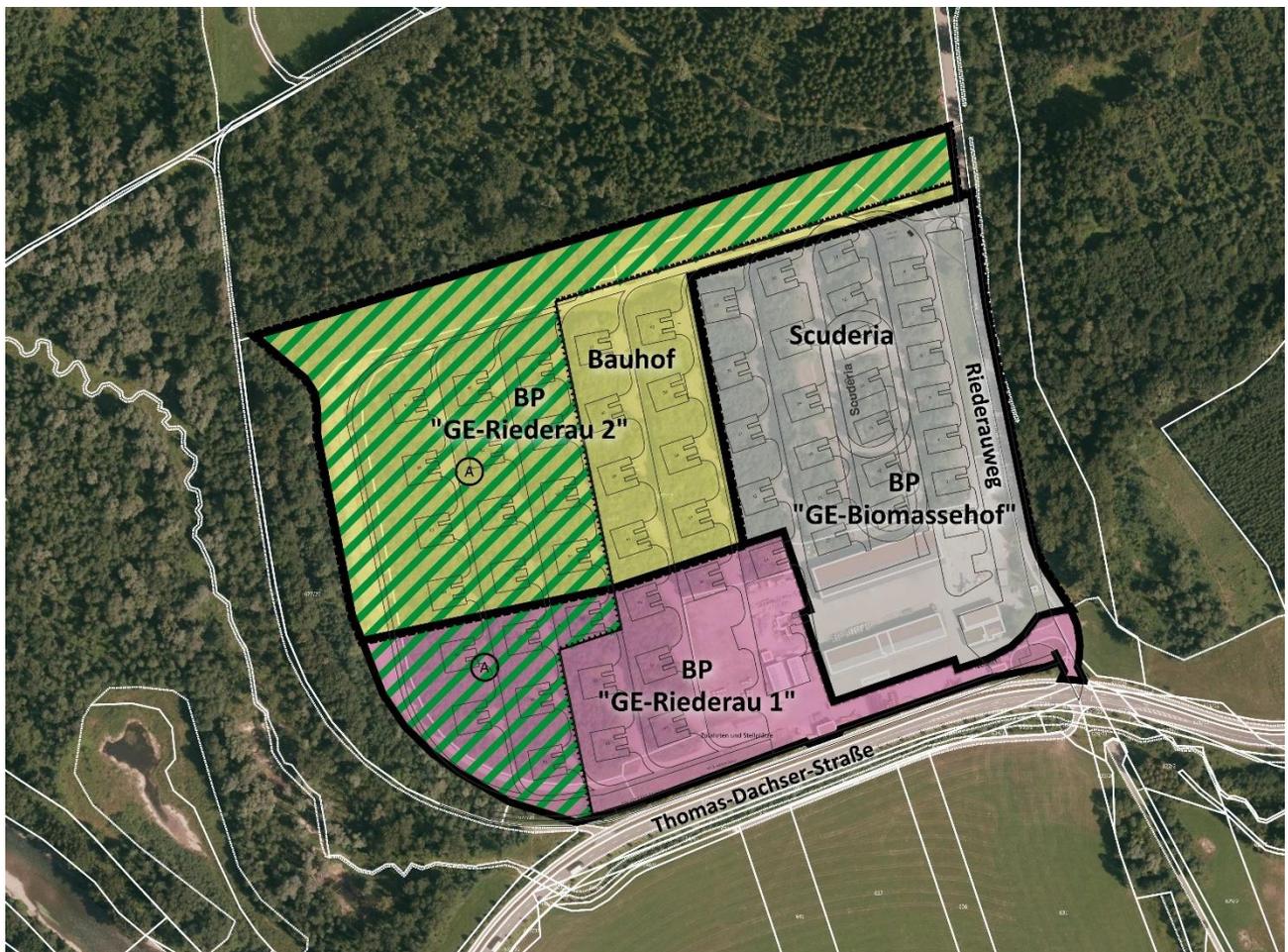


Abbildung 1: Übersicht der gewerblichen Entwicklungsbereiche und Ausgleichsflächen

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „GE-Riederau-1“ soll aufgrund des dringenden Bedarfes zeitnah Baurecht geschaffen werden. Der Bereich wird

über die bestehende Zufahrt des Biomassehofes an den Riederauweg angeschlossen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zulässig sind alle gebietsarttypischen Nutzungen, wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lager- und Stellplatzflächen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung stehen. Um das Ziel einer gewerblichen Nutzung der Fläche sicherstellen zu können, werden Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund der naheliegenden Iller und der besonderen Standortsituation der Riederau werden zum Schutz der Umwelt Tankstellen ausgeschlossen. Ebenso werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, um unnötige Einschränkungen im Plangebiet zu vermeiden.

Zur Vermeidung eines negativen Kaufkraftabflusses aus dem Stadtgebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment ausgeschlossen. Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente darf dabei 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten. Aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan ist eine Begrenzung der max. Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> pro Einzelsortiment in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Damit entspricht diese Festsetzung dem Beschluss des Stadtrates Kempten vom 11.07.2013 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) der Gesellschaft für Marktforschung mbH. Darin wird geregelt, dass außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen (innenstadtrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente) nicht zulässig ist.

Im Zusammenhang mit dem Kemptener Sortimentskonzept wird die Etablierung von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Ansiedlung oder Erweiterung sog. „Mehrbranchenunternehmen“ folgendermaßen geregelt: Sie sollen, z. B. in Möbelmärkten oder Bau- und Gartenmärkten, eine Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> je Einzelsortiment nicht überschreiten. Darüber hinaus soll die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten. Die Stadt Kempten behält sich dazu vor, abschließende Regelungen zu den zulässigen Randsortimenten über eine dingliche Sicherung mit Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück zu treffen.

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen kann aufgrund der geringen Flächengröße der Bauflächen im Geltungsbereich ausgeschlossen

werden. Bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes der Riederau wird dieser Sachverhalt beachtet und bei Bedarf Festlegungen getroffen, um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen sicher ausschließen zu können.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden maßgebend über die Grundflächenzahl sowie die Festlegung der überbaubaren Grundfläche (Baugrenze) definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass die Grundstücke effizient ausgenutzt werden können, aber die Versiegelung des Plangebietes auf ein verträgliches Maß begrenzt bleibt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenze und die Festlegung der Flächen für Stellplätze und Zufahrten begrenzt. Aufgrund der bekannten Grundwasserverhältnisse wurde festgelegt, dass unterirdische bauliche Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen ausgeschlossen werden, um Eingriffe in den Grundwasserkörper zu vermeiden. Technisch notwendige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Fundamente sind davon ausgenommen.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades wird festgelegt, dass Stellplätze einschließlich deren Zufahrten soweit möglich wasserdurchlässig befestigt werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,80 für Gewerbegebiete wird nur geringfügig überschritten, um eine angemessene Nachnutzung der Konversionsfläche zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass die bereits Großteils durch die militärische Vornutzung versiegelte Fläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizient ausgenutzt werden kann. Dadurch kann die Inanspruchnahme neuer unbelasteter Flächen vermieden werden. Im vorliegenden Fall wird deshalb eine höchstzulässige GRZ von 0,85 festgelegt. Diese Überschreitung wird als verträglich angesehen, da im Rahmen der ökologischen Maßnahmen eine Aufwertung der Ausgleichsflächen durch die Entsiegelung bestehender Zufahrten und Wege in Höhe von ca. 6.470 m<sup>2</sup> vorgesehen ist und aus diesem Grund nur eine max. Erhöhung der Gesamtversiegelung im Plangebiet von ca. 4.111 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Des Weiteren wurde festgelegt, dass Stellplätze in wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind, so dass der Anteil der zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sich weiter reduziert. Somit findet gegenüber dem Bestand keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabfluss für das Niederschlagswasser statt. Insgesamt stehen mit der vorgegebenen Grünordnung ausreichend Flächen für die innere Durchgrünung des Baugebietes zur Verfügung. Die Detailgestaltung der Grünflächen kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der Angabe der zulässigen Vollgeschosse wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese in Gewerbegebieten nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion haben.

Die Riederau stellt einen bedeutenden Auwaldbestand rechts der Iller dar, der zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Aus diesem Grund soll der westliche Bereich des Plangebietes, der mit militärischen Anlagen (Bunker) und Verkehrsflächen an den bestehenden Riederauwald angrenzt, wieder in einen ökologisch naturnahen Zustand entwickelt werden. Aus diesem Grund wurde in diesem Bereich eine Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und darin u. a. Maßnahmen zur Entsiegelung und Entwicklung naturnaher Lebensräume festgelegt.

Der landschaftliche Gesamteindruck des Gebietes soll erhalten bleiben. Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Um die Außenwirkung des Gewerbegebietes zu minimieren, soll die bisherige Höhensituation der Bebauung des Biomassehofes mit seinen Lagerhallen und Verwaltungsgebäuden nicht wesentlich überschritten werden. Aus diesem Grund wurde im Plangebiet die Dachhöhe auf max. 12,5 m über Gelände begrenzt. Diese Höhe ist für Gewerbehallen allgemein ausreichend bemessen. Für untergeordnete technische Bauteile kann die maximale Firsthöhe um max. 3,0 m überschritten werden.

Als Höhenbezugspunkt ist aufgrund des ebenen Geländeverlaufes eine Höhenangabe in Form einer maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante (EFH<sub>max</sub>) ausreichend. Die EFH wurde im Plangebiet auf max. 655,75 NHN ca. 0,70 m über dem bestehenden Geländeniveau bei 655,05 NHN festgelegt, um einen hinreichenden Gebäudeschutz bei Extrem-Hochwasser-Ereignissen zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen, auf die hier verwiesen wird.

### **Bauweise**

In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit eine möglichst variable Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **Abstandsflächen**

Im Bebauungsplangebiet sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO) einzuhalten. Mit dieser Regelung ist im Gewerbegebiet die 0,25 H-Regelung sowie die Mindestflächenabstandsflächenregelung von 3 m anzuwenden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Plangebietes kann mit dieser Regelung gewährleistet werden.

### **Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Zur Regelung der Zufahrtssituation vom Riederauweg im Bereich der Teilfläche Flurnummer 677/18 und Teilfläche Flurnummer 677/17 Gemarkung Sankt Mang wurde im Bebauungsplan der private Zufahrtbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Biomassehofgrundstücks wurde zudem ein Geh- und Fahrrecht festgelegt.

Der gemeinsame Erschließungsbereich der Grundstücksbereiche einschließlich des Zufahrtbereichs auf der Teilfläche von Flur 677/18 Gemarkung Sankt Mang wird künftig als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet. Die dargestellte Vorgehensweise ergibt sich aus Artikel 4 Abs. 2 BayBO. Hiernach müssen Grundstücke mit gewerblichen Gebäuden der Gebäudeklasse 4 grundsätzlich an einer öffentlichen Straße anliegen. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die als Eigentümerweg gewidmet wird, werden die beschriebenen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Die Baulast und die Verkehrssicherungspflichten gehen nach erfolgter Widmung auf die Eigentümer über. Diese Vorgehensweise wird in einem städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern und der Stadt Kempten geregelt.

Flächen für Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze bzw. innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze zulässig. Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils aktuellen Fassung.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind auch Überdachungen mit einer Grundfläche von jeweils 25 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig, um eine möglichst flexible Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

### **Versorgungsflächen**

In der Planzeichnung werden gesonderte Flächen für die Ver- und Entsorgung nicht ausgewiesen. Dazu stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung. Darüber hinaus wird zugelassen, dass auf den öffentlichen und privaten Grünflächen Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes zulässig sind. Ver- und Entsorgungsleitungen in dem überplanten Bereich sind bereits vorhanden und können berücksichtigt werden.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerke AÜW). Sämtliche Zuleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Am Riederauweg besteht eine Trafostation zur Versorgung des Plangebietes. Im Zuge der weiteren Planungen sind ggf. innerhalb des Geltungsbereiches weitere Trafostationen vorzusehen.

### **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen**

Im östlichen Plangebiet am Einfahrtsbereich verlaufen unterirdische Leitungen, u.a. eine unterirdische 20 kV-Mittelspannungsleitung mit Schutzstreifen. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes mit Wasser und Abwasser sind weitere unterirdische Leitungen notwendig. Für diese Leitungen sind Leitungsrechte für die Versorgungsunternehmen in der Planzeichnung eingetragen. Die Leitungen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Weiterhin sind in diesem Bereich Leerrohre in bestimmter Tiefe zu errichten, um den Gebäude- und Leitungsschutz sicherzustellen.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen KКУ). Es besteht dazu im Bereich der Dieselstraße und dem Riederauweg südlich des Plangebietes (Sportanlage Riederau) eine Wasserleitung des KКУ. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes Riederau ist dazu eine Anbindung an diese bestehende Wasserleitung vorgesehen.

## **Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

### Abwasserentsorgung:

Bislang wird das Plangebiet über eine Klärgrube des Biomassehofes entsorgt. In Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) ist vorgesehen, das Plangebiet an den vorhandenen Abwassersammler über das Regenüberlaufbauwerk im Süden am Riederauweg anzuschließen. Dazu ist eine Druckleitung aus dem Plangebiet nach Süden entlang des Riederauweges vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass der Anschluss erst nach dem RÜB erfolgt. Von dort wird das Abwasser in das Gruppenklärwerk Iller des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) geleitet und gereinigt. Das Gruppenklärwerk hat ausreichende Reserven die anfallenden Abwassermengen aufzunehmen.

### Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser möglichst flächenhaft oder in Mulden dem Untergrund zuzuführen, wobei die DWA-Regelwerke M 153 und A 138 zu beachten sind. Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen ist in Zisternen zur Brauchwassernutzung zurückzuhalten und deren Überläufe möglichst auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.

Ggf. ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auch eine Ableitung des Niederschlagswassers über ein Drainagensystem vorzusehen. Überschüssiges Niederschlagswasser auf dem Grundstück kann in ein vorhandenes oder im Zuge der Erschließung neu zu erstellendes Regenwassernetz eingeleitet werden. Es besteht dazu eine vertragliche Regelung, das Regenwasser über einen Sammelkanal in ein Regenwasserpumpwerk zur benachbarten Standortschießanlage der Bundeswehr einzuleiten.

Bei Einleitung von nicht sickerfähigem Regenwasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Umweltamt der Stadt Kempten eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA- Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

### Abfallbeseitigung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das entsprechende Abfallentsorgungsunternehmen (Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten ZAK). Die vorgehaltenen

Müllgefäße ebenso wie Sperrmüll und Grüngut müssen zur Leerung bzw. Abfuhr in Absprache mit dem Abfallentsorgungsunternehmen bereitgestellt werden.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung wurde auf privaten Flächen und im Bereich des öffentlich gewidmeten Eigentümerweges Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Leitungsrechte bestehen zugunsten des Allgäuer Überlandwerkes für eine unterirdische Mittelspannungsleitung. Außerdem wurden weitere Leitungsrechte für Fernmeldekabel der Deutschen Telekom sowie für die geplante Abwasserentsorgung und Wasserversorgung zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) des Plangebietes festgesetzt. Sämtliche Zuleitungen auf Privatgrund sind unterirdisch zu verlegen. Damit können die Ver- und Entsorgung für den Biomassehof und der Bestandskunden, als auch die gegenständliche Gewerbegebietsausweisung sowie die weiter angedachten Entwicklungsmaßnahmen im Umgriff des Plangebietes sichergestellt werden.

Da die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes im Osten teilweise über das Grundstück des Biomassehofes erfolgt, sind Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan eingetragen, die zu Gunsten der geplanten Betriebsansiedlung privatrechtlich zu regeln sind. Wie unter der Überschrift *Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen* erläutert, wird dazu der gemeinsame Erschließungsbereich einschließlich des Zufahrtsbereichs auf der Teilfläche von Flur 677/18 Gemarkung Sankt Mang als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet, um die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeansiedlung zu erfüllen.

### **Öffentliche und private Grünflächen**

Die Grünordnung wird durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Baumpflanzungen vorgegeben. Zusätzlich wird im Westen eine Ausgleichsfläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich und dem Waldausgleich ausgewiesen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von unterirdisch verlegten Leitungen sind Wurzelschutzmaßnahmen zu errichten. Des Weiteren wird eine private Grünfläche mit Pflanzbindung entlang der Thomas-Dachser-Straße ausgewiesen.

Im Plangebiet sind private Pflanzbindungen durch die Eingrünung der Stellplatzflächen mit Bäumen mit STU 16/18 m.B. festgelegt. Diese bilden zusammen mit der Randeingrünung entlang der Thomas-Dachser-Straße ein den Gebäuden vorgelagertes Grünband. Durch diese Maßnahmen wird das Baugebiet im Einfahrtsbereich eingegrünt und zudem eine klare städtebauliche sowie

grünordnerische Orts- und Raumkante gebildet. Die Mindestdurchgrünung des Baugebietes wird durch die Festlegung der Anpflanzung von mind. 2 Bäumen I. bzw. II Wuchsklasse pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt. Im vorliegenden Fall sind bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 24.975 m<sup>2</sup> insgesamt ca. 48 Bäume I. bzw. II. Wuchsklasse auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Anteil der im Plan dargestellten Baumpflanzungen ist hierauf anrechenbar. Die Baumartenwahl erfolgt anhand der angegebenen Pflanzliste mit heimischen Gehölzarten sowie Klimabäumen gemäß Liste Stadtgrün 2021. Die nicht bepflanzten Grünflächen einschließlich der Baumstandorte sind als Blühwiese, Kräuterrasen oder Landschaftsrasen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Gehölzflächen und die in Dammlage geführte Thomas-Dachser-Straße (Nordspange) mit ihren straßenbegleitenden Gehölzflächen und Baumreihen bereits heute in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Der angrenzende Gehölzbestand ist während der gesamten Bauzeit fachgerecht zu schützen und zu erhalten.

### **Flächen für Wald**

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ist der Gehölzbestand innerhalb des Planungsgebiets abzüglich der Gehölzflächen auf den Bunkeranlagen gemäß Waldgesetz als Auwald (Hartholzauwe, junge Ausprägung) zu bewerten. Insofern ist für die geplante Umwandlung der Waldfläche in Gewerbefläche ein Ausgleich nach dem BayWaldG erforderlich. Im Bebauungsplan werden dazu in den ausgewiesenen Ausgleichsflächen Ersatzflächen für Wald sowie die Erhaltung und Aufwertung bereits bestehender Waldflächen festgelegt.

### **Eingriffs- und Ausgleichsfläche**

Der Eingriffsbereich liegt im Bereich des Biomassehofs auf einer Teilfläche des Flurstück Nr. 677/17 der Gemarkung Kempten St. Mang. Das ehemalige Munitionsdepot ist von Bunkeranlagen bestanden, deren Dächer begrünt sind und zwischen denen sich jüngere Gehölzbestände befinden. Zudem verlaufen versiegelte Straßen zwischen den einzelnen Bunkerreihen.

Für das Vorhaben wird die im Geltungsbereich westlich angrenzende Fläche als Ausgleichsfläche zugewiesen. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Teilfläche des Flurstückes 677/17 der Gemarkung Kempten St. Mang. Die Ausgleichsfläche umfasst ein Gebiet von ca. 1,81 ha, das ebenfalls von Bunkeranlagen, Zufahrtstraßen und dazwischen liegenden Gehölzbeständen charakterisiert ist.

Auf der Ausgleichsfläche werden Waldflächen mit Festlegungen zum Aufbau naturnaher Waldmantelsäume mit offenen mageren Kiesflächen und Krautfluren

(Brennenstandorte) getroffen. Dafür ist ein Rückbau der Asphaltwege in diesem Bereich notwendig. Als Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche (A) ist ein struktureicher Auwald des Typs (Hartholzaue, junge Ausprägung) festgelegt.

Auf Basis der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Maßnahmen im Plangebiet festgelegt, welche unter §13 Eingriffs- und Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzungen sowie unter Ziff. 4.4 als Hinweise übertragen wurden. Unter Beachtung dieser Vorgaben ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

#### Immissionen:

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken werden maßgeblich durch die Verkehrsemissionen der Nordspange Kempten und die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Riederau (Biomassehof, Rennsport Scuderia) sowie der Standortschießanlage im Norden bestimmt. Die Nordspange Kempten, die eine wesentliche nördliche Straßenverbindung der auf beiden Seiten der Iller gelegenen Gewerbegebiete darstellt und zu einer Entlastung der Innenstadt vom Individualverkehr der Stadt Kempten beiträgt, weist eine Gesamtbelastung gemäß Verkehrsgutachten VCDB, Sept. 2019 aus einer Knotenpunktzählung vom 07.05.2019 von 4558 Kfz/24h nach Westen und 4158 Kfz/24h nach Osten auf. Der Schwerlastanteil betrug mit ca. 346 Kfz/24h ca. 7,5%. Da im umliegenden Planungsgebiet keine relevanten schutzbedürftigen Immissionsorte vorhanden sind und die Planung selbst nur eine eingeschränkte Schutzbedürftigkeit nach DIN 18005 aufweist, sind keine Konflikte mit den Lärmschutzanforderungen zu erwarten.

#### Emissionen:

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung für eine gewerbliche Nutzung dar. Als Gewerbegebiet unterliegt dessen immissionsschutzrechtliche Beurteilung der TA-Lärm. Das Vorhaben löst aufgrund des Fehlens maßgeblicher Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes, keine nennenswerten Konflikte aus. Die maßgeblichen nächstgelegenen Immissionsorte liegen in einem Abstand von ca. 350 m im Bereich des Gewerbegebietes Ursulasried in Form von einzelnen Wohnnutzungen vor. Innerhalb des Gewerbegebietes wurden dazu Nutzungen mit einem höheren Immissionsanspruch, wie Betriebsleiterwohnungen etc. ausgeschlossen, um mögliche zukünftige Konflikte zu vermeiden.

Aus der gegenständlichen Angebotsplanung für eine gewerbliche Nutzung selbst ist für die umliegende Bebauung von keinen relevanten Lärmimmissionen auszugehen. Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten auf der Ebene des Angebotsbebauungsplanes nicht für erforderlich erachtet. Die Emissionsschutzanforderungen können auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungsverfahren gelöst werden.

#### Verkehrliche Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe der Gewerbefläche wird die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet für die übergeordnete Verkehrssituation nur von geringer Bedeutung sein. Im Verkehrsgutachten VCDB, Sept. 2019 wird dazu ausgeführt, dass bei einer Brutto-Baulandfläche von ca. 2,57 ha Gewerbefläche für das Gebiet jeweils ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 306 Kfz/24h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 25,8% prognostiziert werden kann. Dieser zusätzliche Verkehr führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Gesamtverkehrssituation in der maßgebenden Spitzenstunde, als auch in den Nebenzeiten im Planungsraum. Es sind zwar verkehrliche Mehrbelastungen auf der Nordspange (Thomas-Dachser-Straße) zu erwarten, der Knotenpunkt Thomas-Dachser-Straße / Riederau, als auch der signalisierte Knotenpunkt Thomas-Dachser-Straße / Dieselstraße / Porschestraße ist für den Planfall ausreichend leistungsfähig, so dass hier aus verkehrstechnischer Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Der Knotenpunkt Thomas-Dachser-Straße / Memminger Straße ist heute bereits im Bestand so weit überlastet, dass der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet Riederau für die Überlastung nicht maßgebend ist. Hier sind aktuell bereits heute Maßnahmen zur Herstellung der Kfz-Leistungsfähigkeit notwendig. Dabei sollte geprüft werden, ob der Ausbau auf einen zweistreifigen Kreisverkehr ausreichend ist oder ein signalisierter Knotenpunkt notwendig ist. Diese Maßnahmen sind unabhängig von der geplanten Gebietsentwicklung des Gewerbegebietes Riederau von der Stadt Kempten zu lösen.

#### **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Angabe Dachhöhe mit 12,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgelegt. Als Höhenbezugspunkt ist aufgrund des ebenen Geländeverlaufes eine Höhenangabe in Form einer maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante (EFHmax) ausreichend. Die EFH wurde im Plangebiet auf max. 655,75 NHN, die ca. 0,70 m über dem bestehenden Geländeniveau bei 655,05 NHN liegt festgelegt, um einen hinreichenden Gebäudeschutz bei Extrem-Hochwasser-Ereignissen sowie die Voraussetzungen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu ermöglichen. Des Weiteren darf die max.

Dachhöhe für technisch notwendige Anlagen und Dachaufbauten um max. 3,0m auf dann 16,2 m über dem Bestandsgelände überschritten werden. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die geplanten Gebäude in die umliegende Bebauung des Biomassehofes und damit in das Landschaftsbild einfügt.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Festlegung zur Dachform (FD), zur Geländemodellierung, zu Einfriedungen und Werbeanlagen. Zielsetzung hierbei ist die Einfügung des geplanten Baugebietes in den vorhandenen städtebaulichen Kontext mit ähnlicher Ausgestaltung.

#### Dächer:

Aufgrund der im Plangebiet bestehen Bebauung und der geringen Außenwirkung wird auf eine engere Begrenzung der Dachformen und Dachmaterialien verzichtet. Mit der Regelung von Dachaufbauten, der Unzulässigkeit von Dacheinschnitten kann eine weitestgehende harmonische Dachlandschaft sichergestellt werden. Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Glasdächer und Dachbegrünungen. Die Dachneigung ist auf max. 28° begrenzt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien soll die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Die Anlagen sollen sich jedoch in die Dachflächen einfügen und harmonisch angeordnet werden.

#### Einfriedungen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind ausschließlich kleintierdurchlässige Einfriedungen zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m zulässig. Dazu wurde festgelegt, dass die Unterkante der Zaunelemente einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm aufweisen müssen. Um visuelle Beeinträchtigungen und Trenneffekte in der Riederau zu vermeiden wurde festgelegt Einfriedungen transparent als Metallzaun herzustellen. Die Verwendung von Sichtschutzmatten ist nicht zulässig.

#### Geländeänderungen und Stützmauern:

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Dabei muss das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. in den öffentlichen Straßenraum übergehen.

An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,00 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### Werbeanlagen:

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist neben der BayBO das Merkblatt „Werbeanlagen“ der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Im Gewerbegebiet werden Regelungen zu freistehende Werbeanlagen (Pylone und Fahnenmasten) getroffen, um die Außenwirkung des Gebietes zu begrenzen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zugelassen. Ebenso werden besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln sowie Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc. ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Außenbeleuchtung den aktuellen Standards zu Insekten-, Fledermaus- und Vogelfreundlichkeit entsprechen muss.

## **1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch die Inanspruchnahme einer ehemaligen Konversionsfläche (Munitionsdepot) anstelle unverbauter landwirtschaftlicher Flächen.
- Begrenzung der max. überbaubaren Fläche (GRZ) und des Versiegelungsgrades
- Festlegung für die Entsiegelung von Flächen im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung
- Durch den Rückbau (Entsiegelung bestehender Verkehrsflächen) wird eine zusammenhängende Waldfläche in der Riederau entwickelt, die sich positiv auf die Wirksamkeit des Kleinklimas (Waldinnenklima) auswirkt.
- Ausführung der Stellplätze nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belag
- Begrünung des Plangebiets im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen unter besonderer Beachtung der Verwendung von Klimaschutzbäumen.
- Der festgelegte Bauraum ermöglicht kompakte Baukörper, so dass die Voraussetzung für eine energiesparende Bauweise gegeben sind.
- Ebenso ermöglichen die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes eine Orientierung der Dachflächen für die optimale Anordnung von Solarthermischen Anlagen.
- Flächen außerhalb von Baufenstern und Umgrenzungen von Parkierungen sind als höherwertige Begrünung (Blühwiese) anzulegen. Dies wirkt ebenfalls einer Aufheizung der Flächen entgegen. Insgesamt trägt es zu einem besseren Klima im Plangebiet bei.

## **1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde auf Grundlage des „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2003 2. Auflage, erarbeitet. Die Ausgleichsermittlung sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Naturschutzfachlichen Ausgleich sind im beigefügten Umweltbericht aufgeführt und beschrieben.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird eine interne Ausgleichsfläche (18.120 m<sup>2</sup>) benötigt. Diese liegt im westlichen Geltungsbereich.

Die innerhalb der T-Linie dargestellten Grünflächen im Plangebiet sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu pflegen und zu entwickeln, dass ihr ökologischer Wert auch langfristig bestehen bleibt. Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der AELF-Kempten abzustimmen. Dazu sind regelmäßige Kontrollgänge im Rahmen der Umweltbaubegleitung durchzuführen, um eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Ausgleichsfläche durch eine unerwünschte Ausbreitung nicht-standortheimischer Arten und invasiver Arten (Neophyten) zu verhindern.

Bei Neuanpflanzungen/ Initialpflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind autochthone Gehölze, Gebietsherkunft 9 zu verwenden.

### **Grünordnung**

Die öffentlichen Grünflächen werden als extensive Blühwiese entwickelt, zusätzlich werden 2 Bäume im Bereich der Zufahrt gepflanzt.

Die privaten Grünflächen sollen als Blühwiese/Kräuterrasen/Landschaftsrassen angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Durch die Pflanzung von mind. zwei Bäumen I. oder II. Wuchsklasse pro 1000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche im Bereich der Stellplätze sowie auf dem privaten Grünstreifen zwischen Gewerbefläche und Kemptener Nordspange wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes vorgegeben.

Durch eine standortgerechte Bepflanzung wird ein charakteristischer Pflanzenbestand entwickelt, welcher gleichzeitig als Lebensraum für viele Tier- und Insektenarten dient.

### **Kosten und Finanzierbarkeit der Maßnahme**

Die Kosten werden durch den Eigentümer der Fläche Fa. Biomassehof Allgäu eG bzw. zukünftig anzusiedelnde Betriebe übernommen.

## 1.6 Kenndaten der Planung

Größe Geltungsbereich	44.875 m <sup>2</sup>	100,0 %
Baugrundstück (GE), davon:	25.570 m <sup>2</sup>	57,0%
- überbaubare Grundfläche	18.400 m <sup>2</sup>	41,0%
- Fläche für Stellplätze und Zufahrten	5.680 m <sup>2</sup>	12,7%
- Private Grünfläche	1.490 m <sup>2</sup>	3,3%
Ausgleichsfläche intern, (Waldfläche)	18.120 m <sup>2</sup>	40,4%
Öffentliche Flächen, davon:	1.185 m <sup>2</sup>	2,6%
- Verkehrsfläche (Riederauweg)	445 m <sup>2</sup>	1,0%
- Verkehrsfläche (Eigentümerweg)	690 m <sup>2</sup>	1,5%
- Öffentliches Grün	50 m <sup>2</sup>	0,1%

(alle Angaben verstehen sich als ca.- Werte)

## **2 Anlagen**

Umweltbericht vom 23.07.2020

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), LARS consult GmbH vom 23.07.2020

Abschlussbericht zum Verkehrsgutachten für den Ausbau des Biomassehofs Kempten, VCDB vom September 2019

Die hydrogeologische und abfalltechnische Stellungnahme Nr.1 des Bodengutachters vom 02.04.2020 zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 19.03.2020