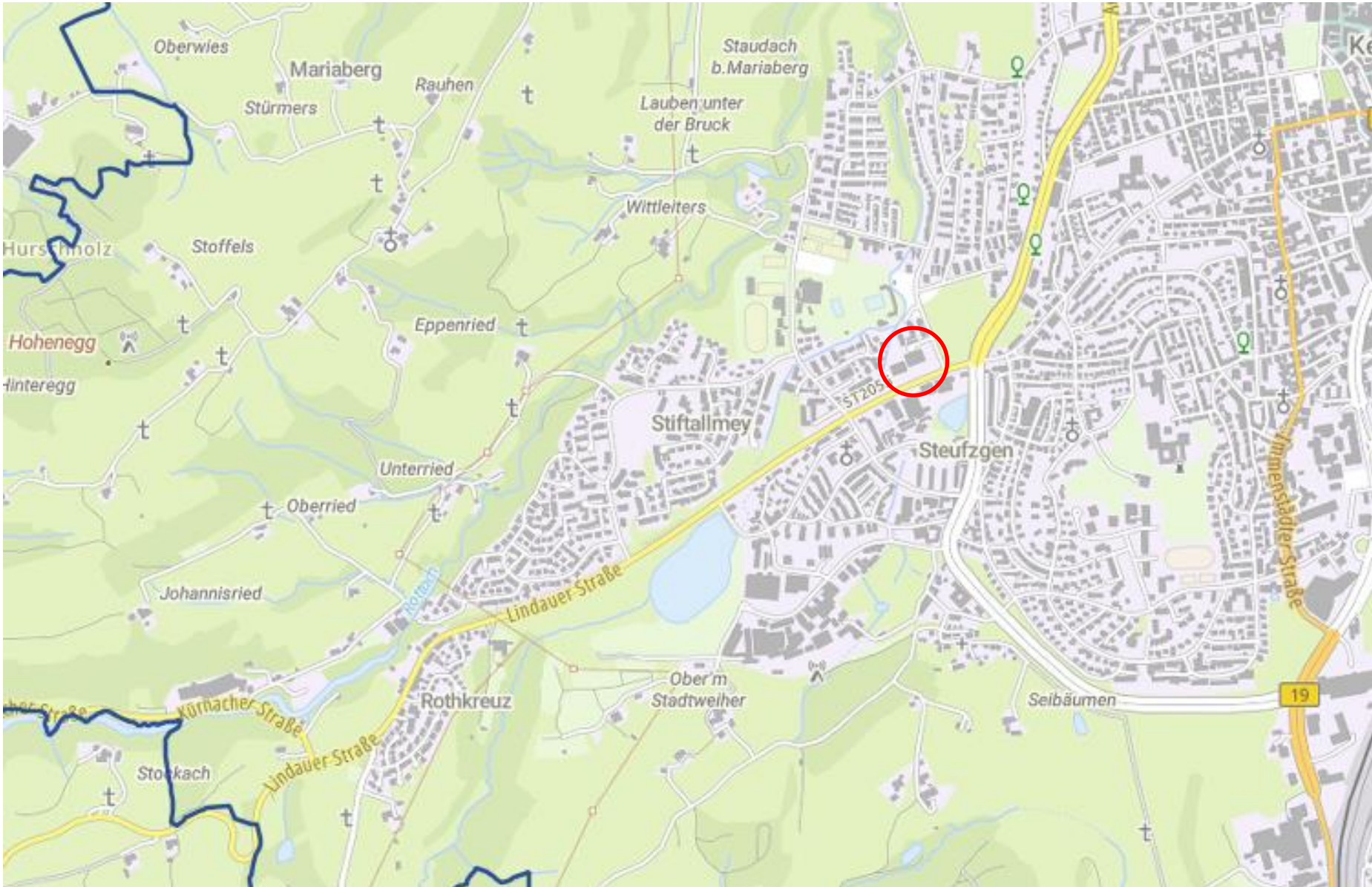


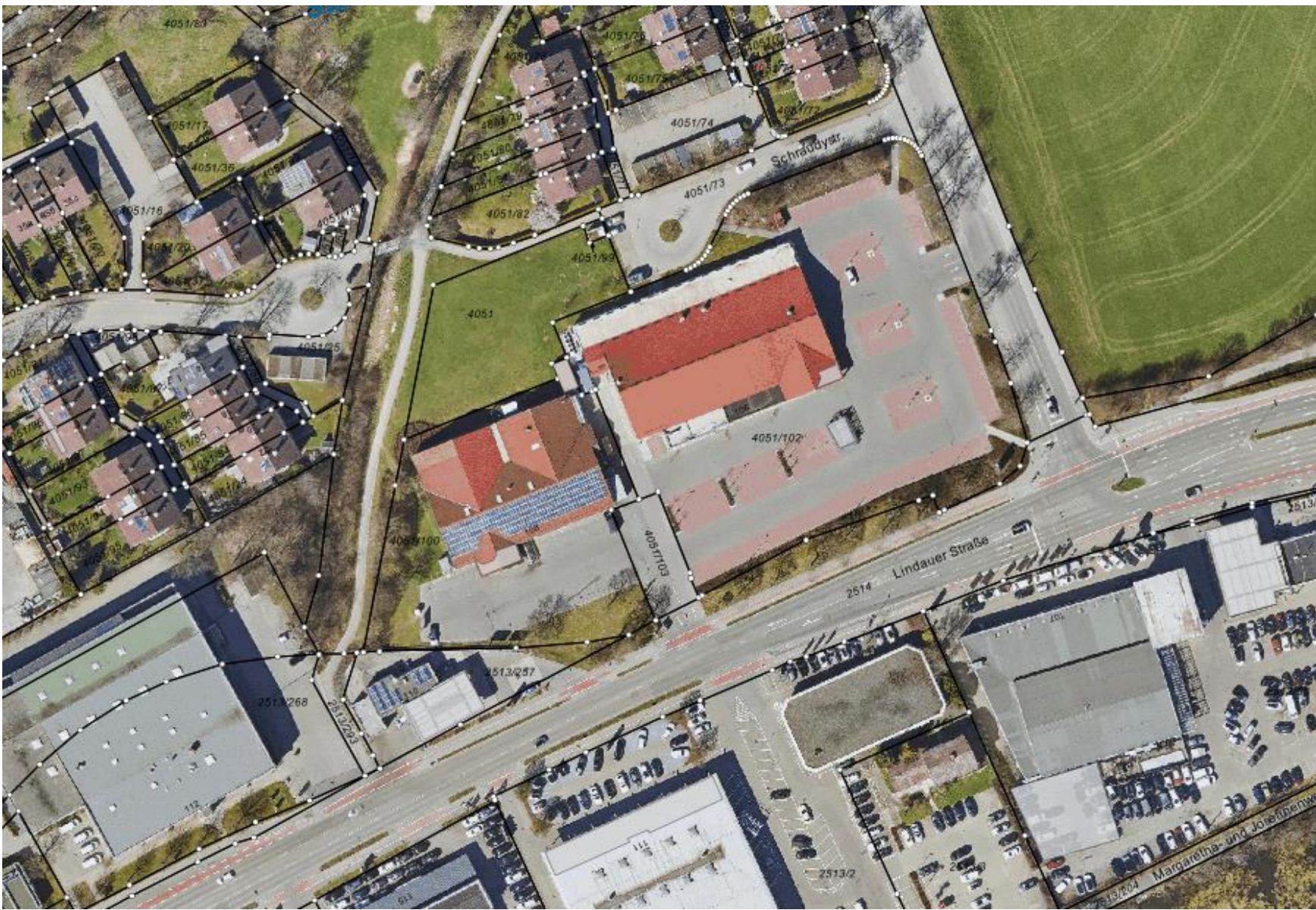
## **4. Änderung zum Bebauungsplan „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ Gemarkung Kempten (Allgäu)**

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

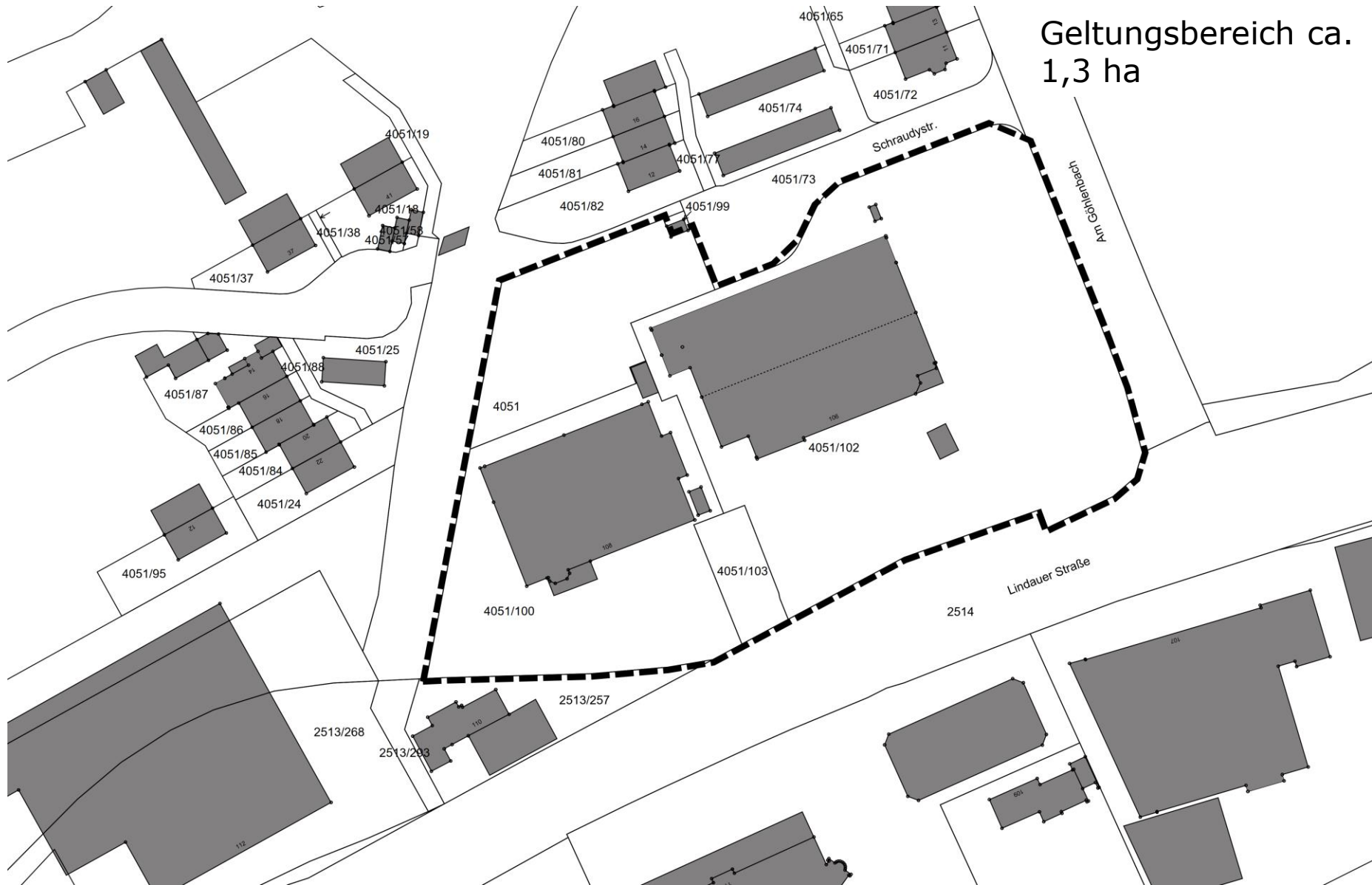
Planungs- und Bauausschuss am 19.11.2024

Stadtrat am 28.11.2024

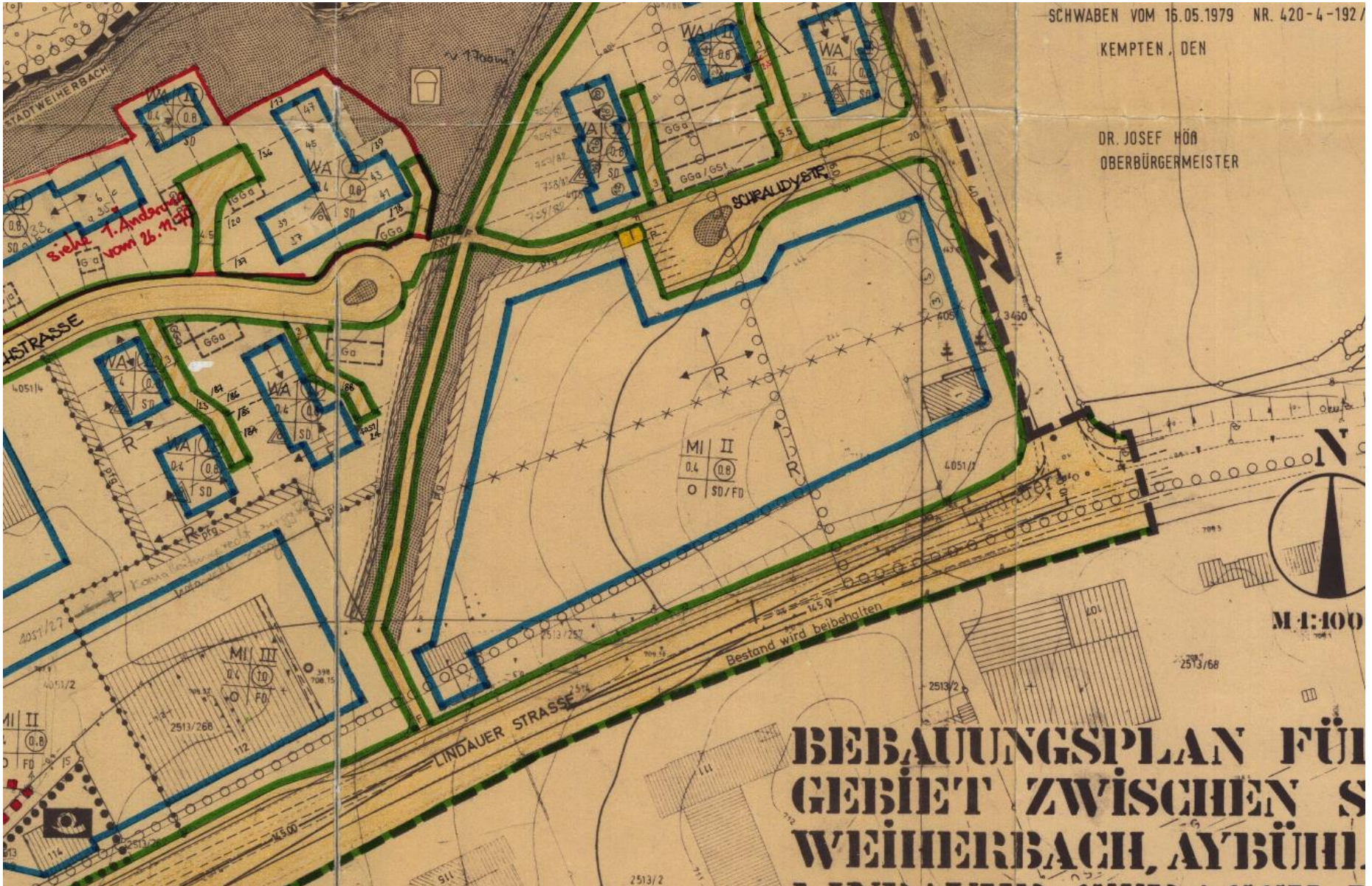


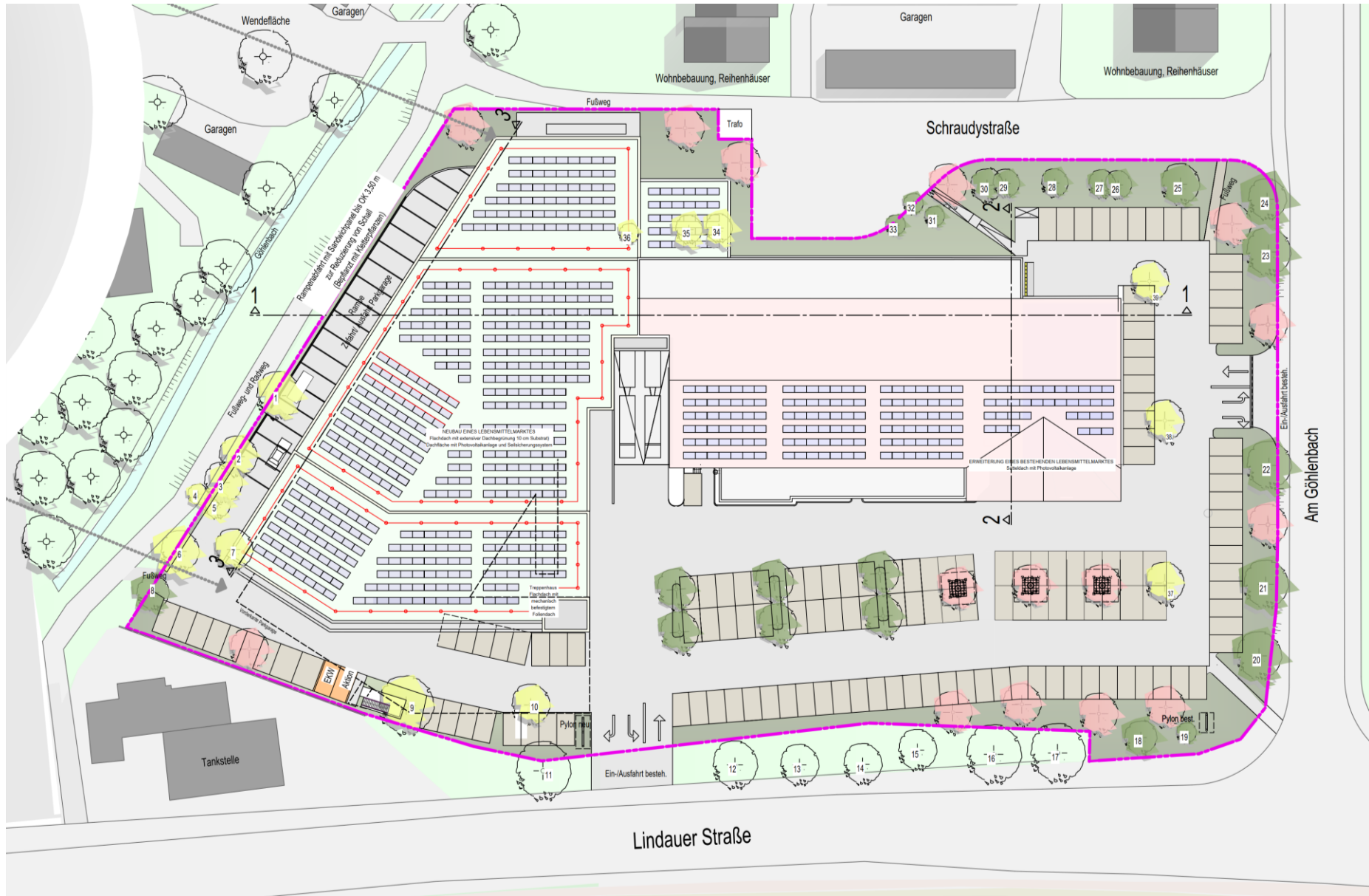


Geltungsbereich ca. 1,3 ha



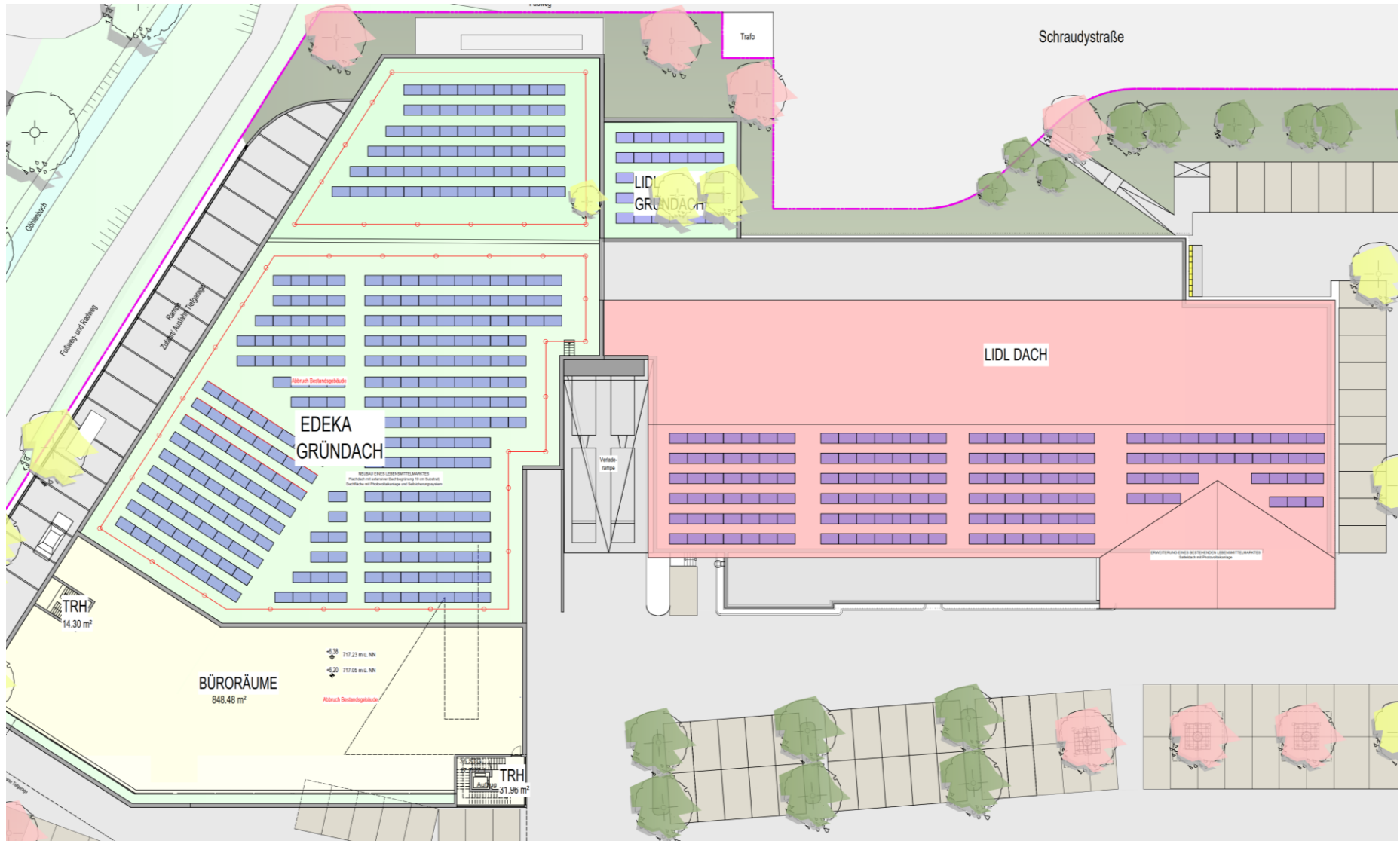














Geltungsbereich ca.  
13.260 m<sup>2</sup> (1,3 ha)





### Verfahren: §13a BauGB

- Grundfläche 6.240 m<sup>2</sup> unterhalb gesetzlichem Wert (20.000 m<sup>2</sup>)
- keine Beeinträchtigung von Schutzgütern (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 25.09.2024).

### Gebietstyp:

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum (SO NVZ)

### Zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter (1.199m<sup>2</sup> VK)
- Lebensmitteldiscounter (1.600m<sup>2</sup> VK)
- Getränkefachmarkt (500m<sup>2</sup> VK)
- Bäckerei (145m<sup>2</sup> VK)
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung
- Sanitärräume
- nutzungsbezogene Nebenanlagen
- im 1. OG: Geschäfts- und Büronutzung sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Überbaubare Fläche:

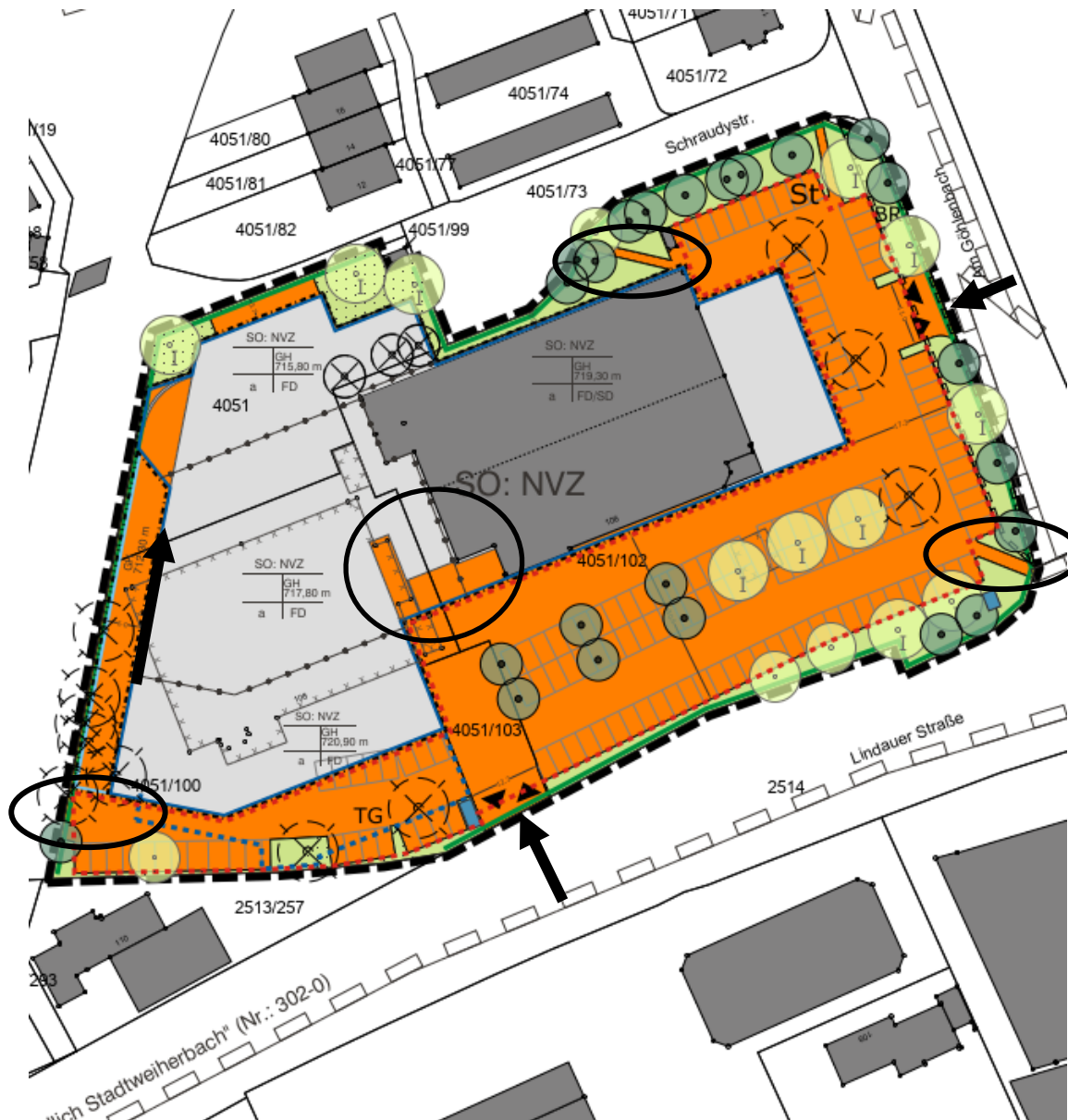
- maximal zulässige Grundfläche von 6.240 m<sup>2</sup>
- Überschreitungen mit Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, unterhalb Geländeoberfläche um weitere 4.715 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe:

- Festsetzung in m ü. NHN

Baugrenzen

- Um Gebäude des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegt
- Baugrenzen mit einem gewissen Puffer versehen



- Anknüpfung über vorhandene Zufahrt/Einfahrten
- Umgrenzung für Stellplätze, Tiefgarage/-Zufahrt
- Fußgänger-Durchwegungen
- Verkehrsuntersuchung:
  - ähnlicher Verkehrsablauf wie im Bestand zu erwarten.
  - Ein- und Ausfahrt an der Lindauer sollte beobachtet und evtl. Maßnahmen realisiert werden



- Private Grünflächen  
Randeingrünung mit  
Gehölzen bzw.  
Blühwiese
- Festsetzung zu  
erhaltende Bäume (bei  
Ausfall wertgleich zu  
ersetzen)
- 11 gem.  
Baumschutzverordnung  
geschützte Bäume zu  
fällen →  
Ersatzpflanzungen
- Dachbegrünung auf  
Flachdächern
- Fassadenbegrünung:
  - Min 50% der Nordfassade
  - Min 50% der Südfassade
  - Lidl
  - Gesamte TG-Rampe



### Artenschutz:

- keine Fledermäusen beobachtet.
- Abbruch- u. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Schutzzeiten
- Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets: Anbringung von drei Höhlenkästen (Star).
- Vorgaben zur Außenbeleuchtung (insektenfreundliche Ausführung).

Keine Versickerung möglich  
 → Rückhaltung auf Grundstück (unterirdisches Regenrückhaltebecken) und Einleitung in Steufzger Bach (wasserrechtlicher Antrag)



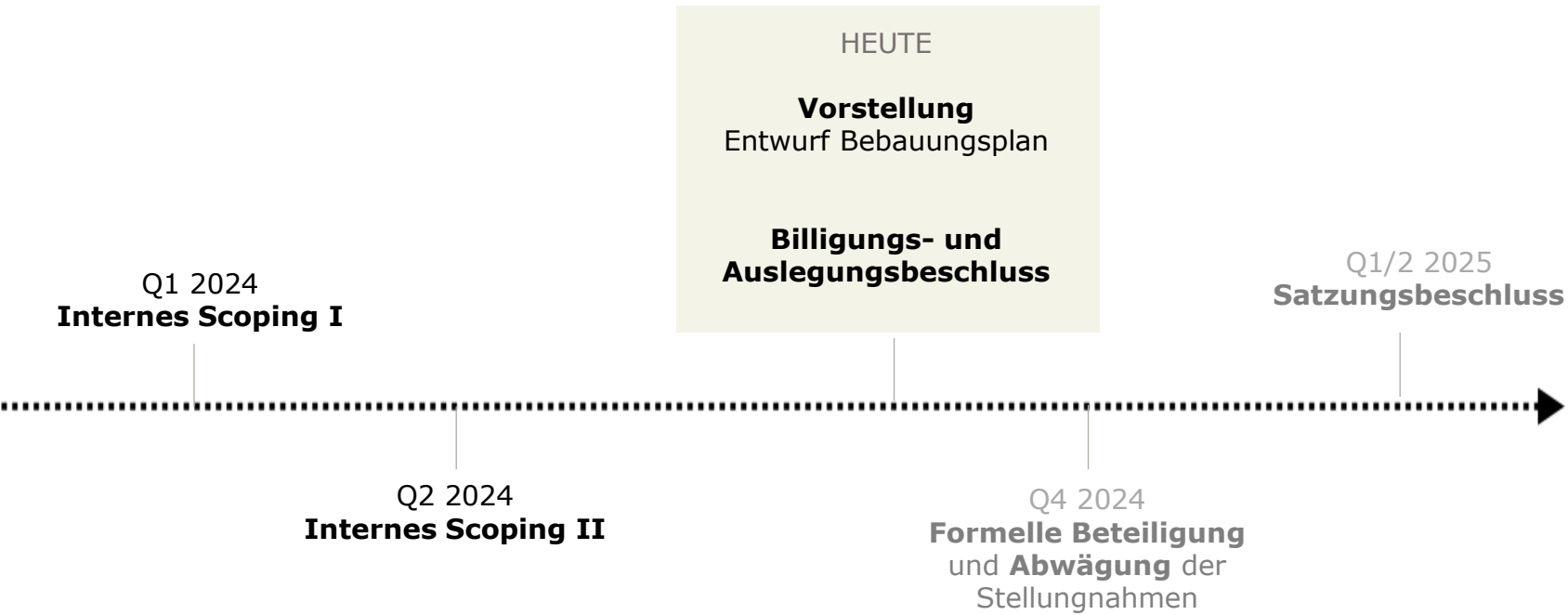


- baubedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Bestandsareal bereits stark versiegelt; durch Neubau weitere Flächen beansprucht.
- Vorgabe von Fassaden- und Dachbegrünung bzw. Belegung der Dachflächen mit PV-Modulen tragen positiv zum Klimaschutz bei.
- keine beachtlichen Erhöhung des Verkehrs zu erwarten.
- Für andere Sektoren ist das Vorhaben in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.



### Gutachten:

- Baugrunduntersuchung ICP (Stand: 02.03.2022).
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel CIMA (Stand: 23.12.2021).
- Verkehrsuntersuchung R+T (Stand: 06.05.2024).
- Faunistisches Gutachten, LARS (Stand: 20.08.2024).
- Umweltverträglichkeitsprüfung, LARS (Stand: 25.09.2024).



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 des Stadtplanungsamtes vom 19.11.2024 einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie 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 mit Anlagen wird den Planunterlagen beigelegt.