



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/879

TOP 4

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

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

B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Edeka Gruppe plant am Standort des bisherigen Verkehrsübungsplatzes und des Edeka C&C Marktes an der Memminger Straße 141 die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Kemptener Norden.

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

Darüber hinaus plant ein weiterer Projektentwickler die Inwertsetzung des westlichen Grundstücksbereiches. Neben Büronutzungen sollen in diesem Bereich auch verschiedene Nutzungen zur Ergänzung des Nahversorgungszentrums realisiert werden.

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

Darüber hinaus hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.03.2020 die öffentliche Auslegung der Planungen beschlossen.

A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 02.05.2020.

Es liegen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

Eine *Anwohnerin* der Halde bezieht sich mit Mail vom 07.06.2020 auf die örtliche Immissionssituation. In den letzten Jahren sei das Wohngebiet mit dem Lärm des Großhandelsmarktes, der vielfältigen Sportveranstaltungen am Fußballplatz und im Eisstadion und der Musik im Kegelgebäude geplagt. All diese Lärmquellen seien einzeln für sich gesehen vielleicht schon tragbar. Aber in der Summe aller gäbe es keinen Tag (Werktage, Sonn- und Feiertage, Sommer wie Winter), an dem diese Beeinträchtigungen nicht bestünden.

Der Schall, der von den Hauswänden in das Wohngebiet transportiert würde, sei sehr intensiv. Die Brüllerei der Fußballer (meist mit viel Fäkalausdrücken), die maschinelle Pflege des Fußballrasens und der umliegenden Anlagen, selbst die Verkaufsverhandlungen bei den Gesprächen zwischen Flohmarktverkäufern und -besuchern, die früher stattgefunden hätten, könnten durch das Echo der Fassade wörtlich mitgehört werden. Das würde sich mit dem Gebäude, das am jetzigen Verkehrsübungsplatz errichtet würde, nochmals verstärken.

Mit der vorliegenden Planung würde eine Verbesserung der Lärmsituation im Vergleich zum Großhandelsmarkt erzielt werden. Die Begrünung der Flachdachbereiche würde ausdrücklich begrüßt. Es wird angeregt, diese Begrünung auf die Fassaden zu erweitern. Hierdurch könnte eine zusätzliche Schallreduktion erzielt werden.

In diesem Zusammenhang äußern auch die *Eigentümer* des Anwesens Memminger Straße 147 Bedenken zur Lärmschutzsituation und beantragen – ohne weitere Details zum Standort oder zur Ausführung zu benennen - eine Lärmschutzwand.

Bericht:

Die Immissionssituation im Plangebiet und die Auswirkungen auf die Umgebung wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde bereits zum Vorentwurfsstand des Bebauungsplans untersucht. Im Ergebnis werden im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) an allen Immissionsorten eingehalten. Im Nachtzeitraum können an den Immissionsorten Neuhauser Weg 36, 38, 40, 42, 44 Überschreitungen des im reinen Wohngebiet geltenden Richtwertes (35 dB(A)) durch laute Unterhaltungen auf der Terrasse des zulässigen Beherbergungsbetriebes hervorgerufen werden, so dass Nutzungszeitbeschränkungen der Anlage erforderlich sind. Der Standort Memminger Straße 147 ist aufgrund seiner Lage hiervon nicht betroffen.

Zur Lösung des Immissionskonfliktes werden die Öffnungszeiten von Schank- und

Speisewirtschaften 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. Die dargestellten Beschränkungen werden außerdem in den jeweiligen Baugenehmigungen und gaststättenrechtlichen Erlaubnissen verankert. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Verkehrslärm wurden ebenfalls Untersuchungen durchgeführt. Hier treten geringfügige Immissionsüberschreitungen ausschließlich im Bereich Memminger Straße 138 bei nächtlicher Belieferung des Supermarktes und des Drogeriemarktes auf. Im Bereich der Haldebebauung und am Grundstück Memminger Straße 147 werden die Immissionswerte auch bei nächtlicher Andienung vollständig eingehalten. Der Immissionskonflikt an der Memminger Straße wird durch eine Beschränkung der Anlieferung des Drogeriemarktes auf den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) gelöst. Durch diese Maßnahme können auch an diesem Standort alle Richtwerte eingehalten werden.

Die von Seiten der Antragstellerin angeregte Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Schallschutzes würde zu keiner weitergehenden wesentlichen Verbesserung der Immissionssituation führen. Dies gilt auch für die beantragte Lärmschutzwand im nördlichen Planbereich. Ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz sind aufgrund der Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen auch nicht erforderlich. Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die Immissionssituation im Bereich der Haldesiedlung sowie im Bereich des Grundstücks Memminger Straße 147 durch die künftige Situierung der Baukörper, der geplanten Andienungsgebiete und der Nutzungszeitbeschränkungen im Vergleich zur Bestandssituation wesentlich verbessern wird.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Gesamtplanung gewährleistet den Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung und die Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung sind daher nicht erforderlich.

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

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 07.05.2020 im Zeitraum vom 11.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020. Insgesamt wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Acht Behörden haben sich nicht geäußert, 18 Behörden hatten keinerlei Anregungen vorgetragen.

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

Der *Regionale Planungsverband Allgäu* weist mit Schreiben vom 28.05.2020 darauf hin,

dass dem Vorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

Der *Handelsverband Bayern e.V.* weist mit Stellungnahme vom 11.05.2020 darauf hin, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Die *Gemeinde Lauben* weist mit Stellungnahme vom 10.06.2020 darauf hin, dass gegen das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße“ im Bereich westlich der Memminger Straße und nördlich des Eisstadions keine Einwände bestehen. Jedoch möchte der Gemeinderat anmerken, dass sich die Situation hinsichtlich der bereits jetzt schon überlasteten nördlichen Zufahrt zur Stadt Kempten durch die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Baugebiet Halde und das Nahversorgungszentrum zusehends verschärfen würde.

Bericht:

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der konkreten Flächennutzungen untersucht. Für das neue Nahversorgungszentrum ergibt sich ein Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen von ca. 1.350 Kfz/24h im Minimum bis zu ca. 4.230 Kfz/24h im Maximum. Die verkehrliche Mehrbelastung durch das geplante Versorgungszentrum beträgt abzüglich des derzeitigen Verkehrsaufkommen des Großhandelsmarktes durchschnittlich ca. 2.990 Kfz/24h im Quell- bzw. Zielverkehr. Der Schwerverkehrsanteil sinkt deutlich von derzeit 10 % auf künftig nur noch ca. 3 %.

Durch das neue Nahversorgungszentrum sind Mehrbelastungen insbesondere auf der Memminger Straße zu erwarten. Das Verkehrsgutachten zeigt in dieser Hinsicht auch die aktuellen Belastungsgrenzen zu den Spitzenzeiten in den Knotenpunktbereichen Memminger Straße / Thomas-Dachser-Straße und Memminger Straße / Oberwanger Straße / Unterwanger Straße auf. Gleichzeitig wird für beide Bereiche die Leistungsfähigkeit außerhalb Spitzenstunden gutachterlich bestätigt. In der Gesamtbetrachtung sind die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens angesichts der vergleichsweise hohen Leistungsreserven außerhalb der Spitzenstunden als verträglich zu bewerten.

Die *Untere Naturschutzbehörde* weist mit Stellungnahme vom 05.06.2020 darauf hin, dass sich im Planungsumgriff keine gesetzlich geschützten Biotop- und auch keine Ausgleichsflächen befinden. Aufgrund der Habitatausstattung sei ferner auch keine Betroffenheit streng geschützter Arten zu erwarten. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan sehe vor, einen Teil des anfallenden Regenwassers direkt in das Feuchtbiotop zu leiten, so dass eine dauerhafte Bespannung des Gewässers sichergestellt würde. Insgesamt werden gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor:

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) weist mit Stellungnahme vom 29.05.2020 darauf hin, dass eine weitergehende Öffnung/ Renaturierung des verrohrten Bachlaufes im Plangebiet im Rahmen der baulichen Umgestaltung und Umnutzung wünschenswert gewesen wäre. Im Bereich von Oberflächengewässern (auch bei verrohrten Gewässerabschnitten) seien grundsätzlich folgende wasserwirtschaftliche Belange und wasserrechtlichen Tatbestände zu beachten:

- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG).

Dem WWA lägen keine Angaben über ein rechnerisch ermitteltes Überschwemmungsgebiet oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies würde aber nicht bedeuten, dass hier kein Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Das WWA regt deshalb an, die Umstände der möglichen o.g. Gewässerverläufe und bestehenden Verrohrungen gerade auch aufgrund der im Rahmen ihrer Zuständigkeit und Aufgaben für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) vorhandenen Erkenntnisse zu prüfen und im vorliegenden Verfahren fach- u. sachgerecht einfließen zu lassen.

Bericht:

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

Die Entwässerungssituation des Planungsbereiches wurde zwischenzeitlich gutachterlich untersucht und geprüft. Das anfallende Niederschlagswasser des Nahversorgungszentrums wird im Trennsystem abgeleitet. Aufgrund der schlechten Versickerungsrate soll das Niederschlagswasser nach Art. 15 BayWG gedrosselt in den östlich der Memminger Straße gelegenen Bleicher Graben geleitet werden. Die Drosselabflussmenge wurde in Abstimmung mit dem WWA festgelegt.

Das Niederschlagswasser wird ferner vor Einleitung in den Bleicher Graben vorgereinigt. Die Verkehrsflächen der Randbereiche werden über Mulden-Rigolen-Elemente in den angrenzenden Grünflächen entwässert werden. Die restlichen Verkehrsflächen werden über Retentionsfilteranlagen mit DIBt-Zulassung vorgereinigt.

Um die Niederschlagsspitzen abzumindern, wird das Niederschlagswasser in Rigolen bzw. Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und über Drosselschächte abgeleitet. Der jeweils mögliche Drosselabfluss errechnet sich anteilig zur Gesamtfläche. Die Regenrückhaltung wurde inklusive Überflutungsnachweis für den 30-jährigen Regen nach KOSTRA bemessen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind damit die Belange der Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB umfangreich berücksichtigt und in die Planung eingeflossen. Die geplanten Rigolen und Rückhaltesysteme sind in die Planung als Hinweis aufgenommen worden. Vertiefende Untersuchungen sind ggf. nachgelagert - auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Entwässerungsgesuche - durchzuführen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Die von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes angeführten wasserwirtschaftlichen Belange sind im Bauleitplanverfahren gutachterlich untersucht und in der Planung berücksichtigt worden.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße“ wird im Bereich westlich der Memminger Straße und nördlich des Eisstadions gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.07.2020 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als Satzung beschlossen.

Anlagen:

- Präsentation
- Planzeichnung
- Bebauungsplansatzung und Begründung
- Umweltbericht
- Einzelhandelsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Anlagen zum Verkehrsgutachten
- Erläuterungsbericht zur Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung
- Anlagen zum Erläuterungsbericht