



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.11.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2024/61/527

### TOP 2

#### **4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach,,: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudyastraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

###### Anlass und Zielsetzung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes und dem Neubau des EDEKA-Lebensmittelmarktes. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 302 (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 31.08.1979) regelt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die bestehenden Lebensmittelmärkte. Das Nahversorgungszentrum aus EDEKA und LIDL soll nun modernisiert und neu strukturiert werden. Dazu ist jedoch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, da sich wesentliche Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung bzw. die zulässigen Sortimentsbereiche und Verkaufsflächenobergrenzen ergeben werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Die Planung dient dem Erhalt der Wirtschaftskraft, der Arbeitsplätze im Stadtgebiet und der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgung. Der Stadt Kempten (Allgäu) erwächst daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Ferner wird vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Gebrauch gemacht. Dies ist möglich, da die geplante Grundfläche von maximal 10.955 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Siehe hierzu auch allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (LARS consult GmbH, Memmingen, Stand vom 25.09.2024). Die Einzelfallprüfung ist erforderlich nach § 13a Abs.1 BauGB (Voraussetzung für die Durchführung des

beschleunigten Verfahrens ist, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.) Bei einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird der Prüfwert gemäß Punkt 18.8 und 18.6 der Anlage 1 zum UVPG überschritten, so dass hier eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach beinhaltet die folgenden wichtigen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird zu einem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum (SO NVZ) gemäß § 11 BauNVO geändert.

Folgende Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.400 m<sup>2</sup> sind innerhalb des SO NVZ zulässig: Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkefachmarkt und Bäckerei. Zugehörige Nutzungen wie Sozialräume und Lager sind ebenfalls zulässig. Im ersten Obergeschoss über dem Lebensmittelvollsortimenter sind Büronutzungen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden maßgebend über die Grundfläche sowie die maximale Gebäudehöhe geregelt.

Bisher war eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zwei Geschossen festgesetzt. Jedoch bezog sich diese GRZ lediglich auf die festgesetzte Baugrenze und somit nur auf einen Teilbereich des gegenständlichen Änderungsbereiches. Die weitere Versiegelung durch Stellplätze und Verkehrsflächen sowie durch Nebenanlagen wurde hierbei baurechtlich nicht gewürdigt. In Zukunft erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 6.240 m<sup>2</sup> für das gesamte sonstige Sondergebiet (SO NVZ).

Die maximale Gebäudehöhe des Einkaufszentrums wird, anders als der bisherigen Systematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes folgend, nicht über die maximale Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Die maximalen Gebäudehöhen des Einkaufszentrums (SO NVZ) liegen zwischen 715,80 m ü. NHN und 720,90m ü. NHN und bemessen sich an der Oberkante des Daches (OK First bzw. OK Attika). Es wurden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, da der südliche Teil des EDEKA-Marktes zusätzlich für eine Büronutzung im Obergeschoss vorgesehen ist.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Für die Erweiterung und den Neubau des Einkaufszentrums (SO NVZ) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Auf den in der Bebauungsplanzeichnung mit SO NVZ bezeichneten Bauflächen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, jeweils aber mind. 3,0 m. Die Festlegung der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entspricht der Tiefe der

Abstandsflächen gemäß den Vorgaben.

Der Ursprungsbebauungsplan weist bereits für den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplans Satteldach beziehungsweise Flachdach aus. Somit orientieren sich die geplanten Dachformen an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Bei geneigten Dachflächen sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung auszuführen. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszugestalten. Fassadenbegrünung im Bereich Nordfassade, Tiefgaragenrampe, Südseite Discounter ist vorgesehen.

#### Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

An der bereits bestehenden Erschließungssituation der Zufahrt/Einfahrt über die Lindauer Straße bzw. Straße Am Göhlenbach ändert sich nichts.

Im Bebauungsplan werden die zwei Bereiche, in denen die Ein- und Ausfahrt auf das Gelände des Einkaufszentrums im Bestand vorhanden ist, als Festsetzung an gleicher Stelle wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan weitergeführt.

Ferner erfolgt die Begrenzung der Flächen für Tiefgarage (TG) sowie für Stellplätze (St) und Nebenanlagen, wobei Letztere, auch ausnahmsweise im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können.

In den Grünflächen sind Durchwegungen für Fußgänger vorgesehen.

#### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es ist aus wirtschaftlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nur eine Zufahrt zur Tiefgarage geplant. Durch Unterbringung des ruhenden Verkehrs zum Teil oberhalb und zum weiteren Teil in der Tiefgarage soll eine konflikt- und störungsfreie Erschließung und Nutzung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Anzahl der Fahrrad- und PKW-Stellplätze ist anhand der Vorgaben der Stadt Kempten zu ermitteln und im Rahmen der Baugenehmigung für die geplanten Nutzungen in ausreichender Zahl innerhalb der Tiefgarage oder oberirdisch in den festgesetzten Flächen nachzuweisen.

#### Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Grünordnungsfestsetzungen in der vorliegenden Änderung nehmen auf die bestehende Grünstruktur Bezug, die angepasst an die funktionalen Erfordernisse hergestellt wurde. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden diese gesichert und ergänzt. So gewährleistet die Festsetzung der privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Randeingrünung und Blühwiese) sowie die Pflanzgebote den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die am Rand des Geltungsbereiches bestehenden Grünflächen nach Norden, Osten und Süden werden als private Grünflächen festgesetzt. Die nordwestlichen sowie südwestlichen Grünflächen sollen als Blühwiese entwickelt werden, um eine besonders wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Bienen zu schaffen und die Artenvielfalt zu erhalten. Die als Blühwiese gekennzeichneten Flächen sind entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Die Grünflächen nach Nordosten, Osten und Süden sind als Randeingrünung festgesetzt,

die ebenso entsprechend gepflegt und erhalten werden müssen, um Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen und zu erhalten.

Im Falle der Errichtung und Neuordnung von Stellplätzen sind Bestandsbäume, welche durch die Kemptener Baumschutzverordnung geschützt sind, zu fällen. Die Standorte dieser zu fällenden Bäume sind der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Bäume sind im Sinne der Baumschutzverordnung bei Fällung gleichwertig durch Bäume 1. Ordnung an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Standorten (Lage bis zu 2 m variabel) für Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Ferner ist die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen 1. oder 2. Ordnung herzustellen.

Es müssen insgesamt 14 Bäume gefällt werden, davon fallen 11 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten. Hierfür sind Ersatzpflanzungen gemäß den Festsetzungen im vorliegenden Änderungsbebauungsplan vorgesehen. Die restlichen 3 Bäume fallen nicht unter die Baumschutzverordnung. Diese werden aber dennoch kompensiert. Zusätzlich zu den 11 Ersatzpflanzungen werden 4 weitere Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt, zusätzlich sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorgeschrieben.

#### Artenschutz

Der Planbereich wird von mehreren Vogelarten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie vom Star als Bruthabitat genutzt. Während der Ausflugskontrollen wurden am Gebäude keine Ausflüge von Fledermäusen beobachtet. Lediglich einzelne Zwergfledermäuse nutzten die Gehölze westlich im Vorhabengebiet als Leitlinie bzw. zur Jagd. Laut dem faunistischen Gutachten ist die Anbringung von Nistkästen nicht erforderlich.

Um Verbotstatbestände i. S. v. § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse auszuschließen, sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abbruch- und Rodungsarbeiten in bestimmten Zeitraum, Anbringung von Höhenkästen für Stare, Einwegeverschluss von Fledermaushöhlen sowie Vorgaben zur Außenbeleuchtung) einzuhalten.

#### Entwässerungskonzept / Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Bereich der Stellplätze wird ein unterirdisches Regenrückhaltebecken geplant, das das anfallende Niederschlagswasser sammelt und ableitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird anschließend gedrosselt in den Steufzger Bach eingeleitet. Durch eine geeignete Drosselung kann in Zukunft die Belastung des Steufzger Bachs reduziert werden. Die genaue Drosselmenge sowie eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis sind über einen gesonderten wasserrechtlichen Antrag abzustimmen bzw. zu ermitteln.

#### Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes wirken derzeit Geräuschemissionen aus bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Portalwaschanlage, Sportmarkt/Fitness Parkplatz) ein. Ebenso herrscht Verkehrslärm vorwiegend auf der Lindauer Straße durch u.a. Schwerlastverkehr, PKW-Verkehr. Auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung sowie der Errichtung einer Wand (Tiefgaragenrampe) mit 3 m Höhe entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mit keinen Lärmschutzkonflikten zu rechnen. Es werden keine Festsetzungen dahingehend im Bebauungsplan getroffen.

### Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Das Areal weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf, deshalb ist von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen. Da in Zukunft von häufigeren und intensiveren Starkregenereignissen auszugehen ist, wird im Bebauungsplan ein Mindest-Rückhalte-Volumen festgesetzt. Durch diese Drosselung der Abflussmenge kann in Zukunft die Belastung des Steufzger Baches reduziert werden. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Randeingrünung, Blühwiese, Ersatzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) wird ein Beitrag zur Klimaanpassung gewährleistet.

### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach wird gemäß Plan vom 19.11.2024 einschließlich der textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt. Die öffentliche Auslegung und die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß Plan vom 19.11.2024 beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

### **Anlagen:**

- Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach in der Fassung vom 19.11.2024
  - Planzeichnung
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Baugrunduntersuchung
  - Auswirkungsanalyse Einzelhandel
  - Verkehrsuntersuchung
  - Faunistisches Gutachten
  - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVPg)
- Präsentation