



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 06/2023



# Kempten<sup>Allgäu</sup>

## 1. Änderung des Bebauungsplans "Ulmer Straße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Systemgastronomie"

im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße

Plan-Nr. <b>534-1</b>	Maßstab <b>1:500</b>	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 27.04.2023 27.09.2023
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			Entwurf
		i.A.	

# Inhalt:

## Teil I

- Informationen zur Datenschutzverordnung
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Satzung

## Teil II

- Begründung
- Anlagen



**Kempten**<sup>Allgäu</sup>

## Formular Informationspflichten

### Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO

- Beteiligungs- und Informationsverfahren bei Bauleitplanung
- Behandlung von Bauanträgen im Gestaltungsbeirat -

Der Schutz Ihrer Daten genießt bei der Stadt Kempten (Allgäu) einen hohen Stellenwert. Das Stadtplanungsamt verarbeitet daher Ihre personenbezogenen Angaben im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen.

Mit diesen Datenschutzhinweisen informieren wir Sie im Interesse eines transparenten Verwaltungshandelns über die Einzelheiten der Erhebung und weiteren Verwendung Ihrer Daten.

#### 1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Erhebung von personenbezogenen Daten bei städtebaulichen Planungen, insbesondere Beteiligungs- und Informationsverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs-, Bauungs-, Landschafts- und Grünordnungsplänen, Projektplanungen und sonstigen Handlungskonzepten sowie bei Bauvorhaben, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten (Allgäu) behandelt werden.

#### 2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO

Verfahrensverantwortlich für die Verarbeitung ist die Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt, Anschrift: Kronenstraße 8, 87435 Kempten (Allgäu)  
E-Mail: [poststelle@kempten.de](mailto:poststelle@kempten.de), Tel.: 0831/115

#### 3. Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten

Stadt Kempten (Allgäu)  
Behördliche Datenschutzbeauftragte  
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)  
E-Mail: [datenschutz@kempten.de](mailto:datenschutz@kempten.de)  
Tel.: 0831/2525 – 1085

#### 4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Ihre Daten werden zur Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit den in Ziff. 1 genannten städtebaulichen Planungen und Verfahren, somit zur Umsetzung städtebaulicher Ziele und Zwecke verarbeitet. Hierbei werden die Planungserfordernisse und die Auswir-

kungen der Planung ermittelt sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Für diese Zwecke werden personenbezogene Daten erhoben, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Daten werden hierbei auf den Rechtsgrundlagen von

- Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e, Abs. 3 Satz 1 Buchst. b DSGVO, Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Datenschutzgesetz – BayDSG – in Verbindung mit den einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen, insbesondere §§ 1 Abs. 3, 3, 6 und 7 Baugesetzbuch (Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse)

sowie

- (ggf.) Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. a, Art. 7 DSGVO (freiwillige Einwilligung)

erhoben und verarbeitet.

#### **5. Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden**

- Vor- und Familienname
- Kontaktdaten (Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse, soweit – freiwillig - angegeben)
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden
- Angaben aus geografischen Informationssystemen

#### **6. Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten**

Ihre o. g. Daten werden in dem zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Umfang an

- die in den genannten Verfahren bzw. mit den Arbeitsvorgängen beteiligten Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung,
- die in Betracht kommenden staatlichen Stellen,
- die beteiligten Ingenieur- und Planungsbüros,
- Gerichte bei Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne,
- ggf. von der Stadt Kempten (Allgäu) beauftragte und gleichfalls zur Verschwiegenheit verpflichtete externe Auftrags Verarbeiter
- Mandatsträger im zuständige Entscheidungsgremium, insbes. Planungs- und Bauausschuss sowie Stadtrat

übermittelt (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSGVO und Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e DSGVO).

Eine Datenübermittlung an Dritte für Werbezwecke findet nicht statt.

#### **7. Quellen der personenbezogenen Daten gem. Art. 14 DSGVO:**

Sofern wir die o. g. Daten nicht von Ihnen selbst erhalten haben, erheben wir diese Angaben – soweit dies im Einzelfall zur Aufgabenerfüllung erforderlich und gesetzlich zulässig ist (Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayDSG) im Amt für BürgerService der Stadt Kempten (Allgäu)

#### **8. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland**

(= außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes)

Ihre Angaben werden nicht an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt, soweit hierzu keine Notwendigkeit besteht bzw. dort kein angemessenes Datenschutzniveau i. S. v. Art. 32, 44 bis 50 DSGVO garantiert ist.

## **9. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten**

Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die Wahrnehmung der o. g. Aufgaben notwendig ist (Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO). Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB) wird eine Löschung der gespeicherten Daten geprüft.

Nach Ablauf der o. g. Fristen werden die vorliegenden Akten und Angaben auf ihre Archivwürdigkeit geprüft (Art. 26 Abs. 6 BayDSG).

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Gültigkeit eines Planungsverfahrens stehende personenbezogene Daten werden unbefristet gespeichert.

## **10. Betroffenenrechte**

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 17, 18 DSGVO). Das Recht auf Löschung nach Art. 17 Abs. 1 und 2 DSGVO besteht jedoch u. a. dann nicht, wenn die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 17 Abs. 3 Buchst. b DSGVO).

Aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, können Sie der Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten durch uns jederzeit widersprechen (Art. 21 DSGVO). Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, verarbeiten wir in der Folge Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr.

Bei Vorliegen einer Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind Sie berechtigt, diese Einwilligung jederzeit zu widerrufen; bis zum Zeitpunkt des Widerrufs vorgenommenen Verarbeitungen bleiben dabei in ihrer Rechtmäßigkeit erhalten.

Ferner steht Ihnen bei Erteilung der Einwilligung oder bei Vorliegen eines Vertrages zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten mithilfe automatisierter Verfahren gegebenenfalls ein Recht auf Übertragung der Daten an Sie oder an einen anderen datenschutzrechtlich Verantwortlichen zu (Art. 20 DSGVO).

Soweit Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Landesbeauftragten für den Datenschutz in Bayern, Anschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München, E-Mail: [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de), Tel.: 089/212672-0

## **11. Information bei späterer Zweckänderung**

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf ergeben, dass Ihre personenbezogenen Daten für den gleichen Zweck, der bei der Erhebung angegeben wurde, an Dritte zu übermitteln sind, bedarf es hierzu keiner gesonderten Information.

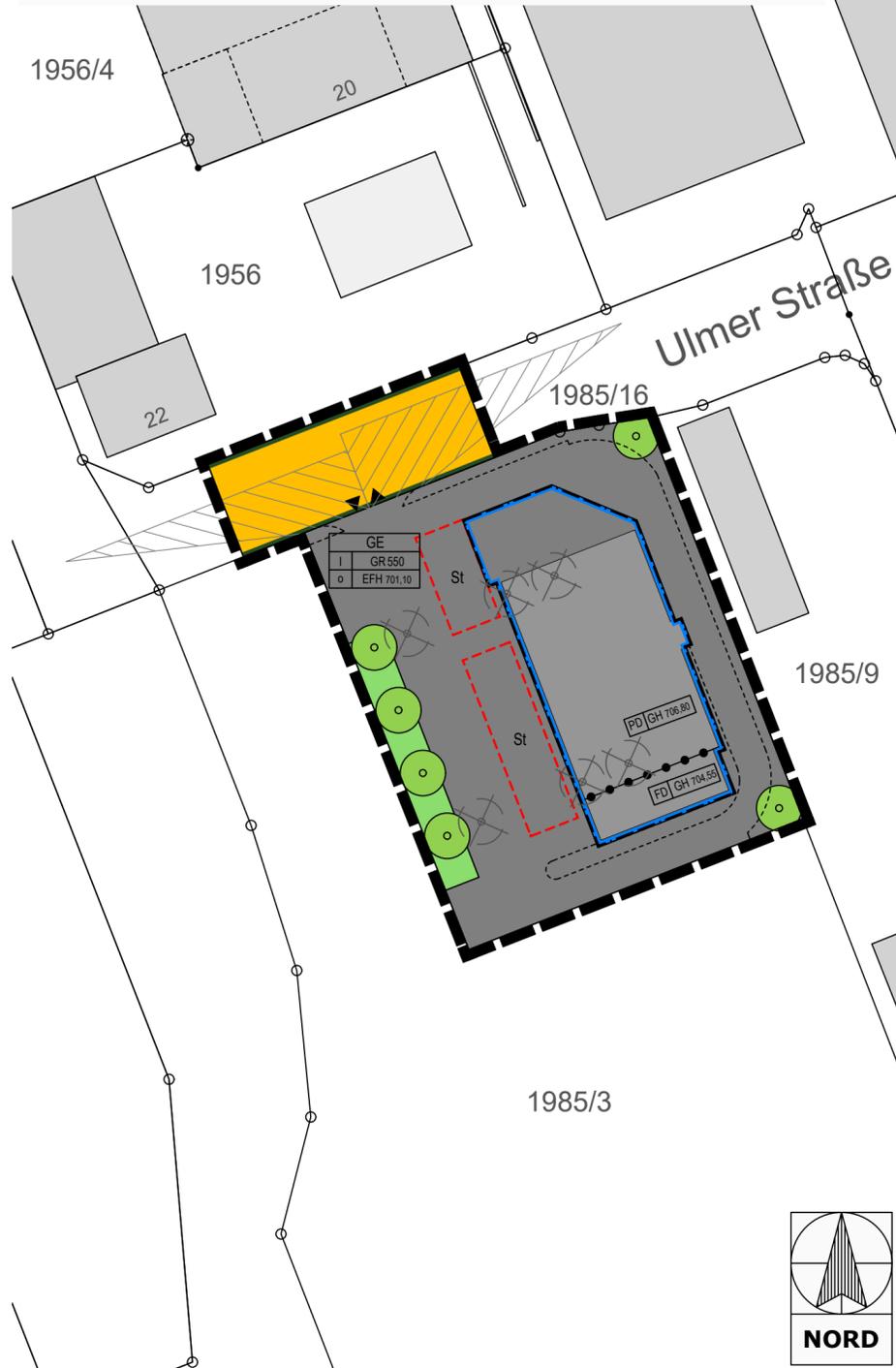
## **12. Pflicht zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten**

Ihre personenbezogenen Angaben benötigen wir zur Umsetzung der jeweils einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Behandlung der Stellungnahmen, z. B. bei

- Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Benachrichtigung nach Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Wenn Sie die erforderlichen Angaben nicht zur Verfügung stellen, löst dies eine Datenerhebung bei Dritten (Art. 14 DSGVO) aus.

# 1. PLANZEICHNUNG



# 2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - GE Gewerbegebiet
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - EFH 701,10 Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Höchstmaß, hier 701,10 m ü. NHN DHHN 2016
  - GH 706,80 Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 706,80 m ü. NHN DHHN 2016
  - GR 550 Grundfläche (GR) als Höchstmaß, hier 550 m<sup>2</sup>
  - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier I (1 Vollgeschoss)
- 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o Bauweise, hier offene Bauweise
  - Baugrenze
- 2.1.4 Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrt / Ausfahrt
- 2.1.5 Grünflächen
  - private Grünfläche, Zweckbestimmung Durchgrünung
  - zu pflanzender Baum (II. Wuchsklasse, Hochstämme, 3 xv, mit StU 18/20 mB)
  - zu fällender Baum
- 2.1.6 Sonstige Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung für Dachformen und Maß der Nutzung
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

- PD Pultdach
- FD Flachdach

## 2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Gebäude / Nebengebäude
- geplantes Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Sichtdreieck 30 m x 3 m
- Randbegrünung

# 3. VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschluss

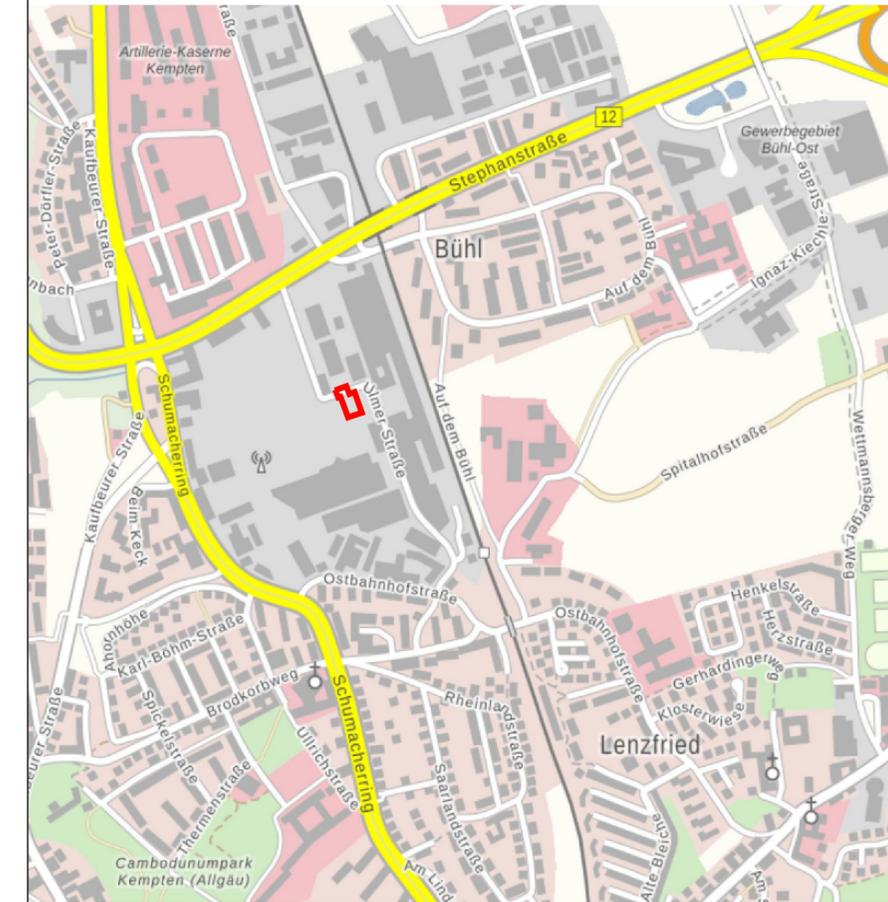
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und den Entwurf der Planung gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 12.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2023 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 20.11.2023 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2023 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 20.11.2023 beteiligt.

Stadt Kempten (Allgäu), 02.10.2023

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 06/2023



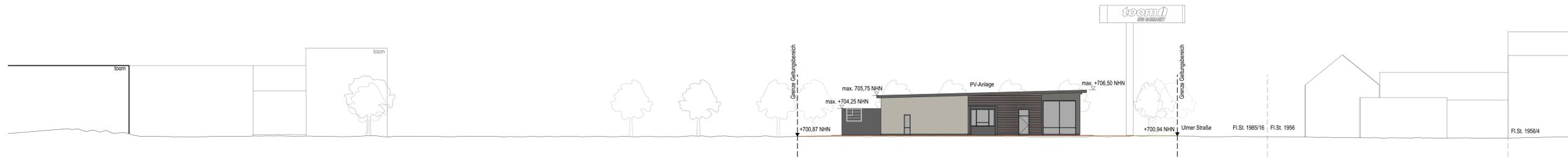
# Kempten Allgäu

## 1. Änderung des Bebauungsplans "Ulmer Straße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Systemgastronomie"

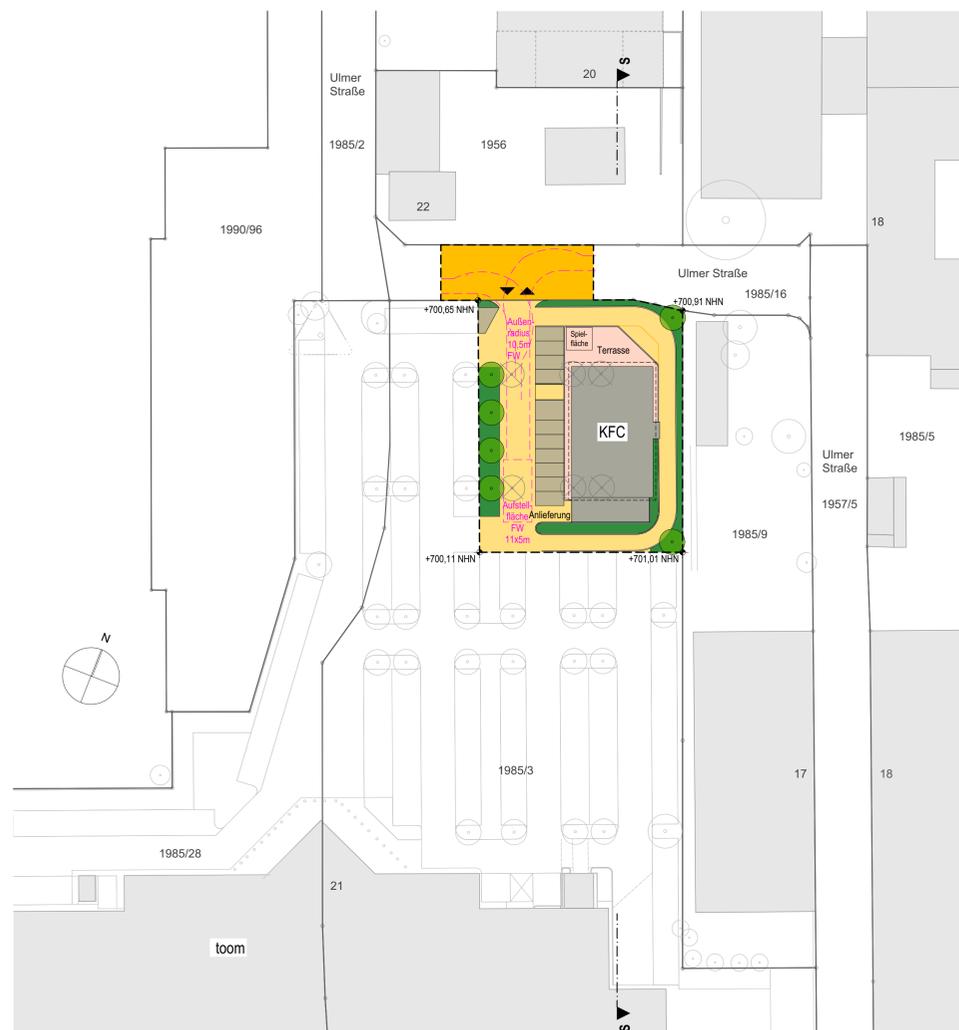
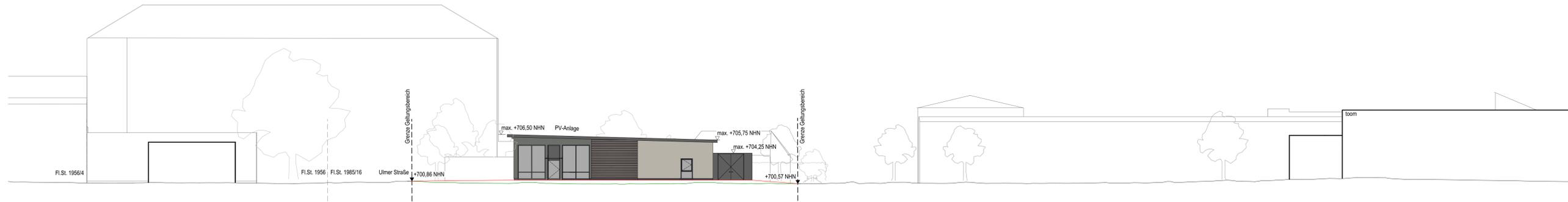
im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße

Plan-Nr. <b>534-1</b>	Maßstab <b>1:500</b>	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 27.04.2023 27.09.2023
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			Entwurf  i.A.

ANSICHT OST M 1:200

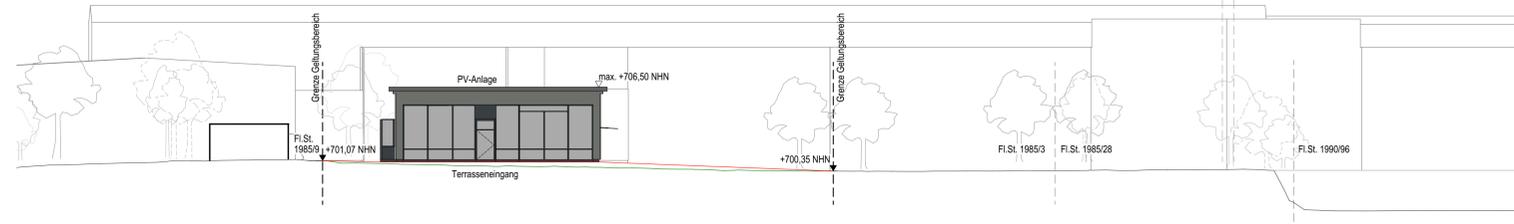


ANSICHT WEST M 1:200

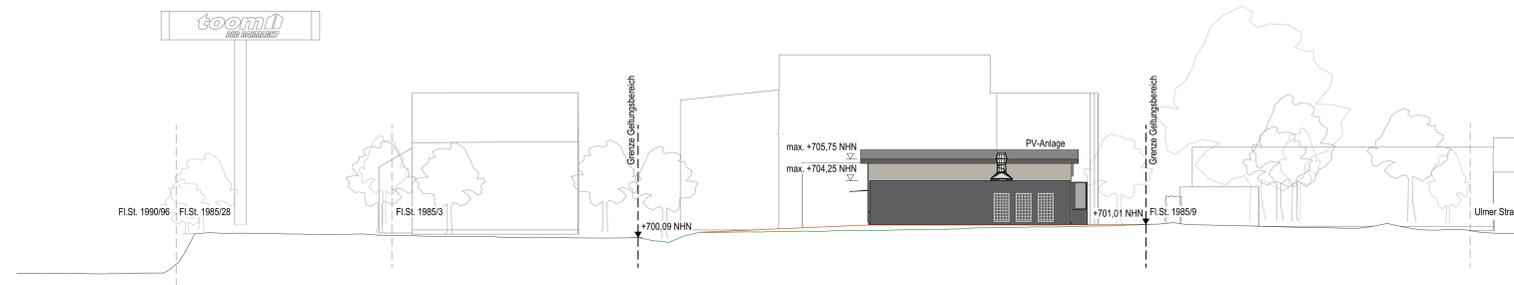


GRUNDRISS M 1:500

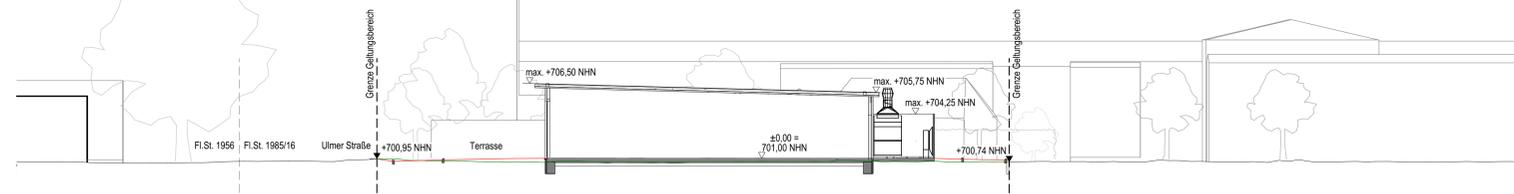
ANSICHT NORD M 1:200



ANSICHT SÜD M 1:200



LÄNGSSCHNITT M 1:200



Schwarzplan M 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geplantes Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- geplante Stellplätze
- geplante Grünfläche
- Private Terrassenfläche
- Private Spielfläche
- Baum Abbruch
- Baum außerhalb Geltungsbereich
- Fahrspur Feuerwehr
- Fahrrichtung
- VK Dach geplantes Gebäude
- Schnittlinie
- Geltungsbereich
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1985/3
- Bestehende Gebäudebestand
- vorhandenes Gelände
- geplantes Gelände



Stadtplan M 1:10.000

Verkaufungsdatum: 30.08.2023  
 Objektplanung Gebäude und Freianlagen: Renn Architekten Burggr. 4-6 D-87638 Fischen  
 Architekt: Hans-Martin Renn Dipl.-Ing. (FH) Architekten  
 Tel: +49 (0)9326 20935-0 Fax: +49 (0)9326 20935-29

Kempton<sup>Allgäu</sup>

**Vorhaben- und Erschließungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“:**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“**  
 Im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherweg und Ostbahnhofstraße

Plan-Nr. 534-1	Maßstab 1:500, 1:200, 1:5000, 1:10000	Stadt Kempton (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 27.04.2023 27.09.2023
Lageplan Ansichten Schnitte		i.A.	

## Stadt Kempten (Allgäu)

### 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“

Nr. 534-1

im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und  
Ostbahnhofstraße  
(Gem. Kempten (Allgäu))

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

27.04.2023

27.09.2023

XX.XX.XXXX

XX.XX.XXXX

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planzeichnung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
§ 2	Bestandteile des Bebauungsplans .....	5
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen .....	5
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans .....	5
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
§ 5	Art der baulichen Nutzung .....	6
§ 6	Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 7	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen ....	6
§ 8	Stellplätze .....	7
§ 9	Verkehrsflächen .....	7
§ 10	Private Grünfläche .....	7
§ 11	Grünordnung .....	7
§ 12	Ordnungswidrigkeit .....	8
§ 13	Höhenlage baulicher Anlagen .....	8
§ 14	Immissionsschutz .....	8
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>9</b>
§ 15	Dächer .....	9
§ 16	Werbeanlagen .....	9
§ 17	Geländegestaltung und Stützmauern.....	9
§ 18	Ordnungswidrigkeit (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	9
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>10</b>
	Regelwerke .....	10
	Altlasten .....	10

Bodendenkmal .....	10
Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr .....	10
Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser .....	12
Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse / Überschwemmungsgebiete .....	12
Sichtdreiecke .....	12
Plangenaugigkeit.....	13
Bodenschutz .....	13
Randbegrünung.....	14
Düngung und Baumfällungen .....	14
Besonderer Artenschutz.....	15

## **1 Planzeichnung**

siehe Planzeichnung

## **2 Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

### **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

siehe Planzeichnung

### **2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

siehe Planzeichnung

## **3 Verfahrensvermerke**

siehe Planzeichnung

## **4 Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße (Gem. Kempten (Allgäu)) als Satzung.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

#### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst 1.839 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen vom 27.09.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.09.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.09.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ treten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ulmer Straße“ im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Schumacherring, Stephanstraße und der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm (Nr. 534) außer Kraft.“

## **§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 5 Art der baulichen Nutzung**

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften mit Drive-In-Service sowie den erforderlichen Sozial-, Büro-, Lager- und Nebenräumen.

Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.

### **§ 6 Maß der baulichen Nutzung**

#### Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstwert

Im Plangebiet ist eine maximale GR von 550 m<sup>2</sup> zulässig.

Die GR errechnet sich aus den Grundflächen der gewerblichen Hauptnutzung und denen der Terrasse, inklusive der Spielfläche.

Die GR einschließlich der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen darf max. 1.490 m<sup>2</sup> betragen.

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

Im Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

#### Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstwert

Es gilt das DHHN von 2016. Die GH wird bei Flachdächern an der Oberkante (OK) Attika bzw. bei Pultdächern am Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut gemessen. Der festgesetzte Wert darf nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch auf den Dächern montierte PV-Anlagen um bis zu 0,60 m überschritten werden.

### **§ 7 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

#### Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des GE gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind als private Grünfläche (Zweckbestimmung Durchgrünung), bzw. als Zufahrts- und Zugangsflächen für Fahrzeuge und Fußgänger gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Die private Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

## **§ 8 Stellplätze**

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig.

Grundstückszufahrten und -ausfahrten sind nur im in der Planzeichnung festgelegten Bereich zulässig.

Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).

## **§ 9 Verkehrsflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Ulmer Straße festgesetzt.

## **§ 10 Private Grünfläche**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchgrünung festgesetzt.

## **§ 11 Grünordnung**

### Baumschutz

Während der Baumaßnahmen ist das Merkblatt Baumschutz der Stadt Kempten (siehe Internetseite Stadt Kempten) zwingend zu beachten. Alle städtischen und privaten Bestandsbäume sind entsprechend zu schützen und zu erhalten.

### Baumpflanzungen und zu fällende Bäume

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden "zu pflanzende Bäume" und "zu fällende Bäume" festgesetzt.

Alle Baumpflanzungen sind gemäß der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Baumpflanzungen Teil 1 und 2) zu planen und auszuführen.

Baumneupflanzungen müssen ein Wurzelvolumen (Baumgrube) von mindestens 24 m<sup>3</sup> umfassen.

Sie sind nach Möglichkeit offen und zusammenhängend zu gestalten. Eine Mindestbreite von 2,5 m (Innenkante Einfassung zu Innenkante Einfassung) ist für neue Baumstandorte zu gewährleisten.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können unter Beachtung der genannten Pflanzvorgaben um bis zu 2 m vom in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort verschoben werden.

Es sind Bäume II. Wuchsklasse als Hochstämme, 3 xv, mit StU 18/20 mB mindestens zu pflanzen.

Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben bzw. offenen Pflanzflächen ist mit Stauden und / oder artenreichen Einsaaten zulässig. Die private Grünfläche ist mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50 % einzusäen. Das Magersubstrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von 15-20 cm sowie einer Keimschicht aus ca. 1-2 cm Kompost gemäß Herstellerangaben herzustellen.

#### Baumarten

Für die private Grünfläche müssen Bäume und Sträucher je nach Standort aus den nachfolgend genannten aktuellen Listen verwendet werden:

- GALK – Straßenbaumliste
- Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“, für Kempten empfohlene Gehölze
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)

#### Gehölzpflege / Ersatz ausgefallener Bäume

Die zu pflanzenden Bäume und die begrünzte Fläche sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume und die begrünzte Fläche sind artgleich und gleichwertig, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

### **§ 12 Ordnungswidrigkeit**

Mit einer von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt (§ 213 Abs. 2 BauGB).

### **§ 13 Höhenlage baulicher Anlagen**

Es gilt das DHHN von 2016, Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NHN als Höchstwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in den maßgeblichen Teilen der Grundrisse. Der festgesetzte Wert darf nicht überschritten werden. Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Höhenlage bezieht sich auf das gesamte Gewerbegebiet.

### **§ 14 Immissionsschutz**

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente            tags            und            nachts            in            dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
Systemgastronomie	60	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 15 Dächer**

#### Dachform

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Dachform.

#### Dacheindeckung

Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit mindestens 10 cm Substratschicht und einer Sedum-/Kräutermischung mit mindestens 15 verschiedenen Arten zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10 % betragen. Bei Flachdachbereichen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen kann auch eine reine Sedummischung als Vegetation verwendet werden.

#### Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Der Abstand der aufgeständerten Solarmodule zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Module entsprechen. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

### **§ 16 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Häufung der Werbeanlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen, blenden oder täuschen. Der Einbau von Licht-Unterbrechern ist nicht zulässig.

### **§ 17 Geländegestaltung und Stützmauern**

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig.

### **§ 18 Ordnungswidrigkeit (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## **4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Regelwerke**

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **Altlasten**

Laut der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 14.06.2023 liegt im direkten nördlichen Umfeld der überplanten Fläche der Altstandort „Tankläger Ulmer Straße“ mit der Katasternr.: 76300511. Die überplante Fläche befindet sich jedoch nicht im Kataster.

Zum Stichtag 07.07.2023 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i.S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.

Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten.

### **Bodendenkmal**

Laut der Stellungnahme des Denkmalschutz Kempten vom 26.05.2023 ist bodendenkmalschutzrechtlich mit keinen Einschränkungen zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten archäologisch relevanter Kulturschichten zu rechnen. Eventuell weitere auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

### **Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr**

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversor-

gung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Damit ergibt sich ein Hydrantenabstand von rund 160 m.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist (Wendekreis 21 m).

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO).

Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten, von denen es aus notwendig sein kann Menschen zu retten (z. B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO), zu schaffen.

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ein.

Bei der Planung ist ebenfalls die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).

## **Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser**

Der Planungsbereich des Bebauungsplans liegt auf dem Grundstück 1985/3 Gemarkung Kempten, Ulmer Straße 21. Dieses Grundstück ist nach den Satzungen des KKU (WAS und EWS) erschlossen, tatsächlich jedoch nicht an die öffentlichen leitungsgebundenen Einrichtungen (Wasser und Kanal) angeschlossen. Aufgrund der Nutzungsänderung entsteht eine Anschlusspflicht, welche durch die Herstellung der Grundstückanschlüsse Wasser und Kanal erfüllt werden kann. Es ist weiterhin möglich das Niederschlagswasser über die vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage des benachbarten Grundstückes Fl.-Nr. 1985/28 Gemarkung Kempten, Ulmer Straße 21 abzuleiten.

## **Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse / Überschwemmungsgebiete**

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet.

Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Darüber hinaus sollten insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe hierzu:

<https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html>

Das Wasserwirtschaftsamt verweist im Zusammenhang auf möglicherweise wild abfließendes Wassers insbesondere auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Laut der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 14.06.2023 liegen keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

## **Sichtdreiecke**

An der Einmündung zum Gewerbegebiet sind entlang der Ulmer Straße Sichtdreiecke (RASt 06) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

## **Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist, welche einer hohen Genauigkeit entspricht, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der späteren Vermessung Abweichungen ergeben. Die Gemeinde übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

## **Bodenschutz**

Bei den geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung (Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen).

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 19731 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden.

Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Für alle anfallenden Erarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten.

Dem Bauherren wird angeraten im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro erstellen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Abfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig (vgl. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (vgl. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

### **Randbegrünung**

Die in der Planzeichnung dargestellte Randbegrünung ist gemäß Grünordnung, § 11 des Bebauungsplans herzustellen.

### **Düngung und Baumfällungen**

Auf das Ausbringen von Düngung jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten. Baumfällungen und Gehölzrückschnitt haben grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. stattzufinden.

### **Besonderer Artenschutz**

Zum Schutz wassergebundener Insekten sind ggf. nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur LED-Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht verwendet werden. Bei den verwendeten Leuchten ist auf eine niedrige Lichtpunkthöhe zu achten, welche ab der Horizontalen möglichst wenig Licht nach oben abstrahlen (niedrige Upward Light Ratio bzw. Upper Light Output Ratio). In diesem Zusammenhang wird auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

Stadt Kempten (Allgäu)

1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“

Nr. 534-1

im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und  
Ostbahnhofstraße  
(Gem. Kempten (Allgäu))

- Teil II -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Anlagen

27.04.2023

27.09.2023

XX.XX.XXXX

XX.XX.XXXX

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
	FNP / LP	3
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan	4
<b>1.2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
	Lage / Größe	4
<b>1.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b>	<b>5</b>
	LEP Bayern	6
	Regionalplan Kempten	7
	Städtebauliche Situation – Bestand	8
	Erfordernis der Planung	9
	Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung	9
	Art der baulichen Nutzung	9
	Maß der baulichen Nutzung	10
	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen	10
	Stellplätze	11
	Verkehrsflächen	11
	Private Grünfläche	11
	Höhenlage baulicher Anlagen	11
	Immissionsschutz	11
	Örtliche Bauvorschriften	12
<b>1.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
	Stromversorgung	13
	Fernmeldenetz	13
	Gasversorgung	13
	Fernwärmeversorgung	13
	Abwasser	13
	Wasser	14
	Abfallentsorgung	14

<b>1.5</b>	<b>CO<sub>2</sub>-relevante Auswirkungen des Vorhabens .....</b>	<b>14</b>
<b>1.6</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes durch Vermeidungsmaßnahmen .....</b>	<b>15</b>
<b>1.7</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>1.8</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>17</b>
<b>1.9</b>	<b>Kenndaten der Planung.....</b>	<b>18</b>
<b>1.10</b>	<b>Verfahrensart und Umweltprüfung .....</b>	<b>18</b>
<b>2</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>18</b>

## 1 Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen größtenteils als Sonderbauflächen für einen Bau- und Gartenmarkt dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Nachdem der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

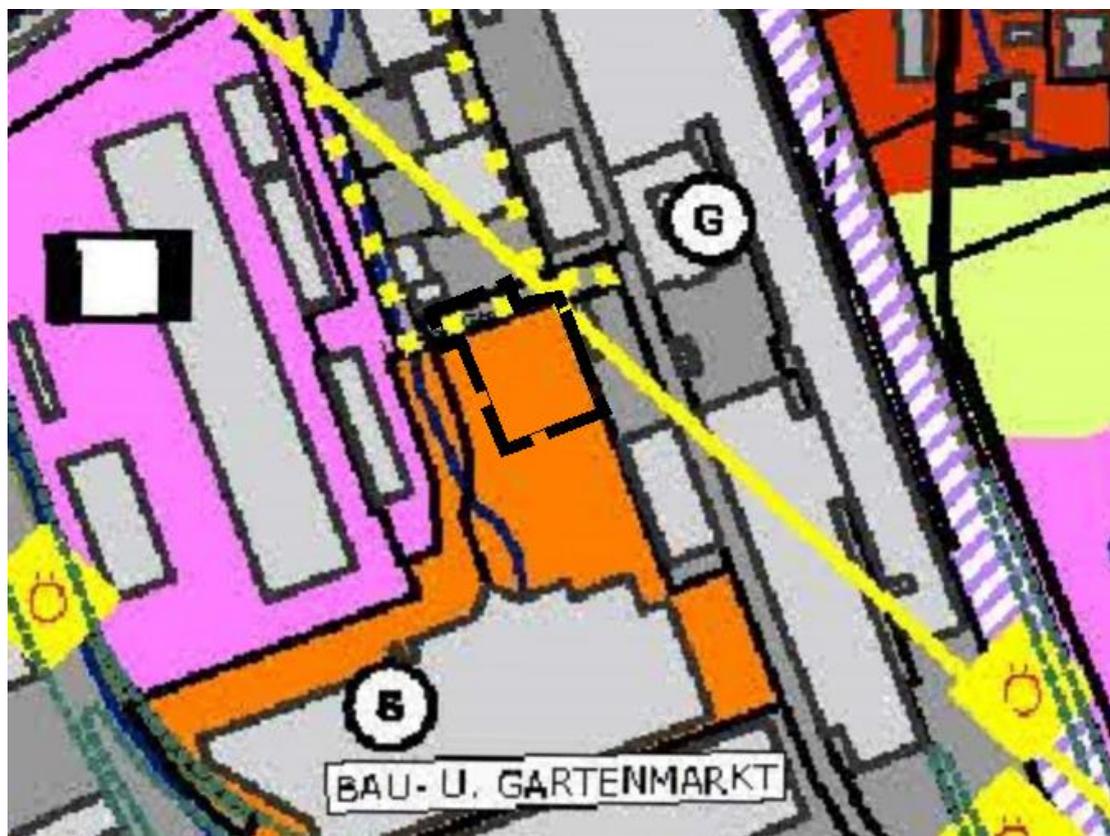


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / bisherige Darstellung des Plangebiets (Änderungsbereich schwarz gestrichelt).



Abbildung 2: Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

### **Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan**

Bisher gilt im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 534 „Ulmer Straße“ im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Schumacherring, Stephanstraße und der Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm in der Fassung vom 04.08.2009. Dieser setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt sowie gewerbliche Lagerflächen“ fest.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ treten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 534 außer Kraft.

## **1.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 534-1 „Ulmer Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.839 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1985/3, Gemeinde und Gemarkung Kempten (Allgäu).

Im Norden grenzt die Ulmer Straße mit daran anschließender Bebauung gewerblicher Nutzung an das Plangebiet. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe sowie daran anschließend die Bahnlinien der Bahnstrecke Kempten – Neu-Ulm. Der Planungsumgriff selbst befindet sich auf einem Teilbereich der Parkplatzfläche des südlich gelegenen Baumarkts. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Parkplätze des Baumarkts.

Das Gebiet liegt im Nordosten der Stadt Kempten (Allgäu) im Stadtbezirk „Auf dem Lindenberg“ in kurzer Entfernung zur Stephanstraße, welche auf die Autobahn „A7“ führt. Die Erschließung erfolgt von der angrenzenden Ulmer Straße.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt topographisch zwischen ca. 700,10 m ü. NHN und ca. 700,90 m ü. NHN. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten hin sehr leicht an.

Im Plangebiet und angrenzend existieren keine Gewässer. Besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

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

Die Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung sind im Bundesraumordnungsgesetz (ROG) geregelt. Danach sind unter Anwendung des Gegenstromprinzips überörtliche und örtliche Planungen aufeinander abzustimmen. Einerseits sind die kommunalen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Regionalplanerische Ziele, die sich auf die Bauleitplanung beziehen, besitzen damit eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan. Andererseits ergibt sich aus dem Gegenstromprinzip auch, dass die spezifischen Gegebenheiten auf der Ebene der Gemeinden bei den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen sind.

Die maßgeblichen Ziele sind im LEP (Landesentwicklungsprogramm) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) genannt.

Das LEP stellt die fachübergreifende Gesamtkonzeption für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns dar. Es versteht sich als mittel- bis langfristiges raumordnerisches Konzept und verfolgt als grundlegendes Leitziel die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Ergänzend erhält das Leitprinzip der Nachhaltigkeit als Wertmaßstab für die Umsetzung des Leitziels und aller fachbezogenen Festsetzungen eine grundlegende Bedeutung.

Die Ziele des LEP (Z) sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen.

## LEP Bayern

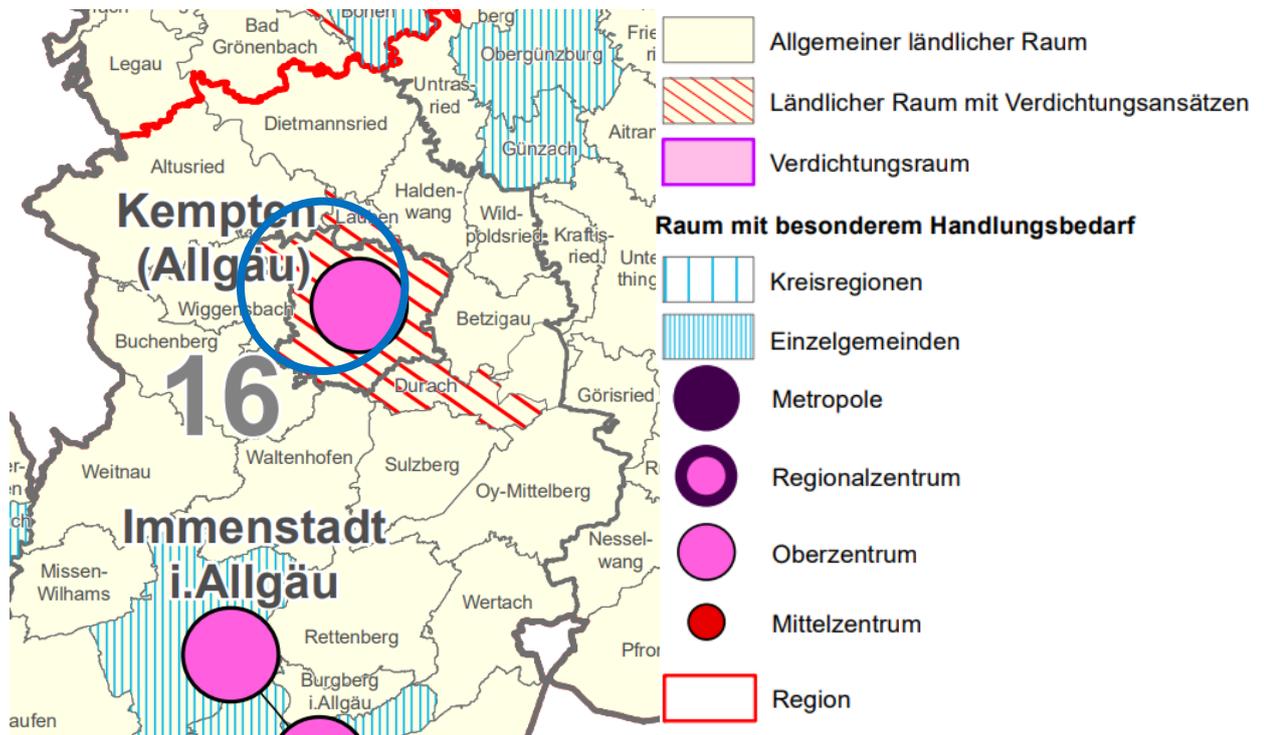


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023, Strukturkarte.

Die Stadt Kempten (Allgäu) liegt in der Region Allgäu (16) und bildet ein Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 534-1 „Ulmer Straße“ werden insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP 2023) genannt:

### Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- 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 dass] sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (2.2.6 (G))

Die Realisierung der geplanten Systemgastronomie entspricht dem Punkt 2.2.6 (G) des LEP Bayern, da so die Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt der Stadt Kempten (Allgäu) weiterentwickelt wird.

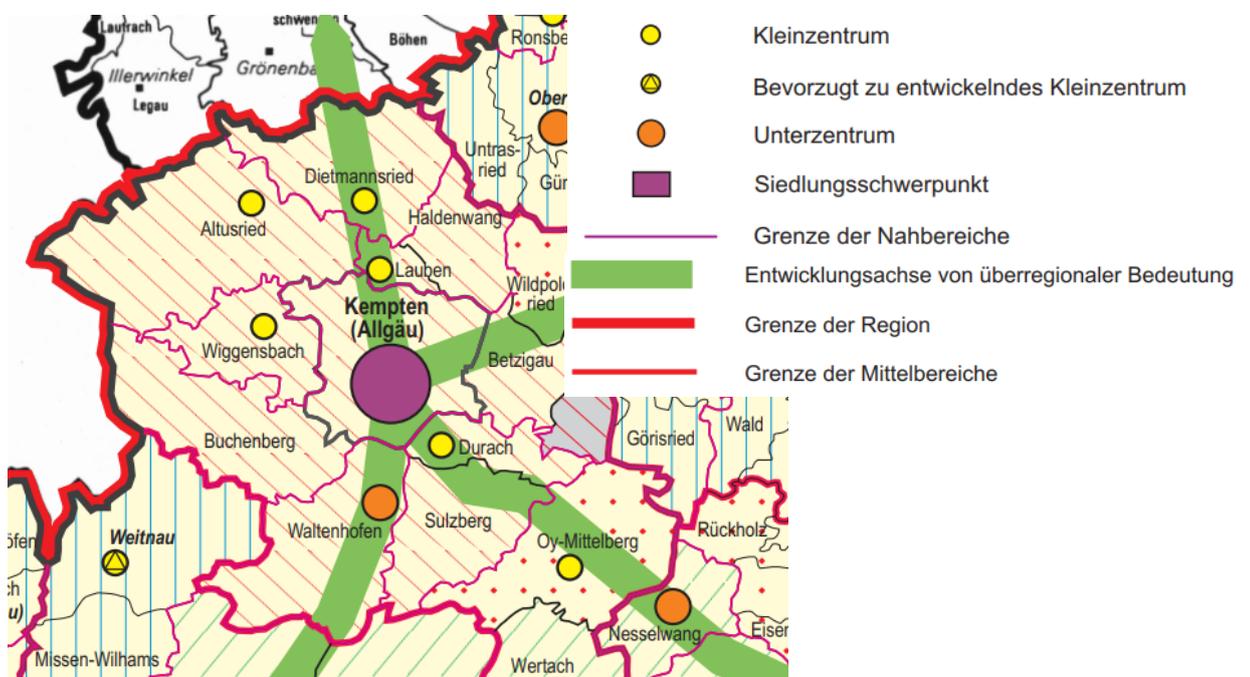
### Siedlungsstruktur:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen [...]. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]. (3.3 (Z))

Das geplante Bauvorhaben entspricht den voran genannten Punkten in vollstem Maße, da die geplante Gewerbegebietsfläche sich an dem umliegenden Gebietscharakter (Gewerbegebiete/Sondergebiete) orientiert und für die Flächeninanspruchnahme bereits versiegelte und angebundene Flächen (Parkplatzflächen) verwendet werden.

### Regionalplan Kempten



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16) 2023, Strukturkarte.**

Der aktuelle Regionalplan in der Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 10. Januar 2007 (RABl Schw. Nr.1 2007), geändert durch Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu vom 07. November 2007 (Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 06. Mai 2008), geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 16. Juli 2008, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 11. November 2008 (RABl Schw. Nr. 15/2008), geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 25. Juli 2017, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 26. März 2018 (RABl Schw. Nr. 5/2018), gilt als mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Allgäu. Er stellt zugleich den Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar.

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.

Für den Bereich des Bebauungsplans werden im Regionalplan Allgäu insbesondere folgende Aussagen getroffen:

- (G) 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) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Das geplante Bauvorhaben schafft Arbeitsplätze in der Stadt Kempten. Außerdem widerspricht der Bebauungsplan nicht dem Grundsatz der Versiegelung, da die Flächen bereits versiegelt sind. Die regionalplanerischen Aussagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit den Aussagen des geltenden Regionalplans.

### **Städtebauliche Situation – Bestand**

Der Bebauungsplan fördert den Grundsatz der Nachverdichtung in Kempten (Allgäu), da sich auf dem bestehenden Gelände derzeit Parkplätze für den südlich liegenden Baumarkt befinden. Durch die Umsetzung des geplanten Projekts erfolgt dementsprechend keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Stattdessen werden Teile des Gebiets durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen aufgewertet. So wird eine private Grünfläche sowie zu pflanzende Bäume festgesetzt. Außerdem müssen die geplanten Stellplätze versickerungsfähig errichtet und die Flachdächer dauerhaft extensiv begrünt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sollen den Gebietscharakter der umliegenden Bereiche aufnehmen und dafür sorgen, dass das städtebauliche Gesamtbild gewahrt wird und sich die geplante Art der baulichen Nutzung in die Umgebung harmonisch einfügt.

Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 534 setzt innerhalb des zu überplanenden Gebiets ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt sowie gewerbliche Lagerflächen“ fest. Die geplante Nutzung als Systemgastronomie ist in diesem nicht zulässig.

### **Erfordernis der Planung**

Das konkrete Bauvorhaben eines Investors, eine Systemgastronomie in einem Gewerbegebiet zu errichten, erfordert eine Änderung des Bebauungsplans "Ulmer Straße". Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine Systemgastronomie auf bereits versiegelten Flächen im Kemptener Nordosten. So soll eine Schnellrestaurantkette auf einem Teilbereich des Parkplatzes des Bau-/Gartenmarktes an der Ulmer Straße errichtet werden.

Durch das Vorhaben soll der Bedarf an systemgastronomischen Angeboten, insbesondere in der Nähe der Autobahn gedeckt werden. Die Errichtung der Systemgastronomie dient auch der Möglichkeit für Rast bei langen Autofahrten.

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

Die Fläche eignet sich ideal für die Realisierung des geplanten Schnellrestaurants aufgrund der Nähe zur Autobahn und der umliegenden Gewerbenutzung, wodurch eine potentielle Störung von Anwohnern unterbunden wird. Weiter befindet sich bisher keine Schnellrestaurantfiliale dieser Kette in Kempten (Allgäu) oder in der weiteren Umgebung, was eine Übersättigung des Marktes ausschließt und zugleich eine ausreichende Nachfrage für eine solche Filiale sichert.

Das Gebiet wird an die bestehende Ulmer Straße angebunden. Somit sind auch keine neuen öffentlichen Erschließungswege vorgesehen.

KFZ-Stellplätze sind oberirdisch auf den festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind auch ein Stellplatz für E-Autos und Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine Schnellrestaurantkette auf einem bereits versiegelten Standort zu errichten. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen und diesen durch grünordnerische und regenerative Maßnahmen auch aufwerten.

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Um andere von dem Vorhaben abweichende Nutzungen auszuschließen, bzw. Nutzungskonflikte mit der im Plangebiet geplanten Nutzung und den Nutzungen des Umfeldes auszuschließen, bzw. Konflikte mit dem Nahversorgungs-/Einzelhandelskonzept zu vermeiden, sind ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften mit Drive-In-Service sowie den erforderlichen Sozial-, Büro-, Lager- und Nebenräumen zulässig.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan war für den Bereich des Plangebietes eine Sonstige Sonderfläche dargestellt. Der Bereich der Planung wurde bisher als Parkplatzfläche genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Festsetzung und Darstellung der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet angepasst werden.

Das im bisher geltenden Bebauungsplan "Ulmer Straße" festgesetzte Sondergebiet wurde im neuen Geltungsbereich in ein Gewerbegebiet geändert, da eine Schank- und Speisewirtschaft eindeutig einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Die Planung der Systemgastronomie erfolgt darüber hinaus unabhängig vom bestehenden Bau-/Gartenmarkt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe definiert.

Da es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Festsetzungen so gewählt, dass nur das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann. Aufgrund des bereits vorliegenden VEP liegen konkrete Nutzungsmaße zu Grunde.

Die Festsetzung der maximal zulässigen GR auf 550 m<sup>2</sup> soll eine ausreichend flexible bauliche Gestaltung für das Vorhaben ermöglichen, aber auch die bauliche Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzen.

Die festgesetzte Zahl von maximal einem Vollgeschoss und die maximal zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an dem Flächenbedarf von Systemgastronomien und limitieren das Maß auf die geplante, vorhabenbezogene Nutzung. Dasselbe gilt für die PV-Anlagen auf den Dächern, bei denen eine unnötig hohe Aufständigung durch die Festsetzung der Gebäudehöhe inklusive PV-Anlagen untersagt ist.

### **Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese besagt einen seitlichen Grenzabstand der Gebäude und eine maximale Gebäudelänge von 50 m. Da das geplante Vorhaben diese Vorgaben nicht nur einhält, sondern die vorgegebene maximale Gebäudelänge sogar weit unterschreitet, sind zum derzeitigen Zeitpunkt diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten.

Die Festsetzungen für überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen verfolgen sowohl das Ziel einer flächen- bzw. ressourcenschonenden als auch den Nutzungsanforderungen entsprechenden Bauweise. Die nicht überbaubaren Flächen sind gemäß VEP genau bestimmt, teilweise als Zufahrts- und Zugangsflächen für Fahrzeuge und Fußgänger und teilweise als private Grünfläche, um die bauliche Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Um eine dauerhafte angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, ist die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

### **Stellplätze**

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). So ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen sichergestellt und das Projekt gliedert sich bestmöglich in das umgebende Umfeld ein. Die Stellplatzanordnung ist grundsätzlich so zu wählen, dass ein vernünftiges Ein- und Ausparken ohne Rangieren funktioniert und die anschließende Fahrfläche eine angemessene Fahrbahnbreite aufweist.

Die Stellplätze sowie Grundstückszufahrten und -ausfahrten sind ausschließlich innerhalb der jeweils umgrenzten extra ausgewiesenen Flächen zulässig, um die notwendige Strukturierung der Erschließungsflächen zu gewährleisten. Es sind ausreichend Flächen ausgewiesen, um die erforderlichen Parkplätze unterzubringen.

Aus ökologischen und Klimaschutzgründen sind die Stellplätze versickerungsfähig in z. B. Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen bzw. Pflaster mit Fuge auszuführen. Außerdem wird durch diese Festsetzungen eine maximale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und somit eine Minimierung eines potentiell auftretenden Oberflächenabflusses angestrebt.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt durch die im Norden des Plangebiets bestehende öffentliche Ulmer Straße und soll grundsätzlich erhalten bleiben. Aufgrund dessen wird ein Bereich für die Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

### **Private Grünfläche**

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche dient der Durchgrünung und räumlichen Auflockerung des Planungsumgriffs mit Hinblick auf eine klimabewusste Bauweise.

### **Höhenlage baulicher Anlagen**

Um eine einheitliche, strukturierte städtebauliche Gliederung zu sichern, gilt im gesamten Gewerbegebiet das DHHN von 2016, Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NHN als Höchstwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in den maßgeblichen Teilen der Grundrisse als unterer Bezugspunkt. Mit Rücksicht auf die während der Bauausführung oft üblichen Schwankungen wurden ausreichende Toleranzen festgesetzt.

### **Immissionsschutz**

Die durch die Systemgastronomie hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten zwar das im ursprünglichen Bebauungsplan für den Nachtzeitraum festgesetzte Emissionskontingent (45 dB) um bis zu 6 dB(A), sie liegen jedoch an allen maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des GE) um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze) unterhalb des Immissionsrichtwertes. Somit sind die entsprechende Vorgabe der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 und die Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan eingehalten. Daher wird das der Fläche zustehende

Emissionskontingent um 6 dB(A) im Nachtzeitraum erhöht. Die vorgenannte Erhöhung des Emissionskontingents wird – unabhängig von der Relevanzgrenze – auch deshalb als unproblematisch erachtet, weil der Baumarkt das ihm zustehende Kontingent im Nachtzeitraum nicht ausschöpft.

Die am nächstgelegenen Immissionsort Ulmer Straße 22 (innerhalb des GE) geltenden Richtwerte von tagsüber 65 und nachts 50 dB(A) werden durch den Restaurantbetrieb um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Somit sind auch die Vorgaben der TA-Lärm erfüllt.

Da der von der Sonderfläche abgetrennte Bereich nur 6,3 % der Gesamtfläche beträgt, können die Auswirkungen auf das dem Bau- und Gartenmarkt zustehende Emissionskontingent vernachlässigt werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachform

Aufgrund der einheitlichen Gestaltung und der baulichen Umgebung eines Gewerbegebietes sind im Plangebiet ausschließlich Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.

#### Dacheindeckung

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen, um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken. Die Begrünung sorgt für einen positiven Einfluss auf das örtliche Kleinklima und fördert dabei die Artenvielfalt. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Darüber hinaus wird mit einem Gründach ein kühleres und angenehmeres Klima geschaffen. Die Pflanzen in einem Gründach absorbieren Sonnenlicht und wirken wie eine natürliche Klimaanlage. Die Außentemperatur wird mit einem Gründach um etwa 3° C reduziert. Demzufolge verbessert sich auch das Raumklima in den Gebäuden. Die Folge davon ist, dass Klimaanlage weniger benutzt werden müssen. Dies spart Energie und ist kostengünstiger. Dabei sind eine Mindestsubstratschichtdecke sowie gestalterische Gliederungen gemäß den textlichen Festsetzungen einzuhalten.

#### Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien soll die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie und / oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Die Anlagen sollen sich jedoch in die Fassaden integrieren und / oder in die Dachflächen einfügen und geschlossen, harmonisch und symmetrisch angeordnet werden, weswegen gestalterische Festsetzungen gemäß den textlichen Festsetzungen einzuhalten sind. So muss der Abstand der aufgeständerten Solarmodule zur Außenwand mindestens der Höhe der Module entsprechen. Damit eine Fremdkörperwirkung unterbunden wird, sind Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht gehäuft auftreten, um so wenig wie möglich in den Ortsbildcharakter einzugreifen. Aus Sicherheitsgründen dürfen Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen nicht die Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, blenden oder täuschen. Aus diesem Grund ist auch der Einbau von Licht-Unterbrechern unzulässig.

### Geländegestaltung und Stützmauern

Um den Eingriff in die Ressource Boden und die gestalterischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung so gering wie möglich zu halten, darf das natürliche Gelände nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unvermeidbar ist. Ebenfalls aus diesen Gründen hat die Gestaltung der Außenanlagen so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. Weiter sind deshalb An- und Abböschungen in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und keine Stützmauern zulässig.

## **1.4 Ver- und Entsorgung**

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes und somit auch der geplanten Systemgastronomie kann über das vorhandene Niederspannungskabelnetz vorgenommen werden. Die bestehende Bebauung wird bereits über das vorhandene Kabelnetz versorgt.

### **Fernmeldenetz**

Das Plangebiet wird über das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (TCom) angeschlossen.

### **Gasversorgung**

In der Ulmer Straße verläuft eine Gasleitung, über die die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet erfolgen kann.

### **Fernwärmeversorgung**

Die Fernwärmeversorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

### **Abwasser**

Der Gewerbestandort Ulmer Straße ist an ein vorhandenes Mischwassersystem angeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil des im ursprünglichen Bebauungsplans festgesetzten Sondergebietes und somit bereits an die Abwasserbeseitigung angeschlossen.

## **Wasser**

Die Versorgung des Gebietes ist über bestehende Leitungen gewährleistet.

## **Abfallentsorgung**

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

## **1.5 CO<sub>2</sub>-relevante Auswirkungen des Vorhabens**

Beim Vorhaben handelt es sich um ein relativ kleines Gebäude für einen Gewerbebetrieb. Dementsprechend sind die baubedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen sehr gering.

Da bei der Errichtung des Gewerbebetriebes ausschließlich eine Systemgastronomie zulässig ist und dies somit die Ansiedlung eines Industriebetriebes, welcher große Emissionen mit sich bringt, verhindert, ist verhältnismäßig von geringen eigen produzierten Emissionen auszugehen.

Auf dem Gebäude sollen Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen errichtet werden, welche die Verwendung fossiler Brennstoffe deutlich reduzieren und einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten.

Zudem ist neben der Festsetzung einer privaten Grünfläche auch eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken. Die Pflanzen wandeln nicht nur CO<sub>2</sub> und Wasser zu Biomasse um, sondern binden auch den Feinstaub aus der Luft. Außerdem wird mit einer Dachbegrünung ein kühleres und angenehmeres Klima geschaffen, da die Pflanzen Sonnenlicht absorbieren und wie eine natürliche Klimaanlage wirken. Somit wird die Außentemperatur mit einem Gründach um etwa 3° C reduziert, was sich positiv auf das Raumklima in den Gebäuden auswirkt. Gerade in einer Systemgastronomie, in der es sich durch die Küche schnell erhitzen kann, ist diese Abkühlung von Vorteil. Durch die Dachbegrünung werden Klimaanlagen weniger benutzt und Energie gespart. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert sich somit auch.

Da das Plangebiet derzeit bereits als Parkplatzfläche genutzt wird, ist von keiner beachtlichen Erhöhung des Verkehrs auszugehen.

Insgesamt hat das Vorhaben keine nennenswerten Folgen für die Einhaltung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).

Sektor	Beschreibung der Quellkategorien gemäß Anlage 1 KSG	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Prognose der Auswirkung
Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); Flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse und Produktverwendung; CO <sub>2</sub> -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in: Handel und Behörden; Haushalten. Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen (insbesondere in militärischen Einrichtungen)	Durch die Planungen wird Baurecht im Innenbereich auf einer Gesamtgrundfläche von knapp ca. 1.839 m <sup>2</sup> überplant. Das Plangebiet ist bereits versiegelt und wird für Parkplatzflächen genutzt.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das Dach des Gebäudes soll intensiv begrünt werden und auch Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen sollen errichtet werden.	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Laut des Vorhabenträgers erfolgt die Anlieferung zweimal wöchentlich. Täglich sind ca. 10 Beschäftigte in der Systemgastronomie tätig. Es sind je Wochentag zwischen ca. 169 und 375 Kunden zu erwarten. Dabei ist davon auszugehen, dass die meisten Kunden aufgrund der Nähe zur Autobahn das Auto als Verkehrsmittel nutzen.	Da die Fläche bereits für Parkplätze genutzt wird, wird nicht von einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommen ausgegangen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land- und Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall und Abwasser; Sonstige	Durch das künftige Baurecht werden abfallwirtschaftliche Belange nicht über das durchschnittliche Maß einer gewerblichen Bebauung belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Die Planungen erfolgen im Zusammenhang bebauter Bereiche (§ 34 BauGB). Durch die Planungen erfolgt kein direkter Eingriff in bestehende Wald, Acker, Feuchtgebiete oder Grünlandflächen.	Durch die Festsetzung privater Grünflächen und Dachbegrünung wird die Fläche, die aktuell als Parkplatzfläche genutzt wird, aufgewertet.	

Tabelle 1: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

## 1.6 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes durch Vermeidungsmaßnahmen

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:

- Durch die Festsetzungen ist der Bau von kompakten Baukörpern möglich. Es handelt sich somit um eine energiesparende Bauform.
- Die Anbringung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist erlaubt.
- Es bleiben Frei- und Grünflächen übrig, welche zu einem guten Stadtklima beitragen.
- Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Festsetzung von neu zu pflanzenden Bäumen.
- Die in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist mit einer Kräuter- und Blumenmischung sowie eines festgesetzten Blumenanteils und Substrates gemäß den Textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Dies wirkt ebenfalls einer Aufheizung der Flächen entgegen.

Insgesamt tragen die Maßnahmen zu einem besseren Klima im Gebiet und in der Umgebung bei.

## **1.7 Grünordnung**

### Baumschutz

Während der Baumaßnahmen ist das Merkblatt Baumschutz der Stadt Kempten zwingend zu beachten, da die Stadt Kempten das Ziel verfolgt, Bäume zu schützen und Rodungen weitestgehend zu vermeiden.

### Baumpflanzungen und zu fällende Bäume

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, ist der Anteil der Erschließungsflächen innerhalb des Grundstücks auf das funktionell notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Um eine fachlich fundierte und nachhaltig wirksame Baumpflanzung bzw. Begrünung zu gewährleisten, sind alle Baumpflanzungen gem. der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. zu planen und auszuführen.

Damit Baumkrankheiten minimiert und das Baumwachstum gefördert wird, sind die Baumpflanzungen nach Möglichkeit offen und zusammenhängend zu gestalten.

Es ist eine Mindestbreite von 2,5 m für neue Baumstandorte (Innenkante Einfassung zu Innenkante Einfassung) zu gewährleisten und Baumneupflanzungen müssen ein Wurzelvolumen (Baumgrube) von mind. 24 m<sup>3</sup> umfassen, dass sie ausreichend Platz haben sich zu entfalten und langfristig dem Standort erhalten bleiben.

Um den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsflexibilität zu ermöglichen, können die Standorte der zu pflanzenden Bäume unter Beachtung der genannten Pflanzvorgaben um bis zu 2 m vom in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort abweichen.

Des Weiteren sind Bäume II. Wuchsklasse als Hochstämme, 3 xv, mit mind. StU 18/20 mB zu pflanzen, um eine ausreichende und langfristige Begrünung sicherzustellen.

Es ist eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben bzw. offenen Pflanzflächen mit Stauden und / oder artenreichen Einsaaten zulässig, um die Biodiversitätsvielfalt pro Fläche zu erhöhen. Aus demselben Grund dient die Aussaat von salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischungen mit einem Blumenanteil von mind. 50 % auf der privaten Grünfläche. Um einen langfristigen und nachhaltigen Effekt zu erzielen, ist hierfür Magersubstrat mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von 15-20 cm sowie eine Keimschicht aus ca. 1-2 cm Kompost gemäß den Herstellerangaben zu verwenden. Durch die Eingrünungsmaßnahme wird eine klare städtebauliche sowie grünordnerische Orts- und Raumkante geschaffen.

#### Baumarten

Die zulässigen Baumarten und Sträucher müssen nach den Festsetzungen aus der GALK-Baumliste, dem Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“, für Kempten (Allgäu) empfohlene Gehölze und aus der Auflistung heimischer Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier) entnommen werden, da diese die Pflanzung regionaler, klimaresistenter Gehölze fokussieren und somit zu einer langfristigen Begrünung beitragen. Der Bezug auf externe Listen sorgt dafür, dass die für den Bebauungsplan geltenden Pflanzlisten möglichst aktuell bleiben.

#### Gehölze / Ersatz ausgefallener Bäume

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, damit sie dauerhaft erhalten bleiben und langfristig eine Durchgrünung des Grundstücks gewährleistet ist.

Ausgefallene Bäume und die begrünete Fläche sind artgleich und gleichwertig, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen, dass die grünordnerische Vielfalt erhalten bleibt.

### **1.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und dient insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit besteht kein Ausgleichserfordernis.

## 1.9 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	1.839 m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbegebiet	1.483 m <sup>2</sup>	80,6 %
<i>davon innerhalb der Baugrenze</i>	<i>523 m<sup>2</sup></i>	<i>28,4 %</i>
<i>davon Flächen für Stellplätze</i>	<i>145 m<sup>2</sup></i>	<i>7,9 %</i>
<i>davon private Verkehrsflächen</i>	<i>815 m<sup>2</sup></i>	<i>44,3 %</i>
Private Grünfläche	95 m <sup>2</sup>	5,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	261 m <sup>2</sup>	14,2 %

## 1.10 Verfahrensart und Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 534-1 „Ulmer Straße“ mit einem Geltungsbereich von 1.839 m<sup>2</sup> der Fall.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden

## 2 Anlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen vom 27.09.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.09.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.09.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Zusätzlich hierzu gibt es noch folgende Anlagen:

Anlage 1: Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.07.2023

**An**

Amt 61

Hr. Westhoff

**Von**

Amt 35

---

**Ansprechpartner**  
Frau Westermaier

---

**Telefon**  
494

Eingangsvermerk

---

**Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom**

**Unsere Zeichen**  
35-we/

**Datum**  
13.07.2023

---

## **BETREFF**

### **Immissionsschutz**

#### **Bebauungsplan Ulmer Straße**

#### **Ansiedlung eines Kentucky-Fried-Chicken-Schnellrestaurants auf dem Gelände des TOOM-Baumarktes, Ulmer Straße**

Ein Investor plant auf der Freifläche bzw. dem Parkplatz des TOOM-Baumarktes, Ulmer Str. 21 (Flurstücknummern 1985/3 und 1985/9) die Errichtung eines Kentucky Fried Chicken (KFC) - Restaurants. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ulmer Straße“ (BP-Nr. 534, Rechtskraft 04.09.2009). Durch den KFC werden ca. 6,3 % des Sondergebietes auf welchem sich der „Toom“ befindet (Flurstücke 1985/3 und 1985/28) neu als GE überplant. Da die Errichtung einer Systemgastronomie aufgrund der derzeit gültigen Festsetzungen nicht zulässig ist, soll der Bebauungsplan an entsprechender Stelle geändert werden.

Für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ sind Emissionskontingente von 60 dB tags und 45 dB nachts festgesetzt. Unter § 12 der Satzung wird auf die DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 (Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente) verwiesen.

Im Rahmen der Vorprüfung soll untersucht werden, ob die Errichtung eines entsprechenden Schnellrestaurants mit den für die Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Emissionskontingenten in Übereinstimmung zu bringen ist. Hierzu wurden die durch das Schnellrestaurant hervorgerufenen Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionskontingenten ( $L_r, j \leq LEK_{i,j} - \Delta L_{i,j}$ ) verglichen.

Die für die Lärmberechnung maßgebenden Fahrzeugbewegungen des KFC-Restaurants wurden auf Grundlage der mit Mail vom 24.10.22 übersandten [Betriebsbeschreibung](#) wie folgt berechnet:

Kundenfrequenz Samstag („worst-case“): 375 Kunden. Es wurde angenommen, dass 375 Kunden 263 Fahrzeugen (durchschnittliche Besetzung der Fahrzeuge mit  $\approx 1,4$  Personen) entsprechen. Dazu kommen noch 10 Fahrzeuge der Mitarbeiter. Mit Hilfe der übermittelten Grafik (Tagesgangkurve) kann abgeschätzt werden, dass im Tageszeitraum mit ca. 230 Fahrzeugen (nur Kunden), in der lautesten Nachtstunde mit 10 Fahrzeugen zu rechnen ist. Angaben über die Aufteilung der Kunden zwischen Restaurantbesuchern und „Drive Thru“-Nutzern liegen nicht vor. Sie wird wie folgt angenommen:

	tagsüber Kfz/h	lauteste Nachtstunde Kfz/h	Ruhezeit Kfz/h
Drive Thru (Umfahrung)	10	7	15
Restaurant Parkplatzbewegungen	7 (3,5 Fahrzeuge)	6 (3 Fahrzeuge)	14 (7 Fahrzeuge)
Summe (Fahrzeuge) pro Tag: Nacht	$10 * 13 = 130 +$ $3,5 * 13 = 46 +$ $15 * 3 = 45 +$ $7 * 3 = 21$ $\Sigma 242$ (einschließlich MA)	Summe (Fahrzeuge) pro lauteste Nachtstunde:  In der Nachtzeit:	10  273 - 242 $\approx$ 31

Die Immissionskontingente ( $LEK_i - \Delta L_{i,j}$ ) und Beurteilungspegel ( $L_{r,j}$ ) sind in der anhängenden Tabelle dargestellt. Wie der Spalte J (rote Markierung) entnommen werden kann, werden die Vorgaben des Bebauungsplans bezüglich der einzuhaltenden Emissionskontingente in der Nachtzeit nicht an allen Immissionsorten eingehalten. Da die Immissionsrichtwerte jedoch an allen Immissionsorten um mehr als 15 dB unterschritten werden (Spalte M), erfüllt das Vorhaben gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Relevanzgrenze) dennoch die Vorgaben des Bebauungsplans.

Die am nächstgelegenen Immissionsort Ulmer Straße 22 (innerhalb des GE) geltenden Richtwerte von tagsüber 65 und nachts 50 dB(A) werden durch den Restaurantbetrieb ebenfalls (um mindestens 5 dB(A)) unterschritten. Somit ist nachgewiesen, dass auch die Vorgaben der TA-Lärm erfüllt sind.

KFC		Tag		Nacht	
		IRW	$L_{r,A}$	IRW	$L_{r,A}$
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt061	Ulmer Straße 22	65	47	50	45

### Zusammenfassung

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans aus folgenden Gründen keine Bedenken erhoben werden:

- Die durch die Systemgastronomie hervorgerufenen Beurteilungspegel überschreiten zwar das bisher für den Nachtzeitraum festgesetzte Emissionskontingent (45 dB) um bis zu 6 dB(A), sie liegen jedoch an allen maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des GE) um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze) unterhalb des Immissionsrichtwertes. Somit sind die entsprechende Vorgabe der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 und die Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan eingehalten. Es wird empfohlen, das der Fläche zustehende Emissionskontingent um 6 dB(A) im Nachtzeitraum zu erhöhen.

Hinweis: Die vorgenannte Erhöhung des Emissionskontingents wird –unabhängig von der Relevanzgrenze- auch deshalb als unproblematisch erachtet, weil der Baumarkt das ihm zustehende Kontingent im Nachtzeitraum nicht ausschöpft.

- Die am nächstgelegenen Immissionsort Ulmer Straße 22 (innerhalb des GE) geltenden Richtwerte von tagsüber 65 und nachts 50 dB(A) werden durch den Restaurantbetrieb um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Somit sind auch die Vorgaben der TA-Lärm erfüllt.
- Da der von der Sonderfläche abgetrennte Bereich nur 6,3 % der Gesamtfläche beträgt, können die Auswirkungen auf das dem Bau- und Gartenmarkt zustehende Emissionskontingent vernachlässigt werden.

## Festsetzungsvorschlag für das Teilgebiet

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

### Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
Systemgastronomie	60	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Westermaier

### Anlagen:

- Festsetzung (rechtskräftiger B.-Plan)
- Berechnungstabelle

II. Wvl. aus Anlass

Ulmer Straße, 22-10-25, Antrag KFC, .doc

### § 12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
GE 1	60 dB	45 dB
GE 2	60 dB	45 dB
GE 3	60 dB	45 dB
GE 4	60 dB	48 dB
GE 5	60 dB	48 dB
GE 6	60 dB	45 dB
GE 7	60 dB	45 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtete oder umgenutzte Gebäude dürfen keine Wohnnutzungen aufweisen.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
<b>Systemgastronomie auf dem Grundstück des TOOM-Baumarktes</b>												
<b>Vergleich der Beurteilungspegeln (KFC) mit den Emissionskontingenten nach B.-Plan bzw. mit den Immissionsrichtwerten</b>												
Immissions berechnun g		Vorgabe Bebauungsplan		Beurteilungs pegel KFC		Differenz		Immissions richtwert	Unterschreitung des Immissions- richtwerts			
		LEK <sub>i</sub> - ΔL <sub>i,j</sub>		Tag	Nacht	Tag	Nacht			Tag	Nacht	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Spalte F - C	Spalte G - D	Nachtzeitraum				
		IdB	IdB									Spalte G - L
IPkt005	Schumacherring 112 1 EG N/O	30	15	22	21	-8	6	50	-29			
IPkt006	Schumacherring 112 2 EG S/O	30	15	22	20	-8	5	50	-30			
IPkt007	Schumacherring 112 3 EG S/W	30	15	4	4	-26	-11	50	-46			
IPkt008	Schumacherring 112 4 EG N/W	30	15	5	4	-25	-11	50	-46			
IPkt019	Schumacherring 123 1 EG Ost	30	15	19	18	-11	3	45	-27			
IPkt020	Schumacherring 123 1 OG1Ost	30	15	21	20	-9	5	45	-25			
IPkt021	Schumacherring 123 1 OG2Ost	30	15	22	20	-8	5	45	-25			
IPkt022	Schumacherring 123 1 OG3Ost	30	15	22	21	-8	6	45	-24			
IPkt023	Schumacherring 123 1 OG4Ost	30	15	22	21	-8	6	45	-24			
IPkt024	Schumacherring 123 2 EG N/O	30	15	5	4	-25	-11	45	-41			
IPkt025	Schumacherring 123 2 OG1N/O	30	15	10	9	-20	-6	45	-36			
IPkt026	Schumacherring 123 2 OG2N/O	30	15	16	15	-14	0	45	-30			
IPkt027	Schumacherring 123 2 OG3N/O	30	15	17	16	-13	1	45	-29			
IPkt028	Schumacherring 123 2 OG4N/O	30	15	18	17	-12	2	45	-28			
IPkt029	Schumacherring 123 1 EG Süd	30	15	12	11	-18	-4	45	-34			
IPkt030	Schumacherring 123 1 OG1Süd	30	15	21	20	-9	5	45	-25			
IPkt031	Schumacherring 123 1 OG2Süd	30	15	21	20	-9	5	45	-25			
IPkt032	Schumacherring 123 1 OG3Süd	30	15	22	21	-8	6	45	-24			
IPkt033	Schumacherring 123 1 OG4Süd	30	15	22	21	-8	6	45	-24			
IPkt035	Schumacherring 103 -105 1 EG N/W	29	14	14	13	-15	-1	40	-27			
IPkt036	Schumacherring 103 -105 1 OG1N	29	14	19	18	-10	4	40	-22			
IPkt037	Schumacherring 103 -105 1 OG2N	29	14	21	20	-8	6	40	-20			
IPkt038	Schumacherring 103 -105 2 EG N/W	29	14	17	16	-12	2	40	-24			
IPkt039	Schumacherring 103 -105 2 OG1N	29	14	21	20	-8	6	40	-20			
IPkt040	Schumacherring 103 -105 2 OG2N	29	14	21	20	-8	6	40	-20			
IPkt041	Schumacherring 103 -105 3 EG N/W	29	14	17	16	-12	2	40	-24			
IPkt042	Schumacherring 103 -105 3 OG1N	29	14	21	20	-8	6	40	-20			
IPkt043	Schumacherring 103 -105 3 OG2N	29	14	21	20	-8	6	40	-20			
IPkt049	Auf dem Bühl 44 EG Süd	29	14	12	10	-17	-4	35	-25			
IPkt050	Auf dem Bühl 44 OG1Süd	29	14	12	11	-17	-3	35	-24			
IPkt051	Auf dem Bühl 44 OG2Süd	29	14	13	12	-16	-2	35	-23			
IPkt052	Auf dem Bühl 12 1 EG S/W	34	19	13	11	-21	-8	35	-24			
IPkt053	Auf dem Bühl 12 1 OG1S/W	34	19	15	14	-19	-5	35	-21			
IPkt054	Auf dem Bühl 12 1 OG2S/W	34	19	17	16	-17	-3	35	-19			
IPkt055	Auf dem Bühl 12 1 OG3S/W	34	19	18	17	-16	-2	35	-18			
IPkt056	Auf dem Bühl 12 1 OG4S/W	34	19	19	18	-15	-1	35	-17			
IPkt057	Auf dem Bühl 12 1 OG5S/W	34	19	20	18	-14	-1	35	-17			
IPkt058	Auf dem Bühl 12 1 OG6S/W	34	19	20	19	-14	0	35	-16			
IPkt059	Auf dem Bühl 12 1 OG7S/W	34	19	20	19	-14	0	35	-16			