



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 27.09.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/299

TOP 3

4. Änderung zum Bebauungsplan „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Südlich Stadtweiherbach“ aus dem Jahr 1979 regelt neben Mischgebiets- und Wohnbauflächen auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die beiden Nahversorger entlang der Lindauer Straße. Die Eigentümer des Grundstücks haben einen Wunsch zur Erhöhung der Verkaufsflächen und Modernisierung geäußert, um so die Zukunftsfähigkeit des Nahversorgungszentrums an der Lindauer Straße langfristig zu ermöglichen. Hierzu ist allerdings die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da sich wesentliche Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung und der Verkaufsflächen ergeben werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Lindauer Straße, im Osten an die Straße Am Göhlenbach und im Norden an die Schraudystraße an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen Fuß- und Radweg parallel zum Steufzger Bach begrenzt. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von etwa 1,3 ha auf.

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2514 (Teilfläche), 3460/7 (Teilfläche), 4051, 4051/100, 4051/102 und 4051/103 Gemarkung Kempten. Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch die Nahversorger charakterisiert. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Planvorhaben gilt aktuell der Bebauungsplan „Südlich Stadtweiherbach“ in Kombination mit der 3. Änderung dieses Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Situation ist daher nach §30 BauGB einzuordnen. Die Änderung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen des Verfahrens durchgeführt. Ein Kostenübernahmevertrag und ein Durchführungsvertrag

sind Bestandteil des Verfahrens.

Städtebau

Städtebauliches Ziel ist der Neubau und die Erweiterung der Nahversorger entlang der Lindauer Straße. Hierzu wird ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Der westliche Nahversorger soll komplett abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Verkaufsfläche wird dabei auf etwas über 1500 m² erhöht. Eine Tiefgarage ist ebenfalls geplant. Das Gebäude ist nach Süden hin zweigeschossig, wobei das Obergeschoss einen untergeordneten Teil des Hauptgebäudes überdeckt. Die geplanten Flachdächer werden begrünt und eine Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie soll darauf errichtet werden. Im Obergeschoss ist die Nutzung als Gewerbefläche für externe Unternehmen vorgesehen.

Für den östlichen Nahversorger ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes vorgesehen, sodass die verbaute graue Energie gewahrt wird. Daher bleibt der Gebäudekörper auch mit Anbau eingeschossig und es wird ebenfalls mit Satteldach ausgeführt. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist geplant. Die Verkaufsfläche soll um ungefähr 500 m² vergrößert werden auf dann etwas über 1500 m².

Umweltschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotop- oder Schutzgebiete. Aufgrund der Verfahrenswahl als §13a BauGB ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung notwendig. Auf den Erhalt des Baumbestands wird ein Fokus gelegt. Laut der Starkregengefahrenkarte besteht in einzelnen Bereichen die Gefahr von Überschwemmungen. Bei der Analyse wurden allerdings die Entwässerungssysteme der Parkplätze nicht berücksichtigt.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt an der Lindauer Straße sowie eine Zufahrt an der Straße Am Göhlenbach. Eine Veränderung der Erschließungssituation ist nicht geplant. Für den westlichen Nahversorger erfolgt eine Umstrukturierung der internen Parkplatzsituation durch die Errichtung einer Tiefgarage. Im Verfahren wird besonderen Wert auf die Radabstellanlagen und die fußläufige Zugänglichkeit gelegt.

Denkmalschutz

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im näheren Umgriff des Geltungsbereichs bekannt.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades sind je nach Ausführung der Planung geringe Klimafolgen zu erwarten. Es sind Fassaden- und Dachbegrünungen geplant genauso wie Maßnahmen zum Regenwassermanagement.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplan „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger

Bach mit dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 27.09.2023 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel ist es eine Erhöhung der Verkaufsflächen zu ermöglichen. Hierzu wird ein Nahversorger erweitert und der Andere neu gebaut.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Vorhabenplanung
- Präsentation