

© basemap.de / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 05/2024



Kempten^{Allgäu}

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

Plan-Nr.

Maßstab

Stadt Kempten (Allgäu),
Stadtplanungsamt

Datum

302-4

1:1000

19.11.2024

Bebauungsplanzeichnung
Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke

Entwurf

i.A.

Inhalt:

Teil I

- Informationen zur
Datenschutzverordnung
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textliche Festsetzungen

Teil II

- Begründung
- Anlagen

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-, Bebauungs-, 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, Tel.: 0831/115

3. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Stadt Kempten (Allgäu)
Behördlicher Datenschutzbeauftragter
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)
E-Mail: datenschutz@kempten.de
Tel.: 0831/2525 – 3118

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 Auswirkungen 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 Auftragsverarbeiter
- Mandatsträger im zuständigem 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, 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.

PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung zum Bebauungsplan "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NVZ Lindauer Straße" für das Gebiet zwischen Stadtweiherbach, Aybühlweg, Lindauer Strasse und Am Göhlenbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 06.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 11.12.2024 bis 15.01.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 11.12.2024 bis 15.01.2024 beteiligt.

Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NVZ Lindauer Straße", bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
 Oberbürgermeister

Ausfertigung
 Der Inhalt der 4. Änderung zum Bebauungsplan "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NVZ Lindauer Straße", bestehend aus Planzeichnung und Textteil, stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung zum Bebauungsplan "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NVZ Lindauer Straße" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
 Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum (NVZ)

Maß der baulichen Nutzung
 GH 10,00 m maximale Gebäudehöhe, hier 10,00 m

Baugrenzen
 Baugrenze 1
 Baugrenze 2 (abstandsflächenrelevant)

Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Einfahrt/Ausfahrt

Grünordnung
 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung
 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Blühwiese
 zu pflanzender Baum
 Ersatzpflanzung Baum 1. Ordnung
 zu erhaltender Baum
 gem. Baumschutzverordnung geschützter Baum, zu fällen

Sonstige Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Tiefgarage
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze
 mit Dienstbarkeit für Baumpflanzungen belastete Fläche

Örtliche Bauvorschriften

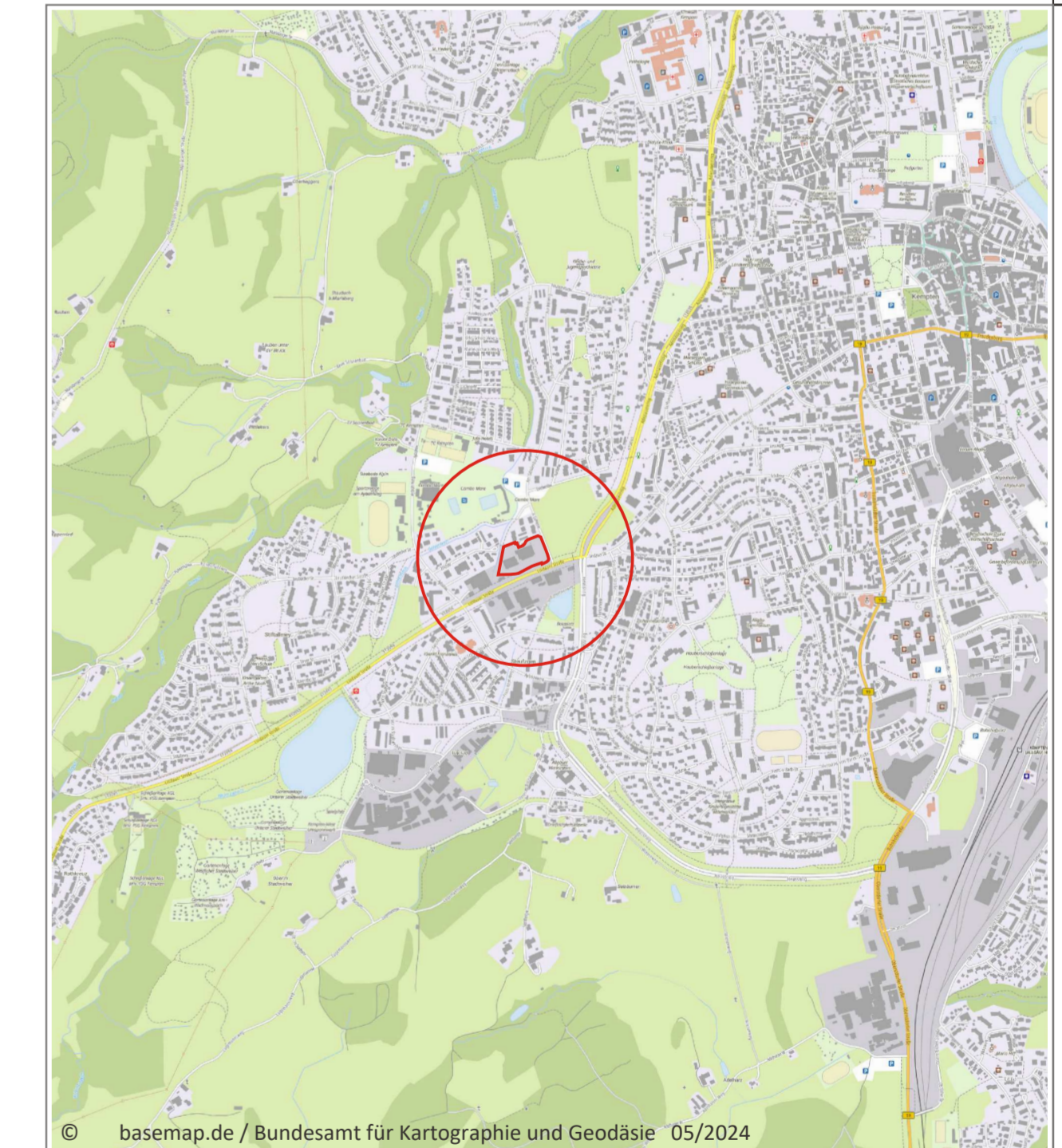
FD Flachdach
 SD Satteldach
 Standort Pylon

Nachrichtliche Übernahmen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes "Südlich Stadtweiherbach" (Nr.: 302-0)

Hinweise
 Abbruch
 vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
 geplante Gebäude/ Nebengebäude
 geplante Stellplätze
 zu fällender Baum
 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
 Bemaßung

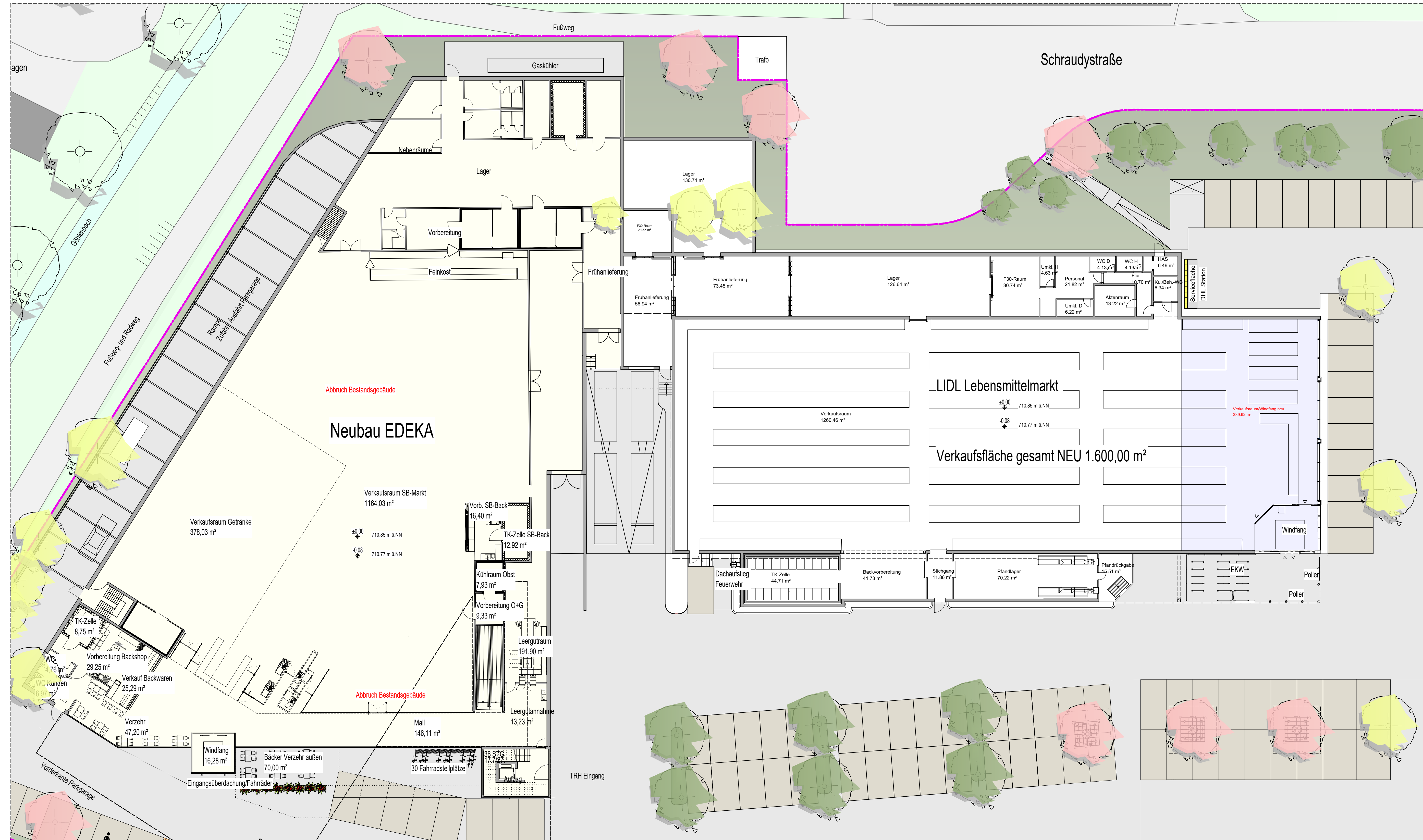
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO: NVZ
Gebäudehöhe	10,00 m
Bauweise	a SD



4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NVZ Lindauer Straße"
 im Bereich südlich Schraudtstraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
302-4	1:1000		19.11.2024
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			i.A.



Legende:

- Baum neu
- Baum Bestand
- Baum Abbruch
- Geltungsbereich VBP
- Grundstücksgrenze
- Abbruch
- Neubau EDEKA
- Erweiterung LIDL

Planummer ① **ABBRUCH, NEUBAU UND ERWEITERUNG NAHVERSORGUNGSZENTRUM**

Bezeichnung **ABBRUCH, NEUBAU UND ERWEITERUNG NAHVERSORGUNGSZENTRUM**

Phase **VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

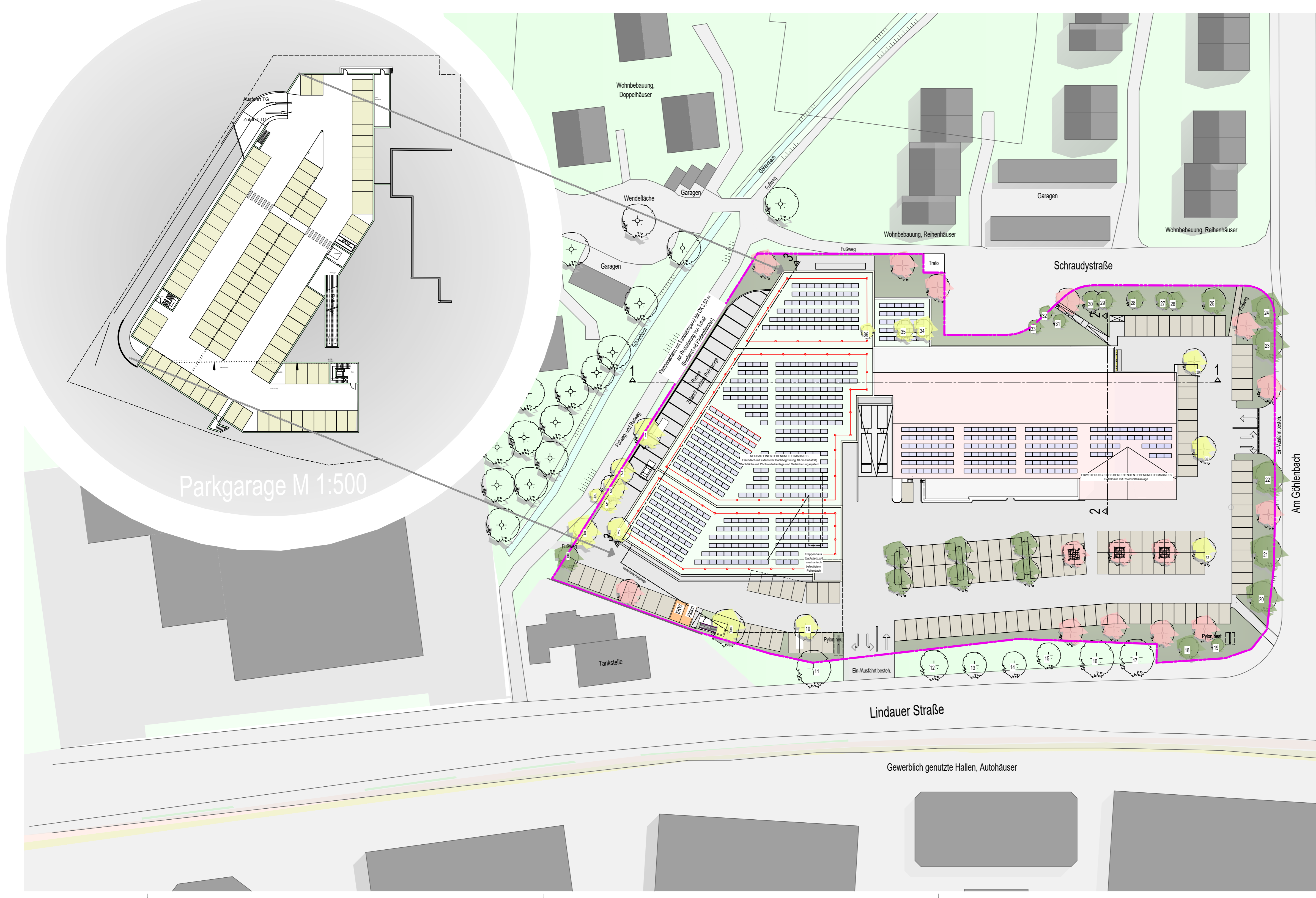
GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1: 200

GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1: 200

Lindauer Straße 106 & 108, 87439 Kempten
 Flur-Nr.: 4051, 4051/100, 4051/102, 4051/103,
 Gemarkung Kempten

BAUHERR: Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG
 Edelweißweg 20
 87439 Kempten
 Tel.: 0151 / 64628511

ARCHITEKT: ASK Stiegleler & Klatt PartG mbB
 Augsburg Straße 3
 87766 Memmingen
 Tel.: 0 83 31 / 94 11 840
 Fax: 0 83 31 / 64 02 999



Legende:

- Baum neu
- Baum Bestand
- Baum Abbruch
- Geltungsbereich VBP
- Grundstücksgrenze
- Abbruch
- Neubau EDEKA
- Erweiterung LIDL

Landwirtschaftliche genutzte Fläche

Plannummer	②	ABBRUCH, NEUBAU UND ERWEITERUNG NAHVERSORGUNGSZENTRUM
Bezeichnung		VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
Phase		

FREIFLÄCHENPLAN M 1: 500

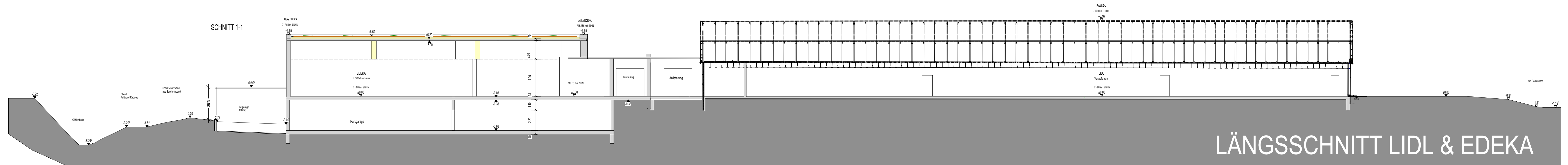
Lindauer Straße 106 & 108, 87439 Kempten
 Flur-Nr.: 4051, 4051/100, 4051/102, 4051/103,
 Gemarkung Kempten

BAUHERR: Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG
 Edelweißweg 20
 87439 Kempten
 Tel.: 0151 / 64628511

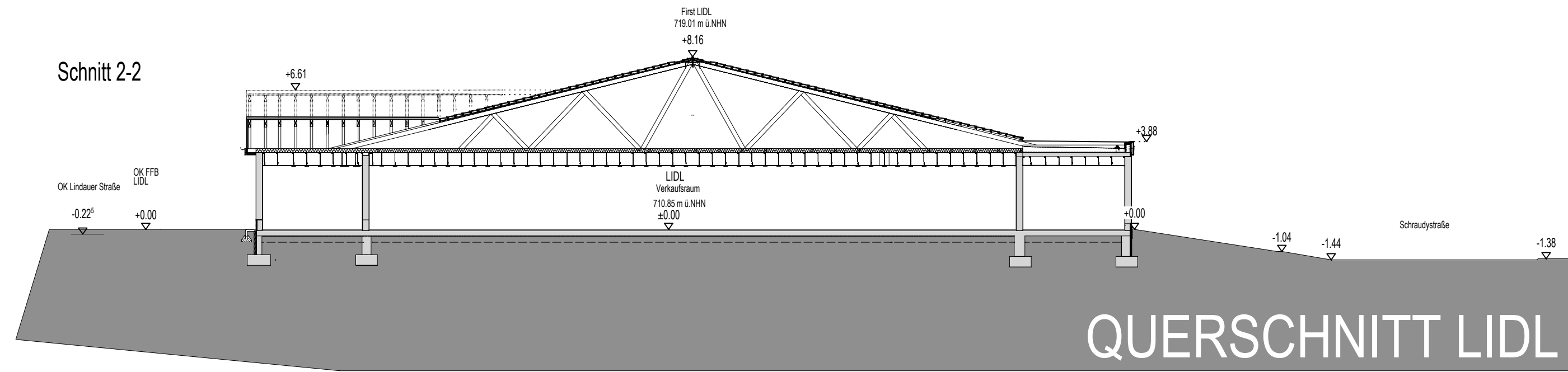
ARCHITEKT: ASK Stiegeler & Klatt PartG mbB
 Augsburg Straße 3
 87766 Memmingerberg
 Tel.: 0 83 31 / 94 11 840
 Fax: 0 83 31 / 64 02 999



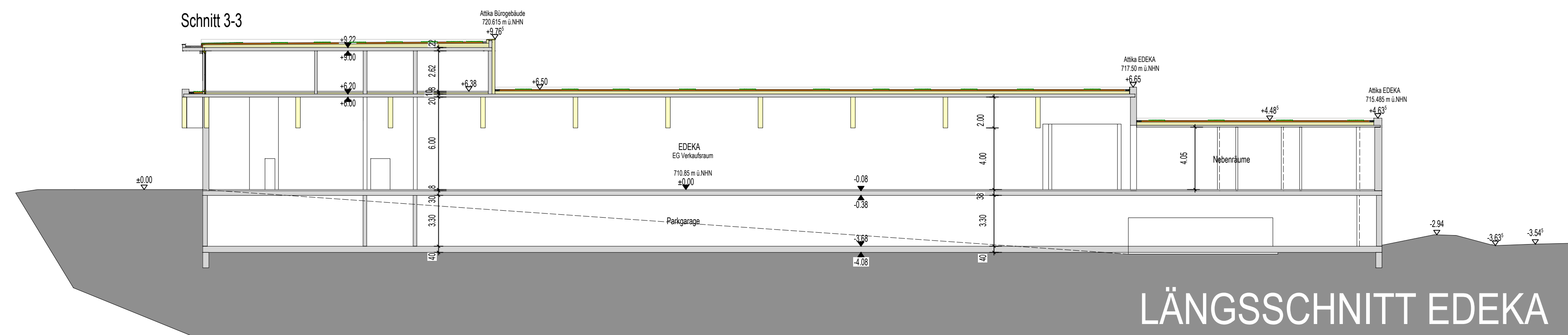
LÄNGSSCHNITT LIDL & EDEKA



LÄNGSSCHNITT LIDL & EDEKA



QUERSCHNITT LIDL



LÄNGSSCHNITT EDEKA

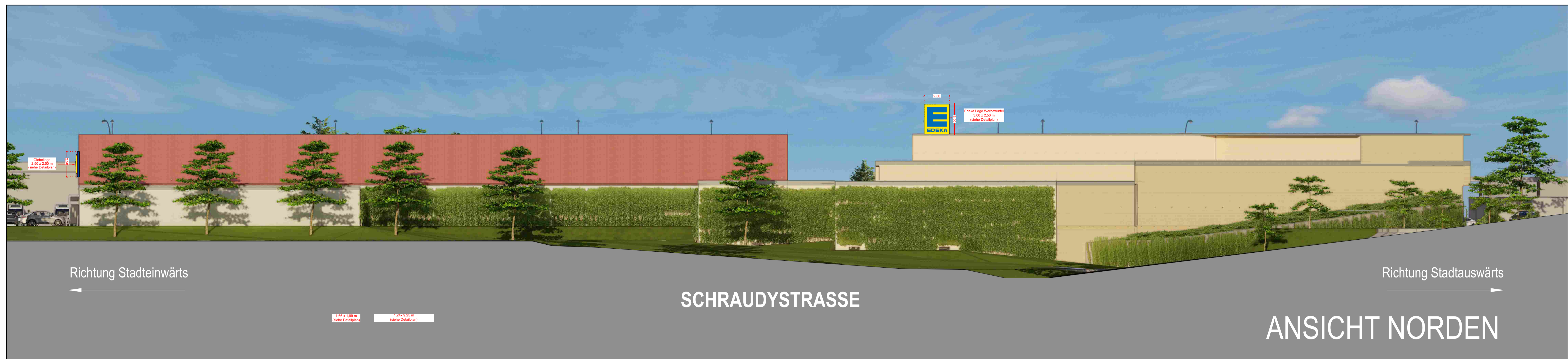
Plannummer	3	ABBRUCH, NEUBAU UND ERWEITERUNG NAHVERSORGUNGSZENTRUM
Bezeichnung		
Phase		VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

SCHNITTE M 1: 200

Lindauer Straße 106 & 108, 87439 Kempten
 Flur-Nr.: 4051, 4051/100, 4051/102, 4051/103,
 Gemarkung Kempten

BAUHERR: Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG
 Edelweißweg 20
 87439 Kempten
 Tel.: 0151 / 64628511

ARCHITEKT: ASK Stiegeler & Klatt PartG mbB
 Augsburgstraße 3
 87766 Memmingerberg
 Tel.: 0 83 31 / 94 11 840
 Fax: 0 83 31 / 64 02 999



Richtung Stadteinwärts

SCHRAUDYSTRASSE

Richtung Stadtauswärts

ANSICHT NORDEN



Richtung Heussring

AM GÖHLENBACH

Richtung Stadtbad

ANSICHT OSTEN



Richtung Stadtauswärts

LINDAUER STRASSE

Richtung Stadteinwärts

ANSICHT SÜDEN



Richtung Stadtbad

PARKGARAGENABFAHRT

Richtung Heussring

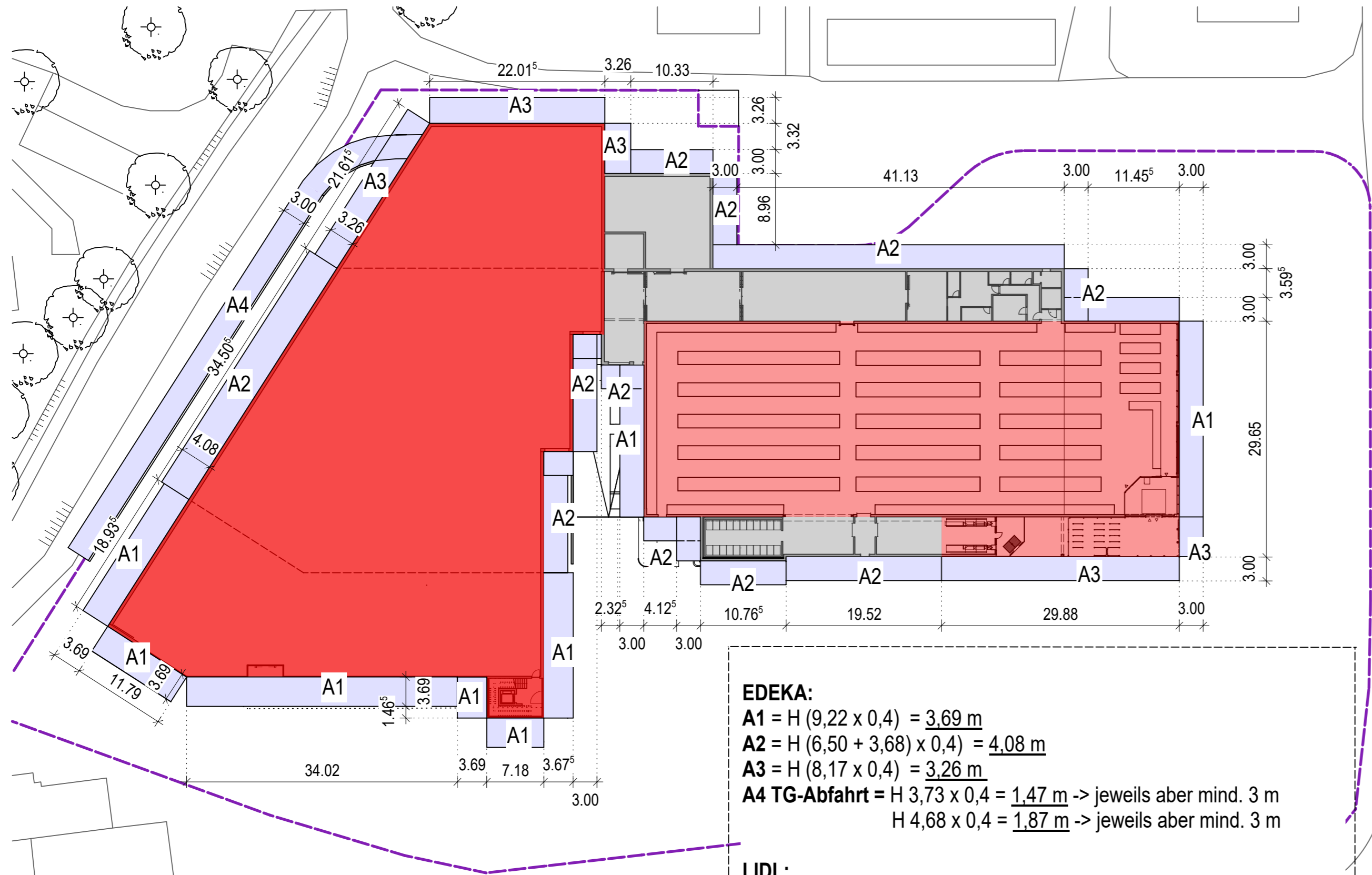
ANSICHT WESTEN

Plannummer	④	ABBRUCH, NEUBAU UND ERWEITERUNG NAHVERSORGUNGSZENTRUM
Bezeichnung		
Phase		VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
ANSICHTEN		M 1: 200

Lindauer Straße 106 & 108, 87439 Kempten
Flur-Nr.: 4051, 4051/100, 4051/102, 4051/103,
Gemarkung Kempten

BAUHERR: Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG
Edelweißweg 20
87439 Kempten
Tel.: 0151 / 64628511

ARCHITEKT: ASK Stiegeler & Klatt PartG mbB
Augsburger Straße 3
87766 Memmingerberg
Tel.: 0 83 31 / 94 11 840
Fax: 0 83 31 / 64 02 999



EDEKA:
A1 = H (9,22 x 0,4) = 3,69 m
A2 = H (6,50 + 3,68) x 0,4) = 4,08 m
A3 = H (8,17 x 0,4) = 3,26 m
A4 TG-Abfahrt = H 3,73 x 0,4 = 1,47 m -> jeweils aber mind. 3 m
 H 4,68 x 0,4 = 1,87 m -> jeweils aber mind. 3 m

LIDL:
A1 = H 8,165-3,88 = 4,285 x 1/3 = 1,43 m + 3,88 = 4,285 x 0,40 = 2,12 m
 -> jeweils aber mind. 3 m
A2 = H 3,88 + 0,10 = 8,98 x 0,40 = 1,56 m -> jeweils aber mind. 3 m
A3 = H 6,61-3,88 = 2,73 x 1/3 = 0,91 m + 3,88 = 4,79 x 0,40 = 1,92 m
 -> jeweils aber mind. 3 m

Höhenangaben siehe Schnitte LIDL und EDEKA

Abstandsflächen

Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich einen Mischgebiet vor.
BayBo § 6 (Faktor 0.4; jeweils aber mind. 3 m)

Legende

- Lebensmittelmarkt LIDL Hauptgebäude mit Satteldach
- Lebensmittelmarkt LIDL Nebengebäude mit Flachdach
- Lebensmittelmarkt EDEKA Anlieferung mit Flachdach
- AF
- Geltungsbereich VBP
- Grenze

Plannummer	5	ABBRUCH, NEUBAU UND ERWEITERUNG NAHVERSORGUNGSZENTRUM
Bezeichnung		
Phase	VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	

ABSTANDSFLÄCHENPLAN M 1: 500

Lindauer Straße 106 & 108, 87439 Kempten
 Flur-Nr.: 4051, 4051/100, 4051/102, 4051/103,
 Gemarkung Kempten

BAUHERR: Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG
 Edelweißweg 20
 87439 Kempten
 Tel.: 0151 / 64628511

ARCHITEKT: ASK Stiegeler & Klatt PartG mbB
 Augsburgener Straße 3
 87766 Memmingerberg
 Tel.: 0 83 31 / 94 11 840
 Fax: 0 83 31 / 64 02 999

Stadt Kempten (Allgäu)

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

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;
Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Bebauungsplanzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

19.11.2024

(Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

1 Ermächtigungsgrundlage.....	3
2 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung.....	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Baugrenzen, Bauweise	6
§ 4 Abstandsflächen	7
§ 5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
§ 6 Verkehrsflächen	7
§ 7 Niederschlagswasser	8
§ 8 Grünordnung	8
§ 9 Artenschutz	13
3 Örtliche Bauvorschriften.....	14
§ 10 Dächer	14
§ 11 Fassadengestaltung	14
§ 12 Einfriedungen	15
§ 13 Werbeanlagen.....	15
§ 14 Ordnungswidrigkeit.....	15
4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	16
Regelwerke	16
Altlastenkataster.....	16
Schmutzwasserbeseitigung	16
Grundwasser/ Hangwasser	16
Artenschutz.....	16
Bodenschutz.....	17
Denkmalschutz	18

Ver- und Entsorgungsleitungen.....	18
Erneuerbare Energien	18
Barrierefreies Bauen - Inklusion	18
Brandschutz	19
Planungenaugigkeit.....	19

1 Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches die 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 als Satzung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 1,3 ha.

Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.11.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.11.2024.

Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 19.11.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ werden die bisher im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne überplant und treten außer Kraft:

Bezeichnung	Datum Rechtskraft	Art der Außerkraftsetzung
„Südlich Stadtweiherbach“ (Plan-Nr.: 302-0) für das Gebiet zwischen Stadtweiherbach, Aybülweg, Lindauer Strasse und Am Göhlenbach	31.08.1979	teilweise (im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“)

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Da sich die geplante Nutzungsänderung nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser gem. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum (NVZ)

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Nahversorgungszentrum " (**SO NVZ**) gemäß §11 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die nachfolgenden nahversorgungsrelevante Sortimente:

Sortimente	max. Verkaufsfläche, in m²
Lebensmittelvollsortimenter	1.199 m ²
Lebensmitteldiscounter	1.600 m ²
Getränkefachmarkt	500 m ²
Bäckerei (inkl. Verkaufsfläche sowie Innen- und Außenverzehrfläche)	145 m ²

Darüber hinaus sind zulässig:

- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Nahversorgungszentrum zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind.
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren (z.B. Backvorbereitung), die dem Nahversorgungszentrum in der Grundfläche untergeordnet sind.
- Sanitärräume

- nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen (wie z.B. Haustechnik, Abfallcontainer, etc.) sowie der inneren Erschließung und Gewährleistung von Funktionsabläufen dienende Zufahrten und Verkehrsflächen.
- im 1. Obergeschoss über dem Lebensmittelvollsortimenter: in Mischgebieten allgemein zulässige Geschäfts- und Büronutzungen, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO NVZ gilt eine maximal zulässige Grundfläche von 6.240 m².

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO durch:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um weitere 4.715 m² überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Dach (OK First bzw. OK Attika) in Meter über NHN.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die OK des Daches innerhalb der jeweiligen Baugrenze.

§ 3 Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Unterirdische Regenrückhaltebecken sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bauweise

Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise.

Bei der abweichenden Bauweise wird die offene Bauweise dahingehend modifiziert, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

§ 4 Abstandsflächen

Baugrenze 1: Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

Baugrenze 2: Die Abstandsflächen baulicher Anlagen entlang der Baugrenze 2 regeln sich im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nach den festgesetzten Baugrenzen 2 sowie der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH = 712,30m).

§ 5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Tiefgarage (TG)

Unterirdische Stellplätze (TG) einschließlich der erforderlichen Erschließungstreppen sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze (St)

Oberirdische Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen, wie z.B. Kühlgeräte, können auch ausnahmsweise im Sinne des §31 Abs. 1 BauGB außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils aktuellen Fassung. Darüber hinaus sind mindestens 30 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.

Mit Dienstbarkeit für Baumpflanzungen belastete Fläche

Entsprechend der Planzeichnung ist eine, mit einer Dienstbarkeit für Baumpflanzungen (BR) zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) belastete Fläche festgesetzt.

Die Stadt hat das Recht in diesem Bereich Bäume zu pflanzen und ist im Gegenzug zu deren Pflege verpflichtet.

§ 6 Verkehrsflächen

Einfahrt/Ausfahrt

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Ein- und Ausfahrten des Grundstücks in der Lage festgesetzt.

§ 7 Niederschlagswasser

Das auf den bebauten und befestigten Flächen anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in den Steufzger Bach abzuleiten. Die genauen Vorgaben zur Drosselung und damit auch die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist im Baugenehmigungsverfahren über einen gesonderten wasserrechtlichen Antrag abzustimmen bzw. zu ermitteln. Hierbei sind bei der Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in den Untergrund ist grundsätzlich gem. § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

§ 8 Grünordnung

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung:

Die innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen (1. Ordnung) gem. Pflanzliste oder als Blühwiese zu bepflanzen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die dafür notwendige Anlagen sind zulässig.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung, um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit zu schützen, ist hiervon ausgenommen.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Blühwiese:

Die innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Blühwiese sind als extensive Blühwiesen mit Regiosaatgut mit bis max. zwei Pflegeschnitten pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes anzulegen und zu erhalten. Erster Schnitt ab 21. Juni des Jahres. Zweiter Schnitt nur bei Bedarf.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung, um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit zu schützen, ist hiervon ausgenommen.

Zu erhaltende Bäume:

Die innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

Gem. Baumschutzverordnung geschützter Baum, zu fällen:

Es gilt die Kemptener Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu fällen gekennzeichneten Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, sind gleichwertig durch Bäume 1. Ordnung an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Standorten für Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Ersatzpflanzung Baum 1. Ordnung:

In der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Standorte für Ersatzpflanzungen der gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume. Es sind vorrangig Laubgehölze 1. Ordnung gem. Pflanzliste oder gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden. Die Mindestgröße beträgt 20-25 cm Stammumfang. Die Ersatzpflanzung innerhalb der SO Fläche ist als Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Der durchwurzelbare Raum beträgt mindestens 24 m³ bei einer Baumgrubentiefe von mindestens 1,5 m und einer Breite von mindestens 1,4 m. Baumquartiere in befestigten Flächen sind unterflur mit einem überbaubaren Straßenbaums substrat zu erweitern. Zusätzlich ist eine Wurzelbelüftung einzurichten.

Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

Geringfügige Abweichungen der Bäume von den im Plan eingezeichneten Standorten sind zulässig (Lage bis zu 2 m variabel). Die Anzahl der Bäume gem. Planzeichnung ist bindend. Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.

Der im Nordwesten zu pflanzende Ersatzbaum im Bereich des Steufzger Bachs ist durch geeignete Maßnahmen vor Biberverbiss zu schützen.

Im Bereich der Grünflächen müssen 8 Ersatzbäume gepflanzt werden. 3 Ersatzbäume sind im Bereich der Stellplatzfläche zu pflanzen.

Zu pflanzender Baum:

Es sind Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste oder gem. GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen. Die Mindestgröße beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Der durchwurzelbare Raum beträgt mindestens 24 m³ bei einer Baumgrubentiefe von 1,5 m und einer Breite von 1,4 m. Baumquartiere in befestigten Flächen sind unterflur mit einem überbaubaren Straßenbaums substrat zu erweitern. Zusätzlich ist eine Wurzelbelüftung einzurichten.

Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

Geringfügige Abweichungen der Bäume von den im Plan eingezeichneten Standorten sind zulässig (Lage bis zu 2 m variabel). Die Anzahl der Bäume gem. Planzeichnung ist bindend. Es sind 4 Bäume zu pflanzen.

Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Laubgehölze

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans in Arten	Nussbäume
Quercus in Arten	Eichen
Robinia in Arten	Scheinakazie
Salix alba	Silber-Weide
Tilia in Arten	Linde
Ulmus in Arten	Ulmen

Koniferen

Abies	Tanne
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus cembra	Zirbelkiefer
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Bäume 2. Ordnung

Laubgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
----------------	------------

Aesculus in Arten	Kastanien
Alnus in Arten	Erle
Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Mannaesche
Fraxinus pennsylvanica	Grün-Esche
Gleditsia in Arten	Lederhülsenbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus in Arten*	Zier- und Wildkirschen
Pyrus communis	Kultur –Birne
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sorbus in Arten	Vogel-, Els- und Mehlbeeren
Ulmus x hollandica "Lobel"	Schmalkronige Stadtulme
Obstbäume und Zierobst	

Koniferen

Tsuga canadensis	Hemlocktanne
------------------	--------------

Kleinbäume und Sträucher

Laubgehölze

Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Berberis in Arten	Berberitze
Betula humilis	Strauchbirke
Betula nana	Zwerg-Birke
Chamaecytisus ratisbonensis	Regensburger Zwergginster
Clematis recta	Aufrechte Waldrebe
Cornus in Arten*	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cotoneaster dielsianus	Strauchmispel
Crataegus in Arten	Dornensträucher
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Daphne mezereum	Rosmarin-Seidelbast
Deutzia in Arten	Deutzien
Euonymus in Arten	Pfaffenhüttchen
Frangula alnus	Faulbaum
Genista tinctoria ssp. Tinctoria	Färber Ginster
Hippophae in Arten	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia in Arten	Kolkwitzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Myricaria germanica	Deutsche Tamariske

Philadelphus in Arten	Pfeiffenstrauch
Potentilla in Arten	Fingerstrauch
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus in Arten	Kreuzdorn
Ribes in Arten	Johannis- und Stachelbeeren
Rosa in Arten	Wildrosen
Rubus in Arten	Brombeeren, Himbeeren
Salix in Arten	Weiden
Sambucus in Arten	Holunder
Spirea in Arten	Spireen
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Syringa in Arten	Flieder
Vaccinium in Arten	Blau-, Moos- und Rauschbeeren
Viburnum in Arten	Schneeball
Weigela in Arten	Weigelien

Koniferen

Pinus mugo	Bergkiefer
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Folgende Gehölzarten sind aufgrund ihrer invasiven Ausbreitung nicht zulässig

Ailanthus altissima	Götterbaum
*Cornus alba Sibirica	Sibirischer Hartriegel
*Cornus sericea	Seidiger Hartriegel
*Prunus serotina	Späte Traubenkirsche

Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen

Die aufgeführten Gehölze bzw. deren Pflanzenteile sind zum Teil giftig.

Informationen zur Giftigkeit von Pflanzen erhalten Sie unter folgendem Internetlink der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung:

https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/Regeln_und_Schriften/Informationen/202-023.pdf

§ 9 Artenschutz

Schaffung von Nistmöglichkeiten

Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets stattfinden sollen, muss die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1-2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggf. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen potentiellen Besatz durch Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung ausschließen zu können.

Vogelfreundliche Gestaltung von Glaselementen

Großflächige Glaselemente sind aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten, welche den unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweispapier „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 entsprechen.

Lichtemissionen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.

Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solar-
glasseite ca. 3%).

3 Örtliche Bauvorschriften

§ 10 Dächer

Dachform

Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Dachform.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht, Glasdächer und Dachbegrünungen bzw. -bekiesungen sowie Photovoltaikmodule als wasserführende Schicht (Ersatz der Dacheindeckung).

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischer Anlagen ist zulässig.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Bei geneigten Dachflächen sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie die darunterliegende Dachfläche mit einem Abstand von min. 0,5 m gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

Bei Flachdächern sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante Decke bis zum höchsten Punkt, zulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

§ 11 Fassadengestaltung

mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung mit Rankhilfen sind zu begrünen:

- mindestens 50% der gesamten Nordfassade im Sondergebiet
- mindestens 50% der Südfassade des geplanten Discounters im Osten im Sondergebiet
- die geplante Tiefgaragenrampe im Westen des Sondergebietes

(s. Bebauungsplanzeichnung)

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Die Einfriedungen sind transparent als Metallzaun herzustellen. Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Verwendung von Sichtschutzmatten ist nicht zulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

§ 13 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist neben der BayBO das Merkblatt „Werbeanlagen“ der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage und in der Summe 25 % der Wandfläche nicht überschreiten. Oberhalb der Traufe / Attika ist nur auf dem westlichen Gebäudeteil ein Werbewürfel (Seitenlänge 2,5 m, Höhe 3 m) zulässig, der außerhalb der Öffnungszeiten nicht beleuchtet sein darf.

Ebenfalls zulässig sind zwei Werbepylone (Abmessung 6 m Höhe, 4,5 m Breite ab OK Gelände), siehe Planzeichnung.

Unzulässig sind:

- besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln oder Video-walls etc.
- die Verwendung von Licht- oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc.

§ 14 Ordnungswidrigkeit

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 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.

Altlastenkataster

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Kampfmittelrückstände auf dem Grundstück bekannt.

Generell sind bei Baumaßnahmen das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu benachrichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an das Netz der Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) angeschlossen.

Grundwasser/ Hangwasser

Durch Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen können Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse nicht ausgeschlossen werden. Laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Kempten, Stand August 2020, befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei kleinere Senken, welche bei seltenen Starkregenereignissen (statistische Wiederkehrzeit $T_n = 30a$) betroffen sein können.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Die Tiefgarage einschließlich deren Zufahrt sollte hochwasserangepasst gebaut und betrieben werden, um erhebliche Sachschäden oder Gefahren für Leben und Gesundheit weitestgehend auszuschließen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und

Schadigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Es wird empfohlen, an den neuen Gebäudeteilen Nisthilfen für Gebäudebrüter Vögel, Fledermäuse) anzubringen. Nähere Auskünfte erteilt das Amt für Um-welt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu).

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes 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 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht nur 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. 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. 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. 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.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege (gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Entsorgung angeschlossen sein. Dabei ist die erforderliche Wasserverteilung so auszurichten, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.

Erneuerbare Energien

Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) wird hingewiesen.

Gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO haben die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen

1. ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, oder
2. ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude

eingehen, sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

Barrierefreies Bauen - Inklusion

Bei der Bauausführung insbesondere auch im Bereich der Außenraumgestaltung sind die einschlägigen Richtlinien der Barrierefreiheit (Art. 48 BayBO und die DIN 18040-1) zu beachten und einzuhalten.

Eine ausreichende Anzahl an barrierefreien Stellplätzen in Anlehnung an die BayVkv sollte umgesetzt werden.

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405.

Fassadenbegrünung

Zur Brandvermeidung wird auf die Fachempfehlung der AGBF Bund – Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03) verwiesen.

Planungsgenauigkeit

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. Dafür kann weder seitens der Stadt noch des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, eine Gewähr übernommen werden.

Stadt Kempten (Allgäu)

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

- Teil II -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;
Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Begründung
Anlagen

19.11.2024

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
Regionalplan Allgäu (16)	6
Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	8
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan.....	9
1.2 Plangebiet.....	10
Lage / Größe	10
Topographische und hydrologische Verhältnisse.....	10
Altlasten	11
Immissionen	11
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	12
Städtebauliche Situation - Bestand.....	12
Erfordernis der Planung.....	12
Standortwahl, Entwicklung, Zielsetzung der Planung	13
Vorhabenplan	14
Art der baulichen Nutzung	14
Maß der baulichen Nutzung.....	15
Bauweise und Baugrenzen	16
Abstandsflächen.....	17
Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	18
Verkehrsflächen	18
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	18
Öffentliche und private Grünflächen, Grünordnung.....	20
Artenschutz.....	21
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
Örtliche Bauvorschriften	21

1.4 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens	25
2 Naturschutzfachliche Belange	26
3 Kenndaten der Planung	30
4 Anlagen	30

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2022 wird die Stadt Kempten als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

Z und G 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (Z)

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden.“ (G)

G 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

„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
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.“

„Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.“

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) „Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

G 5.1 Wirtschaftsstruktur

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Z 5.3.1 Lage im Raum

„Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

Z 5.3.2 Lage in der Gemeinde

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Z 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landes-

planerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.

- so weit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

Fazit

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Nahversorgerzentrums kann die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie einer zeitgemäßen Daseinsvorsorge der Stadt Kempten gewährleistet werden. Das wirkt sich auch auf die Erhaltung der Wirtschaftskraft positiv aus.

Mit der Neuausrichtung des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum (NVZ), dem Abriss des bestehenden EDEKA-Gebäudes, dem Neubau eines EDEKA Gebäudes mit Tiefgarage sowie der Erweiterung des LIDL Marktes am gewählten Standort wird auch der Grundsatz des Flächensparens beachtet. So erfolgt die Nutzungsanpassung des Einkaufszentrums auf den bereits vorhandenen Verkaufsflächen des Bestandsgebäudes, auf der nördlich angrenzenden Freifläche sowie in direktem östlichem Anschluss an den bestehenden LIDL. Bei der Standortwahl für die Tiefgarage handelt es sich Großteils um den bestehende EDEKA-Markt sowie die geplante Erweiterungsfläche, die bereits zum Teil einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, wodurch die zusätzliche Flächenversiegelung durch das Bauvorhaben minimiert wird. Mit der Standortwahl auf den Freiflächen des Einkaufszentrums wird ebenso zum Ziel der Innen- vor Außenentwicklung beigetragen und durch die ausschließliche Nutzung bestehender Verkehrsinfrastruktur dem Anbindegebot entsprochen.

Ferner handelt es sich bei dem Einkaufszentrum um einen etablierten Einzelhandelsstandort im Oberzentrum Kempten (Allgäu), der die Voraussetzungen durch die Erreichbarkeit mit Fußweg, Fahrrad und ÖPNV und somit die landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP-Ziel 5.3.2 zur Lage in der Gemeinde erfüllt.

Bei der Neuausrichtung der zulässigen Verkaufsflächen werden negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen durch eine entsprechende gutachterlich bestätigte Sortimentswahl ausgeschlossen (Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg in Kempten (Allgäu), CIMA Beratung + Management GmbH, München 23.12.2023). Die Umstrukturierung des Einkaufszentrums steht somit nicht im Konflikt mit dem innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Kempten.

Aus den oben genannten Gründen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die landesplanerischen Ziele erwartet.

Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu befindet sich die Stadt Kempten als Oberzentrum an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (BAB 7) im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums. Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Klein- und Unterzentren, die sich vor allem auch entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen gebildet haben.

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan Allgäu folgende Ziele und Grundsätze vor:

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

1. „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)
2. „In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (Z)

A II Raumstruktur

- 1.1 „Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.“ (G)
- 1.2 „Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“ (G)

B I Landschaftliches Leitbild und regionale Grünzüge

- 1.1 „Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.“ (Z)
- 2.2 „Die regional bedeutsamen Grünzüge im Illertal nördlich Sonthofen sowie nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden.“ (Z)

B II Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.2 „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“ (Z)

„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.“ (G)

2.1 Handel

2.1.1 „Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.“ (Z)

2.1.2 „Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“ (G)

B V Siedlungswesen

1.3 „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“ (Z)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G)

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (Z)

1.4 „Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.“ (G)

Fazit

Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans berücksichtigt.

Mit dem Vorhaben der Erweiterung des Einkaufszentrums wird das Ziel der Stärkung von Gewerbe und Handel verfolgt und so die wirtschaftliche Entwicklung der Region forciert. Dabei wird die Ausgewogenheit der Wirtschaftsentwicklung auch im Vergleich zum Umland sowie der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt durch die gutachterlich bestätigte Sortimentsauswahl gewährleistet.

Erhebliche Auswirkungen auf die Natur- und Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche nicht zu erwarten. Es wird hierbei auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (LARS consult GmbH, Memmingen, Stand vom 25.09.2024) verwiesen. Demgemäß ist bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (rechtliche Festsetzung im Rahmen der Baugenehmigung) davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Auch kommt das Vorhaben durch die Nutzung bereits bestehender Verkaufsflächen sowie dem Neubau-/Erweiterungsbau des EDEKA-Marktes auf bereits weitgehend versiegelter Fläche der Forderung nach Nachverdichtung bzw. möglichst geringer zusätzlicher Flächenversiegelung nach. Es wird somit kein Neubau auf grüner Wiese mit enormen Flächenverbrauch entstehen. Ebenso sind die geplanten städtebaulichen Maßnahmen mit dem landschaftlichen Leitbild vereinbar, da durch das Vorhaben gesunder Lebens- und Arbeitsraum entwickelt wird und kein Landschaftsraum zersiedelt oder Erholungsraum beeinträchtigt wird.

Der ausgewiesene regionale Grünzug ist auf den Nahbereich der Iller begrenzt und liegt damit außerhalb dem Wirkungsbereich der Plangebietes. Das Gebiet liegt weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch in Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Jedoch befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei kleinere Senken, welche laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Kempten, Stand August 2020, bei seltenen Starkregenereignissen betroffen sein können (s. Abschnitt zu topographischen und hydrologischen Verhältnissen unter 1.2).

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Derzeit befindet sich die Stadt Kempten (Allgäu) in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040. Der aktuell noch rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sieht für das Plangebiet gemischte Bauflächen (NVZ – Nahversorgungszentrum) nördlich der Lindauer Straße vor. Nördlich dieser gemischten Bauflächen - sind Wohnbauflächen und südlich der Lindauer Straße im Bereich des Baugebietes sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Südlich des Plangebietes im Bereich der Lindauer Straße sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sowie eine Freihaltezone dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (ohne Maßstab)

Gemäß §8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist grundsätzlich ein Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Durch die Bebauungsplanänderung ist eine Nutzungsänderung in ein Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Berichtigung angepasst.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan „Bebauungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) für das Gebiet zwischen Stadtweiherbach, Aybühlweg, Lindauer Straße und Am Göhlenbach“ Nr. 302 mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 31.08.1979 setzt für den vorliegenden Änderungsbereich ein MI (Mischgebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Es wird eine offene Bauweise zugelassen und die höchstzulässige Zahl an Vollgeschossen wird auf zwei begrenzt. Als mögliche Dachformen wurden Sattel- und Flachdächer zugelassen. Aufgrund der stark befahrenen Lindauer Straße wurde eine Orientierung der Ruheräume nach Norden festgesetzt.

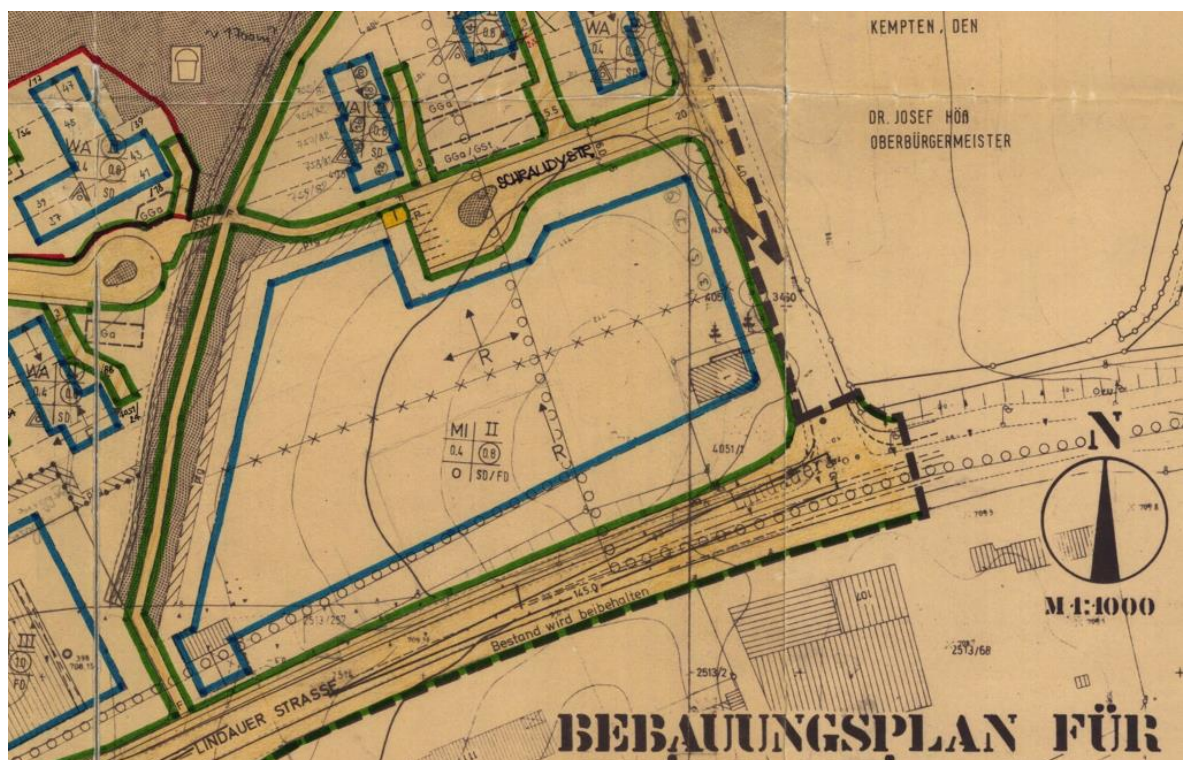


Abbildung 2: Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1979

Mittlerweile wurde der Ursprungsbebauungsplan drei Mal geändert. Die erste Änderung (Ortsübliche Bekanntmachung 14.03.1980) bezieht sich auf einen Bereich nördlich der Zölchstraße und liegt daher außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung. Auch die zweite Änderung (Ortsübliche Bekanntmachung 23.01.1987) bezieht sich auf einen Bereich nördlich des Geltungsbereichs der 4. Änderung. Die dritte Änderung (am 12.10.1989 als Satzung beschlossen) bezieht sich auf textliche Änderungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet im Bezirk Stadtweiher, zwischen Schraudyastraße, Lindauer Straße und Am Göhlenbach. Auf den Flächen befinden sich die Gebäude der beiden Supermarktketten EDEKA und LIDL, welcher Teil des Nahversorgungszentrum „NVZ Lindauer Straße“ bilden, das sich südlich der Lindauer Straße fortsetzt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“ mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ umfasst die Flurstücke mit den Nummern 4051, 4051/100, 4051/102 und 4051/103 und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in weitgehend ebener Lage bei ca. 712m ü. NHN.

In ca. 2km Entfernung fließt die Iller auf ca. 655 m ü. NHN. Aufgrund der Höhendifferenz sowie der dazwischenliegenden Illerhangleite ist das Plangebiet nicht hochwassergefährdet. Es liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie der Hochwassergefahrenfläche bei einem Extrem-Hochwasser (HQextrem).

Im Westen angrenzend verläuft der Steufzger Bach (s. Abbildung 6).

Laut Starkregen Gefahrenkarte der Stadt Kempten, Stand August 2020, befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei kleinere Senken, welche bei seltenen Starkregenereignissen (statistische Wiederkehrzeit $T_n = 30a$) betroffen sein können mit einem maximalen Wasserstand von 10 bis 50 cm (s. nachfolgende Abbildung).

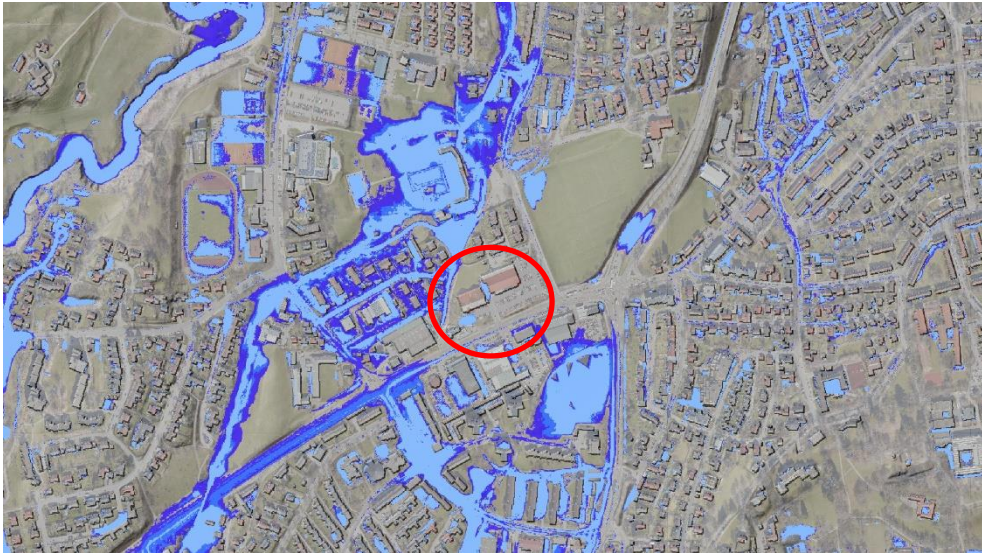


Abbildung 3: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Kempten, Stand August 2020

Bei der einen Senke handelt es sich um den Bereich der bestehenden Ladezone handelt. Diese wird im Zuge der Planung nicht verändert wird. Die weiter südwestlich gelegene Senke befindet sich im Bereich des geplanten Edeka-Neubaus. In diesem Bereich wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN festgesetzt, welche es ermöglicht, eine entsprechend auf das Starkregengerisiko abgestimmte Erdgeschossfußbodenhöhe, herzustellen. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Insbesondere sollte die Tiefgarage einschließlich deren Zufahrt hochwasserangepasst gebaut und betrieben werden, um erhebliche Sachschäden oder Gefahren für Leben und Gesundheit weitestgehend auszuschließen.

Altlasten

Im Zuge der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung von ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, 02.03.2022 (Untersuchungsbericht Nr. 220118) angefertigt. Es wurden in MP1 sowie MP2 Material mit der Zuordnungskategorie Z0 gefunden. Das beprobte Material gilt somit als unbelastet und hinsichtlich des Schadstoffgehaltes zur uneingeschränkten Verwertung/Verfüllung geeignet.

Immissionen

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes wirken derzeit bereits Geräuschemissionen aus bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Portalwaschanlage, Sportmarkt/Fitness Parkplatz) ein.

Die Planung sieht eine Tiefgaragenzufahrt ganz im Westen vor. Die Platzierung erfolgt nach Prüfung anderer verkehrlicher Aspekte, insbesondere hinsichtlich der Anlieferungssituation und der dazu benötigten Rangierflächen (die sich nicht ändern werden).

Auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) sowie der Errichtung einer Wand mit 3,5 m Höhe entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mit keinen Lärmschutzkonflikten zu rechnen.

Verkehrslärm

Verkehrslärm herrscht vorwiegend auf der Lindauer Straße durch u.a. Schwerlastverkehr, PKW-Verkehr. Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) sowie der geplanten Errichtung einer Wand entlang der Tiefgaragenrampe mit 3,5 m Höhe entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls mit keinen Lärmschutzkonflikten zu rechnen ist.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich ein Teil des bestehenden Nahversorgungszentrum – den Bestandsgebäuden der Supermärkte EDEKA und LIDL. Die unbebauten Flächen sind größtenteils versiegelt und werden vorwiegend als Parkplatzflächen genutzt. Auf den umliegenden Grundstücken unweit des Plangrundstückes befinden sich entlang der Lindauer Straße mehrere Autohäuser und Tankstellen mit Waschanlage. Südlich des Plangebietes ist das Gebiet vorwiegend gewerblich genutzt. Nördlich des Plangrundstückes befinden sich Wohngebäude und nordwestlich eine Grünfläche. Ansonsten ist das Plangebiet nach Süden hin zur Lindauer Straße, nach Norden zur Schraudystraße, nach Westen zum Steufzger Bach sowie nach Osten zur Straße Am Göhlenbach durch Baumreihen getrennt. Weitere einzelne Baumpflanzungen befinden sich auf den Stellplatzflächen und auf der nordwestlich angrenzenden Grünfläche. Das Gebiet ist über die Lindauer Straße als überörtliche Verbindungsstraße sowie die Straße Am Göhlenbach verkehrlich erschlossen und durch eine Bushaltestelle (Am Göhlenbach) an den ÖPNV angebunden.

Erfordernis der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes und den Neubau des EDEKA-Lebensmittelmarkt.

Der ursprüngliche, für den gegenständlichen Änderungsbereich nach wie vor rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bebauungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) für das Gebiet zwischen Stadtweiherbach, Aybühlweg, Lindauer Straße und Am Göhlenbach“ Nr. 302 (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 31.08.1979)

regelt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das bestehende Nahversorgungszentrum sowie den bestehenden Wohnbauflächen. Das bestehende Einkaufszentrum aus EDEKA und LIDL soll nun modernisiert und neu strukturiert werden. Dazu ist jedoch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da sich wesentliche Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung bzw. die zulässigen Sortimentsbereiche und Verkaufsflächenobergrenzen ergeben werden.

Aus Sicht der Stadt dient die Planung dem Erhalt der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze im Stadtgebiet. Der Stadt Kempten (Allgäu) erwächst daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die Änderungen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 6.240 m² für die Hauptbaukörper deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² 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 (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 m² bis 5.000 m² 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.

Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Um frühzeitig die relevanten Rahmenbedingungen abzuklären und Entscheidungsgrundlagen erarbeiten zu können, wurden zwei Scopingtermine mit der Stadt Kempten als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Standortwahl, Entwicklung, Zielsetzung der Planung

Standortwahl

Der vorliegende Standort weist eine günstige verkehrliche Erschließung über die Lindauer Straße bzw. die ST 2055 auf und unterliegt heute schon einer gewerblichen Vornutzung (bestehendes Nahversorgungszentrum) mit einem hohen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen.

Durch die geplante Erweiterung und Neubau wird die nördlich des bestehenden EDEKA´s befindliche Grünfläche beansprucht. Dies ist aufgrund des bereits vorhandenen Marktes mit Erweiterungsabsicht und keiner neuen Flächeninanspruchnahme an einem anderen Standort im Stadtgebiet vertretbar.

Vorhabenplan

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung des LIDL-Marktes nach Osten mit veränderter Eingangssituation (Verschiebung nach Osten) vor. Das Gebäude soll weiterhin als ein-geschossiges Gebäude mit Satteldach bestehen bleiben.

Der bestehende EDEKA-Markt soll im Ganzen abgerissen werden und durch einen zweigeschossigen Neubau mit Flachdach neu entstehen. Die oberen Geschosse sollen laut Vorhabenträger für Büronutzungen vorgesehen werden. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage entstehen, um die Anzahl geforderter Stellplätze unterzubringen.



Abbildung 4: Ansicht Süd - EDEKA, Entwurf (Quelle: ASK Stiegeler & Klatt PartG mbH, Stand: Oktober 2024, ohne Maßstab)



Abbildung 5: Ansicht Süd - LIDL, Entwurf (Quelle: ASK Stiegeler & Klatt PartG mbH, Stand: Oktober 2024, ohne Maßstab)

Art 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, da der geplante großflächige Einzelhandel nur dort zulässig ist.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen betriebstypenbezogene Verkaufsflächen festgesetzt werden. So ist das Einkaufszentrum zukunftsgerecht aufgestellt. Folgende Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m² sind

innerhalb des SO NVZ zulässig: Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkefachmarkt und Bäckerei (inkl. Verkaufsfläche sowie Innen- und Außenverzehrfäche).

Da bei der vorgesehenen Bäckerei die Vermarktung der im Backshop angebotenen Produkte im Vordergrund steht, werden die Innen- und Außenverzehrfächen in die zulässige Verkaufsfläche miteinbezogen. (VGH München, Urteil v. 07.02.2023 – 1 N 21.22).

Darüber hinaus sind folgende, untergeordnete Nutzungen zulässig:

- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Nahversorgungszentrum zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind.
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren (z.B. Backvorbereitung), die dem Nahversorgungszentrum in der Grundfläche untergeordnet sind.
- Sanitärräume
- nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen (wie z.B. Haustechnik, Abfallcontainer, etc.) sowie der inneren Erschließung und Gewährleistung von Funktionsabläufen dienende Zufahrten und Verkehrsflächen.
- im 1. Obergeschoss über dem Lebensmittelvollsortimenter: in Mischgebieten allgemein zulässige Geschäfts- und Büronutzungen, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg in Kempten (Allgäu), CIMA Beratung + Management GmbH, München vom 23.12.2023 kommt zu dem Entschluss, dass mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die geplante Erweiterung und Modernisierung der Einzelhandelsnutzungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO resultieren. Aus gutachterlicher Sicht ist durch modernere und größere Lebensmittelbetriebe eine qualitative und quantitative Verbesserung und Sicherung des Nahversorgungszentrums sowie entsprechend der Nahversorgungssituation für die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten.

Maß der baulichen Nutzung

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 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 m² für das gesamte sonstige Sondergebiet (SO NVZ).

Um die im Bestand bereits vorhandenen Stellplatzflächen und Verkehrsflächen auch weiterhin zu sichern, darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 4.715 m² überschritten werden. Dieser hohe Versiegelungsgrad (maximal 10.955 m² bei einer Gesamtfläche des privaten Grundstücks von 13.256 m², was einer theoretischen GRZ von 0,82 entspricht) ist dabei zum Teil bereits im Bestand vorhanden. Nur im Norden, Süden und Osten werden im Vergleich zur Bestandssituation weitere Flächen versiegelt und in Anspruch genommen. Aus diesem Grund wird der Versiegelungsgrad, welcher minimal über den in § 17 BauNVO geregelten Orientierungswertes einer GRZ von 0,8 für sonstige Sondergebiete liegt, als vertretbar erachtet.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), wie im bisherigen Bebauungsplan vorhanden, wird in Zukunft verzichtet. Die geplante Gebäudekubatur wird ausreichend über die Grundfläche in Kombination mit der Gebäudehöhe geregelt.

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. Dies dient zum einen der Reduzierung des Flächenverbrauchs bzw. der Doppelnutzung der überbauten Fläche, zum anderen erhält die Lindauer Straße in diesem Bereich eine besser wirksame, räumliche Fassung.

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenzen

Die überbaubare Grundfläche wird über die Festsetzung von Baugrenzen und der Flächen für Tiefgarage (TG), Stellplätze (St) und Nebenanlagen in der Planzeichnung definiert. Die Einführung der Baugrenze 2 erfolgt, um die an dieser Stelle geänderten Abstandsflächen klar zu definieren.

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten in ihrer jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen. Darüber hinaus sind mindestens 30 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen, um den zwischenzeitlich sich geänderten Anforderungen an die Mobilität Rechnung zu tragen.

Bauweise

Für die Erweiterung und den Neubau des Einkaufszentrums (SO EKZ) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird den spezifischen Bedürfnissen des großflächigen Einzelhandels Rechnung getragen.

Abstandsflächen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt an der stark frequentierten Lindauer Straße, an einer der Hauptzufahrten zur Kempter Innenstadt. Das städtebauliche Ziel für die Neubebauung und Erweiterung der Nahversorger ist eine qualitätsvolle Architektur in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte.

Die Festlegung der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entspricht der Tiefe der Abstandsflächen gemäß den Vorgaben. Auf den in der Bebauungsplanzeichnung mit SO NVZ bezeichneten Bauflächen (innerhalb Baugrenze 1) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, jeweils aber mind. 3,0 m.

Bei der geplanten Tiefgaragenüberdachung handelt es sich im bauordnungsrechtlichen Sinne nicht um eine klassische Tiefgaragenüberdachung, da diese mittels einer Trägerkonstruktion begrünt werden soll (im Bereich Baugrenze 2). Es gelten abweichende Abstandsregelungen, da an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Um sicherzugehen, dass keine Konflikte entstehen, wurde die Rampe im Abstandsflächenplan mit dargestellt (Fläche A4). Die Abstandsflächen werden hier insoweit eingehalten, dass diese auf öffentlichen Grün- und Wasserflächen liegen und nicht bis zu deren Mitte reichen.

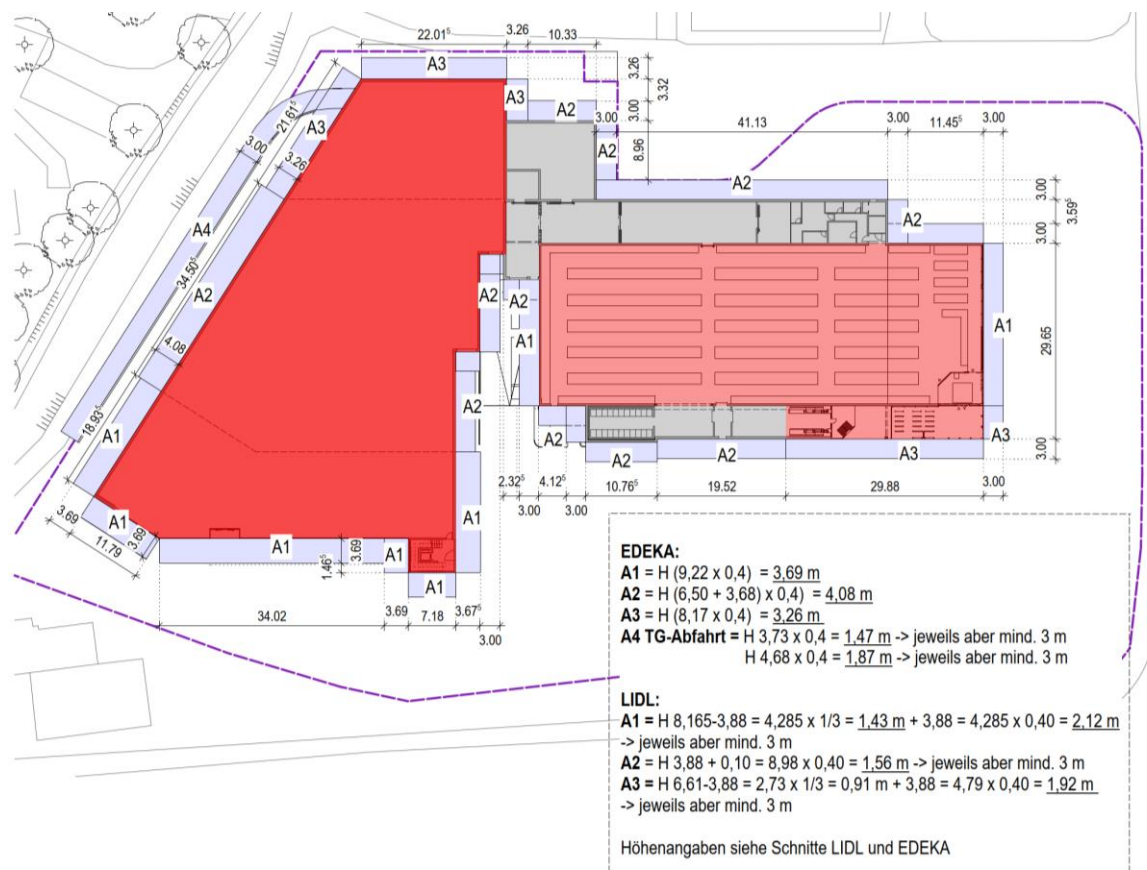


Abbildung 6: Abstandsflächenplan (Quelle: ASK Stiegeler & Klatt PartG mbH, Stand: Oktober 2024, ohne Maßstab)

Durch Einhaltung der gemäß Bayrischen Bauordnung vorgegebenen Abstände zu Nachbargrundstücken kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der notwendige Brandschutz gewährleistet werden.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Es ist aus wirtschaftlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Zufahrt zur Tiefgarage eingeplant. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ganz im Westen an der Grundstücksgrenze erfolgt nach Prüfung anderer verkehrlichen Aspekte, insbesondere hinsichtlich der Anlieferungssituation und der dazu benötigten Rangierflächen. 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. Zudem reduziert die Stadt damit den Flächenverbrauch, um nicht an anderer Stelle Stellplätze für die Lebensmittelmärkte herzustellen und Flächen in Anspruch zu nehmen. Die ermittelten 30 Fahrrad- und 243 PKW-Stellplätze sind innerhalb der Tiefgarage oder oberirdisch in den festgesetzten Flächen nachzuweisen.

Um die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, wird eine Unterbauung, gemäß der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Fläche, zugelassen.

Verkehrsflächen

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.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann laut Wasserwirtschaftsamt Kempten nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach geeigneter Vorreinigung über ein geplantes Regenrückhaltebecken im Bereich der Stellplätze (unterirdisch) in den Vorfluter (Steufzger Bach) eingeleitet werden. Durch eine geeignete Drosselung kann in Zukunft die Belastung des Steufzger Bachs reduziert werden. Die genaue Drosselmenge sowie eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis sind im Baugenehmigungsverfahren über einen gesonderten wasserrechtlichen Antrag abzustimmen bzw. zu ermitteln.

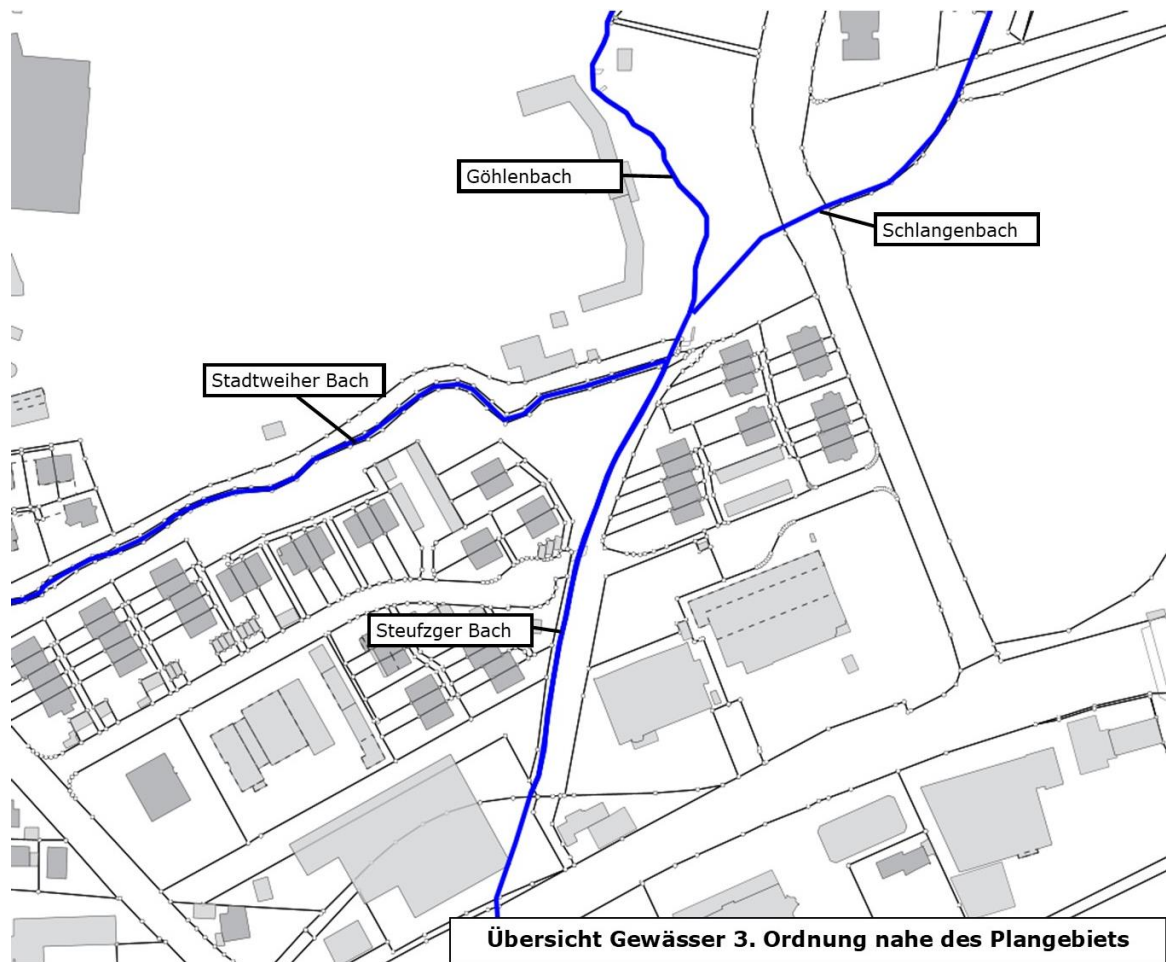


Abbildung 7: Übersicht Gewässer im Bereich des Geltungsbereichs (Quelle: Stadt Kempten)

Da die Fläche deutlich über 1.000m² liegt ist eine erlaubnisfreie Einleitung nicht möglich.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgarage einschließlich deren Zufahrt hochwasserangepasst gebaut und betrieben werden sollte, um erhebliche Sachschäden oder Gefahren für Leben und Gesundheit weitestgehend auszuschließen.

Öffentliche und private Grünflächen, Grünordnung

Die bisherige Regelung des Ursprungsbebauungsplanes zur Grünordnung im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbereiches sieht den Erhalt von 5 bestehenden Bäumen, im Osten, im Bereich der Straße Am Göhlenbach vor. Im westlichen Bereich, außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches wurde ein Pflanzgebot für flächenhafte Schutzpflanzung sowie öffentliche Grünfläche entlang des Steufzger Bachs festgesetzt.

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 Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die bestehenden randlichen 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 fällende 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. Hierfür sind Ersatzpflanzungen gemäß den Festsetzungen im vorliegenden Änderungsbebauungsplan vorgesehen (8 innerhalb der Grünflächen, 3 auf den Stellplatzflächen). Die restlichen vier voraussichtlich zu fällenden Bäume obliegen nicht der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten und dürfen ohne Ersatzpflanzung gefällt werden.

Zur gestalterischen Einbindung aber auch um den Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Kleintiere am Bach zu schützen wird eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben (s. örtliche Bauvorschrift hierzu).

Artenschutz

Es wurde ein faunistisches Gutachten erstellt (LARS consult GmbH, Memmingen, Stand 20.08.2024). Der Planbereich wird von allgemein häufigen, ungefährdeten Vogelarten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie vom planungsrelevanten 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.

Um Verbotstatbestände i. S. v. BNatSchG § 44 Abs. 1, in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse auszuschließen, sind daher folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Abbruch- sowie Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 1. März durchzuführen.
- Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets stattfinden sollen, muss die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1-2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggf. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen potentiellen Besatz durch Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung ausschließen zu können.

Zudem erfolgen Vorgaben zur Außenbeleuchtung (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, staubdichte, eingekofferte Lampen) und zu PV-Anlagen (max. 6% reflektieren von polarisiertem Licht), die ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig sind (Festsetzung zu Lichtemissionen).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend der Planzeichnung ist eine, mit einer Dienstbarkeit für Baumpflanzungen (BR) zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) belastete Fläche festgesetzt. Dementsprechend hat die Stadt das Recht, in diesem Bereich Bäume zu pflanzen und ist im Gegenzug zu deren Pflege verpflichtet. Dies dient der besseren Eingrünung entlang der Straße Am Göhlenbach.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich, den bisherigen Regelungen folgend, auf ein Minimum an Vorgaben zur Dachgestaltung – einschließlich Dachbegrünung, Solarthermie- und PV-Anlagen – sowie zu Fassadengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen.

Dächer

Für den Neubau des EDEKA-Gebäudes wird ein Flachdach festgesetzt. Das bestehende EDEKA-Gebäude weist derzeit zwar ein Satteldach auf. Dieses soll aber abgerissen werden und zur besseren Ausnutzung des gesamten Gebäudes soll

auf dem Neubau ein Flachdach entstehen. Das Gebäudeteil EDEKA wird mit unterschiedlichen Gesamtgebäudehöhen festgesetzt, um zur Lindauer Straße hin ergänzende Nutzungen in einem Obergeschoss zu ermöglichen. Das Dach des LIDL´s ist bereits als Satteldach im Bestand und soll nach Osten erweitert werden.

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.

Da eine Dachbegrünung positive Auswirkungen auf die Umwelt hat, insbesondere auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flachdächer zu begrünen sind. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung ebenfalls zulässig. Die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen, welche gemäß Bayerischer Bauordnung auf Nichtwohngebäuden Pflicht sind, ist damit gewährleistet.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen dürfen das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen verursachen. Sie müssen in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden, sowie Mindestabstände zum First bzw. zur Giebelseite einhalten. Aufständereien sind unzulässig, damit ein harmonisches und optisch einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude gewahrt wird.

Fassadengestaltungen

Die Fassade der geplanten Tiefgaragenrampe im Westen ist aus stadtökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen. Die Fassade der Tiefgaragenrampe grenzt an den Fußweg mit Aufenthaltsqualität des Flusses Steufzger Bach an. Um u.a. auch eine Verlärmung und Verunstaltung der autofreien Grünverbindung zu vermeiden und den Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Kleintiere am Bach zu schützen wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Ebenfalls sind aus stadtökologischen und gestalterischen Gründen die Nordfassade zu 50% sowie die Südfassade des Discounters zu 50% zu begrünen.

Einfriedungen

Die Vorgaben zu Einfriedungen dienen dazu, ein klares, geordnetes Ortsbild nach außen sicherstellen und dabei übermäßig hohe Einfriedungen auszuschließen.

Werbeanlagen

Durch die Beschränkung von Standort, Größe und der Art von Werbeanlagen wird eine Beeinträchtigung des Straßenraums minimiert und eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden. Ferner werden besondere Werbungsträger (z.B. wie Ballone, Videowalls etc.) sowie angestrahlte Werbeanlagen und die Verwendung von Licht- oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc. ausgeschlossen.

Auswirkungen auf den Einzelhandel

Um durch die Erweiterungsabsichten keine schädlichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen hervorzurufen, wurde im Vorfeld ein Gutachten (Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg in Kempten (Allgäu), CIMA Beratung + Management GmbH, München vom 23.12.2023) eingeholt, dessen Fazit wie folgt lautet.

„Zusammenfassend waren Prüfgegenstand die Erweiterung des EDEKA-Marktes von aktuell rd. 840 m² auf künftig rd. 1.199 m² Verkaufsfläche, die Erweiterung des Discounters LIDL von derzeit rd. 1.242 m² auf rd. 1.600 m² sowie die Neuan siedlung eines Getränkemarktes mit insgesamt ca. 492 m² Verkaufsfläche.

Im Zuge der Modernisierung sieht die Stadt Kempten vor, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die Handelsflächen in einem Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Hierzu ist seitens des Vorhabenträgers der Nachweis zu erbringen, dass vom geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde daher überprüft, ob durch das Erweiterungsvorhaben schädliche versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Einzelhandelslagen sowie wohnortnahe Versorgung in der Stadt Kempten (insbesondere ZVB Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) sowie dem Umland hervorgerufen werden. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basieren auf einem „worst-case“-Szenario mit einer, aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose. Im Rahmen der bauleitplanerischen Untersuchung gelangt das Vorhaben außerdem in den Regelungsbe reich der Landesplanung (LEP Bayern 2020).

Weiterhin ist das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben vor dem Hintergrund der Ziele und Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten 2019 zu bewerten.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von den geplanten Erweiterungen des EDEKA- und LIDL-Marktes sowie der Ansiedlung eines Getränkemarktes keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (v.a. zentrale Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren) in Kempten zu erwarten sind. Auch in den Städten und Gemeinden im Umland sind durch das Modernisierungsbestreben in der Lindauer Straße keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte erreichen gegenüber keinem Standortbereich eine bedrohliche Größenordnung. Bei Umsatzumverteilungen auf einem entsprechend niedrigen bis moderaten Niveau können durch das Planvorhaben ausgelöste negative Effekte, die zu einer Verschlechterung der Versorgungsfunktion in Kempten oder den weiteren Gemeinden im Untersuchungsgebiet führen, ausgeschlossen werden. Zudem sind die von Umlenkungen betroffenen Einzelhandelsbetriebe sowohl in Kempten als auch im Umland als attraktiv und leistungsfähig einzustufen, sodass geringfügige Umsatzverluste wirtschaftlich einzustufen und damit vertretbar sind.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist außerdem eine landesplanerische Überprüfung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens vorzunehmen. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele „Lage im

Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“ gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Darüber hinaus fügt sich das geplante Vorhaben mit den angestrebten Erweiterungen des Vollsortimenters EDEKA und des Lebensmitteldiscounters LIDL sowie der Neuansiedlung des Getränkemarktes grundsätzlich in die Ziele und Vorgaben des EHK Kempten 2019 ein. Qua Konzept liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg und ist somit i.S. einer Weiterentwicklung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung vorrangiger Standort für Entwicklungen im Lebensmittelbereich.

Bereits heute kommt dem Projektstandort eine wesentliche Bedeutung bei der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Westen der Kemptener Kernstadt zu. Durch das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben kann eine Ausweitung des vorhandenen Angebots und damit Sicherung des Nahversorgungszentrums erreicht werden. Eine Weiterentwicklung und Absicherung des NVZ wurde aufgrund der wesentlichen Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bereits im EHK Kempten 2019 empfohlen. Besonders der EDEKA-Supermarkt kann aktuell mit seiner derzeit geringen Verkaufsflächendimension (rd. 840 m²) und seinem Ladenlayout den Kund*innenanforderungen nicht mehr ausreichend gerecht werden. Zwar ist im Moment keine Schließung des Lebensmittelmarktes zu fürchten, für einen langfristigen Fortbestand des Magnetbetriebes wird jedoch auch explizit im EHK Kempten 2019 auf eine Modernisierung bzw. Erweiterung hingewiesen. Folglich gliedert sich das Vorhaben in die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein.

Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Erweiterung und Modernisierung der Einzelhandelsnutzungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO resultieren. Aus gutachterlicher Sicht ist durch modernere und größere Lebensmittelbetriebe eine qualitative und quantitative Verbesserung und Sicherung des Nahversorgungszentrums sowie entsprechend der Nahversorgungssituation für die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten.

Im Sinne einer langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums ist insbesondere die Modernisierung des in die Jahre gekommenen EDEKA-Marktes zu begrüßen, welcher derzeit den hohen Kund*innenfrequenzen am Standort bei Weitem nicht mehr gerecht werden kann.“

Verkehrsauslastung

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte „Am Göhlenbach“ sowie „Lindauer Straße“ durch zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) mit folgendem Ergebnis:

„Die Verkehrserhebungen wurden an einem durchschnittlichen Werktag (Donnerstag), einem Freitag sowie einem Samstag durchgeführt. Die Lindauer Straße weist dabei in der nachmittäglichen Spitzenstunde am Donnerstag das höchste Verkehrsaufkommen auf. Die Ein- und Ausfahrten hingegen sind am Freitag und Samstag etwas höher frequentiert.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab, dass die Verkehrsmengen der Lindauer Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Lediglich linksausfahrende Fahrzeuge von den privaten Parkplätzen (NVZ sowie Autohaus) erreichen in den nachmittäglichen Spitzenstunden am Donnerstag und Freitag teils längere Wartezeiten und somit eine nicht mehr ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs QSV E. Die längeren Wartezeiten treten bereits im Bestand auf. Da es sich um Privatgelände handelt, akzeptieren sowohl Eigentümer als auch die Stadt Kempten die phasenweise etwas längeren Wartezeiten.

Nicht nur die Wartezeiten, sondern auch der Verkehrsablauf spielen eine entscheidende Rolle. Bei der Verkehrserhebung im Bestand ist bereits aufgefallen, dass es vereinzelt zu Konflikten zwischen ausfahrenden Fahrzeugen und Fußgängern sowie Radfahrern kommt. Dies ist durch zu weit vor fahrende Fahrzeuge bedingt. Diese Konflikte sind jedoch nicht der Erweiterung des Nahversorgungszentrums geschuldet, sondern bestehen bereits im Bestand.

Grundsätzlich ist im Planfall ein ähnlicher Verkehrsablauf wie im Bestand zu erwarten. Dennoch sollte insbesondere die Ein- und Ausfahrt an der Lindauer Straße im Blick behalten werden. Bei Bedarf können auch nach Realisierung der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Maßnahmen getroffen werden, die den Verkehrsablauf verbessern, wie zum Beispiel eine Umgestaltung des Straßenraums der Lindauer Straße, eine Verbesserung der Sichtbeziehungen, Gestaltungsmaßnahmen sowie das Verbot des Linksabbiegens an Knotenpunkt 1 (Lindauer Straße).“

Somit ist gewährleistet, dass auch nach Erweiterung der Lebensmittel-Märkte die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gegeben ist.

1.4 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der Umbaumaßnahmen ist mit vorübergehenden, baubedingten CO₂-Emissionen zu rechnen.

Unter Bezug auf §13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Gebäude- und der Verkehrssektor betroffen: Durch die Nutzung bereits bestehender Verkaufsflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf die nationalen Klimaschutzziele. Durch den Neubau des EDEKA´s und die Erweiterung des LIDL´s werden weitere Flächen beansprucht. Die Vorgabe einer Fassadenbegrünung sowie die geplante Dachbegrünung bzw. Belegung der Dachflächen mit PV-Modulen tragen positiv zum Klimaschutz bei. Für andere, der in Anlage KSG genannte Sektoren, ist die Bebauungsplan-Änderungen in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

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

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; CO2-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 ca. 10.000m ² überplant. Hierbei sind größere Teile des Plangebietes bereits im Bestand genutzt bzw. bebaut.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO müssen Anlagen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung errichtet und betrieben werden. Die Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Ebenso erfolgt eine Teilbegrünung der Fassade.	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Laut Verkehrsgutachten ist im Prognoseplanfall im Plangebiet mit einer als moderat zu bewertenden Verkehrszunahme zu rechnen.	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 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 Inanspruchnahme einer bereits vorwiegend versiegelten Fläche sowie der Mehrfachnutzung der Flächen durch Tiefgarage und Büronutzung im 1. Obergeschoß wird vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt. Die bestehenden Grünflächen und Gehölzbestände werden zudem durch Festsetzungen gesichert bzw. ersetzt.	

Abbildung 8: Bewertungsmatrix zur sektorenübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

2 Naturschutzfachliche Belange

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“, vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Das Plangebiet liegt laut Bayernatlas gänzlich innerhalb der geologischen Einheit „würmzeitliche Geschiebemergel“ bestehend aus Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig unter vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne). Da der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen.

Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „Moräne des Alpenvorlandes“, die einen lokal bedeutenden Poren-Grundwasserleiter mit mäßig bis mittlerer Durchlässigkeit und geringer bis mittlerer Ergiebigkeit darstellt. Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes ist durch den Betrieb, den Kunden- und Lieferverkehr von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Der „Steufzger Bach“ (Gewässer 3. Ordnung) liegt in Minimaldistanz von ca. 9 m westlich der Geltungsbereichsgrenze. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 110 m Entfernung der „Steufzger Weiher“ und südwestlich in ca. 900 m Entfernung der „Stadtweiher“. Nordwestlich fließt ca. 670 m entfernt die „Rottach“. Durch die nur relativ geringe Distanz des Steufzger Bachs zum Plangebiet ist die Gefahr einer bau- und anlagenbedingten Einleitung von Gefahrenstoffen grundsätzlich zu berücksichtigen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden EDEKA-Markt, einer Tankstelle und weiteren gewerblichen Nutzungen ist bereits von einer Vorbelastung des Gewässers auszugehen. Grundsätzlich ist jedoch nur von einer geringen projektbedingten Eingriffsintensität auszugehen.

Im Plangebiet befinden sich aufgrund der fehlenden Oberflächengewässer keine Überschwemmungsgebiete. Jedoch ist eine mögliche Ausuferung des Steufzger Bachs im Bereich des Plangebiets aufgrund der Querung der Lindauer Straße und Verrohrung im weiteren Verlauf nicht komplett auszuschließen. An der Iller sind laut Bayernatlas Hochwassergefahrenflächen ausgezeichnet, aufgrund der ca. 1,8 km Entfernung zum Plangebiet ist diesbezüglich mit keiner Hochwassergefahr im Bereich des Vorhabens zurechnen. Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Laut Regionalplan Allgäu befindet sich das Plangebiet zudem in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung.

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen im Planungsgebiet und die umliegenden Siedlungs- und Gewerbeflächen bereits großflächig versiegelt sind. Den Gehölzstrukturen und Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs kann im Bestand eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Im Zuge des Vorhabens werden 20 Einzelbäume an der westlichen Plangebietsgrenze für die Tiefgarageneinfahrt sowie infolge der Parkplatzneugestaltung gerodet. Dadurch ist zunächst von einer gewissen projektbedingten Eingriffsintensität hinsichtlich der Lufthygiene im Plangebiet auszugehen. Als Ersatz für die gerodeten Gehölze werden auf der Gesamtanlage 20 neue Einzelbäume gepflanzt. Weiter wird auf der Fassadenfläche der Nordseite im Bereich des LIDL sowie EDEKA eine Fassadenbegrünung ausgeführt, die der Verbesserung der Luftqualität im Geltungsbereich beiträgt.

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbe-

reichs liegen keine Biotopflächen. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Biotop „gewässerbegleitende Gehölze entlang des Göhlenbaches“ mit dem Biotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear“. Im Bereich des „Steufzger Weihers“ liegt das Biotop „Schwimblattvegetation im kleinen Stadtweiher an der Lindauer Straße“ mit dem Hauptbiotoptyp „Unterwasser- und Schwimblattvegetation“. Die Biotopflächen werden durch die Planung nicht tangiert.

Relevante Strukturen für Natur und Landschaft stellen die Gehölzstrukturen und Einzelbäume entlang der „Lindauer Straße“, „Am Göhlenbach“ und „Schraudysstraße“ dar. Im westlichen Plangebiet befinden sich entlang des Fußwegs und des Steufzger Bachs erhaltenswerte Gehölzbestände. Hinter den bereits bestehenden Lebensmittelmärkten liegt eine Grünfläche, die bisher unbeplant und unbebaut ist. In der Grünfläche sowie randlich des Geltungsbereichs finden sich Bäume jungen und mittleren Alters sowie Hecken. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist nicht auszuschließen, dass potentielle Lebensräume für Fledermäuse und Gebäudebrüter, wie Spatzen oder Hausrotschwänze vorhanden sind. Es wurden weitergehende Untersuchungen vorgenommen, siehe dazu faunistisches Gutachten LARS consult GmbH, Memmingen, Stand 20.08.2024 mit folgendem Fazit: Der Planbereich wird von allgemein häufigen, ungefährdeten Vogelarten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie vom planungsrelevanten 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.

Um Verbotstatbestände i. S. v. BNatSchG § 44 Abs. 1, in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse auszuschließen, sind daher folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Abbruch- sowie Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 1. März durchzuführen.
- Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets stattfinden sollen, muss die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1-2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggf. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen potentiellen Besatz durch Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung ausschließen zu können.

Durch den Neubau des EDEKA-Marktes und der Tiefgarage wird die Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes weitestgehend versiegelt und die Gehölzbestände und Einzelbäume im Westen des Geltungsbereichs gerodet. Dadurch ist von einer Abwertung der Lebensräume im Planungsraum als auch im Bereich des Baches auszugehen. Die gerodeten Bereiche werden durch die Neupflanzung von insgesamt 20 Bäumen auf der Gesamtanlage, vor allem im Bereich der Parkplatzanlage sowie im nordwestlichen Bereich ersetzt. Zusätzlich wird auf der Fassadenfläche der Nordseite im Bereich LIDL, EDEKA sowie Westseite EDEKA (Tiefgaragenrampe) eine Fassadenbegrünung angebracht. Auch Dachbegrünungen sind festgesetzt.

Generell sind im Zuge einer geplanten Bebauung der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen

Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung von Flächen (mit Habitatpotenzial für relevante Arten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Im Bereich des Plangebiets und im näheren Umfeld befinden sich keine Boden- und Baudenkmale. In der weiteren Umgebung bestehen die Bodendenkmale „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des sog. Haubenschlosses und seiner Vorgängerbauten“ (D-7-8227-0170) und „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stiftsstadt Kempten“ (D-7-8227-2000). Ein Vorkommen von bodendenkmalgeschützten Funden im und um den Geltungsbereich ist daher nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmalen (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmalen in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale. Aufgrund der fehlenden Boden- und Baudenkmale ist nur von keiner projektbedingten Beeinträchtigung auf das Schutzgut Kultur und kulturelles Erbe auszugehen.

Das Landschafts- / Stadtbild weist aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen im Geltungsbereich und in den umliegenden Bereichen keine überdurchschnittliche Wertigkeit auf. Durch die Gehölzstruktur und die Einzelbäume an den Randbereichen des Plangebietes ist die Einsehbarkeit der Lebensmittelmärkte und Parkplätze eingeschränkt. Das Landschafts- / Stadtbild sowie die Erholungseignung im Umfeld des Plangebietes erfährt durch die naturnahe Gestaltung und die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen des Steufzger Bach eine Aufwertung. Zusätzlich erhöhen Sitzmöglichkeiten im Bereich des Gewässers die Erholungs- und Aufenthaltseignung. Aufgrund der Rodung der westlich gelegenen Gehölzbestände und Einzelbäume sowie der Anlage der Tiefgarageneinfahrt an der westlichen Plangebietsgrenze verändert sich die Erholungseignung sowie das Landschaftsbild am Steufzger Bach etwas. Durch die Gestaltung der westlichen Seite der Tiefgarageneinfahrt mit Kletterpflanzen sowie der Rampenabfahrt mit Sandwichpanel zur Reduzierung von Schall wird die Lärmbelastung im Bereich des Steufzger Bach reduziert.

Zusammenfassend brachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering bis mittel einzustufen.

3 Kenndaten der Planung

Größe Geltungsbereich	13.250 m²	100%
Sonstiges Sondergebiet (SO NVZ)	11.620 m ²	88 %
Private Grünfläche	1.630 m ²	12 %

(alle Angaben verstehen sich als ca. Werte)

4 Anlagen

- Anlage vom 19.11.2024 – VEP – Pläne (Ansichten, Grundrisse EG/OG, Freiflächenplan, Schnitte, Abstandsflächenplan) von ASK Stiegeler & Klatt PartG mbB, Memmingerberg.
- Anlage vom 02.03.2022 – Baugrunduntersuchung von ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried (Untersuchungsbericht Nr. 220118).
- Anlage vom 23.12.2021 – Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg in Kempten (Allgäu), CIMA Beratung + Management GmbH, München.
- Anlage vom 06.05.2024 – Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt.
- Anlage vom 20.08.2024 – Faunistisches Gutachten, LARS Consult GmbH, Memmingen.
- Anlage vom 25.09.2024 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, LARS Consult GmbH, Memmingen.



Illerstraße 12 • 87452 Altusried (Allgäu)
Tel. (08373) 935174 • Fax (08373) 935175
E-Mail ICP-Geologen@t-online.de

Ott GmbH & Co. Grundbesitz GbR
Edelweißweg 20, 87435 Kempten

**Neubau eines EDEKA-Marktes mit Tiefgarage,
Lindauer Straße 108, 87439 Kempten**

Baugrunduntersuchung

Untersuchungsbericht Nr. 220118

Altusried, 02.03.2022

Inhalt:

	Seite
1	Vorgang..... 1
2	Leistungsumfang..... 1
3	Geologische Schichtenfolge.....2
4	Grundwasserverhältnisse, Wassereinwirkungsklasse, Sickerfähigkeit2
5	Homogenbereiche, Bodenkennwerte.....3
6	Chemische Analytik Bodenmaterial5
7	TG-Pflasterboden.....5
8	Gründung6
9	Aushub, Wiedereinbau.....7
10	Baugrubenwände, Wasserabfuhr7
11	Befestigte Außenanlagen.....8

Anlagen:

- 1 Bohr-/Rammprofile, Lageplan
 - 2.1 - 2.2 Korngrößenanalysen
 - 3.1 - 3.4 Bestimmung Konsistenz/Zustandsgrenzen
 - 4 Chemische Analysen, Laborbericht
-

1 Vorgang

Auf dem Grundstück Lindauer Straße 108 in 87439 Kempten, ist der Neubau eines EDEKA-Marktes mit Tiefgarage geplant. Hierzu wurde die ICP GmbH von der Ott GmbH & Co. Grundbesitz GbR mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt.

2 Leistungsumfang

Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Februar/März 2022 folgende Feld- und Laborarbeiten durchgeführt:

- 5 Stck. Kleinrammbohrungen KB1 - KB5 nach DIN 22475, Tiefe 5,0 m,
- 3 Stck. Schwere Rammsondierungen nach DIN 22476-2,
- 6 Stck. Korngrößenanalysen nach DIN 18123 / ISO 17892-4,
- 4 Stck. Bestimmung Konsistenz/Zustandsgrenzen n. DIN 18122 / ISO 17892-12,
- 2 Stck. Chemische Analyse Bodenmaterial n. Verfüll-Leitfaden Bayern.

Die Lage der Aufschlusspunkte geht aus dem Lageplan in Anl. 1 hervor.

Die Aufschlussergebnisse wurden in Bohr- und Rammprofilen n. DIN 4022/23 dargestellt (Anl. 1). Für die bautechnische Beurteilung wurden die örtlichen Böden in Homogenbereiche gegliedert, die Bodenkennwerte nach DIN 14688/1055, DIN 18196 und DIN 18300 u.a. ermittelt bzw. ihre bodenmechanische Einstufung angegeben.

Daraus wurden Gründungsempfehlungen und weitere bauliche Hinweise abgeleitet.

3 Geologische Schichtenfolge

Das Baufeld liegt auf im Süden ebenen und im Nordteil um ca. 1,5 m abfallenden Gelände im westlichen Stadtgebiet von Kempten. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen war es im Südteil noch mit dem bestehenden Markt nebst befestigten Außenanlagen bebaut, im Norden eine unbebaute Grünfläche (s. Anl. 1).

Der Untergrund in bautechnisch relevanter Tiefe wird hier von eiszeitlichen **Moränenablagerungen** und deren **Verwitterungsdecke** aufgebaut. Die Moränenablagerungen bestehen aus **Geschiebemergel**, einem matrixgebundenen gemischtkörnigen Boden aus Schluff mit kiesig-sandig-tonigen Anteilen bis zu stark schluffigem Kies. Die Konsistenz der bindigen Matrix des Geschiebemergels ist im unverwitterten Zustand (unterste Schicht in den Bohrungen, ab Tiefen zwischen 0,8 und 3,3 m) steif bis halbfest. In der Moräne können Steine und vereinzelt Blöcke/Findlinge vorkommen.

Die **Verwitterungsdecke**, der hier auch die obere aufgeweichte Zone der Moräne zugerechnet wird, besteht aus kiesig-sandig-tonigen Schluff/Lehm, in weich-steifer Konsistenz.

Die Schichtenfolge wird im Grünflächenbereich von **Oberboden** in 20 - 30 cm Stärke abgeschlossen, im Bereich der befestigten Außenanlagen **ungebundener kiesiger Oberbau und Asphaltdecke**.

Verbreitung, Tiefenlage und Mächtigkeit der einzelnen Schichten in den Bohrungen können Anlage 1 entnommen werden.

Das Baufeld liegt in **Erdbebenzone 0, Untergrundklasse S, Baugrundklasse C** nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01. Besondere Vorkehrungen zur Erdbebensicherung sind hier nicht erforderlich.

4 Grundwasserverhältnisse, Wassereinwirkungsklasse, Sickerfähigkeit

In den Bohrungen KB3 - KB5 wurde bis 5 m Tiefe kein Grundwasser aufgeschlossen. In KB1 zeigte sich in 2,2 m Tiefe ein geringer Schichtwasserzutritt.

Die anstehenden Böden aus Verwitterungsdecke und Geschiebemergel sind als gering durchlässige Stauböden einzustufen.

Für erdberührte Bauteile, an denen aufstauendes Sickerwasser anfallen kann (aufsteigende Wände, Bodenplatten, sofern vorgesehen), gilt hier die Einstufung in die **Wassereinwirkungsklasse W2.1-E** nach DIN 18533-1.

Die Bestimmung des k_f -Wertes erfolgte über Berechnungen aus der Kornverteilung (s. Anl. 2).

Mit einem k_f -Wert unter 10^{-6} m/s ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes für Sickeranlagen nach DWA-A 138 zu gering.

5 Homogenbereiche, Bodenkennwerte

Die in Ziff. 3 aufgeführte, bautechnisch relevante Schichtenfolge kann in folgende Homogenbereiche gegliedert werden:

Homogenbereich O: Oberboden

Homogenbereich B1: Verwitterungsdecke (inkl. aufgeweichte Moräne)

Homogenbereich B2: Geschiebemergel

Homogenbereich B3: Kies-Auffüllungen (nur geringmächtiger Oberbau)

Die bautechnisch relevanten Homogenbereiche B1 und B2 können mit folgenden Bandbreiten der Bodenkennwerte belegt werden:

Homogenbereich	B1	B2
Bezeichnung	Verwitterungsdecke	Geschiebemergel
Bodengruppe (DIN 18196)	UM - GU*	UL - UM - GU*
Boden-/Felsklasse (DIN 18300-2012, nur informativ, nicht mehr gültig)	4	4 mit Steinen/Blöcken 5, 6
Korngrößen- verteilung (DIN 18123)	siehe Anlage 2.1	siehe Anlage 2.1
Steine > 63 mm [Gew.-%]	bis 10	bis 20 %
Blöcke > 200 mm [Gew.-%]	vereinzelt möglich	vereinzelt möglich
Organischer Anteil [Gew.-%]	< 0,5	0
Wassergehalt [Gew.-%]	20 - 30	15 - 25
Kalkgehalt (Abschätzung)	gering	mittel
Sulfatgehalt (nach Analytik)	gering	gering

Homogenbereich	B1	B2
Bezeichnung	Verwitterungsdecke	Geschiebemergel
Lagerungsdichte / I_D (DIN 14688-2) [%]	-	-
Konsistenz / I_C (DIN 18122-1) [-]	weich-steif 0,4 - 0,6	steif-halbfest 0,7 - 1,3
Plastizität / I_P (DIN 18122-1) [-]	mittel plastisch / 0,10 - 0,25	leicht bis mittel plastisch / 0,05 - 0,25
Dichte ρ erdfeucht (DIN 17892-2 u. DIN 18125-2) [t/m ³]	1,8	1,9
Wichte γ (DIN 1055) [kN/m ³]	18	19
	γ' 10	9
Reibungswinkel φ' (DIN 1055) [Grad]	25	27,5 - 30
Steifemodul E_s [MN/m ²]	2 - 5	15 - 25
Kohäsion c' (DIN 1055) [kN/m ²]	2 - 5	10 - 20
	c_u 15 - 60	80 - 150
Durchlässigkeit k_f [m/s] ca.	$< 10^{-6}$	$< 10^{-6}$
Frostempfindlichkeit n. ZTVE-StB 17	F 3	F 3
Verdichtbarkeits- klasse n. DWA-A 139	V 3	V 3

6 Chemische Analytik Bodenmaterial

Aus den Bohrungen wurden Bodenproben entnommen und als Mischproben, getrennt nach Auffüllungen und natürlichem Untergrund, auf die Parameter nach den "Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen" (Verfüll-Leitfaden, Eckpunktepapier Bayern, "EP", StMLU, Fassung v. 15.07.2021) in der Fraktion < 2,0 mm im Labor AGROLAB analysiert.

Probenbezeichnung und Entnahmestelle (siehe auch Anl. 1):

MP1: Auffüllungen aus KB4 und KB5

MP2: Natürlicher Untergrund bis 5 m Tiefe aus KB1 - KB5

Die Analysenergebnisse mit Bewertung und den maßgeblichen Zuordnungswerten, für Eluat und Feststoff nach EP, sind in Anlage 3 aufgeführt. Zusammenfassendes Ergebnis mit Zuordnungskategorie:

MP1: Zuordnungskategorie **Z 0**

MP2: Zuordnungskategorie **Z 0**

Das beprobte Material gilt somit als unbelastet und hinsichtlich des Schadstoffgehaltes zur uneingeschränkten Verwertung/Verfüllung geeignet.

Aufgrund des geringen Sulfat- und Chloridgehaltes und des pH-Wertes kann der Boden als nicht angreifend nach DIN 4030 eingestuft werden.

7 TG-Pflasterboden

Als vorläufige OKFB TG wurde NN+707,00 m angegeben und in Anlage 1 verzeichnet.

Der TG Boden liegt damit in Geschiebemergel und Verwitterungsdecke, deutlich oberhalb des in KB1 festgestellten Schichtwasserzutrittes.

Unter der Voraussetzung einer qualifizierten und ausreichend wasserdurchlässigen **Tragschicht** kann der TG-Boden als Pflasterboden ausgeführt werden.

Die Tragschichtdicke soll mindestens **60 cm** betragen.

Als Material empfehlen wir Frostschutzkies (0/63), vergleichbaren Schotter oder RC-Beton.

Die Tragschicht soll zur Trennung vom feinkörnigen Untergrund auf einem **Geotextil-Vlies GRK3** aufgebaut werden.

Zum Nachweis der ausreichenden Verdichtung und Tragfähigkeit soll hier auf der OK Tragschicht ein Verformungsmodul erreicht werden von

$$E_{V2} \text{ (statisch)} \geq \mathbf{60 \text{ MPa}}$$
 mit $E_{V2}/E_{V1} \leq 2,5$ bzw. $E_{VD} \text{ (dynamisch)} \geq \mathbf{25 \text{ MPa}}$

Sind höhere Verdichtungswerte erforderlich (Anforderungen vom Pflasterbau), so muss die Dicke der Tragschicht entsprechend erhöht werden. Kalkulatorisch sollte hier davon ausgegangen werden, dass für einen Verformungsmodul $E_{V2} \text{ (statisch)} \geq 120 \text{ MPa}$ (mit $E_{V2}/E_{V1} \leq 2,5$) eine Tragschichtdicke von ca. 100 cm erforderlich wird.

8 Gründung

Unter der Voraussetzung eines TG-Pflasterbodens erfolgt die Gründung des Bauwerkes über Streifen- und Einzelfundamente.

Ein für konzentrierte Fundamentlasten geeigneter Untergrund ist der unverwitterte Geschiebemergel in steifer Konsistenz; die weich-steife Verwitterungsdecke ist hierfür nicht geeignet.

Fundamente müssen somit, wenn die planmäßige Fundamentsohle noch nicht im mindestens steifen Geschiebemergel einbindet, durch Magerbeton-Bodenaustausch in Fundamentbreite an diesen angebunden werden. Die erforderliche Tiefergründung liegt dabei, ausgehend von planmäßig 0,5 m unter FB TG, nach den Bohrergebnissen (Anl. 1) zwischen 0 m im Minimum und 1,5 m im Maximum.

Als Bemessungswert des Sohlwiderstandes können dann die Werte nach DIN 1054 Tab. A 6.6 angesetzt werden (Gemischtkörniger Boden):

Kleinste Einbindetiefe des Fundaments [m]	Bemessungswerte des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ [kN/m ²] bei Streifenfundamenten mit Breiten b bzw. b' von 0,50 m bis 2,00 m
	Mittlere Konsistenz
	steif-halbfest
0,5	260
1	320
1,5	385
2	435

ACHTUNG - Die angegebenen Werte sind Bemessungswerte des Sohlwiderstandes, keine aufnehmbaren Sohldrücke nach DIN 1054:2005-01 und keine zulässigen Bodenpressungen nach DIN 1054:1976-11.

Für **Einzelfundamente** mit einem Seitenverhältnis < 2 dürfen die o.g. Werte um **20 %** erhöht werden.

Ist für einzelne Bauteile eine Plattengründung vorgesehen, so gelten hier die Angaben zur Tragschicht analog zu Ziff. 7.

Für die Dimensionierung von Bodenplatten kann in Abhängigkeit von der Tragschichtdicke folgender **Bettungsmodul** angesetzt werden:

Tragschichtdicke 60 cm: $k_s = 10 \text{ MN/m}^3$,

Tragschichtdicke 100 cm: $k_s = 15 \text{ MN/m}^3$.

Für den Randbereich in 1,0 m Breite darf der Bettungsmodulansatz jeweils verdoppelt werden.

Der **Steifemodul** auf diesem Aufbau kann mit $E_s = 15 \text{ MN/m}^2$ angesetzt werden.

Zum Nachweis der ausreichenden Verdichtung und Tragfähigkeit soll hier auf der OK Tragschicht ein Verformungsmodul erreicht werden von

$E_{V2} \text{ (statisch)} \geq 60 \text{ MPa}$ mit $E_{V2}/E_{V1} \leq 2,5$ bzw. $E_{VD} \text{ (dynamisch)} \geq 25 \text{ MPa}$ für $k_s = 10 \text{ MN/m}^3$,

$E_{V2} \text{ (statisch)} \geq 100 \text{ MPa}$ mit $E_{V2}/E_{V1} \leq 2,5$ bzw. $E_{VD} \text{ (dynamisch)} \geq 40 \text{ MPa}$ für $k_s = 15 \text{ MN/m}^3$.

9 Aushub, Wiedereinbau

Der Aushub wird überwiegend die Homogenbereiche B1 und B2 umfassen. Es handelt sich um Böden der Verdichtbarkeitsklasse V3, die nur unter nicht setzungsempfindlichen Flächen (Grünflächen) wieder eingebaut werden sollten.

Unter setzungsempfindlichen Flächen (befestigte Außenanlagen, überbaute Bereiche) empfehlen wir die Arbeitsraumverfüllung mit verdichtbarem Fremdmaterial (Frostschuttkies). Auch der ausgebaute Kies-Oberbau vom Parkplatz kann bei sortenreiner Trennung hierfür verwendet werden.

10 Baugrubenwände, Wasserabfuhr

Grundsätzlich gilt für die Ausbildung von Gräben und Baugruben DIN 4124.

Die Böschungswinkel der Baugrubenwände unverbauter Baugruben bei Wandhöhen über 1,25 m bis 5,0 m dürfen folgende Neigungen nicht überschreiten:

- **45 Grad** in der Verwitterungsdecke und Kies-Auffüllung,
- **60 Grad** im Geschiebemergel mit steif-halbfester Konsistenz.

Für die Böschungskante der Baugrube sind die erforderlichen Abstände nach DIN 4124 einzuhalten:

- ein 0,6 m breiter Schutzstreifen ohne Auflast,
- ein 1,0 m breiter lastfreier Streifen für Fahrzeuge und Geräte bis 12 t Gesamtgewicht,
- ein 2,0 m breiter lastfreier Streifen für Fahrzeuge und Geräte über 12 t bis 40 t Gesamtgewicht.

Eventuelle Schichtwasseranschnitte in der Baugrubenböschung sowie Niederschlagswasser sollten am Fuß der Böschung über einen Ablaufgraben einem Pumpensumpf zugeführt und abgeleitet werden, damit die Baugrubensohle nicht aufweicht.

Die freiliegenden Böschungen sollen als Witterungsschutz mit Folie abgedeckt werden.

11 Befestigte Außenanlagen

Sofern die befestigten Außenanlagen den bestehenden Parkplatz betreffen und der Aufbau erhalten bleibt, sind dort keine weiteren Bodenverbesserungen erforderlich.

Für die übrigen Bereiche (Erweiterung Parkplatz nach Süden, TG-Zufahrt) wird neben dem frostsicheren Regelaufbau (nach RStO) in den weichen Böden der Verwitterungsdecke ein zusätzlicher Bodenaustausch erforderlich sein.

Hier sollte von zusätzlich 40 cm Frostschutzkies unter Planum ausgegangen werden.

Der Austausch kann entfallen, wenn das Planum bereits im halbfesten Geschiebemergel liegt (festgestellt in KB5).

Altusried, den 02.03.2022

ICP Ingenieurgesellschaft
Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH
Illerstrasse 12, D-87452 Altusried
Tel. 08373 - 93 51 74, Fax 08373 - 93 51 75



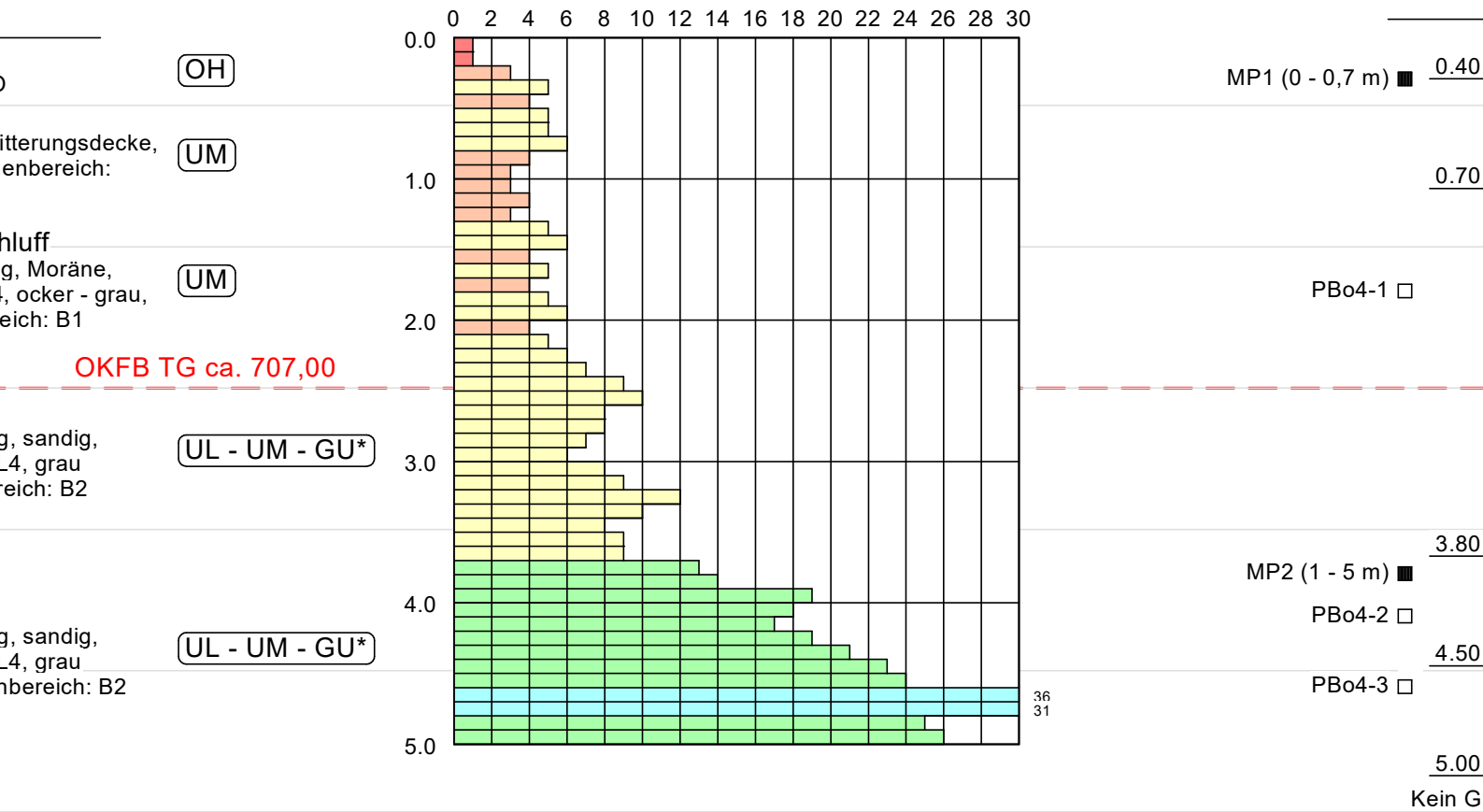
Hermann-J. Brüll

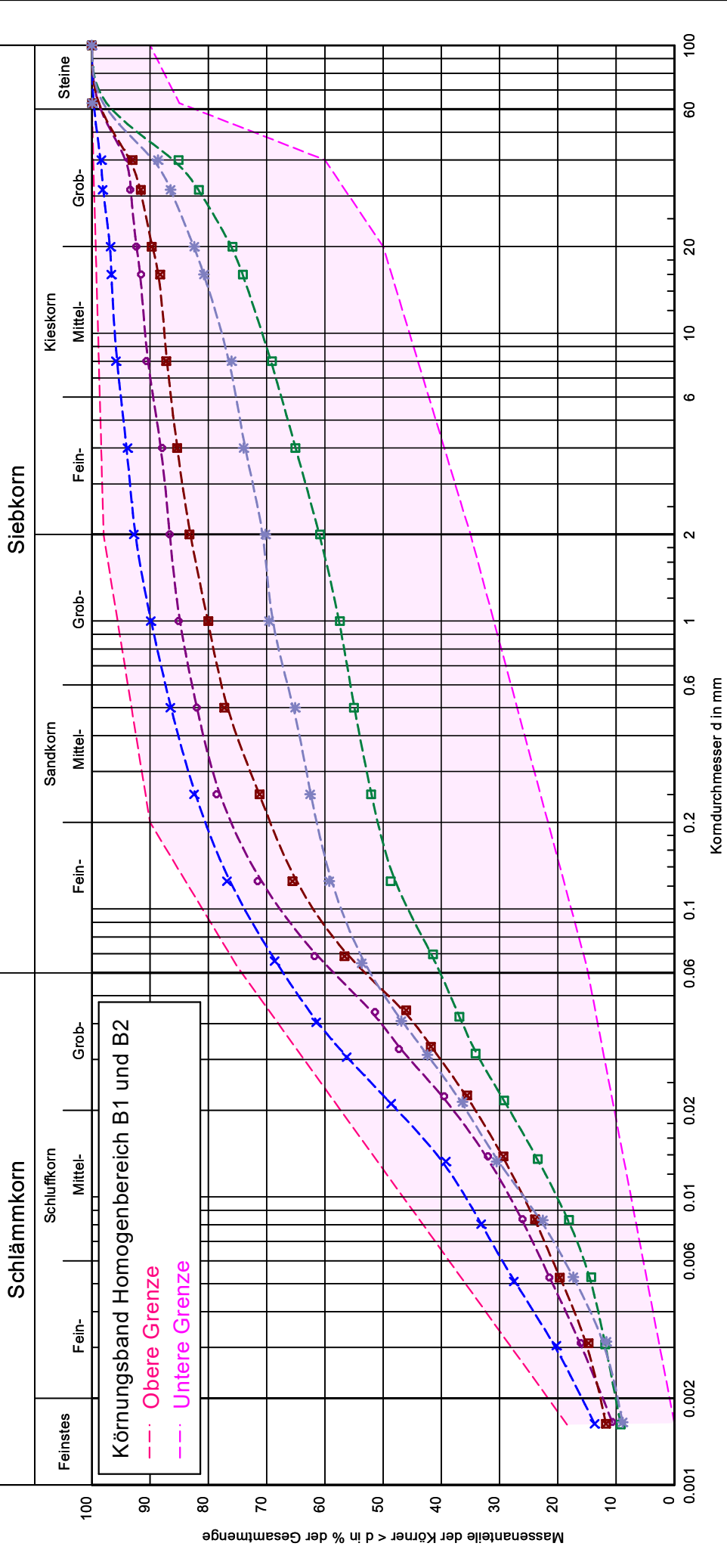


DPH3

bei KB3

Schlagzahlen je 10 cm





Probe	PBo1-1	PBo2-1	PBo3-2	PBo4-1	PBo5-2
Entnahmestelle	KB1	KB2	KB3	KB4	KB5
Bodengruppe	UM	UM	GU*	UM	UL-UM
Bezeichnung	Verwitterungsdecke	Verwitterungsdecke	Geschiebemergel	Verwitterungsdecke	Geschiebemergel
Kf n. Mallet	$1.5 \cdot 10^8$	$5.2 \cdot 10^9$	$8.8 \cdot 10^6$	$2.3 \cdot 10^8$	$3.5 \cdot 10^8$
Anteile TU/US/G [%]	12.3/47.2/27.1/11.8	15.8/52.0/24.7/7.1	10.1/30.6/20.3/35.6	12.7/41.4/29.0/15.3	9.7/43.1/17.9/26.7
Signatur	○-----○	×-----×	□-----□	■-----■	*-----*



Ingenieurgesellschaft
Dipl.-Geol. Brüll,
Prof. Czurda & Coll. mbH
Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden
Illerstrasse 12 - D-87452 Altusried (Allgäu)

Kornverteilung DIN 18123 / ISO 17892-4

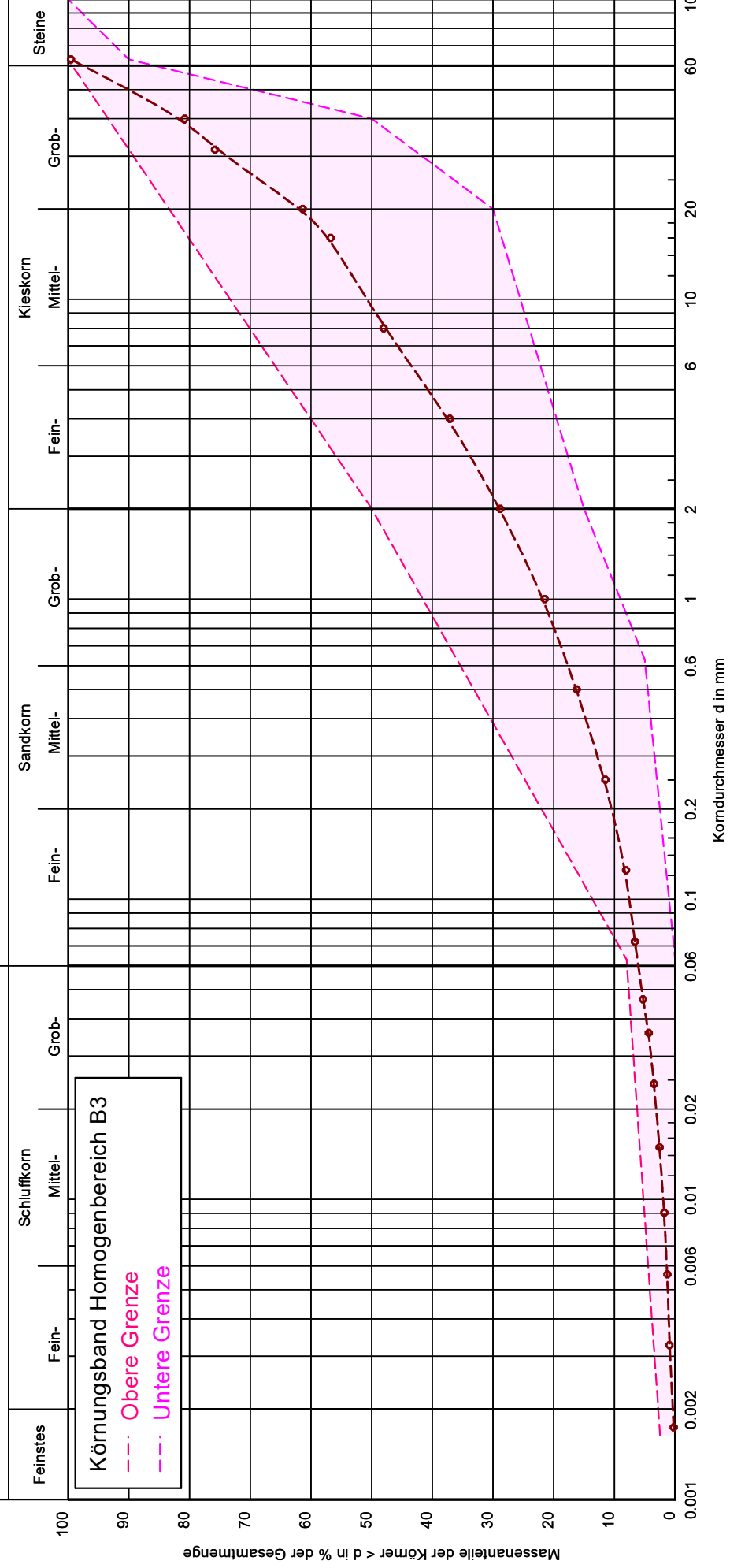
EDEKA Kempten Lindauer Str.

Proben entnommen am: 21.02.2022

Arbeitsweise: Nasssiebung / Sedimentation

Schlammkorn

Siebkorn



Probe	PBo5-1
Entnahmestelle	KB5
Bodengruppe	GW
Bezeichnung	Kies-Auffüllung (Oberbau)
Kf n. Mallet	2.2 · 10 ⁻³
Anteile T/U/S/G [%]	0.4/5.8/22.7/68.6
Signatur	

Bericht:
220118
Anlage:
2.2

Zustandsgrenzen nach DIN 18 122 / ISO 17892-12

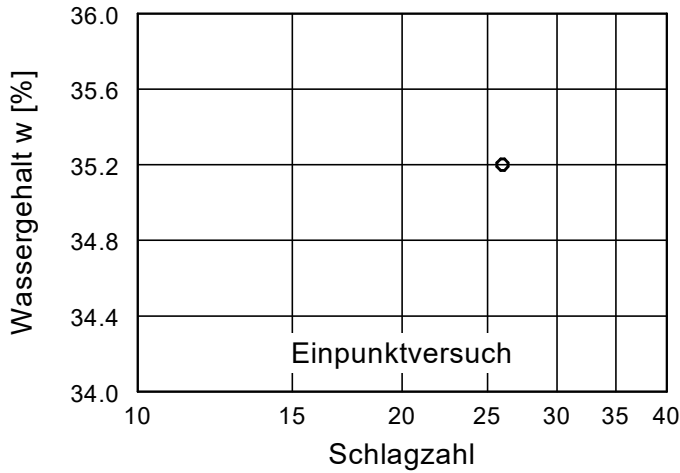
EDEKA Kempten Lindauer Str.

Probe: PBo1-1

Bodenart: Verwitterungsdecke

Bearbeiter: S

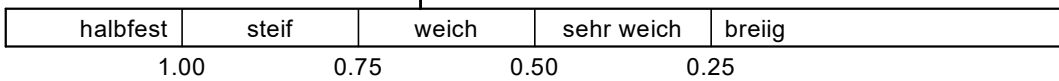
Datum: 22.02.2022



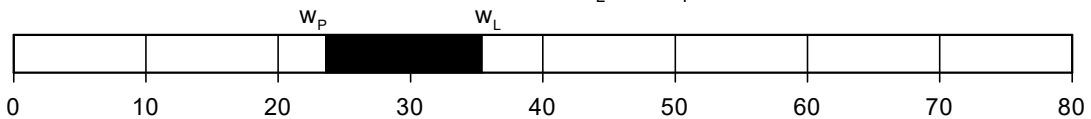
Wassergehalt w =	20.8 %
Fließgrenze w_L =	35.4 %
Ausrollgrenze w_P =	23.6 %
Plastizitätszahl I_P =	11.8 %
Konsistenzzahl I_C =	0.66
Anteil Überkorn \ddot{u} =	24.6 %
Wassergeh. Überk. $w_{\ddot{u}}$ =	0.0 %
Korr. Wassergehalt =	27.6 %

Zustandsform

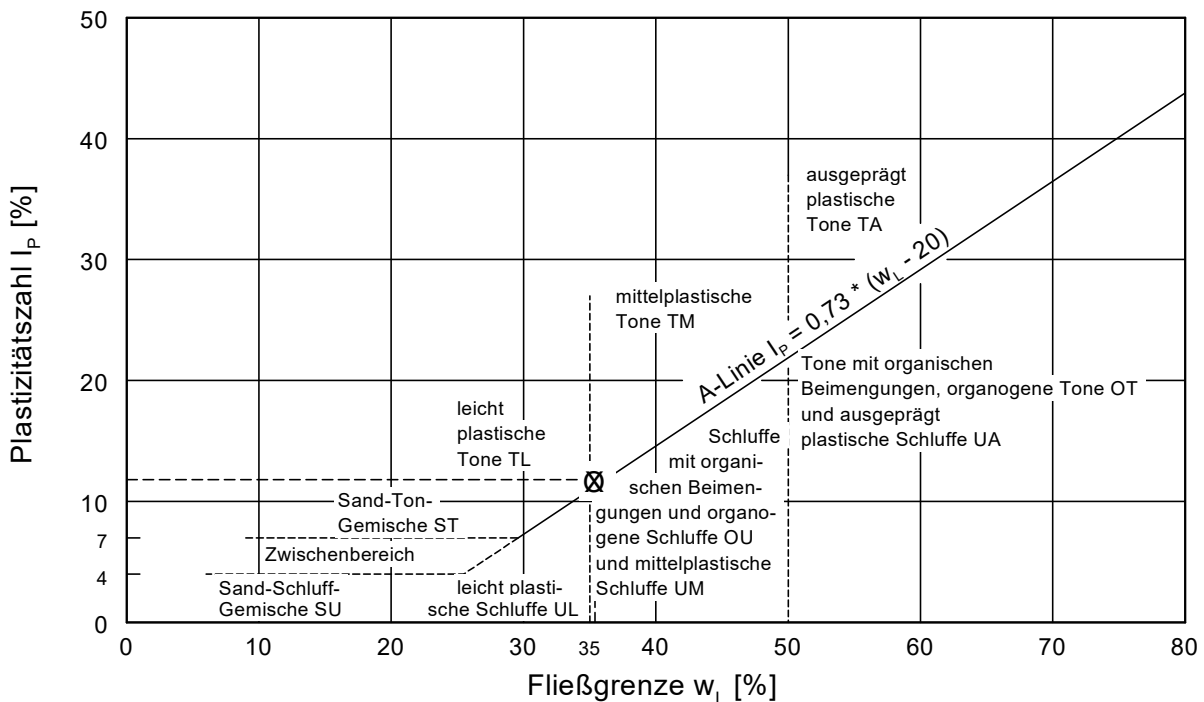
$I_C = 0.66$



Plastizitätsbereich (w_L bis w_P) [%]



Plastizitätsdiagramm



Zustandsgrenzen nach DIN 18 122 / ISO 17892-12

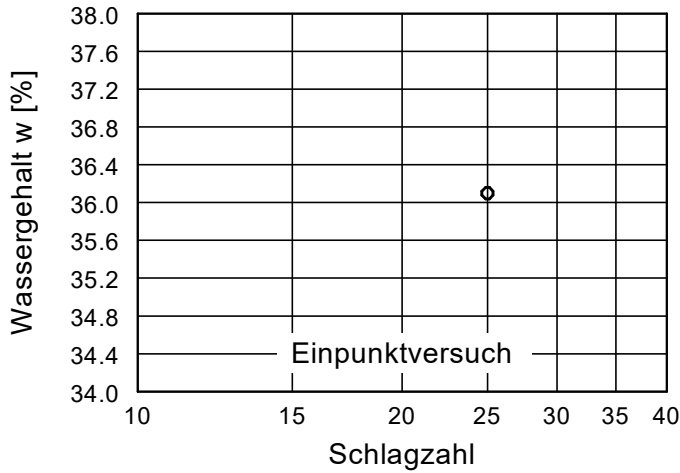
EDEKA Kempten Lindauer Str.

Probe: PBo2-3

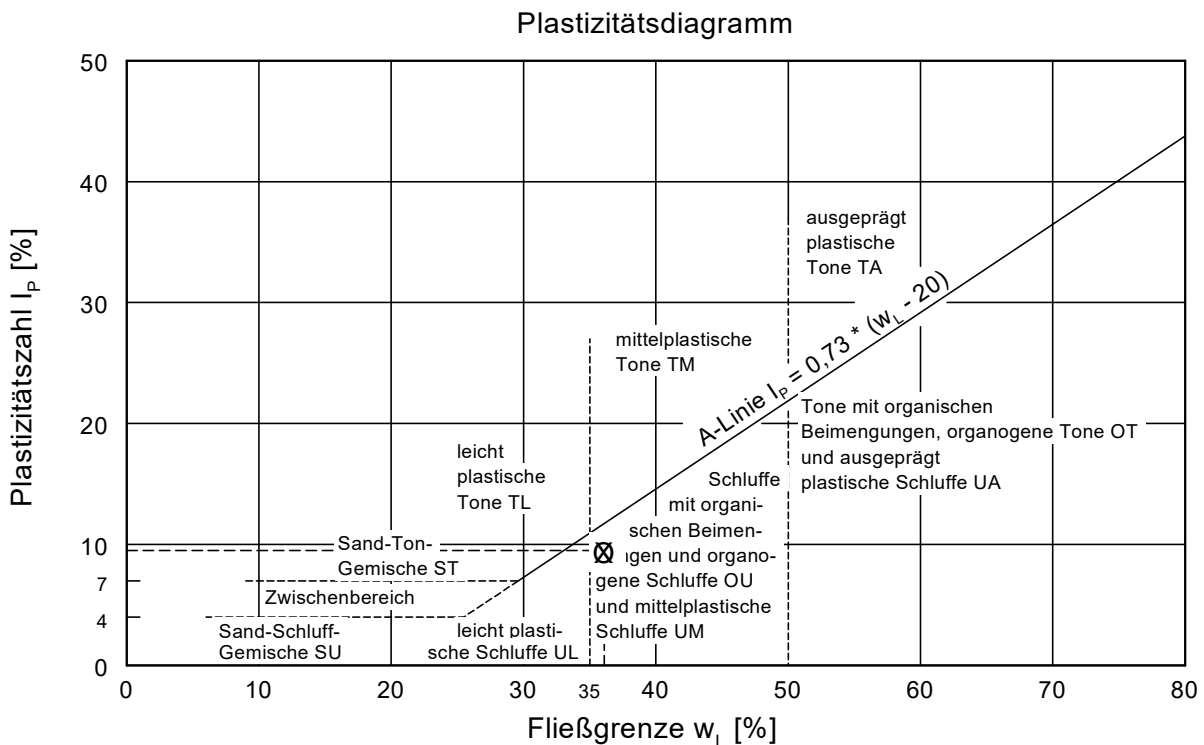
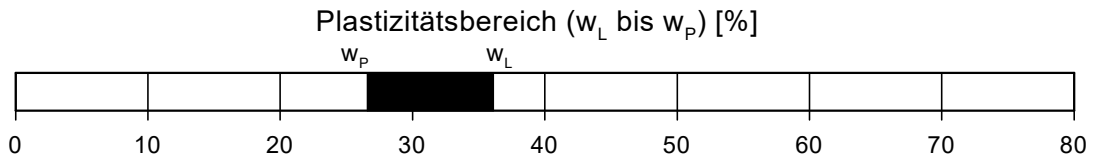
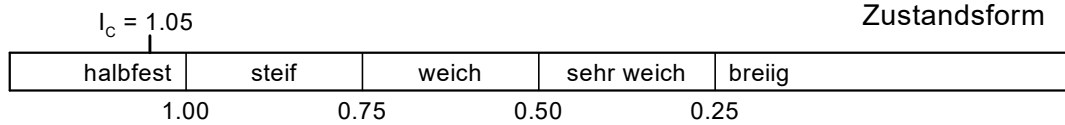
Bodenart: Geschiebemergel

Bearbeiter: S

Datum: 22.02.2022



Wassergehalt w =	16.4 %
Fließgrenze w_L =	36.1 %
Ausrollgrenze w_P =	26.6 %
Plastizitätszahl I_p =	9.5 %
Konsistenzzahl I_c =	1.05
Anteil Überkorn \ddot{u} =	37.2 %
Wassergeh. Überk. $w_{\ddot{u}}$ =	0.0 %
Korr. Wassergehalt =	26.1 %





ICP

Ingenieurgesellschaft
Dipl.-Geol. Brüll,
Prof. Czurda & Coll. mbH

Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden
Illerstrosse 12 - D-87452 Allusried (Allgäu)

Bericht: 220118

Anlage: 3.3

Zustandsgrenzen nach DIN 18 122 / ISO 17892-12

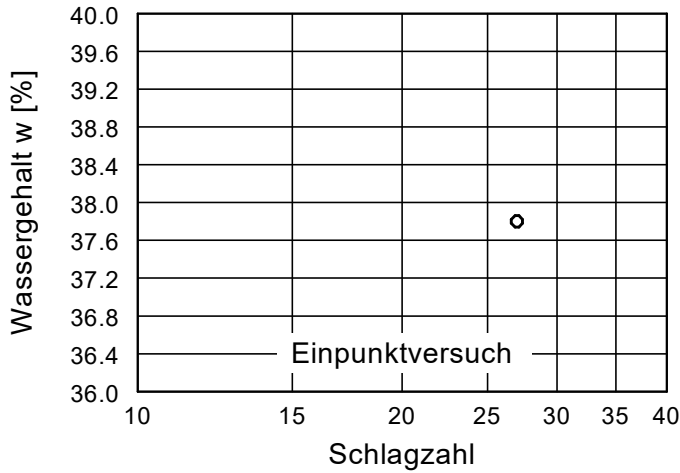
EDEKA Kempten Lindauer Str.

Probe: PBo4-2

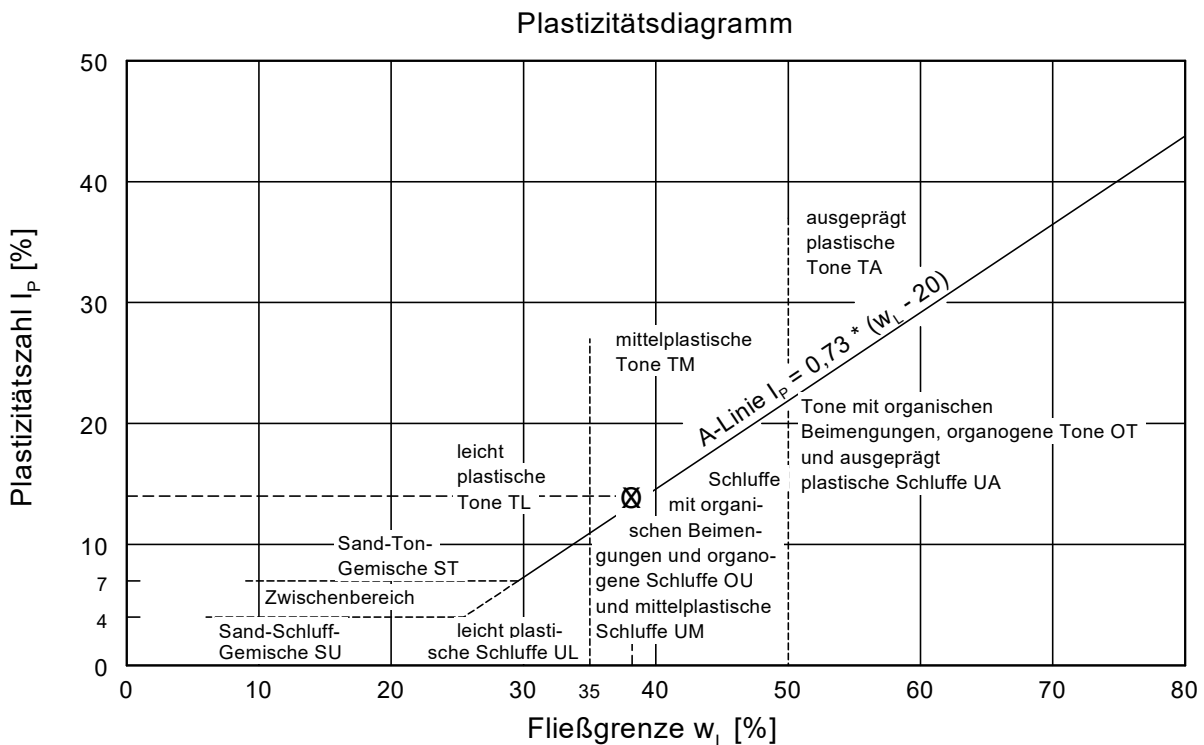
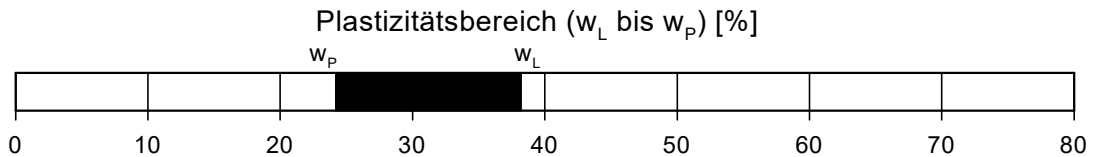
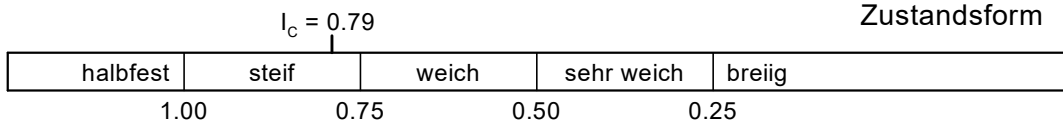
Bodenart: Geschiebemergel

Bearbeiter: S

Datum: 22.02.2022



Wassergehalt w =	19.7 %
Fließgrenze w_L =	38.2 %
Ausrollgrenze w_p =	24.2 %
Plastizitätszahl I_p =	14.0 %
Konsistenzzahl I_c =	0.79
Anteil Überkorn \ddot{u} =	27.4 %
Wassergeh. Überk. $w_{\ddot{u}}$ =	0.0 %
Korr. Wassergehalt =	27.1 %



Zustandsgrenzen nach DIN 18 122 / ISO 17892-12

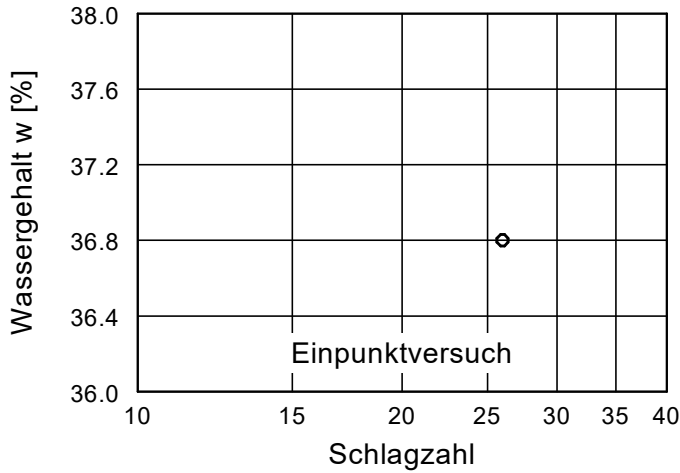
EDEKA Kempten Lindauer Str.

Probe: PBo5-2

Bodenart: Geschiebemergel

Bearbeiter: S

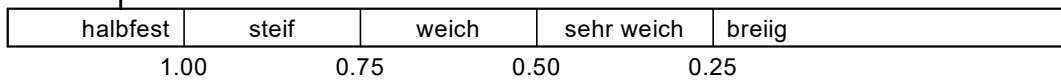
Datum: 22.02.2022



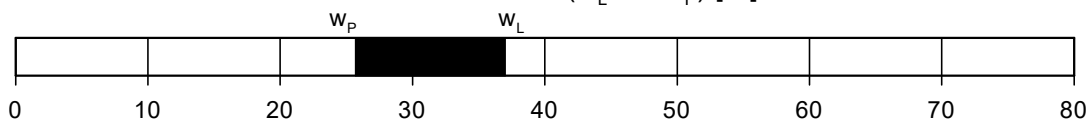
Wassergehalt w =	15.7 %
Fließgrenze w_L =	37.0 %
Ausrollgrenze w_P =	25.7 %
Plastizitätszahl I_p =	11.3 %
Konsistenzzahl I_c =	1.09
Anteil Überkorn \ddot{u} =	36.4 %
Wassergeh. Überk. $w_{\ddot{u}}$ =	0.0 %
Korr. Wassergehalt =	24.7 %

$I_c = 1.09$

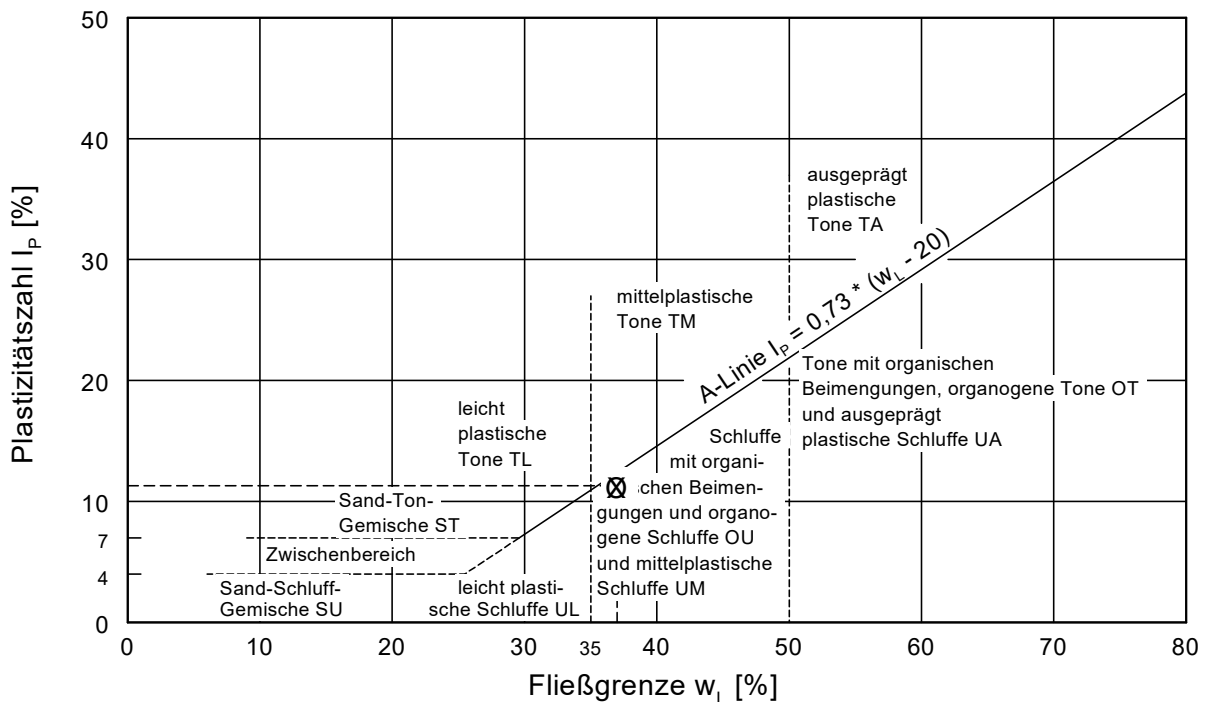
Zustandsform



Plastizitätsbereich (w_L bis w_P) [%]



Plastizitätsdiagramm



AGROLAB Labor GmbH, Dr.-Pauling-Str.3, 84079 Bruckberg

ICP GmbH
 ILLERSTR. 12
 87452 ALTUSRIED

Datum 02.03.2022
 Kundennr. 27027684

PRÜFBERICHT

Auftrag **3254242 220118 EDEKA KE**
 Analysenr. **279547 Mineralisch/Anorganisches Material**
 Probeneingang **25.02.2022**
 Probenahme **21.02.2022**
 Probenehmer **Auftraggeber (ICP)**
 Kunden-Probenbezeichnung **220118 MP1**

Einheit Ergebnis Best.-Gr. Methode

Feststoff

Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Analyse in der Fraktion < 2mm			
Trockensubstanz	%	°	DIN 19747 : 2009-07
		96,5	DIN EN 14346 : 2007-03, Verfahren A
Cyanide ges.	mg/kg		DIN EN ISO 17380 : 2013-10
		<0,3	
EOX	mg/kg		DIN 38414-17 : 2017-01
		<1,0	
Königswasseraufschluß			
Arsen (As)	mg/kg		DIN EN ISO 11885 : 2009-09
		<4,0	
Blei (Pb)	mg/kg		DIN EN ISO 11885 : 2009-09
		4,4	
Cadmium (Cd)	mg/kg		DIN EN ISO 11885 : 2009-09
		<0,2	
Chrom (Cr)	mg/kg		DIN EN ISO 11885 : 2009-09
		9,2	
Kupfer (Cu)	mg/kg		DIN EN ISO 11885 : 2009-09
		7,5	
Nickel (Ni)	mg/kg		DIN EN ISO 11885 : 2009-09
		9,2	
Quecksilber (Hg)	mg/kg		DIN EN ISO 12846 : 2012-08
		<0,05	
Zink (Zn)	mg/kg		DIN EN ISO 11885 : 2009-09
		18,1	
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg		DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
		<50	
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg		DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
		94	
Naphthalin	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Acenaphthylen	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Acenaphthen	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Fluoren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Phenanthren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Anthracen	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Fluoranthren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,09	
Pyren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,07	
Benzo(a)anthracen	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,06	
Chrysen	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,05	
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,10	
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Benzo(a)pyren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,11	
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		<0,05	
Benzo(ghi)perylen	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,08	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg		DIN 38414-23 : 2002-02
		0,09	
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
		0,65^{x)}	
PCB (28)	mg/kg		DIN EN 15308 : 2016-12
		<0,005	

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

Datum 02.03.2022
 Kundennr. 27027684

PRÜFBERICHT

Auftrag **3254242 220118 EDEKA KE**
 Analysennr. **279547 Mineralisch/Anorganisches Material**
 Kunden-Probenbezeichnung **220118 MP1**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
PCB (52)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (101)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (118)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (138)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (153)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (180)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB-Summe	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Eluat

Eluaterstellung				DIN 38414-4 : 1984-10
Temperatur Eluat	°C	20,4	0	DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		9,1	0	DIN 38404-5 : 2009-07
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	59	10	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	2,2	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Sulfat (SO4)	mg/l	2,8	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Phenolindex	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 14402 : 1999-12
Cyanide ges.	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 14403-2 : 2012-10
Arsen (As)	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	mg/l	< 0,0005	0,0005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Quecksilber (Hg)	mg/l	< 0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Zink (Zn)	mg/l	< 0,05	0,05	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01

x) Einzelwerte, die die Nachweis- oder Bestimmungsgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit ° gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Beginn der Prüfungen: 25.02.2022
 Ende der Prüfungen: 02.03.2022

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Labor GmbH, Christian Reutemann, Tel. 08765/93996-500
serviceteam2.bruckberg@agrolab.de
Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der EN ISO/IEC 17025:2017 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnetet.

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (08765) 93996-28
www.agrolab.de



Datum 02.03.2022
Kundennr. 27027684

PRÜFBERICHT

Auftrag
Analysennr.
Kunden-Probenbezeichnung
gültig.

3254242 220118 EDEKA KE
279547 Mineralisch/Anorganisches Material
220118 MP1

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " * " gekennzeichnet.

DOC-0-1282422-DE-P3

AG Landshut
HRB 7131
Ust/VAT-Id-Nr.:
DE 128 944 188

Geschäftsführer
Dr. Carlo C. Peich
Dr. Paul Wimmer

Seite 3 von 3



Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-14289-01-00

AGROLAB Labor GmbH, Dr.-Pauling-Str.3, 84079 Bruckberg

ICP GmbH
 ILLERSTR. 12
 87452 ALTUSRIED

Datum 02.03.2022
 Kundennr. 27027684

PRÜFBERICHT

Auftrag **3254242 220118 EDEKA KE**
 Analysennr. **279551 Mineralisch/Anorganisches Material**
 Probeneingang **25.02.2022**
 Probenahme **21.02.2022**
 Probenehmer **Auftraggeber (ICP)**
 Kunden-Probenbezeichnung **220118 MP2**

Einheit Ergebnis Best.-Gr. Methode

Feststoff

Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Analyse in der Fraktion < 2mm			DIN 19747 : 2009-07
Trockensubstanz	%	°	84,0
			0,1
			DIN EN 14346 : 2007-03, Verfahren A
Cyanide ges.	mg/kg		<0,3
			0,3
			DIN EN ISO 17380 : 2013-10
EOX	mg/kg		<1,0
			1
			DIN 38414-17 : 2017-01
Königswasseraufschluß			DIN EN 13657 : 2003-01
Arsen (As)	mg/kg		8,3
			4
			DIN EN ISO 11885 : 2009-09
Blei (Pb)	mg/kg		12
			4
			DIN EN ISO 11885 : 2009-09
Cadmium (Cd)	mg/kg		<0,2
			0,2
			DIN EN ISO 11885 : 2009-09
Chrom (Cr)	mg/kg		20
			2
			DIN EN ISO 11885 : 2009-09
Kupfer (Cu)	mg/kg		16
			2
			DIN EN ISO 11885 : 2009-09
Nickel (Ni)	mg/kg		22
			3
			DIN EN ISO 11885 : 2009-09
Quecksilber (Hg)	mg/kg		0,05
			0,05
			DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Zink (Zn)	mg/kg		42,9
			2
			DIN EN ISO 11885 : 2009-09
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg		<50
			50
			DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg		<50
			50
			DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
Naphthalin	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Acenaphthylen	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Acenaphthen	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Fluoren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Phenanthren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Anthracen	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Fluoranthren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Pyren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(a)anthracen	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Chrysen	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(a)pyren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(ghi)perylen	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg		<0,05
			0,05
			DIN 38414-23 : 2002-02
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg		n.b.
			Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB (28)	mg/kg		<0,005
			0,005
			DIN EN 15308 : 2016-12

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AGROLAB Labor GmbH

 Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
 Fax: +49 (08765) 93996-28
 www.agrolab.de

 Datum 02.03.2022
 Kundennr. 27027684

PRÜFBERICHT

 Auftrag **3254242 220118 EDEKA KE**
 Analysennr. **279551 Mineralisch/Anorganisches Material**
 Kunden-Probenbezeichnung **220118 MP2**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
PCB (52)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (101)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (118)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (138)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (153)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (180)	mg/kg	<0,005	0,005	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB-Summe	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Eluat

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Eluaterstellung				DIN 38414-4 : 1984-10
Temperatur Eluat	°C	21,0	0	DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		9,0	0	DIN 38404-5 : 2009-07
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	75	10	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	4,9	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Sulfat (SO4)	mg/l	3,3	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Phenolindex	mg/l	<0,01	0,01	DIN EN ISO 14402 : 1999-12
Cyanide ges.	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 14403-2 : 2012-10
Arsen (As)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,0005	0,0005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Quecksilber (Hg)	mg/l	<0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Zink (Zn)	mg/l	<0,05	0,05	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit ° gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Beginn der Prüfungen: 25.02.2022
 Ende der Prüfungen: 02.03.2022

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Labor GmbH, Christian Reutemann, Tel. 08765/93996-500
serviceteam2.bruckberg@agrolab.de
Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der EN ISO/IEC 17025:2017 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

AufNr		AufNr						3254242	3254242
AnalyNr		AnalyNr						279547	279551
Probe		Probe						220118 MP1	220118 MP2
		Grenzwerte nach Verfüll-Leitfaden / Eckpunktepapier Bayern						Bodenart	Bodenart
Parameter	Einheit	Z0 (SAND)	Z0 (LEHM)	Z0 (TON)	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Sand / Kies	Lehm
Feststoff									
Cyanide ges.	mg/kg	1	1	1	10	30	100	<0,3	<0,3
EOX	mg/kg	1	1	1	3	10	15	<1,0	<1,0
Arsen (As)	mg/kg	20	20	20	30	50	150	<4,0	8,3
Blei (Pb)	mg/kg	40	70	100	140	300	1000	4,4	12
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,4	1	1,5	2	3	10	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	mg/kg	30	60	100	120	200	600	9,2	20
Kupfer (Cu)	mg/kg	20	40	60	80	200	600	7,5	16
Nickel (Ni)	mg/kg	15	50	70	100	200	600	9,2	22*
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,1	0,5	1	1	3	10	<0,05	0,05
Zink (Zn)	mg/kg	60	150	200	300	500	1500	18,1	42,9
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg	100	100	100	300	500	1000	94	<50
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,3	0,3	0,3	0,3	1	1	0,11	<0,05
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	3	3	3	5	15	20	0,65	n.b.
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	0,05	0,05	0,05	0,1	0,5	1	n.b.	n.b.
Eluat									
pH-Wert		9	9	9	9	12	12	9,1**	9
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	500	500	500	500	1000	1500	59	75
Chlorid (Cl)	mg/l	250	250	250	250	250	250	2,2	4,9
Sulfat (SO4)	mg/l	250	250	250	250	250	250	2,8	3,3
Phenolindex	mg/l	0,01	0,01	0,01	0,01	0,05	0,1	<0,01	<0,01
Phenolindex	µg/l	10	10	10	10	50	100		
Cyanide ges.	mg/l	0,01	0,01	0,01	0,01	0,05	0,1	<0,005	<0,005
Cyanide ges.	µg/l	10	10	10	10	50	100		
Arsen (As)	mg/l	0,01	0,01	0,01	0,01	0,04	0,06	<0,005	<0,005
Arsen (As)	µg/l	10	10	10	10	40	60		
Blei (Pb)	mg/l	0,02	0,02	0,02	0,025	0,1	0,2	<0,005	<0,005
Blei (Pb)	µg/l	20	20	20	25	100	200		
Cadmium (Cd)	mg/l	0,002	0,002	0,002	0,002	0,005	0,01	<0,0005	<0,0005
Cadmium (Cd)	µg/l	2	2	2	2	5	10		
Chrom (Cr)	mg/l	0,015	0,015	0,015	0,03	0,075	0,15	<0,005	<0,005
Chrom (Cr)	µg/l	15	15	15	30	75	150		
Kupfer (Cu)	mg/l	0,05	0,05	0,05	0,05	0,15	0,3	<0,005	<0,005
Kupfer (Cu)	µg/l	50	50	50	50	150	300		
Nickel (Ni)	mg/l	0,04	0,04	0,04	0,05	0,15	0,2	<0,005	<0,005
Nickel (Ni)	µg/l	40	40	40	50	150	200		
Quecksilber (Hg)	mg/l	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,001	0,002	<0,0002	<0,0002
Quecksilber (Hg)	µg/l	0,2	0,2	0,2	0,2	1	2		
Zink (Zn)	mg/l	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,6	<0,05	<0,05
Zink (Zn)	µg/l	100	100	100	100	300	600		
*Z0-Grenzwert für Bodenart Lehm nicht überschritten									
** erhöhter pH alleine führt nicht zur Höherstufung									
Einstufung								Z 0	Z 0
		Überschreiter Z 0 (Sand)							
		Überschreiter Z 0 (Lehm)							
		Überschreiter Z 0 (Ton)							
		Überschreiter Z 1.1							
		Überschreiter Z 1.2							
		Überschreiter Z 2							



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversor- gungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg in Kemp- ten (Allgäu)

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München

T 089 55 118 154
cima.muenchen@cima.de

Ansprechpartner:

M. Sc. Susanne André

M. Sc. Marie-Theres Schuster

München, 23.12.2021

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung.....	5
2 Standortbeschreibung und -bewertung.....	8
2.1 Makrostandort Kempten.....	8
2.2 Mikrostandort NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg.....	9
3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	13
3.1 Stadt Kempten	15
3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt	16
3.1.2 Nahversorgungszentren.....	17
3.1.3 Sonstige integrierte Lagen.....	20
3.1.4 Sonderstandorte und städtebauliche Randlagen	21
3.2 Weitere Kommunen im Untersuchungsraum.....	22
3.2.1 Buchenberg.....	22
3.2.2 Waltenhofen	23
3.2.3 Wiggensbach.....	25
3.2.4 Sonstige Standorte im Untersuchungsraum.....	26
4 Umsatzprognose.....	27
5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens.....	31
5.1 Vorbemerkungen.....	31
5.2 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse	32
6 Abwägung des Vorhabens gemäß EHK Kempten 2019.....	39
6.1 Vorgaben des EHK Kempten 2019	39
6.2 Einordnung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg.....	42
6.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg	45
7 Landesplanerische Überprüfung	46
7.1 Lage im Raum	46
7.2 Lage in der Gemeinde	46
7.3 Zulässige Verkaufsflächen	47
8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung	49

Abbildungen

Abbildung 1: Planskizze des Erdgeschosses (Edeka-Markt mit separatem Getränkemarkt).....	6
Abbildung 2: Vorhabenstandort Lindauer Straße 108 und 106.....	9
Abbildung 3: Weitere Nutzungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg und im Umfeld.....	11
Abbildung 4: Lebensmittelangebot im ZVB Einkaufsinnenstadt Kempten.....	17
Abbildung 5: Lebensmittelangebot im NVZ Steufzgen.....	18
Abbildung 6: Lebensmittelangebot im NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße.....	18
Abbildung 7: Lebensmittelangebot im NVZ Pettenkoflerstraße.....	19
Abbildung 8: Lebensmittelangebot im NVZ Haubenschloßstraße.....	19
Abbildung 9: Lebensmittelangebot in den Sonderstandorten Fenepark und Im Allmey.....	22
Abbildung 10: Lebensmittelangebot in der Gemeinde Buchenberg.....	23
Abbildung 11: Lebensmittelangebot in der Ortsmitte der Gemeinde Waltenhofen.....	24
Abbildung 12: Lebensmittelangebot in den sonstigen Lagen der Gemeinde Waltenhofen.....	25
Abbildung 13: Lebensmittelangebot in der Gemeinde Wiggensbach.....	25

Tabellen

Tabelle 1: Prüfrelevante Verkaufsflächengrößen je Vorhaben.....	5
Tabelle 2: Kumulierte Umsatzzuwächse im Lebensmittelbereich nach Betrieben.....	30
Tabelle 3: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich.....	33
Tabelle 4: „Kemptener Sortimentsliste“.....	41
Tabelle 5: Entwicklungsmatrix gemäß EHK Kempten 2019.....	42
Tabelle 6: Umsatzvolumen der projizierten Betriebe gemäß Berechnung nach LEP Bayern 2020.....	48

Karten

Karte 1: Mikrostandort NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg.....	12
Karte 2: Wesentliche Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet (Systemanbieter).....	14
Karte 3: Wesentliche Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet Kempten.....	15
Karte 4: Zentrenstruktur gemäß EHK Kempten 2019.....	40
Karte 5: Abgrenzung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg gemäß EHK Kempten 2019 und 2013.....	43

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung mehrerer Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg in der Stadt Kempten (Allgäu)¹ beauftragt.

Vor einigen Wochen ist die Grundstückseigentümerin mit dem Wunsch an die Stadt Kempten herangetreten, den langjährig am Standort Lindauer Straße in Kempten ansässigen Edeka-Supermarkt zu modernisieren und hinsichtlich seiner Verkaufsfläche zu erweitern. In diesem Zusammenhang stand außerdem die Bestrebung im Raum, die bislang innerhalb des Marktes befindliche Getränkeabteilung ebenfalls umfangreich zu erweitern und in einen separaten Getränkemarkt auszulagern. Mit diesem Ansinnen hat die Grundstückseigentümerin Kontakt mit den Verantwortlichen bei der Stadt Kempten aufgenommen, welche dem Vorhaben in einer Ersteinschätzung grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Neben Edeka hat auch der ebenfalls im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg ansässige Lebensmittelanbieter Lidl Bestrebungen geäußert, sein Ladenlokal zu modernisieren und hinsichtlich der Verkaufsflächengröße zu erweitern. So soll in der Folge ein attraktiver Standortbereich für die Nahversorgung im Kemptener Westen entstehen.

Konkret sind am Vorhabenstandort folgende Flächenerweiterungen vorgesehen (vgl. Tabelle 1):

Tabelle 1: Prüfrelevante Verkaufsflächengrößen je Vorhaben

	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	Geplant	Erweiterung / Prüfungsrelevant
Edeka			
Supermarkt	840	1.199	359
Getränkemarkt	0	492	492
Backshop	30	30 ²	0
Lidl	1.242	1.600	358
Summe	2.112	3.321	1.209

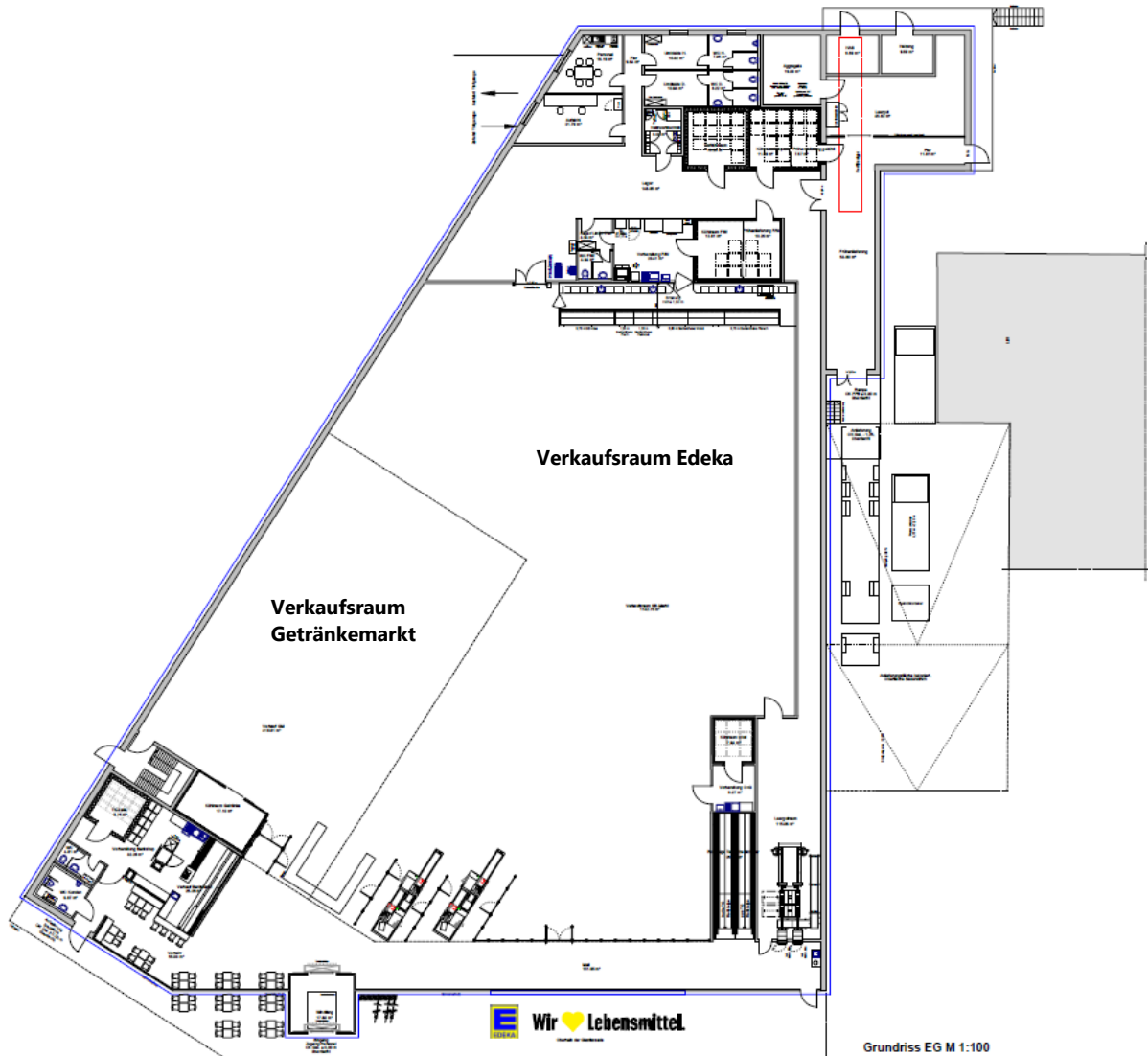
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Abbildung 1 skizziert die Planung der Fa. Edeka am Standort. Die bislang ungenutzte Fläche im nördlichen Umgriff von Edeka soll als Erweiterungsbereich dienen. In diesem Zuge soll die Getränkeabteilung ausgelagert und ein Getränkehandel mit separaten Ein- und Ausgängen im südwestlichen Teil der Handelsimmobilie etabliert werden. Der Verkaufsraum des Edeka-Marktes ist entsprechend im östlichen Bereich vorgesehen. Die Ein- und Ausgänge der gesamten Immobilie sind dabei zur Lindauer Straße (südlich) ausgerichtet. Direkt an die Hauptzugänge anschließend soll der Backshop mit größeren Gastronomieflächen als bisher (u.a. Außensitzplätzen) errichtet werden. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist im Untergeschoss der Handelsimmobilie eine Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Die Erweiterung von Lidl soll auf dem bislang bereits von Lidl belegten Grundstück erfolgen.

¹ Für eine bessere Lesbarkeit im Folgenden: Kempten

² Im Zuge der Modernisierung soll zwar auch die bereits heute am Standort ansässige Bäckerei Schwarz erweitert werden, jedoch betrifft diese Flächenvergrößerung nahezu ausschließlich den Gastronomiebereich. Die für eine Auswirkungsanalyse relevante Einzelhandelsfläche soll dabei mit ca. 30 m² Verkaufsfläche bestehen bleiben. Eine maßgebliche Umsatzsteigerung ist nicht zu erwarten.

Abbildung 1: Planskizze des Erdgeschosses (Edeka-Markt mit separatem Getränkemarkt)



Quelle: Edeka Südbayern, Handels Stiftung & Co. KG, 2021, Bearbeitung CIMA Beratung + Management GmbH

Zur Steuerung des Einzelhandels verwendet die Stadt Kempten ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019, welches durch den Stadtrat beschlossen wurde. Qua Konzept liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg und ist somit als zentraler Versorgungsbereich geeigneter Standort für Entwicklungen im Lebensmittelbereich. Bereits im EHK wurde die Freifläche im rückwärtigen Bereich des **Edeka-Marktes** als potenzielle Erweiterungsfläche für den **Vollsortimenter** ausgewiesen.

Zum Schutz der Nahversorgungsstrukturen im gesamten Kemptener Stadtgebiet sind großformatige Entwicklungen jedoch einer Einzelfalluntersuchung hinsichtlich möglicher negativer Effekte zu unterziehen.

Die hier vorgelegte Auswirkungsanalyse untersucht, ob durch die geplante Erweiterung und Modernisierung von Edeka gemeinsam mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung von Lidl negative Effekte auf die bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Kempten selbst, aber auch in den Kommunen im Umland ausgelöst werden. Wesentlicher Fokus liegt dabei auf den zentralen Versorgungsbereichen in Kempten (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren) und den Ortsmitten im Umland (z.B.

Buchenberg, Waltenhofen, Wiggensbach). Das Gutachten prüft, inwiefern schädliche Auswirkungen in den o.g. Standortbereichen zu erwarten sind oder ob das Vorhaben als städtebaulich unbedenklich einzustufen ist. Eine gesonderte Betrachtung hinsichtlich der Belange des kommunalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt ebenso. Die geplanten Entwicklungen am Standort, d.h. die Erweiterung von Edeka mit Auslagerung der Getränkeabteilung in einem separaten Getränkemarkt sowie die Erweiterung von Lidl, werden dabei kumuliert betrachtet und gemeinsam bewertet.

Weiterhin ist mit Blick auf das Bauleitplanverfahren eine landesplanerische Überprüfung (LEP Bayern 2020) des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens durchzuführen. Der Vorhabenstandort ist gemäß derzeit gültigem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich als Mischgebiet gekennzeichnet. Im Zuge der Modernisierung sieht die Stadt Kempten vor, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die Handelsflächen in einem Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Diese baurechtliche Überplanung erfordert sowohl die Beachtung der Regelung der Landesplanung als auch eine städtebauliche Auswirkungsanalyse.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Aktualisierung der aus vergangenen Untersuchungen vorhandenen Bestandsdaten sowie auf einer Vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe der Kommunen des überörtlichen Untersuchungsraumes im Dezember 2021. In der Stadt Kempten selbst wurde eine Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2019 durchgeführt, welche seither stetig auf etwaige Neuansiedlungen, Erweiterungen etc. überprüft und aktualisiert wurde. Dabei wurden in Kempten sämtliche Betriebe berücksichtigt, die Lebensmittel als Haupt- oder in größerem Umfang als Randsortiment führen. In den übrigen Kommunen wurde die Bestandserhebung weitestgehend auf die Ortsmitten sowie die strukturprägenden Lebensmittel- und Getränkemarkte in den weiteren Lagen beschränkt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

Auftraggeber:

Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG
Herr Tobias Ott
Edelweißweg 20
87439 Kempten (Allgäu)

Bearbeitung:

M. Sc. Susanne André
M. Sc. Marie-Theres Schuster

2 Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Kempten

Die kreisfreie Stadt Kempten mit aktuell **rd. 68.912 Einwohner*innen³** liegt im Regierungsbezirk Schwaben in Bayern, zwischen den Städten Memmingen und Immenstadt im Allgäu. Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Kempten kennzeichnet sich durch die Gemarkungen Kempten, Sankt Lorenz und Sankt Mang. Außerdem weist das Stadtgebiet eine kompakte Kernstadt sowie 155 weitere, z.T. sehr kleine und ländlich strukturierte Siedlungsbereiche auf. Die Stadtstruktur Kemptens ist geprägt durch einen zusammenhängenden Siedlungskörper, welcher durch den Fluss Iller als Nord-Süd-Achse geteilt wird. Der größere Teil der Siedlungsfläche sowie die Innenstadt Kemptens befinden sich am westlichen Ufer der Iller. Markant für das topographische Erscheinungsbild der Stadt ist außerdem die Lage am Alpennordrand. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) kommt der Stadt Kempten die Funktion eines **Oberzentrums** zu.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der kreisfreien Stadt Kempten verlief in der vergangenen Dekade sehr positiv, sodass seit 2011 insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von rd. 7,7 % zu verzeichnen ist.⁴ Mit Blick auf die **Bevölkerungsprognosen** des Statistischen Landesamtes bis 2039 wird für die Stadt Kempten von einem weiteren, wenngleich deutlich geringeren Anstieg der Einwohner*innenzahl ausgegangen (ca. + 3,4 %).⁵

Mit ca. 80 % der Beschäftigten prägt der Dienstleistungssektor die **Wirtschaftsstruktur** Kemptens wesentlich. Die übrigen ca. 20 % sind fast ausschließlich dem produzierenden Gewerbe zugeordnet. Insgesamt sind in der Stadt Kempten derzeit rd. 37.124 Beschäftigte am Arbeitsort tätig. Dem gegenüber stehen rd. 28.863 Beschäftigte am Wohnort, sodass sich für Kempten ein positiver Pendler*innensaldo von + 8.261 ergibt.⁶ Die Stadt nimmt damit die Funktion als wichtiger Arbeitsstandort in der Region ein. Mit der Gründung der Hochschule für angewandte Wissenschaften im Jahr 1977 sowie verschiedener Institute stellt Kempten zudem einen attraktiven Standort für **Wissenschaft und Forschung** dar. Mit ca. 6.000 eingeschriebenen Studierenden zählt die Hochschule für angewandte Wissenschaften Kempten zu einer der größten Bayerns mit einer überregional akademischen Bedeutung.⁷ Die Kaufkraftkennziffer beläuft sich in Kempten auf 102,3.⁸ Der gemäß LEP Bayern zugewiesene Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich umfasst 310.300 Einwohner*innen.⁹ Ein weiterer wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Urlaubsregion Allgäu ist der **Tourismus**. Als eine der ältesten Städte Deutschlands, einstige Römerstadt und zentraler Ort im Allgäu nimmt dieser auch in der Stadt Kempten eine wichtige Stellung ein.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Kempten für den motorisierten Individualverkehr ist vor allem durch die Bundesstraßen B 19, B 309 sowie B 12 gekennzeichnet. Während sowohl die B 12 im Nordosten als auch die B 309 im Süden in die B 19 münden, führt die B 19 als Nord-Süd-Achse unmittelbar durch den Stadtkern und verbindet Kempten mit den Oberzentren Immenstadt im Allgäu und Sonthofen sowie, über

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.06.2021

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.06.2011

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Stadt Kempten bis 2039 (prognostizierter Stichtag 31.12.2039). Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2020

⁷ Hochschule für angewandte Wissenschaften Kempten 2019

⁸ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2021 basierend auf dem Statistischen Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

⁹ Die Einwohnerzahl der Verflechtungsbereiche ist in der Aktualisierung des LEP 2020 mit Stand 01.02.2019 angegeben. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Bevölkerungswachstum der Verflechtungsbereich an die aktuellen Einwohnerzahlen angepasst wird.

die A 7, mit Memmingen. Neben der Autobahn A 7, welche durch das östliche Stadtgebiet verläuft und über drei Anschlussstellen anfahrbar ist („Kempten“, „Kempten Leubas“ und „Betzigau“), ist Kempten unweit südlich der Stadt an die A 980 angeschlossen. Kempten ist durch ein engmaschiges Busliniennetz erschlossen. Der Verkehrsverbund mona bedient in Kempten 26 Buslinien, welche die Stadt mit den umliegenden Städten und Gemeinden im Allgäu verbinden. Ein Anschluss an das Schienennetz und somit an den Regionalverkehr ist durch den Hauptbahnhof Kempten südlich der Innenstadt und die Bahnhöfe Ostbahnhof und St. Mang gegeben.

2.2 Mikrostandort NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg

Das Nahversorgungszentrum (kurz: NVZ) Lindauer Straße/Aybühlweg, in welchem die zur Erweiterung und Modernisierung stehenden Einzelhandelsbetriebe verortet sind, liegt zwischen den Kemptener Stadtbezirken Steufzgen und Stadtbad im südwestlichen Teil des Stadtgebietes. Über die Stadtringstraße (Adenauer-ring/Heussring) sowie die Lindauer Straße ist der Standort sowohl von den anderen Bezirken Kemptens als auch von den westlich und südlich angrenzenden Gemeinden (u.a. Buchenberg, Waltenhofen) verkehrsgünstig zu erreichen. Die Einkaufsinnenstadt Kemptens befindet sich ca. 2 km in nordöstlicher Richtung.

Das NVZ gliedert sich in zwei sowohl hinsichtlich der Bebauungs- als auch Nutzungsstruktur unterschiedliche Bereiche, die durch die Lindauer Straße voneinander getrennt sind. Zum einen handelt es sich dabei um einen größeren, vorwiegend autokund*innenorientierten Einzelhandelsstandort nördlich der Lindauer Straße, zum anderen um eine kleinteilige, zusammenhängende Ladenzeile entlang des Aybühlwegs. Die Magnetbetriebe Lidl und Edeka, deren Erweiterung im Rahmen des vorliegenden Gutachtens untersucht werden, befinden sich mit der Bäckerei Schwarz am nordöstlichen Ende des NVZ und sichern die Lebensmittelversorgung des Standortes. Die beiden Lebensmittelmärkte teilen sich derzeit einen gemeinsamen Kund*innenparkplatz.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Lindauer Straße 108 und 106



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Mit Blick auf den Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum werden diese Lebensmittelbetriebe durch kleinere Angebote wie u.a. eine Apotheke, einen Lotto-Shop sowie den Sporthändler Buck ergänzt. Die räumliche Verortung dieser umliegenden Betriebe sowie die weiteren Nutzungen im **unmittelbaren Standortumfeld** werden im Folgenden detailliert erläutert (vgl. Abbildung 3 und Karte 1):

- Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, **Richtung Norden**, befindet sich eine kleine Grünfläche, welche als vorgesehene Erweiterungsfläche des Edeka-Marktes dient. Diese soll im Rahmen des

Planvorhabens überbaut werden (vgl. Abbildung 1).¹⁰ Darauffolgend erstreckt sich ein Wohngebiet mit vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern bis schließlich das größere Areal des CamboMare Erlebnisbads angrenzt.

- Das **südliche Umfeld** des Vorhabenstandortes ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der hochfrequentierten Lindauer Straße sind mit drei Autohäusern ausschließlich Betriebe des Kfz-Handels verortet. Daraufhin folgt der Steufzger Weiher sowie eine mehrgeschossige Wohnblockbebauung.
- Im **westlichen** Bereich schließen zwei weitere Einzelhandelsbetriebe (Sport Buck, Tankstellenshop), ein Fitness-Park sowie über den Aybühlweg das Rofu-Kinderland (außerhalb des NVZ) an den Standort an. Im rückwärtigen Bereich des Spielwarenhändlers erstreckt sich eine Freifläche sowie darauf anschließend ein weitläufiges Wohngebiet aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt auch mehrgeschossigen Blockbauten. In **südwestlicher** Richtung zum Planstandort befindet sich entlang des Aybühlwegs eine zusammenhängende Ladenzeile im Erdgeschoss eines Wohngebäudes mit kleinteiligem Besatz, darunter eine Apotheke sowie ein Lotto-Shop. Diese Einzelhandelsbetriebe werden durch weitere kleinteilige Nutzungsstrukturen, u.a. eine Sprachschule, Friseur und Zahnarztpraxis, ergänzt. Die gegenüberliegende Kirche St. Franziskus rundet die Nutzungsvielfalt im Nahversorgungszentrum ab. Weiter südlich des Aybühlwegs erstreckt sich, ca. 650 m vom Planstandort entfernt, das Nahversorgungszentrum Steufzgen. Dort übernehmen die Leitbetriebe, ein großflächiger Vollsortimenter der Fa. Feneberg mit einer Bäckerei sowie ein im Jahr 2020 neu eröffneter türkischer Supermarkt der Fa. NAR, die wesentlichen Versorgungsfunktionen für die wohnortnahe Bevölkerung.
- **Östlich** der aktuellen Abgrenzung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg befindet sich im Kreuzungsbereich Lindauer Straße/Am Göhlenbach eine weitläufige Freifläche. Das Grundstück war vormals Teil des zentralen Versorgungsbereichs, wurde aber in der Fortschreibung des EHK Kempten 2019 mit dem Ziel der Sicherung des südwestlichen Bereichs des Nahversorgungszentrums herausgenommen. Diese Fläche wird weiter östlich durch den Adenauerring als städtebauliche Barriere abgegrenzt. Östlich des Adenauerrings schließen eine weitere weitläufige Wohnbebauung sowie die Bäckerei Reitberger und der spezialisierte Bio-Vollsortimenter Bio Mercato an.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Edeka/Lidl-Standortes gestaltet sich aufgrund der direkten Lage an der Lindauer Straße (St 2055) für den motorisierten Individualverkehr sehr gut. Darüber hinaus befindet sich die Abfahrt der Stadtringstraße (Heussring/Adenauerring) in ca. 200 m Entfernung. Somit ist der Standort sowohl aus der Innenstadt sowie größtenteils aus den westlichen und südlichen Bereichen Kemptens als auch aus den angrenzenden Nachbarkommunen (u.a. Buchenberg) schnell zu erreichen. Für den ruhenden Verkehr stehen mehrere Stellplätze direkt vor dem jetzigen Standort zur Verfügung. Jedoch sollten diese Parkplatzkapazitäten aufgrund der bereits heutigen Auslastung und angesichts der potenziellen Erweiterungen sowie der zusätzlichen Neuansiedlung eines Getränkemarktes zukünftig ausgebaut werden. Entsprechend ist eine Tiefgarage unterhalb des Edeka-Marktes sowie projektierten Getränkehandels in Planung. Durch die direkte Lage an der Ausfallstraße Lindauer Straße ist darüber hinaus eine sehr gute **Sichtbarkeit** des Standortes gegeben.

Eine Anbindung an den örtlichen **ÖPNV** besteht über zwei Stadtbuslinien (Linie 2 und 7) des Verkehrsbusbetriebes mona. Beide Haltestellen befinden sich östlich des Standortes, zum einen an der Lindauer Straße (Haltestelle Lindauer Str./Göhlenbach), zum anderen weiter nördlich an der Straße Am Göhlenbach (Haltestelle Göhlenbach/Lindauer Str.). Des Weiteren halten weiter westlich die Buslinien 80 nach Kreuzthal sowie 50 nach Buchenberg/Isny. Durch die Buslinien ist der Standort in das ÖPNV-Netz der Stadt Kempten

¹⁰ Bereits im EHK Kempten 2019 wurde die Freifläche im rückwärtigen Bereich des Edeka-Marktes als Potenzialfläche für eine mögliche Erweiterung des Vollsortimenters ausgewiesen (vgl. EHK Kempten 2019, Kapitel 7.3.4, S. 107).

eingebunden und mit den umliegenden Wohngebieten, der Innenstadt Kemptens sowie den Nachbarkommunen verbunden.

Abbildung 3: Weitere Nutzungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg und im Umfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Die Straßen und Wege im Standortumgriff sind so ausgelegt und mit Gehwegen ausgestattet, dass **Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen** den Standort gut erreichen können. Es ist jedoch anzumerken, dass die Überquerung der stark befahrenen Lindauer Straße für einige Personen ein Problem darstellen könnte, da nur an manchen Stellen eine Ampelschaltung zur Überquerung für Fußgänger*innen angebracht ist. Hier kann ggf. seitens der Kommune eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten angestrebt werden. Neben der Versorgung für Autokund*innen, u.a. auch für Pendler*innen aus dem entfernteren Umland, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Ausfallstraße Lindauer Straße, übernehmen die Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl zusammen mit der Bäckerei Schwarz auch die fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung aus den umliegenden, weitläufigen Wohngebieten.

Der Vorhabenstandort liegt gemäß dem aktualisierten **Einzelhandelskonzept (EHK)** der Stadt Kempten 2019 innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der 2. Ordnung. Diese Art von ZVBs werden als sogenannte Nahversorgungszentren (NVZ) definiert und übernehmen in der Stadt Kempten eine sehr wichtige Bedeutung und Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung v.a. mit Waren des periodischen Bedarfs. Sie dienen überwiegend der Versorgung des unmittelbaren Wohnumfelds sowie der umliegenden Quartiere. Als Teil des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg kommt dem Standort dementsprechend bereits heute eine wesentliche Bedeutung bei der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Westen der Kemptener Kernstadt zu. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Umgriff umfangreicher Wohngebiete kann der Standort von einer Vielzahl von Einwohner*innen fußläufig erreicht werden. Er übernimmt damit die Funktion als wichtigstes Zentrum im Kemptener Westen.

Eine Weiterentwicklung und Absicherung des NVZ wurde bereits im EHK Kempten 2019 empfohlen. Durch die Modernisierung und Erweiterung der beiden Magnetbetriebe sowie der zusätzlichen Neuansiedlung

eines Getränkemarktes kann eine Angebotsausweitung und damit Sicherung des Nahversorgungszentrums gewährleistet werden.

Karte 1: Mikrostandort NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Im Rahmen der Erarbeitung des EHK Kempten 2019 wurde von der cima eine Vollerhebung des Einzelhandelsangebots im Kemptener Stadtgebiet durchgeführt. Diese dient als Basis für die Bewertung der gegenwärtigen Angebotssituation und wurde seither hinsichtlich etwaiger Ansiedlungen, Erweiterungen oder sonstigen Veränderungen überprüft und aktualisiert. Darüber hinaus erfolgte im Dezember 2021 zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum eine Vor-Ort-Erhebung. Als Wettbewerber des Projektvorhabens werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel im Kernsortiment oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe wie Edeka mit Getränkefachmarkt oder Lidl (v.a. Lebensmitteldiscounter und -supermärkte, Getränkehändler, SB-Warenhäuser) bezeichnet.

Im Rahmen der Bestandserhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen¹¹, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kund*innenfrequenz angepasst wurden.¹²

Der Umgriff des Untersuchungsraums orientiert sich v.a. an den Standorten der wesentlichen Wettbewerber und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes in der Lindauer Straße (vgl. Karte 2). Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg an der westlichen Kemptener Ausfallstraße Lindauer Straße sowie der Nähe zum Stadtring sind neben der Stadt Kempten selbst, insbesondere die Städte und Gemeinden im westlichen sowie z.T. südlichen Umland von besonderer Bedeutung. Demensprechend wurde als Untersuchungsraum im Wesentlichen das Stadtgebiet Kempten sowie z.T. angrenzende Gemeinden berücksichtigt. Hierbei sind v.a. die Gemeinden Buchenberg, Wiggensbach und Waltenhofen zu nennen. In östlicher und nördlicher Richtung sind Systemanbieter im Lebensmittelsegment außerhalb des Kemptener Stadtgebietes erst in deutlich größerer Entfernung zum Projektstandort lokalisiert (u.a. Dietmannsried). Aufgrund der Entfernung kommt ihnen daher im Hinblick auf das Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht keine Wettbewerbsfunktion zu.

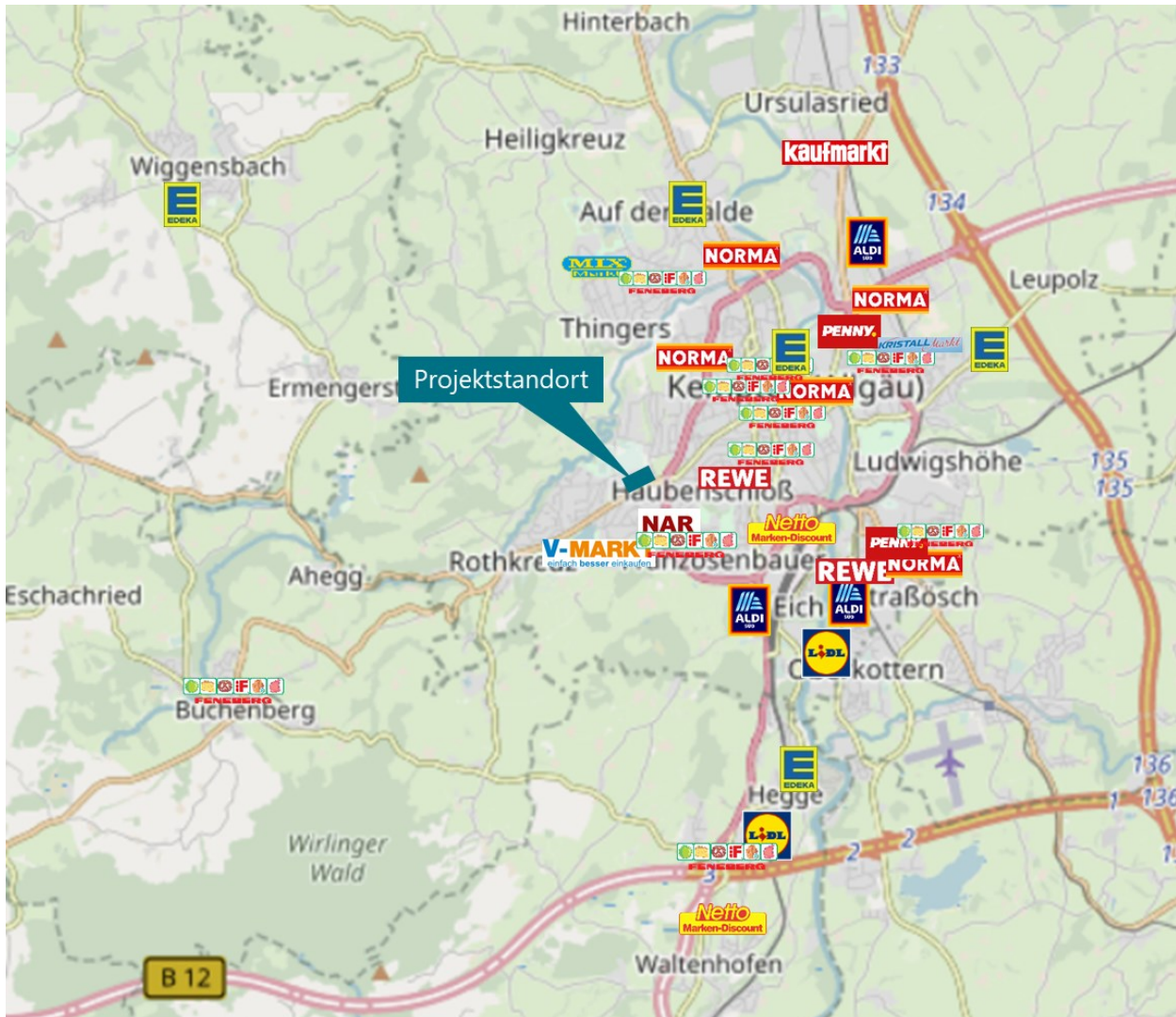
Im Rahmen des Erhebungsverfahrens wurde eine weitere Abstufung vorgenommen: In Kempten wurde für die Auswirkungsanalyse eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Haupt- und Randsortiment führen. Im Umfeld von Kempten beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie die Anbieter von Lebensmitteln (im Hauptsortiment) in den jeweiligen Ortsmitten.

Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorte. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB Einkaufsstadt, Nahversorgungszentren) bzw. Ortsmitten beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung.

¹¹ Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2021, Hahn Retail Real Estate Report 2021/22

¹² Abweichungen des üblichen Marktauftritts und der Kundenfrequenz in Folge des veränderten Einkaufsverhaltens der Bevölkerung während der Corona-Pandemie wurden entsprechend berücksichtigt. Die ermittelten Umsatzleistungen der Wettbewerbsstandorte beziehen sich auf eine Zeitphase vor bzw. nach der Corona-Krise.

Karte 2: Wesentliche Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet (Systemanbieter)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Im Stadtgebiet Kempten befinden sich hinsichtlich des Lebensmittelbereichs verschiedene Projekte in Planung. In diesem Zusammenhang ist u.a. auf das bereits langjährig avisierte NVZ Oberwang hinzuweisen. In einem Standortbereich in der Memminger Straße im nördlichen Stadtgebiet von Kempten ist die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Getränkehandel sowie einem Drogeriefachmarkt vorgesehen.

Darüber hinaus plant der Betreiber des Einkaufszentrums Fenepark im Norden der Kernstadt für sein Objekt umfangreiche Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen. In der Zielstellung sollen künftig in Summe deutlich mehr Lebensmittelflächen im Fenepark etabliert werden.¹³

Beide Planvorhaben, NVZ Oberwang sowie Modernisierung Fenepark werden im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt. Da der Zeithorizont zur Umsetzung der genannten Vorhaben noch nicht eindeutig definiert

¹³ Konkret ist die Verlagerung von Aldi aus der Bleicherstraße in das Einkaufszentrum Fenepark vorgesehen, während die Fläche des langjährig dort ansässigen Kaufmarktes reduziert werden soll. In Ergänzung soll im Fenepark ein dm Drogeriemarkt angesiedelt und die Verkaufsfläche des Modemarktes Röther erweitert werden. Vgl. Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Feneparks in Kempten, CIMA Beratung + Management GmbH, 13.08.2021

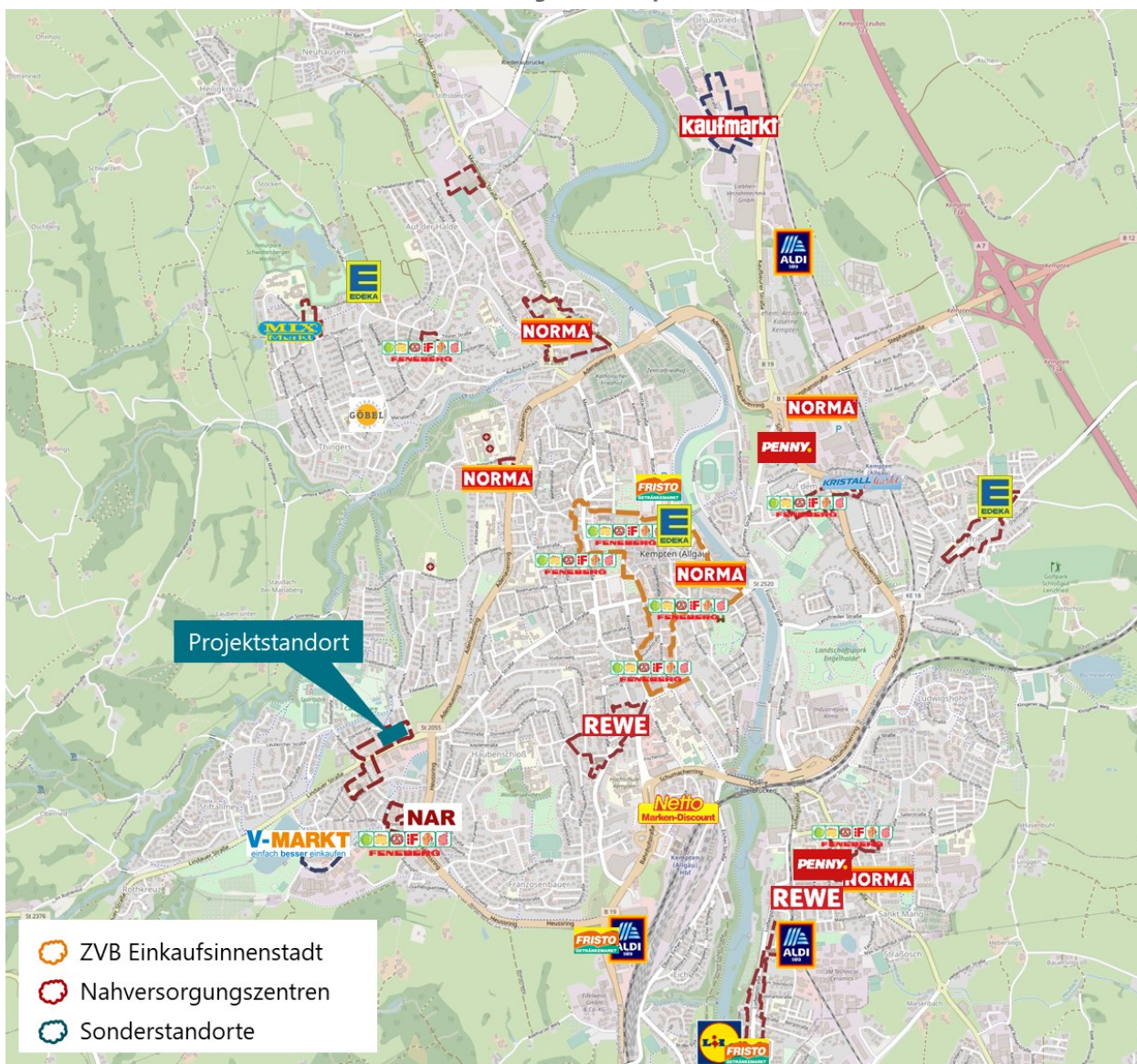
ist, wird mit Blick auf mögliche Wettbewerbsstandorte und Umsatzumlenkungen durch das Planvorhaben jedoch nur auf die bereits im Bestand vorhandenen Angebotsstandorte zurückgegriffen (worst-case-Betrachtung).

Die wesentlichen, für die Umsatzumverteilung bedeutsamen Standortlagen werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

3.1 Stadt Kempten

Im Kemptener Stadtgebiet ist der Großteil des Einzelhandelsbestands in der Kernstadt angesiedelt. Die für das Vorhaben wesentlichen, strukturprägenden Anbieter sind in Karte 3 aufgeführt.

Karte 3: Wesentliche Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet Kempten



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Mit Blick auf den Einzelhandelsbestand lassen sich auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kempten 2019 im Wesentlichen drei unterschiedliche Standortkategorien¹⁴ unterscheiden. Als priorisierender Handelsstandort für die innenstadtrelevanten Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe, GPK) ist die **Einkaufsinnenstadt** definiert. Als weitere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes Kempten sind die **11 Nahversorgungszentren** (zzgl. perspektivisches NVZ) wie der Projektstandort NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg definiert, deren Angebotsschwerpunkte im periodischen Bedarf liegen. Hierzu zählt das vorhabenrelevante Sortiment Lebensmittel. Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen integrierten Lagen**, darunter eine Vielzahl Nahversorger, ergänzen das räumliche System der zentralen Versorgungsbereiche. Sie haben i.d.R. eine eingeschränkte, meist auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtete Versorgungsbedeutung. Die letzte Standortkategorie gemäß EHK Kempten 2019 bilden die **Sonderstandorte**. Sonderstandorte übernehmen als strukturell bedeutsame Einzelhandelsstandorte die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des sonstigen Bedarfsbereichs. Standorte außerhalb dieser o.g. Lagekategorien werden entsprechend als Standorte in **städtebaulichen Randlagen** zusammengefasst.

3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt liegt ca. 2 km vom Planstandort entfernt (nordwestliche Richtung) und umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt Kemptens am westlichen Ufer der Iller. Gemäß EHK Kempten 2019 erstreckt sich dieser südlich der Residenz Kemptens bis zum Forum Allgäu Kempten. Die Hauptgeschäftslage befindet sich entlang der Klostersteige, Fischerstraße und Bahnhofstraße und umfasst z.T. angrenzende Bereiche der Nebenstraßen. Dieser Bereich weist aufgrund der hohen Dichte des Einzelhandelsbesatzes die höchsten Kund*innenfrequenzen auf und präsentiert sich mit einer Vielfalt an ergänzenden Nutzungen, u.a. attraktive Gastronomiebetrieben mit Außensitzflächen, historischen Gebäuden und attraktiven Platzgestaltungen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Der Fußgänger*innenbereich erstreckt sich über die Haupteinkaufslagen bis zum Residenzplatz in der nördlichen Altstadt und bis zum Rathausplatz im Osten der Altstadt. Die weiteren Bereiche außerhalb der Hauptgeschäftslage des ZVB weisen eine geringere Nutzungsdichte und dementsprechend deutlich geringere Frequenzen auf. Jedoch sind auch in diesen Lagen neben einem überwiegenden Schwerpunkt an ergänzenden Nutzungen vereinzelt Einzelhandelsbetriebe anzutreffen, die das Angebotsspektrum im Einzelhandel in der Kemptener Innenstadt vervollständigen.

Innerhalb der historischen Innenstadt Kemptens befinden sich mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte (Edeka, Norma, mehrere Filialen von Feneberg), welche durch verschiedene Spezialanbieter (u.a. Pur Natur, Reformhaus Merk) sowie kleinteilige Anbieter (u.a. Bäckereien, Metzgereien) ergänzt werden. Der Lebensmitteldiscounter Norma befindet sich in der östlichen Innenstadt unweit des Rathausplatzes. Der Edeka Krines ist im Untergeschoss des in der nördlichen Innenstadt gelegenen Galeria Karstadt Kaufhauses angesiedelt. Die Lebensmittelmärkte der Fa. Feneberg in der Klostersteige, Salzstraße und Kronenstraße erschließen aufgrund ihrer räumlichen Lage und begrenzten Stellplatzkapazitäten insbesondere ein fußläufiges Einzugsgebiet und übernehmen zusammen mit Edeka und Norma vor allem eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung sowie für Versorgungskäufe von Innenstadtbesucher*innen. Der Feneberg im Forum Allgäu verfügt neben einer marktgerechten Verkaufsflächendimensionierung und Ladengestaltung über ausreichend Stellplätze sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, wodurch dieser Markt die größten Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Lebensmittelangebot im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg einnimmt.

¹⁴ Neben den drei wesentlichen Standortbereichen Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren sowie Sonderstandorte wird im EHK Kempten 2019 auch der Bereich lokaler Versorgungsfunktion klassifiziert. Dieser weist z.T. Charakteristika eines Nahversorgungszentrums auf, ist jedoch aufgrund verschiedener Faktoren (u.a. Warenangebot) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen. Der Bereich lokaler Versorgungsfunktion wird im Gutachten entsprechend als Teil der sonstigen integrierten Lagen angesehen.

Die Kemptener Innenstadt präsentiert sich insgesamt als lebendige und funktionsfähige Handelsdestination, welche mit einem attraktiven Einzelhandelsbesatz unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Eine Verschädigung des zentralen Versorgungsbereichs, die sich durch etwaige Mindernutzungen oder eine Mehrung von leerstehenden Ladenlokalen in den Hauptlagen ausdrückt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu konstatieren.

Der ZVB Einkaufsinnenstadt umfasst im Bereich Lebensmittel Verkaufsflächen in einer Größenordnung von rd. 5.875 m². Es werden ca. 34,4 – 34,5 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich erwirtschaftet.

Abbildung 4: Lebensmittelangebot im ZVB Einkaufsinnenstadt Kempten



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019

3.1.2 Nahversorgungszentren

Gemäß EHK Kempten 2019 wurden neben dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt als Hauptzentrum zwölf Nahversorgungszentren (inkl. ein perspektivisches NVZ) als zentrale Versorgungsbereiche definiert, welche eine wichtige wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung übernehmen. **Der Projektstandort liegt in einem als Nahversorgungszentrum (NVZ Lindauer Straße/ Aybühlweg) definierten Bereich.** Bei diesen Zentren steht hauptsächlich die Versorgung mit **Waren des periodischen Bedarfs** im Vordergrund, zu welchen das **Sortiment Lebensmittel** zählt, sodass in diesem Bereich überaus Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben entstehen.

Aufgrund der räumlichen Verortung des Vorhabenstandortes im südwestlichen Stadtgebiet sind nicht sämtliche Nahversorgungszentren für das geplante Modernisierungs- und Erweiterungsbestreben an der Lindauer Straße von Relevanz. Zu berücksichtigen sind im Wesentlichen die Nahversorgungszentren Steufzgen, Magnusstraße/Ludwigstraße, Pettenkoflerstraße sowie Haubenschloßstraße.

NVZ Steufzgen

Das NVZ Steufzgen steht aufgrund der räumlichen Nähe in direkter Konkurrenz zum Vorhabenstandort. In nur ca. 8 Minuten Fußweg (ca. 650 m Entfernung) ist das NVZ über den Aybühlweg vom Planstandort zu erreichen. Die Leitbetriebe, ein großflächiger Vollsortimenter der Fa. Feneberg mit einer Bäckerei sowie ein türkischer Supermarkt der Fa. NAR, übernehmen am Standort die wesentlichen Versorgungsfunktionen für die wohnortnahe Bevölkerung. Darüber hinaus werden die beiden Betriebe aufgrund der Lage am Heussring auch vermehrt von Pkw-Kund*innen aufgesucht. Der Vollsortimenter Feneberg präsentiert sich als großflächiger und marktfähiger Lebensmittelmarkt, welcher langjährig am Standort etabliert ist. Aufgrund des gleichen Betriebstyps (Edeka) und der guten Erreichbarkeit, sind entsprechend Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten.

Abbildung 5: Lebensmittelangebot im NVZ Steufzgen

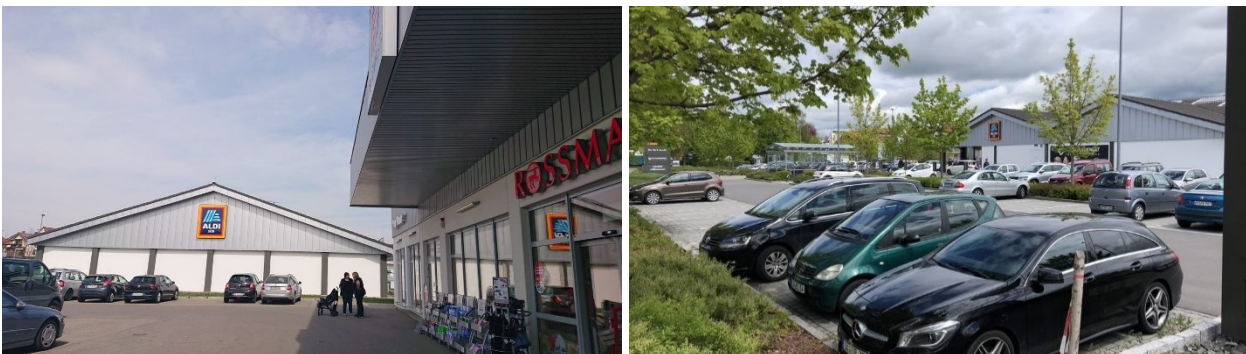


Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019 – 2020

NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße

Für das Vorhaben spielt insbesondere das NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße eine Rolle, da dort als einziges Nahversorgungszentrum mit einer Filiale der Fa. Aldi Süd ein weiterer zu Lidl vergleichbarer Hard-Discount¹⁵ angesiedelt ist, welcher neben der umliegenden Bevölkerung aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Parkplatzkapazitäten auch überwiegend Autokund*innen bedient. Im ca. 5,5 km (über den Stadtring) in östlicher Entfernung gelegenen NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße befindet sich der Aldi-Discount in einem Standortverbund mit einer Filiale von Rossmann. Der Discounter kann als moderner und leistungsfähiger Magnetbetrieb dieses NVZ eingestuft werden und stellt entsprechend einen wesentlichen Hauptwettbewerber des Planstandortes dar. Diese attraktive Standortagglomeration steht aufgrund des Angebotes und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (weitreichende Pkw-Stellplätze) in direkter Konkurrenz zum Vorhaben. Eingeschränkt werden die Wettbewerbsbeziehungen nur aufgrund der größeren Entfernung.

Abbildung 6: Lebensmittelangebot im NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019

NVZ Pettenkoferstraße

Das sehr kompakte Nahversorgungszentrum Pettenkoferstraße ist direkt am Adenauerring verortet und in ca. 5 min Fahrtzeit mit dem Pkw (ca. 2 km) vom Projektstandort zu erreichen. Die wesentliche Versorgungsfunktion im NVZ Pettenkoferstraße übernimmt ein moderner großflächiger Norma-Lebensmitteldiscounter, welcher als stabil und marktgerecht einzustufen ist. Dieser befindet sich im Erdgeschoss einer Immobilie,

¹⁵ Die Hard-Discounters Aldi und Lidl zeichnen sich gegenüber den kleineren Soft-Discounters (Penny, Norma, Netto) durch ihren hohen Anteil an Eigenmarken und ein limitiertes Sortiment aus. Die Hard-Discounters agieren meist auf größeren Verkaufsflächen und weisen weitaus höhere Flächenproduktivitäten auf. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche bei Neuansiedlungen eines Soft-Discounters liegt derzeit zwischen 800 und 1.200 m², die eines Hard-Discounters bei 1.200 bis 1.700 m².

welche als Ärztehaus mit Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich fungiert. Somit ergänzt das NVZ das nördlich angrenzende Klinikum Kempten-Oberallgäu. Hinsichtlich des Nahversorgungsbereichs komplettiert eine Apotheke sowie die Bäckerei/Konditorei Brommler den Magnetbetrieb Norma. Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie Parkplatzsituation wird der Standort verstärkt von Autokund*innen aufgesucht. Es ist von starken Kopplungseffekten mit den Arztpraxen in den Obergeschossen auszugehen. Aufgrund des gleichen Betriebstyps und der guten Erreichbarkeit mit der Lage direkt am Adenauerring sind gewisse Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben, insbesondere zum Lidl-Markt, nicht auszuschließen.

Abbildung 7: Lebensmittelangebot im NVZ Pettenkoflerstraße



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019

NVZ Haubenschloßstraße

Das NVZ Haubenschloßstraße befindet sich ca. 1,5 km von dem Planstandort entfernt und erstreckt sich zwischen der Haubenschloßstraße sowie der Haslacher/Maler-Lochbihler-Straße. Das NVZ kann als stabil und leistungsfähig eingestuft werden. Im Lebensmittelbereich übernimmt hier ein Rewe-Markt die wesentliche Versorgungsfunktion. Hinsichtlich seiner eingeschränkten Parkplatzkapazitäten dient der Rewe-Markt überwiegend als Versorger für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Nähe zum Hoch- sowie Berufsschulzentrum generiert zusätzliche fußläufige Frequenzen. Es kann somit aufgrund der geringen Entfernung zum Vorhabenstandort zwar von Wettbewerbsbeziehungen, vor allem zum Edeka-Markt, ausgegangen werden, diese äußern sich jedoch aufgrund der überwiegend lokalen Versorgungsfunktion im NVZ Haubenschloßstraße nur geringfügig.

Abbildung 8: Lebensmittelangebot im NVZ Haubenschloßstraße



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019

Weitere Nahversorgungszentren

In den übrigen, weiter entfernt liegenden Nahversorgungszentren sind die Lebensmittelanbieter überwiegend vergleichsweise klein dimensioniert und stellen ausschließlich eine Versorgungsfunktion für die in der Umgebung lebende Bevölkerung dar. Demnach sind kaum Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem

Lebensmittelangebot im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg zu erwarten. Sehr geringe und kaum spürbare Wettbewerbsüberschneidungen finden aufgrund des gleichen Betriebstyps Discounter und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit den Lebensmittelmärkten Norma und Penny (NVZ Schelldorfer Straße/Hanebergstraße) sowie einer weiteren Filiale von Norma (NVZ Memminger Straße/Rottachstraße) statt. Als Konkurrenz für den Edeka-Markt ist die Filiale von Feneberg ebenfalls im NVZ Schelldorfer Straße/Hanebergstraße anzuführen. Ein spezieller Getränkehandel ist in keinem ausgewiesenen NVZ vorzufinden.

Abzüglich der Verkaufsflächen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg weisen die restlichen Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Kempten rd. 10.245 m² vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel auf. An diesen Standorten wird ein Umsatz von rd. 53,1 – 53,2 Mio. € p.a. im Lebensmittelsegment generiert.

3.1.3 Sonstige integrierte Lagen

Neben den o.g. zentralen Versorgungsbereichen übernehmen in Kempten auch strukturprägende Lebensmittelmärkte in sonstigen integrierten Standorten wichtige, fußläufige Versorgungsfunktionen für die Einwohner*innen im Einzugsgebiet.

Lidl Ludwigstraße

Zu dieser Standortkategorie zählt als wichtigster Wettbewerber im Discountsegment ein weiterer gut frequentierter und großflächiger Lidl-Lebensmitteldiscounter im südlichen Stadtgebiet (Bezirk Kottorn/Neudorf), welcher in ca. 10 Minuten Fahrzeit (ca. 5,5 km) vom Vorhabenstandort entfernt liegt. Die Wettbewerbsüberschneidungen zum Planvorhaben (mit Lidl, Edeka/Bäcker, Getränkemarkt) werden darüber hinaus durch den Getränkemarkt Fristo sowie einer weiteren Filiale der Bäckerei Schwarz, welche sich beide in einem Standortverbund mit dem Lidl-Markt befinden, zusätzlich verstärkt. Durch die Lage an der Ausfallstraße Ludwigstraße und dem weitreichenden Parkplatzmöglichkeiten übernehmen der Lebensmittel- und Getränkemarkt eine überwiegend autokund*innenorientierte Versorgungsfunktion, welche über das südliche Stadtgebiet Kemptens hinausgeht. Aufgrund der gleichen Zielgruppenausrichtung, Sortiment und v.a. des gleichen Anbieters stellt dieser Standortverbund einen wesentlichen Wettbewerber des Projektvorhabens in dieser Standortkategorie dar.

Rewe/Rewe Getränkemarkt Magnusstraße/Maximilianstraße

Des Weiteren ist im südöstlichen Stadtgebiet Kemptens außerdem auf einen Supermarkt sowie einen Getränkemarkt der Fa. Rewe in der Magnusstraße/Maximilianstraße hinzuweisen, welche beide wichtige Wettbewerber des Edeka-Marktes sowie des potenziellen Getränkemarktes darstellen. Der Vollsortimenter Rewe mit Ergänzung des Getränkemarktes kann aus gutachterlicher Sicht als gut etablierter und wichtiger Versorgungsstandort sowohl für die Bevölkerung im Umgriff als auch für Autokund*innen aus den weiteren Bezirken Kemptens eingestuft werden. Aufgrund der Angebotsüberschneidungen und der gleichen Zielgruppenansprache ist von erhöhten Wettbewerbsbeziehungen zum Projektvorhaben bei Realisierung des Planvorhabens mit dem Edeka Vollsortimenter zusammen mit einem Getränkemarkt auszugehen.

Penny Schumacherring

Nachgeordnet ist hier der Discounter Penny, welcher ca. 3,5 km (ca. 8 Fahrminuten) in östlicher Richtung vom Planstandort entfernt liegt, zu nennen. Aufgrund geringer Parkplatzkapazitäten versorgt der Discounter Penny vorwiegend die Bewohner*innen im direkten Umfeld (fußläufiges Einzugsgebiet). Wenngleich es sich bei Penny um einen betriebstypengleichen Anbieter zum Planvorhaben (Lidl) handelt, können aufgrund der unterschiedlichen Einzugsgebiete und Kund*innengruppen der beiden Betriebe Wettbewerbsbeziehungen aus gutachterlicher Sicht nahezu ausgeschlossen werden.

Edeka Heiligkreuzer Straße

Die Edeka Filiale Immler befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt, ca. 4 km vom Planvorhaben entfernt, und bedient sowohl die südlich angrenzenden weitläufigen Wohngebiete aus u.a. mehrgeschossigen Wohnimmobilien als auch aufgrund der Lage an der Ausfallstraße Heiligkreuzer Straße Autokundschaft aus den weiter ländlich geprägten Stadtbezirken im Norden (u.a.

Heiligkreuz/Neuhausen/Oberwang sowie Hinterbach/Hirschdorf/Zollhaus). Wenngleich der Edeka-Markt im Hinblick auf seinen Marktauftritt, Größe und der Ladenausstattung z.T. nicht den neuesten Standards entspricht, ist dieser aufgrund seiner wichtigen Versorgungsfunktion als wettbewerbsfähig einzustufen. Die Wettbewerbsbeziehungen zum Vorhaben, vor allem zum Edeka-Markt, können jedoch aufgrund der größeren Entfernung als äußerst gering eingestuft werden.

Weitere Anbieter in den integrierten Lagen

Im weiteren Stadtgebiet ist außerdem noch auf zwei weitere Getränkemarkte, eine Filiale der Fa. Fristo (Oberstdorfer Straße) sowie der Getränkehändler Göbel (Mariaberger Straße) hinzuweisen. Diese besitzen jedoch aufgrund ihrer Verkaufsflächendimensionierung und größeren Entfernung zum Projektvorhaben kaum Überschneidungen mit dem Planvorhaben. Ergänzend sind in den sonstigen integrierten Lagen der Kernstadt und der weiteren Stadtteile Kemptens verschiedene kleinteilige Anbieter des Nahversorgungsbereichs verortet. Dazu zählen u.a. Bäckereien, Metzgereien, Tankstellenshops oder Geschäfte mit spezialisierten Lebensmittelangeboten. Aufgrund der Kleinteiligkeit, der lokalen Versorgungsfunktion und des spezialisierten Angebotes zum Projektvorhaben, ist bei diesen Anbietern jedoch nicht von Wettbewerbsbeziehungen zum Vorhabenstandort auszugehen.

Die Anbieter des Nahversorgungsbereichs weisen in den sonstigen integrierten Lagen innerhalb Kemptens eine Verkaufsfläche von rd. 7.130 m² im Lebensmittelsegment auf. Der dort ermittelte Umsatz liegt bei ca. 41,2 – 41,3 Mio. € p.a.

3.1.4 Sonderstandorte und städtebauliche Randlagen

Außerhalb der oben genannten Lagen ergänzen die gemäß EHK Kempten 2019 definierten Sonderstandorte (Fenepark, Im Allmey) sowie städtebaulichen Randlagen die Zentrenstruktur im Kemptener Stadtgebiet. Wichtigste Lebensmittelanbieter und Wettbewerber für das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben in dieser Lagekategorie stellen aufgrund der räumlichen Nähe das SB-Warenhaus V-Markt (Sonderstandort Im Allmey) sowie die Aldi-Filiale mit Fristo-Getränkemarkt am Standort Im Moos dar. Nachgeordnet ist hier als wichtiger Einkaufsstandort auch der Fenepark mit dem Kaufmarkt sowie drei weitere Discounter, Aldi, Netto und Norma, zu nennen.

Der Sonderstandort Im Allmey befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung zum Planvorhaben und ist von dort in ca. 4 Fahrminuten zu erreichen. Seit der Eröffnung im Mai 2021 (Wiederbelegung real-Standort) übernimmt V-Markt wichtige Magnetfunktionen im Sonderstandort Im Allmey und präsentiert sich zusammen mit anderen Konzessionären (u.a. Bäcker, Feinkost) trotz Betreiberwechsel als etablierter Versorgungsstandort. Insgesamt kann der Sonderstandort Im Allmey als leistungsstarker Einzelhandelsstandort eingestuft werden, welcher auch weit über Kempten hinaus Kund*innenfrequenzen generiert. V-Markt weist im Vergleich zu den gängigen Lebensmittelmärkten wie Lidl und Edeka ein breiteres und tieferes Sortiment sowie einen höheren Anteil an Nonfood-Artikeln auf. Vor allem hinsichtlich der räumlichen Nähe sind mit dem Planvorhaben erhöhte Wettbewerbsauseinandersetzungen zu erwarten.

Als weiterer wichtiger Konkurrenzstandort präsentiert sich der Aldi-Lebensmitteldiscounter am Standort Im Moos. Der Discounter ist als langjährig etablierter und leistungsstarker Konkurrent einzustufen, welcher mit seinen umfangreichen Parkplatzkapazitäten und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit (Lage an der Bundesstraße B 19) ausschließlich Pkw-Kundschaft bedient. Direkt gegenüber des Aldi-Marktes befindet sich außerdem ein weiterer Fristo-Getränkemarkt. Diese Standortkombination mit gleicher Angebotsstruktur und Zielgruppenansprache steht entsprechend in direkter Konkurrenz zum Planvorhaben. Die Wettbewerbsüberschneidungen werden durch die geringe Entfernung zwischen den Standorten von nur ca. 2,3 km und der guten Erreichbarkeit über den Heussring verstärkt.

Mit einem größeren Angebot an Getränken und insbesondere Kistenware nimmt darüber hinaus der Netto-Markt in der Calgeerstraße im größerem Umfang Wettbewerbsfunktionen sowohl zum Lidl-Markt als auch

zum geplanten Getränkemarkt ein. Über den Heussring ist der Netto-Markt gut mit dem Planstandort verbunden (ca. 2,9 km).

Nachgeordnet zu diesen genannten Wettbewerbern sind außerdem ein weiterer Aldi-Discounter (Bleicherstraße), der Soft-Discounter Norma mit dem benachbarten Getränkehändler „Micha's Getränkefachmarkt“ (Ulmer Straße) sowie ein weiterer großflächiger Kaufmarkt im Sonderstandort Fenepark auf der östlichen Illerseite zu nennen. Aufgrund ihrer Standortlagen in der östlichen Kernstadt ist bei diesen Lebensmittelmärkten von deutlich geringeren Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg auszugehen. Im Sonderstandort Fenepark befindet sich das in die Jahre gekommene Einkaufszentrum aktuell in einer Umstrukturierungsphase und soll künftig deutlich mehr Lebensmittelflächen erhalten.¹⁶

Das Sortiment Lebensmittel wird in den städtebaulichen Randlagen in Kempten derzeit auf einer Verkaufsfläche von rd. 11.140 m² angeboten. Der Umsatz im Lebensmittelsegment beläuft sich dabei auf rd. 52,8 – 52,9 Mio. € p.a.

Abbildung 9: Lebensmittelangebot in den Sonderstandorten Fenepark und Im Allmey



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3.2 Weitere Kommunen im Untersuchungsraum

Das erweiterte und modernisierte NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg wird neben den oben genannten Anbietern in Kempten selbst, voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland im Wettbewerb konkurrieren. Die wesentlichen Wettbewerbsstrukturen werden im Folgenden aufgeführt.¹⁷

3.2.1 Buchenberg

Angesichts der räumlichen Nähe der Gemeinde Buchenberg zur Stadt Kempten und der anzunehmenden intensiven Pendler*innenverflechtungen ist davon auszugehen, dass sich die Buchenberger Bevölkerung bereits heute zumindest anteilig an den Standorten im Kemptener Stadtgebiet versorgt. Entsprechend sind den in der Gemeinde vorhandenen Lebensmittelanbietern Konkurrenzbeziehungen zum Planvorhaben zu unterstellen. Die Einzelhandelsbetriebe in Buchenberg liegen im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes im Westen Kemptens auch räumlich unmittelbar im Wirkungsgeflecht der Modernisierung und

¹⁶ Wenngleich aktuell noch keine konkreten Bauvorhaben vorliegen, steht mit der Ansiedlung eines dm-Drogeriefachmarktes, der Verlagerung des Aldi-Discounters aus der Bleicherstraße sowie der Vergrößerung des Modepark Röthers ein umfangreicher Modernisierungs- und Aufwertungsprozess des Sonderstandortes in Planung. Darüber hinaus soll der dort ansässige Kaufmarkt verkleinert werden (vgl. Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Feneparks in Kempten, CIMA Beratung + Management GmbH, 13.08.2021; aufgrund des unkonkreten Projektstandes bzgl. der Modernisierung des Feneparks wird in folgendem Gutachten lediglich der aktuelle Einzelhandelsbestand zur Analyse herangezogen).

¹⁷ Im Umfeld von Kempten wurde die Bestandserhebung vornehmlich auf die jeweiligen Ortsmitten sowie die Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten (Systemanbieter) beschränkt.

Erweiterung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg. Die Ortsmitte Buchenbergs, in welcher die wesentlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittelbereich verortet sind, befindet in ca. 6,5 km Entfernung über die Lindauer Straße (ca. 9 min. Fahrzeit) zum Vorhabenstandort.

Die **Ortsmitte** erstreckt sich in Buchenberg im Wesentlichen entlang der Lindauer Straße sowie in den angrenzenden Bereichen und umfasst als zweite Achse auch die Wirlinger Straße. Hier sind neben Einzelhandelsbetrieben auch gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistungen ansässig. Mit Blick auf das Lebensmittelsegment ist als wesentlicher Anbieter in der Ortsmitte ein moderner, jedoch vergleichsweise kleiner Feneberg-Supermarkt gegenüber dem Rathaus angesiedelt. Er befindet sich für einen großen Teil der Bewohner*innen in Buchenberg (Ortskern) in fußläufiger Erreichbarkeit, ist aber aufgrund der Lage an der wichtigen innerörtlichen Verkehrsachse Lindauer Straße auch aus dem weiteren Siedlungsgebiet gut erreichbar. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot noch durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie u.a. Bäckereien Sinz und Jost, Schönegger Käse-Alm oder den kleinen Getränkemarkt May. Sowohl für die Bewohner*innen Buchenbergs als auch für Besucher*innen präsentiert sich die Ortsmitte als ansprechendes Zentrum und weist keinerlei Vorschädigungen auf. Auch die genannten Betriebe können als etabliert eingestuft werden, v.a. der kürzlich modernisierte Feneberg-Markt präsentiert sich als einziger Lebensmittelsupermarkt in Buchenberg als attraktiver und gut besuchter Anbieter. Wettbewerbsbeziehungen der genannten Betriebe zum Planvorhaben können nicht ausgeschlossen werden, bewegen sich aus gutachterlicher Sicht jedoch aufgrund der vornehmlich lokalen Versorgungsfunktion der genannten Anbieter auf einem geringen Niveau.

Abbildung 10: Lebensmittelangebot in der Gemeinde Buchenberg



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Die Anbieter des Lebensmittelbereichs weisen in der Gemeinde Buchenberg eine Verkaufsfläche von rd. 855 m² auf. Der dort ermittelte Umsatz liegt bei ca. 3,8 – 3,9 Mio. € p.a. im Lebensmittelsegment.

3.2.2 Waltenhofen

Aufgrund der z.T. zu den NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg ansässigen vergleichbaren Angebots- sowie Betreiberstrukturen und der schnellen Erreichbarkeit zwischen den beiden Standorten, ist die Gemeinde Waltenhofen als wesentlicher Wettbewerbsstandort für das Vorhaben zu bewerten. Die Gemeinde Waltenhofen liegt in einer Entfernung von ca. 4 km zum Vorhabenstandort und grenzt somit unmittelbar südlich an Kempten an. Im Vergleich mit den anderen Umlandkommunen besitzt Waltenhofen einen vergleichsweise umfangreichen Handelsbesatz. Über den Heussring und die B 19 sind die beiden Standorte gut miteinander verbunden. Aufgrund der umfangreichen Anzahl an Lebensmittelbetrieben wird im Folgenden zwischen Ortsmitte und den sonstigen Lagen unterschieden.

Ortsmitte

Als Ortsmitte von Waltenhofen ist vornehmlich die Rathausstraße mit den angrenzenden Bereichen auszumachen. Der Nutzungsmix umfasst hier verschiedene kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Der Bereich ist insgesamt als gut funktionierendes Zentrum der Gemeinde einzustufen. Das Angebot im Lebensmittelsegment umfasst neben einem kleinteiligen Besatz durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) auch einen Netto-Discounter. Dieser befindet sich zwar am nördlichen Ende des Ortskerns, kann jedoch deutliche räumliche Verflechtungen mit der historisch gewachsenen Ortsmitte aufweisen. Dem Netto-Markt kann eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung zugeschrieben werden, weshalb er als gut frequentiert sowie wettbewerbsfähig einzustufen ist. Angesichts seines vorwiegend lokal ausgerichteten Einzugsgebiets fungiert Netto nur in geringem Maße als Wettbewerber für das Planvorhaben in Kempten.

Zusammengenommen beläuft sich der jährliche Gesamtumsatz der genannten Lebensmittelbetriebe in der Waltenhofener Ortsmitte nach gutachterlicher Schätzung auf ca. 4,1 – 4,2 Mio. € im Lebensmittelbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 895 m².

Abbildung 11: Lebensmittelangebot in der Ortsmitte der Gemeinde Waltenhofen



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Sonstige Lagen

Im Gemeindeteil Hegge befindet sich mit einem Lidl-Lebensmitteldiscounter und einem Feneberg-Supermarkt ein Kopplungsstandort zweier Lebensmittelmärkte in verkehrsgünstiger Lage, direkt an der Bundesstraße B 19 und der Auffahrt auf die Autobahn A 980 gelegen. Als wichtige Nahversorger, u.a. für die östlich angrenzenden Wohngebiete, nehmen die modernen und gut frequentierten Märkte eine etablierte und wettbewerbsfähige Marktposition ein. Durch die verkehrsgünstige Lage und den weitreichenden gemeinsamen Parkplatz bedienen die beiden Lebensmittelmärkte auch verstärkt Autokund*innen. Die ergänzenden Nutzungen im Feneberg (u.a. Post, Reinigung, Blumengeschäft) führen zu zusätzlichen Frequenzen.

Da mit Lidl hier ein firmengleicher Wettbewerber ansässig ist, der sich in guter Erreichbarkeit direkt an der B 19 befindet und insbesondere innerhalb des attraktiven Standortverbundes mit dem ebenso als Wettbewerber einzustufenden Feneberg ein umfangreiches Einzugsgebiet erzielt, sind verstärkt wettbewerbliche Wirkungen zum Planvorhaben zu erwarten.

Weiter Richtung Kempten ist ebenfalls im Gemeindeteil Hegge auf den nah & gut Hartinger hinzuweisen. Dieses kleinteilige Lebensmittelgeschäft präsentiert sich als attraktiver und gut frequentierter Dorfladen mit Frischetheke. Damit ist im Ortsteil Hegge eine (fußläufige) Grundversorgung der Bewohner*innen gewährleistet, von einer Versorgungsfunktion des Marktes darüber hinaus ist nicht auszugehen.

Die Lebensmittelbetriebe in den sonstigen Lagen Waltenhofens umfassen Gesamtverkaufsflächen in der Größenordnung von etwa 3.845 m². Es werden ca. 16,9 – 17,0 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich erwirtschaftet.

Abbildung 12: Lebensmittelangebot in den sonstigen Lagen der Gemeinde Waltenhofen



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3.2.3 Wiggensbach

Die Bewohner*innen der Gemeinde Wiggensbach versorgen sich aus gutachterlicher Sicht bereits heute mit Lebensmitteln an den Standorten im Kemptener Westen. Entsprechend ist aufgrund der bestehenden Einkaufs- und Pendler*innenverflechtungen von potenziellen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Wiggensbach aufgrund des Planvorhabens auszugehen. Die Gemeinde Wiggensbach befindet sich nordwestlich des Projektstandortes in einer Entfernung von rd. 9 km. Die Standorte sind über die Lindauer Straße/St 2376/Schulstraße gut miteinander verbunden.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind lediglich in der Ortsmitte projektrelevante Angebotsstrukturen vorzufinden, welche im Folgenden detaillierter beleuchtet werden.

Abbildung 13: Lebensmittelangebot in der Gemeinde Wiggensbach



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel ist in der **Ortsmitte** Wiggensbach als wesentlicher Lebensmittelanbieter ein Edeka-Supermarkt ansässig. Ergänzt wird das Angebot noch durch kleinteilige Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk (u.a. Bäckerei Jost). Der Edeka fungiert als attraktiver Betrieb, der zum einen für die Bewohner*innen der Ortsmitte bzw. des Umfelds die fußläufige Nahversorgung sicherstellt, zum anderen darüber hinaus als einziger Supermarkt in Wiggensbach auch für das gesamte Gemeindegebiet eine wesentliche Versorgungsfunktion übernimmt. Er ist entsprechend als gut frequentiert, etabliert und wettbewerbsfähig einzustufen. Wettbewerbsbeziehungen zum Projektstandort (v.a. zum Edeka-Markt) liegen jedoch aufgrund der weiten Entfernung auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Wiggensbach auf einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 800 m² einen Umsatz von ca. 3,8 – 3,9 Mio. € pro Jahr im Lebensmittelbereich.

3.2.4 Sonstige Standorte im Untersuchungsraum

Standorte im weiteren Umland (v.a. andere betriebstypengleiche Betriebe) nehmen aufgrund der großen Distanz nur geringe Wettbewerbsfunktionen ein. Kundschaft, die aus dem weiteren Umland das Planvorhaben aufsucht, werden in Form von Streukund*inneneffekten berücksichtigt.

Aufgrund der Lage an der Ausfallstraße Lindauer Straße kommt zudem den Pendler*innen eine wichtige Rolle im Hinblick auf den Versorgungseinkauf zu. Hierbei sind vor allem die weiter westlich gelegenen Kommunen wie Weitnau, Maierhöfen oder auch Isny im Allgäu zu nennen, welche im Allgemeinen verstärkt Einkaufsbeziehungen zu Kempten besitzen (vgl. EHK Kempten 2019, Kapitel 5, S. 62).

4 Umsatzprognose

Als wesentliche Grundlage für die Auswirkungsanalyse ist die Umsatzleistung zu ermitteln, welche die avisierten Einzelhandelsnutzungen auf den jeweiligen erweiterten Verkaufsflächen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg angesichts der Attraktivität des NVZ insgesamt und der Standortrahmenbedingungen erzielen können.

Zur Ermittlung der Umsatzleistungen für die erweiterten Einzelhandelsbetriebe wurden **Flächenproduktivitäten** zugrunde gelegt, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze der vorgesehenen Betreiber und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde. Die Flächenproduktivitäten sind so angelegt, dass moderne und leistungsfähige Einzelhandelsstrukturen wirtschaftlich betrieben werden können.

Dabei sind im Vorfeld gewisse **positive Standortrahmenbedingungen** anzuführen, die sich auf die Umsatzerwartungen der geplanten und zur Erweiterung stehenden Anbieter auswirken und für alle Betriebe gelten:

- Leicht überdurchschnittliche Kaufkraft, Kaufkraftkennziffer für die Stadt Kempten (102,3) und die Kommunen im näheren Umland (Buchenberg: 110,7, Wiggensbach: 108,6, Waltenhofen: 103,4)
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr für die Bewohner*innen Kemptens und des westlichen, südwestlichen Umlandes aufgrund der Lage an der Lindauer Straße sowie der Nähe zum Stadtring, gute Sichtbarkeit vom Hauptverkehrsträger
- Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV
- Weitläufige Wohngebiete mit hoher Bevölkerungsdichte im Standortumfeld
- NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg als attraktiver Kopplungsstandort mit einem umfangreichen Betriebs-typenmix aus großflächigen Filialisten und kleinteiligen ergänzenden Angeboten
- Aufwertung des Standortes mit gleichzeitiger Attraktivitätssteigerung für das gesamte Umfeld
- Moderne und attraktive Ladenkonzepte der neuen und zur Erweiterung stehenden Betriebe

Negativ auf die Umsatzerwartung wirken sich v.a. die für die jeweiligen Betriebe angesetzten, vergleichsweise großen Verkaufsflächendimensionierungen aus. Insbesondere der geplante Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer avisierten Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² übersteigt die übliche Verkaufsflächengröße dieses Betreibers bei Weitem. Auch schmälert die direkte Wettbewerbsdichte im Umfeld (u.a. V-Markt, Feneberg, NAR) die Umsatzhöhen etwas. Darüber hinaus ist aufgrund der angedachten Tiefgarage für den Edeka-Markt sowie den Getränkehandel eine komplexere Anfahrt für Kund*innen mit Pkws anzuführen. Viele Kund*innen priorisieren beim Einkauf Stellplätze direkt vor dem Eingangsbereich des Marktes. Diese Situation beeinflusst beide Magnetbetriebe am Standort (Edeka, Lidl), da die Parkplatzkapazitäten vor den Immobilien als gemeinsame Parkplatzfläche für die Kund*innen dienen.

Folgende Umsatzleistungen lassen sich für die einzelnen Betriebe ermitteln:

Lebensmittelvollsortimenter Edeka

Zur Planung steht, den im NVZ Lindauer Straße Aybühlweg ansässigen Edeka-Markt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von ca. 840 m² auf ca. 1.199 m² zu erweitern, die Getränkeabteilung in einen separaten Getränkemarkt anzulagern und in Summe ein modernes Ladenlayout zu gestalten. Derzeit präsentiert sich der Anbieter Edeka auf einem nicht mehr zeitgemäßen Niveau, sodass eine Verkaufsflächenerweiterung i.S. einer langfristigen Sicherung des Lebensmittelvollsortimenters am Standort positiv zu werten ist.

Zusammen mit der Bäckerei Schwarz und einem projektierten Getränkemarkt soll sich der zukünftige Edeka-Markt als Magnetbetrieb in einer neuen Handelsimmobilie etablieren. In diesem Zusammenhang ist im Untergeschoss der künftigen Handelsimmobilie vorgesehen, durch den Bau einer Tiefgarage weitere Pkw-Stellplätze unterzubringen und somit die Erreichbarkeit zu verbessern.

Gemäß Retail Real Estate Report 2021/22 erzielen Vollsortimenter der Fa. Edeka durchschnittlich eine Flächenproduktivität i.H.v. ca. 4.870 €/m² p.a. bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.284 m².¹⁸

Die derzeitige Flächenproduktivität am Standort wird etwas niedriger als der bundesweite Durchschnitt auf ca. 4.500 €/m² p.a. eingestuft. Gründe hierfür sind trotz der Kopplungsmöglichkeiten vor allem der in die Jahre gekommene Marktauftritt des Betreibers. Der Magnetbetrieb Edeka bleibt in seiner aktuellen Gestalt im Hinblick auf Aspekte wie Verkaufsflächengröße, Ladenlayout und Barrierefreiheit hinter derzeitigen Filialkonzepten des Anbieters zurück, sodass der Anbieter sein Warenangebot nicht im modernsten Layout der Fa. Edeka präsentiert. Auch muss er auf seiner beengten Fläche die Getränkeabteilung unterbringen.¹⁹ Mit gerade einmal rd. 840 m² Verkaufsfläche kann der Markt den Kund*innenanforderungen somit aktuell nicht mehr ausreichend gerecht werden. In Summe beläuft sich der aktuelle Umsatz bei einer Verkaufsfläche von rd. 840 m² und einer Flächenproduktivität von ca. 4.500 €/m² rechnerisch auf ca. 3,8 Mio. € p.a.

Nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist aufgrund eines moderneren Ladenlayouts, der Möglichkeit zur Angebotsausweitung und der zusätzlichen Kopplungsmöglichkeit (Getränkemarkt) trotz Tiefgarage von einer Umsatzsteigerung auszugehen. Positiv auf die Umsatzsteigerung wirkt sich auch die Auslagerung der Getränkeabteilung in einen separaten Getränkemarkt aus. Aufgrund der intensiven Flächenbedarfen von Kistenwaren sind beim Getränkehandel im Vergleich zu den restlichen Waren des Lebensmittelhandels die geringsten Flächenleistungen zu erwarten. Mit der Gewinnung von zusätzlicher Fläche im Edeka-Markt durch den separaten Getränkehandel können umsatzstärkere Bereiche im Verkaufsraum platziert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen erscheint eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von max. rd. 4.900 €/m² p.a. für den Edeka-Markt auf einer attraktiven und größeren Handelsfläche realistisch. Mit Blick auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.199 m² und der höher angesetzten Flächenproduktivität wird sich der jährliche Umsatz des Supermarktes rechnerisch auf ca. 5,9 Mio. € p.a. erhöhen.

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Vollsortimentern in Abhängigkeit von der Größe des Marktes bei ca. 75 %. Ein Anteil von ca. 25 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie in geringem Umfang u.a. Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Somit erzielt der erweiterte Edeka-Markt im Lebensmittelbereich einen Umsatz i.H.v. rd. 5,0 Mio. € p.a., während ca. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente) entfallen. Die Umsatzsteigerung, die durch die Erweiterung erzielt wird, beläuft sich auf insgesamt ca. 2,1 Mio. € p.a. Sie teilt sich in das Hauptsortiment Lebensmittel mit ca. 1,8 Mio. € p.a. sowie die Randsortimente und Aktionswaren mit ca. 0,3 Mio. € p.a. auf.

Getränkemarkt

Im Zuge der Umstrukturierung des Edeka-Marktes soll die Getränkeabteilung in einen externen Getränkemarkt innerhalb der Edeka-Immobilie ausgelagert werden. Für den Getränkemarkt ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 492 m² geplant.

Gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Getränkemarktes in einer Spanne zwischen 1.400 und 1.800 €/m² p.a., wobei sich die Mindestgröße auf ca. 400 m² Verkaufsfläche

¹⁸ Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022

¹⁹ Umfangreiche Getränkeabteilungen schmälern i.d.R. die erzielbaren Flächenleistungen bei Lebensmittelvollsortimentern, da auf dieser Fläche vergleichsweise günstige, jedoch sperrige Waren verkauft werden.

beläuft.²⁰ Die spezifischen Standortrahmenbedingungen haben aus gutachterlicher Sicht überwiegend positive Faktoren, welche sich auf die erzielbare Flächenleistung am Vorhabenstandort auswirken. Vor allem die möglichen Kopplungseffekte mit den Einzelhandelsbetrieben im Umfeld (u.a. Edeka, Lidl) wirken sich vorteilhaft auf die Umsatzerwartung des geplanten Getränkefachmarktes aus. Anteilig sind hier jedoch auch Angebotsüberschneidungen festzuhalten.

Aufgrund der bereits o.g. aufgeführten Standortbedingungen wird für den geplanten Getränkehandel am Standort Lindauer Straße von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 1.800 €/m² p.a. ausgegangen. Demzufolge beläuft sich der Umsatz bei einer Verkaufsfläche von rd. 492 m² rechnerisch auf ca. 0,9 Mio. € p.a. Er entfällt nahezu vollständig auf den Lebensmittelbereich.

Bäckerei

Bereits heute ist mit der Bäckerei Schwarz ein Lebensmittelhandwerk in der Vorkassenzzone von Edeka ansässig. Im Zuge der Umstrukturierungen am Planstandort ist neben der Erweiterung des Edeka-Marktes mit der Ansiedlung einer externen Getränkeabteilung auch eine Vergrößerung des Backshops vorgesehen. Bei der Erweiterung der Bäckerei sollen vor allem gastronomische Flächen im Innen- und Außenbereich etabliert werden, die Verkaufsfläche im Einzelhandel bleibt dabei mit ca. 30 m² in der aktuellen Größenordnung. Hinsichtlich der Erweiterung der Bäckerei Schwarz am Planstandort ist entsprechend von keiner Steigerung des Einzelhandelsumsatzes auszugehen. Der Einzelhandelsumsatz der heutigen und zukünftigen Bäckerei am Standort beläuft sich jährlich auf ca. 0,4 Mio. €. Da im Zuge der Projektrealisierung vor allem der Gastronomiebereich der Bäckerei ausgebaut werden soll, ist davon auszugehen, dass etwaige Umsatzsteigerungen lediglich auf den gastronomischen Verzehr zurückzuführen sind.

Lebensmitteldiscounter Lidl

Neben der Erweiterung und Modernisierung des Edeka-Marktes ist auch die Erweiterung des benachbarten Lebensmitteldiscounters Lidl vorgesehen. Die heutige Marktgröße von 1.242 m² soll um ca. 358 m² auf eine Fläche von ca. 1.600 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

In der Regel erzielen Filialen des Lebensmitteldiscounters Lidl gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2021/22 bei durchschnittlich 917 m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung in einer Größenordnung von durchschnittlich 9.570 €/m² p.a. Lidl ist damit derzeit das umsatzstärkste Lebensmittelkonzept auf dem deutschen Markt.

Bereits heute ist der Anbieter Lidl mit rd. 1.242 m² Verkaufsfläche deutlich größer dimensioniert als der bundesweite Schnitt des Betreibers. Dies wirkt sich auch auf die annehmbare Flächenproduktivität des Bestandsmarktes aus, sodass für Lidl heute trotz der überwiegend positiven Standortrahmenbedingungen von einem Umsatzvolumen i.H.v. rd. 10,6 Mio. € p.a. ausgegangen werden kann (Flächenproduktivität: ca. 8.500 €/m² p.a.). Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmitteldiscountern i.d.R. bei rd. 80 %. Ein Anteil von ca. 20 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Somit entfallen für den bestehenden Lidl-Markt ca. 8,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 2,1 Mio. € auf Randsortimente.

Da es sich beim Vorhaben Lidl um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, wird im Hinblick auf die Wettbewerbsauseinandersetzungen lediglich der durch die Erweiterung neu hinzukommende Umsatz betrachtet. Daher kann der Bestandumsatz des aktuellen Marktes gegenüber dem zukünftig zu erwartenden Umsatz in Abzug gebracht werden. Vergrößerungen bestehender Betriebe aus dem Lebensmitteldiscountsegment gehen i.d.R. meist mit einer Modernisierung der Lagengestaltung (u.a. Regalierung, Verbreiterung der Gänge) einher, während die Produktanzahl und die Sortimente anders als bei

²⁰ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Vollsortimentern kaum eine Erweiterung erfahren. Verkaufsflächenerweiterungen sind aufgrund des daraus resultierenden moderneren und attraktiveren Marktauftritts zwar meist mit einer gewissen Umsatzsteigerung verbunden, dieser Umsatzzuwachs verläuft jedoch nicht proportional zur Flächenerweiterung, sondern bewegt sich auf einem geringeren Niveau und führt dementsprechend zu sinkenden Flächenproduktivitäten. Im Fall des Planvorhabens ist eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung um ca. 358 m² vorgesehen. Für den erweiterten Markt ist daher aus gutachterlicher Sicht realistischer Weise von einer niedrigeren Flächenproduktivität auszugehen als für den bestehenden Betrieb.

Aufgrund der mit rd. 1.600 m² im bundesweiten Vergleich enorm großen Verkaufsflächendimensionierung des avisierten Marktes und den Konkurrenzbetrieben im direkten Umfeld, wird trotz der o.g. positiven Rahmenbedingungen (u.a. Kopplungseffekte, hohe Kaufkraft, gute verkehrliche Erreichbarkeit) für den erweiterten Lebensmitteldiscounter von einer zwar hohen, aber im Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 8.200 €/m² p.a. ausgegangen. Nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.600 m² liegt der Umsatz des neuen Lidl-Marktes dann bei ca. 13,1 Mio. € p.a. Somit erzielt der Lidl-Markt im Lebensmittelbereich zukünftig einen Umsatz i.H.v. rd. 10,5 Mio. € p.a., während ca. 2,6 Mio. € p.a. auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente) entfallen.

In Summe wird damit durch die Erweiterung eine Umsatzsteigerung i.H.v. rd. 2,6 Mio. € p.a. erzielt, wovon ca. 2,1 Mio. € p.a. den Lebensmittelbereich betreffen.

Zusammenschau

Im Hinblick auf die Ermittlung von Umsatzumverteilungswirkungen, die durch die geplante Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe Edeka und Lidl entstehen, ist lediglich der Umsatz von Relevanz, der durch die Verkaufsflächenmehrung entsteht. Der Umsatz der beiden Anbieter in ihrer heutigen Größe sowie der Umsatz der Bäckerei wird auch weiterhin am Standort Lindauer Straße in Kempten gebunden werden. Hinzu kommt der Umsatz, welcher durch die Neuansiedlung des Getränkemarktes generiert wird.²¹

Die geplanten Erweiterungs- und Neuansiedlungsbestrebungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg generieren nach gutachterlicher Einschätzung gegenüber dem Bestand ein zusätzliches Umsatzvolumen i.H.v. 4,8 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich (vgl. Tabelle 2). Dabei handelt es sich nach Einschätzung der CIMA um die maximal am Standort möglichen Umsatzleistungen (worst-case-Betrachtung).

Die Umverteilungseffekte durch den Zusatzumsatz in den Randsortimenten i.H.v. insgesamt rd. 0,8 Mio. € p.a. sind bei allen Anbietern über zahlreiche Sortimente hinweg als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben und Sortimenten. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten. Entsprechend werden die Randsortimente nicht separat aufgeführt.

Tabelle 2: Kumulierte Umsatzzuwächse im Lebensmittelbereich nach Betrieben

	Aktuelles Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich in Mio. € p.a.	Zukünftiges Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich in Mio. € p.a.	Prüfungsrelevantes Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich in Mio. € p.a.
Vollsortimenter Edeka	3,2	5,0	1,8
Bäckerei	0,4	0,4	-
Getränkemarkt	-	0,9	0,9
Lebensmitteldiscounter Lidl	8,5	10,5	2,1
Gesamt	12,0	16,8	4,8

CIMA-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich

²¹ Für die Bäckerei ist mit Blick auf den Einzelhandelsumsatz nicht von einer Steigerung auszugehen.

5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die *cima* von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage, etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus bei dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie wohnortnahen Versorgungsstrukturen.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungskerne der Standortkommune oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.²² Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung, etc.).

Die *cima*, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die *cima* davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen.²³

Die *cima* sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case“-Szenarios dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe,

²² Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

²³ Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

-verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Nachfolge, Standortpolitik, etc.).

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Modernisierung und Erweiterung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg in den unterschiedlichen Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens anzustellen. Im Fokus stehen dabei die in Kempten gelegenen zentralen Versorgungsbereiche:

- ZVB Einkaufsinnenstadt
- Nahversorgungszentren

sowie mit Blick auf die verschiedenen prüfungsrelevanten Sortimente weitere zentrale Versorgungsbereiche (Ortsmitten) in folgenden Kommunen:

- Buchenberg
- Wiggensbach
- Waltenhofen

Darüber hinaus wird außerdem auf die Angebotsstrukturen in sonstigen Lagen abgestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte erfolgt in einer kumulierten Betrachtung. Im Nachfolgenden werden somit die zusätzlich am Standort generierten Umsatzvolumen, die durch die Erweiterung von Edeka mit Auslagerung des Getränkemarktes auf der einen sowie die Erweiterung von Lidl auf der anderen Seite erwirtschaftet werden, aufsummiert dargestellt.

5.2 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb (vgl. Kapitel 3) orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in Tabelle 3 aufgeführt. Die Grundlage der Betrachtung bildet dabei ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund*innen im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig. Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft und zusammenfassend folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort;
- Qualität der verkehrlichen Anbindung;
- Pendelverflechtungen;
- Subjektive bzw. mentale Barrieren;
- Naturräumliche Barrieren;
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender sowie zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar.

Mit Blick auf die Umsatzprognose (vgl. Kapitel 4) sind hinsichtlich der im Lebensmittelbereich zu erwartenden Umsatzumlagen folgende Kenngrößen zu nennen:

- Durch die Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes auf ca. 1.199 m² Verkaufsfläche (Erweiterung um ca. 492 m² VK) wird eine Umsatzsteigerung i.H.v. rd. 2,2 Mio. € p.a. erzielt, wovon ca. 1,9 Mio. € p.a. auf den Lebensmittelbereich entfallen.
- Im Zuge der Erweiterung des Lidl-Marktes ist eine max. Verkaufsflächenvergrößerung um ca. 358 m² vorgesehen, sodass sich die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelsegment auf insgesamt rd. 1.600 m² beläuft. Die Umsatzschätzung, die sich im Lebensmittelbereich durch die Erweiterung ergibt, liegt bei ca. 2,1 Mio. € p.a.
- Hinzu kommt der Umsatz im Lebensmittelbereich, welcher der potenzielle Getränkemarkt am Projektstandort voraussichtlich generiert. Dieser liegt bei schätzungsweise ca. 0,8 Mio. € p.a.
- Durch die Umstrukturierung und Modernisierung des Backshops wird kein Umsatzzuwachs im Lebensmittelbereich erzielt (vgl. Kapitel 4).

Die geplanten Erweiterungs- und Neuansiedlungsbestrebungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg generieren entsprechend gegenüber dem Bestand ein zusätzliches Umsatzvolumen i.H.v. 4,8 Mio. € p.a. im prüfungsrelevanten Lebensmittelbereich. Die dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden in folgender Tabelle 3 dargestellt:

Tabelle 3: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort/Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig
Kempten			
ZVB Einkaufsinnenstadt	34,4 – 34,5	0,1 – 0,2	< 1 %
Nahversorgungszentren			
... NVZ Steufzgen	6,4 – 6,5	0,4 – 0,5	ca. 7 %
... NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße	10,0 – 10,1	ca. 0,4	ca. 4 %
... NVZ Pettenkoflerstraße	3,9 – 4,0	0,1 – 0,2	3 – 4 %
... NVZ Haubenschloßstraße	4,3 – 4,4	ca. 0,1	2 – 3 %
... restliche Nahversorgungszentren	26,5 – 26,6	ca. 0,2	< 1 %
Sonstige integrierte Lagen	41,2 – 41,3	0,7 – 0,8	1 – 2 %
Städtebauliche Randlagen			
... Sonderstandort Im Allmey	13,2 – 13,3	0,8 – 0,9	6 – 7 %
... Sonderstandort Fenepark	11,0 – 11,1	ca. 0,1	< 1 %
... restliche Lagen	28,5 – 28,6	ca. 0,6	2 – 3 %
Buchenberg			
Ortsmitte	3,8 – 3,9	0,1 – 0,2	3 – 4 %
Waltenhofen			
Ortsmitte	4,1 – 4,2	< 0,1	n.n.
Sonstige Lagen	16,9 – 17,0	0,3 – 0,4	2 – 3 %
Wiggensbach			
Ortsmitte	3,8 – 3,9	< 0,1	n.n.
Standorte außerhalb		0,4 – 0,5	n.n.
GESAMT		4,8	

CIMA-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich im Lebensmittelbereich folgende versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen durch das geplante Erweiterungsvorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch die Erweiterungen von Edeka und Lidl sowie die Neuansiedlung eines Getränkemarktes im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg im Lebensmittelbereich rd. 4,8 Mio. € p.a. umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung bewertet, entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.

- Die wesentlichen Umsatzumlenkungen finden innerhalb des **Kemptener Stadtgebiets** statt.

Aufgrund der vergleichsweise großen Distanz und der unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung sind die Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich **Einkaufsinnenstadt Kempten** nur geringfügig betroffen. Gegenüber den dort ansässigen Lebensmittelanbietern (u.a. Edeka, mehrere Filialen von Feneberg, Norma, weitere spezialisierte sowie kleinteilige Anbieter) belaufen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen auf ca. 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. und befinden sich damit bei weniger als 1 %. Entsprechend der geringen Umlenkungsquote sind negative städtebauliche Auswirkungen gegenüber den Strukturen im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt ausgeschlossen.

Neben der Einkaufsinnenstadt werden auch die Nahversorgungszentren qua EHK Kempten 2019 als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Insbesondere die Nahversorgungszentren übernehmen Versorgungsfunktionen im Lebensmittelbereich und sind damit als Wettbewerbsstandorte für das Planvorhaben anzunehmen. In diesem Zusammenhang sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Projektstandort in der Lindauer Straße sowie des jeweiligen Angebotsbestands insbesondere die Nahversorgungszentren Steufzgen, Magnusstraße/Ludwigstraße, Pettenkofer sowie Haubenschloßstraße von Umsatzverlusten betroffen.

- Das nahezu in Nachbarschaft zum Vorhabenstandort befindliche **NVZ Steufzgen** ist aufgrund der räumlichen Nähe von vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungswirkungen in einer Größenordnung von rd. 0,4 – 0,5 Mio. € p.a., d.h. ca. 7 %, betroffen. Da der dort ansässige Vollsortimenter Feneberg eine gleiche Zielgruppenorientierung wie der Edeka-Markt in der Lindauer Straße aufweist, sind aus Sicht der CIMA wettbewerbliche Wirkungen höheren Ausmaßes durch das Planvorhaben zu erwarten. Jedoch handelt es sich bei dem Feneberg-Markt sowohl um einen wettbewerbsfähigen, autokund*innenorientierten Betrieb als auch um einen bereits etablierten Standort im Nahversorgungsgefüge Kemptens, weshalb anzunehmen ist, dass der Vollsortimenter die Umsatzeinbußen kompensieren kann. Darüber hinaus wird auch der benachbarte NAR-Markt vom Umsatzumverteilungen konfrontiert.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Nahversorgungszentren Lindauer Straße/Aybühlweg und Steufzgen können die Handelsbetriebe in gewissem Umfang auch voneinander profitieren (Kopplungseffekte). Diese werden insbesondere bei Betrieben mit unterschiedlichem Sortimentsschwerpunkt (z.B. orientalische Lebensmittel bei NAR) sichtbar.

- Mit Blick auf das **NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße** ist mit Umsatzumverteilungen i.H.v. ca. 0,4 Mio. € p.a. zu rechnen. Diese betreffen im Wesentlichen den Lebensmitteldiscounter Aldi, der einen der Hauptwettbewerber von Lidl darstellt, sowie nachgeordnet auch die vor Ort ansässigen kleinteiligen Strukturen im Lebensmittelbereich. Der Aldi-Markt präsentiert sich zusammen mit den anderen Betrieben in der Umgebung, u.a. Drogeriemarkt Rossmann, als wettbewerbsfähiger, hoch frequentierter Standort mit einem attraktiven Branchen- und Anbietermix. Da es sich demnach um einen wirtschaftlich sehr leistungsfähigen Wettbewerber handelt, ist angesichts der moderat zu bewertenden Umlenkungsquote von ca. 4 % nicht mit einer strukturprägenden Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.

- Das in nördlicher Richtung unmittelbar am Adenauerring gelegene, vergleichsweise klein dimensionierte **NVZ Pettenkoferstraße** ist lediglich von Umsatzumverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich in einer Größenordnung von rd. 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. betroffen, was sich in einer relativen Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 % ausdrückt. Da es sich bei dem dort ansässigen Norma-Markt um einen wirtschaftlich leistungsfähigen und langjährig etablierten Anbieter handelt, welcher v.a. von den umliegenden Wohnsiedlungen profitiert, und sich das NVZ insgesamt als attraktives Zentrum mit hoher fußläufiger Versorgungsbedeutung präsentiert, folgt auf die Umsatzumlenkung keine strukturschädigende Schwächung des NVZ.
- Etwas geringer, aber dennoch nennenswert betroffen ist das **NVZ Haubenschloßstraße**. In diesem zum Planstandort gering entfernten NVZ agiert der Anbieter Rewe (Konkurrent vor allem für Edeka) als maßgeblicher Versorger. Der Vollsortimenter Rewe übernimmt vor allem eine wichtige lokale und fußläufige Versorgungsfunktion für die im näheren Umgriff lebende Wohnbevölkerung, wodurch sich die Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem Planvorhaben auf einem geringen Niveau bewegen. Die Umverteilungseffekte erreichen hier ein Niveau von ca. 2 – 3 % (ca. 0,1 Mio. € p.a.). Von diesen geringen Umsatzumverteilungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.
- Gegenüber den weiteren qua Zentrenkonzept definierten **Nahversorgungszentren** fallen die Umlenkungen mit ca. 0,2 Mio. € p.a., d.h. < 1 % vergleichsweise gering aus. Vor allem mit Blick auf die Verteilung der Umlenkungen auf eine hohe Zahl an Anbietern in dieser Standortkategorie ist nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser wohnortnahen Versorger auszugehen.

Die Betriebe in den **sonstigen integrierten Lagen** sind bei Realisierung des Planvorhabens gemäß gutachterlichen Berechnungen am zweitstärksten von Umsatzrückgängen im Lebensmittelbereich betroffen. Die Angebotsstrukturen in den integrierten Lagen werden mit Umsatzverteilungswirkungen in einer Größenordnung von rd. 0,7 – 0,8 Mio. € p.a. konfrontiert. Aufgrund der Nähe zum Standort des Planvorhabens, der ähnlichen Kund*innenansprache und/oder der Zielgruppenorientierung werden gegenüber den Märkten Rewe zusammen mit einem Rewe-Getränkemarkt am Standort Magnusstraße/Maximilianstraße und Lidl zusammen mit dem Getränkehandel Friso in der Ludwigstraße die stärksten wettbewerblichen Wirkungen durch das projektierte Vorhaben eintreten. Nachgeordnet sind hier zudem der Soft-Discounter Penny in der Duracher Straße sowie der Edeka Immler in der Heiligkreuzer Straße zu nennen. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich entsprechend auf eine Vielzahl von Betrieben, welche allesamt als etablierte und leistungsfähige Lebensmittelmärkte im Kemptener Nahversorgungsgefüge einzustufen sind. Mit einer Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 % werden folglich keine städtebaulichen Beeinträchtigungen induziert.

In den **städttebaulichen Randlagen** ist bei Realisierung des Planvorhabens gemäß gutachterlichen Berechnungen im Lebensmittelbereich von den größten Umsatzrückgängen auszugehen. Die Umsatzumverteilungen in diesen Lagen gestaltet sich wie folgt:

- Aufgrund der Nähe zum Standort des Planvorhabens sowie der dortigen breiten Angebotsstruktur werden am **Sonderstandort Im Allmey** die stärksten wettbewerblichen Wirkungen durch das projektierte Vorhaben eintreten. Der dortige V-Markt, der erst kürzlich eröffnete Magnetbetrieb des Sonderstandortes (ehemals real,-), nimmt aufgrund seines breiten und tiefen Sortiments sowohl zu Edeka als auch zu Lidl eine erhöhte Konkurrenzposition ein. Auch die enorm ausdifferenzierte Getränkeabteilung des SB-Warenhauses ist in diesem Zusammenhang als nächstgelegener Wettbewerber zum Getränkemarkt anzusprechen. Allerdings ist der V-Markt heute aufgrund seiner starken Kund*innenfrequenzen, der überwiegenden Autokund*innenorientierung und des umfangreichen Einzugsgebietes als umsatzstark zu bewerten, sodass trotz hoher Umsatzverluste von ca. 0,8 – 0,9 Mio. € p.a. keine Gefährdung des Anbieters anzunehmen ist.
- Der im nördlichen Teil des Stadtgebiet Kemptens gelegene **Sonderstandort Fenepark** bildet hinsichtlich seines guten Bestandsmix, bestehend aus einem großflächigen Kaufmarkt sowie weiteren

Konzessionären (u.a. Modemark Röther, Saturn, Reformhaus Merk), einen wichtigen Einzelhandelschwerpunkt im Siedlungsgebiet Kemptens. Vor allem für die Bewohner*innen des nördlichen Stadtgebiets und den nördlich und östlich angrenzenden Kommunen stellt der im Fenepark ansässige Vollsortimenter Kaufmarkt einen wichtigen Versorgungsstandort für den Lebensmittelbereich dar. Dies wird sich aus gutachterlicher Sicht auch durch die Realisierung des Planvorhabens nicht ändern. Aufgrund des teilweise betriebstypengleichen Angebots kann jedoch eine Umorientierung der Bewohner*innen aus dem Kernstadtgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die dadurch zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem Sonderstandort Fenepark belaufen sich aus gutachterlicher Sicht auf ca. 0,1 Mio. € p.a. und liegen somit unterhalb der Nachweisbarkeit.²⁴

- Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur, die verkehrliche Erreichbarkeit und die Zielgruppenansprache nimmt auch der Aldi-Markt am Standort Im Moos zusammen mit dem gegenüberliegenden Friso-Markt weitreichende Wettbewerbsfunktionen gegenüber dem Lebensmittelangebot im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg ein. Außerdem ist in den sonstigen Lagen der Netto-Markt in der Calgeerstraße zu nennen, welcher ebenfalls mit dem Discounter Lidl sowie dem geplanten Getränkemarkt Wettbewerbsüberschneidungen hinsichtlich der Angebotsstruktur und der geringen Entfernung aufweist. Nachgeordnet zu diesen genannten Wettbewerbern sind außerdem ein weiterer Aldi-Discounter (Bleicherstraße), der Soft-Discounter Norma mit dem benachbarten Getränkehändler „Micha's Getränkefachmarkt“ (Ulmer Straße) zu nennen. Die verkehrsgünstig gelegenen weiteren Angebotsstrukturen in den **städtebaulichen Randlagen** können allesamt als leistungsfähig und attraktiv eingestuft werden. Entsprechend werden die durch die Erweiterungsbestreben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen i.H.v. ca. 0,6 Mio. € p.a. und damit ca. 2 – 3 % nicht zu einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen führen.

In einer Zusammenschau zeigt sich, dass das Vorhaben insgesamt, d.h. sowohl die Modernisierung von Edeka mit Verkaufsflächenerweiterung des Supermarkts sowie Auslagerung der Getränkeabteilung als auch die Vergrößerung des Lidl-Marktes nicht zu städtebaulich negativen Auswirkungen im Kemptener Handlungsgefüge führen wird.

- In der Gemeinde **Buchenberg** befindet sich der einzige strukturprägende Lebensmittelsupermarkt in der Ortsmitte. Ergänzt wird dieser lediglich durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie u.a. Bäckereien Sinz und Jost, Schönegger Käse-Alm oder Getränkemarkt May. Bei dem dort ansässigen Feneberg handelt es sich um einen betriebstypengleichen Anbieter zu Edeka. Durch die Attraktivitätssteigerung von Edeka bzw. dem gesamten Nahversorgungszentrum in der Lindauer Straße ist eine Verstärkung der Wettbewerbsbeziehung zu Feneberg in der Ortsmitte von Buchenberg anzunehmen. Da Feneberg in Buchenberg allerdings auf einer vergleichsweise kleinen Verkaufsfläche agiert sowie eine geringe Entfernung zwischen Buchenberg und dem Kemptener Westen besteht, ist davon auszugehen, dass sich ein großer Teil der Buchenberger Bevölkerung bereits heute in Kempten versorgt. Diese bereits langfristig bestehende Versorgungsfunktion des Kemptener Westen für die Bevölkerung Buchenbergs wird sich nach gutachterlicher Einschätzung mit der Realisierung des Planvorhabens etwas verstärken, wodurch sich die Umsatzumverteilungen gegenüber dem Anbieter vor Ort auf ca. 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. belaufen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3 – 4 % des Gesamtumsatzes in Buchenberg. Da es sich bei dem kürzlich modernisierten Feneberg um einen gut etablierten und wettbewerbsfähigen Betrieb handelt, ist aufgrund der moderaten Umverteilung nicht von negativen städtebaulichen Effekten oder Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auszugehen.

²⁴ Es ist anzunehmen, dass die Wettbewerbsauseinandersetzungen angesichts der geplanten Modernisierung und Umstrukturierung des Feneparks mit der Neuansiedlung von Aldi (voraussichtlich Verlagerung aus der Bleicherstraße) zukünftig etwas stärker ausgeprägt werden. Allerdings bleiben sie aufgrund der großen räumlichen Distanz auf einem vergleichsweise geringen und damit unbedenklichen Niveau.

- Wettbewerbsfunktionen nehmen auch die Lebensmittelmärkte in der Gemeinde **Waltenhofen** ein. Hier sind die verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 19, direkt nördlich der Autobahnausfahrt der A 980, ansässigen Lebensmittelanbieter Feneberg und Lidl vornehmlich als Wettbewerber zu nennen. Beide weisen aufgrund des ähnlichen Standortverbundes wie am Projektstandort sowie angesichts der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit dem MIV und umfangreichen Stellplatzkapazitäten die stärksten Wettbewerbsbeziehungen im überörtlichen Untersuchungsgebiet auf. Bei den beiden Märkten mit weiteren Konzessionären (u.a. Bäckerei, Post) handelt es sich jedoch um etablierte, überaus moderne und wettbewerbsfähige Betriebe, welche neben Autokund*innen auch eine wohnortnahe und fußläufige Versorgungsfunktion für das östlich angrenzende Wohngebiet übernehmen. Anzunehmen ist demnach, dass die Märkte die geringen Umsatzeinbußen i.H.v. insgesamt ca. 0,3 – 0,4 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich, d.h. eine Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 % kompensieren können.

Auf die Ortsmitte Waltenhofen hat das geplante Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung nur nachgeordnet wettbewerbliche Auswirkungen. Aufgrund der großen Entfernung und der überwiegend kleinteiligen Strukturen vor Ort mit einem äußerst begrenzten lokalen Versorgungsbezug, liegen die Umverteilungseffekte unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Demzufolge ist auch an diesem, für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wichtigen Standort, nicht mit negativen städtebaulichen Effekten zu rechnen.

Insgesamt muss auch die Gemeinde Waltenhofen nach gutachterlicher Einschätzung angesichts der geringen Umlenkungseffekte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen durch das Planvorhaben erwarten.

- Allenfalls geringe Umverteilungseffekte sind in **Wiggensbach** lediglich gegenüber den Anbietern in der Ortsmitte zu erwarten. Hier ist mit einem Vollsortimenter Edeka der einzige Systemanbieter und damit der wesentliche Wettbewerber des Planvorhabens ansässig. Dieser wird durch kleinteilige Strukturen z.B. aus dem Lebensmittelhandwerk ergänzt. Der Edeka-Markt übernimmt vorrangig die Nahversorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung, da aus dem Umland andere Standorte mit u.a. Kopplungsmöglichkeiten und guten Parkmöglichkeiten gegenüber Lagen in der Ortsmitte bevorzugt werden. Zudem weisen die hier ansässigen Betriebe aufgrund der größeren Entfernung nur geringe Wettbewerbsüberschneidungen zum Planvorhaben auf. Dementsprechend sind durch die geplanten Erweiterungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg in Kempten kaum wettbewerbliche Wirkungen gegenüber diesen Anbietern zu erwarten. Die Umverteilungseffekte liegen auf einem äußerst geringen Niveau (< 0,1 Mio. € p.a.) und somit unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.

In einer Gesamtschau fallen die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den städtebaulich schützenswerten Ortsmitteln sowie den sonstigen Lagen der Kommunen Buchenberg, Wiggensbach und Waltenhofen im weiteren Untersuchungsraum gering aus, sodass eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen durch das Planvorhaben (Verkaufsflächenerweiterung Edeka und Lidl, Auslagerung der Getränkeabteilung des Edekas) ausgeschlossen werden kann.

- Weitere Umsatzumlenkungen werden außerdem gegenüber **Standorten von Lebensmittelmärkten außerhalb** der o.g. Lagen ausgelöst (ca. 0,3 Mio. € p.a.). Die hier stattfindenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Kommunen (u.a. Weitnau, Durach, Sulzberg), sodass sie einzelbetrieblich nicht nachweisbar sind.

Im Rahmen der Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen wurde eine kumulierte Betrachtung der Einzelvorhaben am Standort vorgenommen. Das bedeutet, dass die Umverteilungswirkungen, die durch die Modernisierung von Edeka mit Verkaufsflächenerweiterung und Auslagerung der Getränkeabteilung in einen separaten Getränkemarkt entstehen mit denjenigen, welche durch die Erweiterung des Lidl-Marktes induziert werden, aufsummiert wurden. Wie die Detailanalyse gezeigt hat, sind insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kempten (ZVB Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren) sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten.

Auch mit Blick auf die westlich bzw. südlich von Kempten gelegenen Umlandkommunen Buchenberg, Waltenhofen und Wiggensbach ergeben sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen. Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen erreichen mit Blick auf den Lebensmittelbereich in Kempten wie auch dem Umland ein geringes oder nur moderates Niveau.

Vor allem die Neuaufstellung des deutlich in die Jahre gekommenen Edeka-Marktes trägt zur Sicherung des Standortes und damit des gesamten Nahversorgungszentrums bei. Auch die Erweiterung von Lidl wird sich positiv auf die Versorgungsqualität am Vorhabenstandort auswirken.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die am Vorhabenstandort NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg vorgesehenen Modernisierungs- und Erweiterungsbestrebungen als städtebaulich verträglich bewertet werden können und zu einer langfristigen Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

6 Abwägung des Vorhabens gemäß EHK Kempten 2019

6.1 Vorgaben des EHK Kempten 2019

Die Stadt Kempten verwendet zur zielgerichteten Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet bereits seit einigen Jahren ein kommunales Einzelhandelskonzept. Die aktuelle Fortschreibung des Steuerungsinstruments aus dem Jahr 2019 (November 2020: Beschluss des Kemptener Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept) bildet die Grundlage für das vorliegende Gutachten.

Im Folgenden gilt es, das Planvorhaben in der Lindauer Straße vor dem Hintergrund der Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu bewerten.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden – basierend auf einer Detailanalyse der Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet – folgende **wesentliche Entwicklungsziele** für den Kemptener Einzelhandel definiert:

- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Kempten
- Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum
- Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten

Sämtliche Einzelhandelsentwicklungen im Kemptener Stadtgebiet sind in die o.g. Ziele zu integrieren, so auch das Modernisierungsansinnen am Vorhabenstandort Lindauer Straße.

Standort- und Sortimentskonzept

Zur Umsetzung der o.g. übergeordneten Ziele erfolgte im EHK Kempten 2019 im Rahmen des Standort- und Sortimentskonzeptes eine Feinsteuerung der Leitziele zur Handelsentwicklung. Das Standort- und Sortimentskonzept gibt vor, wo, d.h. an welchen Standorten, Einzelhandel künftig mit welchen Sortimenten zulässig sein soll.

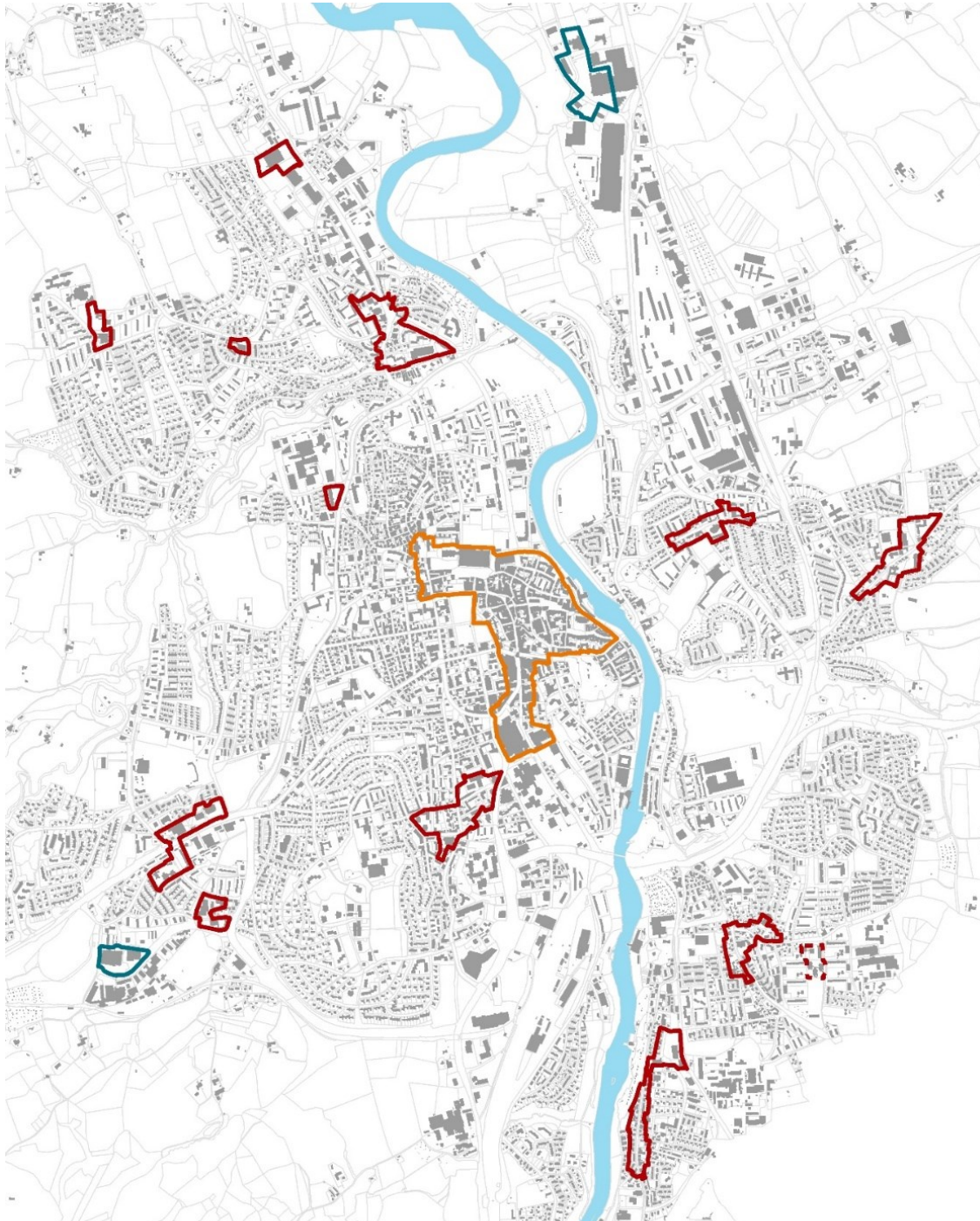
Im **Standortkonzept** werden in Kempten folgende Standortbereiche unterschieden (vgl. Karte 4):

- Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
- Nahversorgungszentren
- Bereich lokaler Versorgungsfunktion
- Sonderstandorte

Neben den aufgeführten Standortbereichen gibt es im Kemptener Stadtgebiet außerdem sonstige integrierte Lagen (Standortbereiche mit Wohngebietsbezug und Anbindung an den ÖPNV) sowie städtebauliche Randlagen. Der Einkaufsinnenstadt kommt als zentraler Versorgungsbereich 1. Ordnung in diesem Zusammenhang eine wesentliche Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelslandschaft zu, sodass sie grundsätzlich prioritärer Standort für Einzelhandelsvorhaben ist.

Zwischen den o.g. Standortkategorien herrscht eine Arbeitsteilung. Während die Einkaufsinnenstadt im Wesentlichen auf die Sortimente des Innenstadtbedarfs orientiert ist, liegt der Angebotsschwerpunkt in den Nahversorgungszentren, wie auch dem NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg, und sonstigen integrierten Lagen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote. Darüber hinaus bilden die Sonderstandorte den Angebotsschwerpunkt im sonstigen Bedarfsbereich.

Karte 4: Zentrenstruktur gemäß EHK Kempten 2019



Die Zentrenstruktur in Kempten

- Abgrenzung der Innenstadt
- Abgrenzungen der Nahversorgungszentren
- Abgrenzung des Bereichs lokaler Versorgungsfunktion
- Abgrenzungen der Sonderstandorte



Quelle: EHK Kempten 2019, Kapitel 7.3.2

Die in Tabelle 4 aufgeführte „Kemptener Sortimentsliste“ (**Sortimentskonzept**) teilt die unterschiedlichen Handelssortimente in folgende Kategorien ein:

- Sortimente des Innenstadtbedarfs
- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- Sortimente des sonstigen Bedarfs

Tabelle 4: „Kemptener Sortimentsliste“

Sortimente des Innenstadtbedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Baby- und Kinderartikel* ▪ Bücher ▪ Spielwaren ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung und -schuhe ▪ kleinteilige Sport- und Campingartikel ▪ Haushaltselektronik („weiße Ware“) ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“) ▪ Computer und Zubehör, Foto, Film ▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten/Kunst ▪ Uhren, Schmuck ▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schul- und Bürobedarf ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Musikinstrumente, Musikalien
Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitätswaren ▪ Zeitungen/Zeitschriften ▪ Blumen/Floristik
Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autozubehör, -teile, -reifen ▪ Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Küchen ▪ Zooartikel, Tiere

* beinhaltet Baby- und Kinderbekleidung, Schuhe, Schulranzen/Rucksäcke, Zubehör (sonstige Erstausrüstung, Schnuller)
 Quelle: EHK Kempten 2019, Kapitel 7.2.2

Entwicklungsmatrix

Die Zusammenführung des Standort- und Sortimentskonzeptes mündet in eine sog. Ansiedlungs- oder Entwicklungsmatrix für den Einzelhandel in Kempten (vgl. EHK Kempten 2019, Kapitel 8.1).

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs sind entsprechend der Matrix (vgl. Tabelle 5) ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt zulässig. Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (insb. Lebensmittel) sind hingegen nach einer Einzelfallabwägung mit Ausnahme der städtebaulichen Randlagen in sämtlichen Standortkategorien möglich. Sortimente des sonstigen Bedarfs unterliegen keiner räumlichen Beschränkung.

Tabelle 5: Entwicklungsmatrix gemäß EHK Kempten 2019

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	Ja	Ja	Ja
Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche)	Nein	Ja**	Ja
Integrierte Lagen* inkl. Bereich lokaler Versorgungsfunktion	Nein	Ja** nur Lebensmittel	Ja
Sonderstandorte	Nein	Ja**	Ja
Städtebauliche Randlagen	Nein	Nein	Ja

Quelle: EHK Kempten 2019, Kapitel 8.1

* städtebaulich integrierte Lage, wesentliche Wohnnutzung im unmittelbaren Standortumfeld;

** Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs grundsätzlich möglich, Zulässigkeit (u.a. Standort, Größenordnung) bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung

Im Nachfolgenden wird das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele sowie des Standort- und Sortimentskonzepts bewertet.

6.2 Einordnung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg

Mit Blick auf die geplanten Entwicklungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg werden die für das Vorhaben relevanten **Ziele** der Einzelhandelsentwicklung gemäß EHK Kempten 2019 erfüllt:

- Die Modernisierung und Erweiterung des Angebotes in der Lindauer Straße führt zu einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Kempten. Mit den geplanten Entwicklungen wird das NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg als wichtiger zentraler Versorgungsbereich in der Einzelhandelslandschaft Kemptens gesichert und weiterentwickelt (**Ziel 1**).

Derzeit verzeichnet die Stadt Kempten trotz ihrer zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum im Lebensmittelbereich zumindest anteilig Kaufkraftabflüsse an Standorte im Umland. Die Modernisierung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum würde zu einer Stärkung des Kemptener Einzelhandels führen und zumindest anteilig die Kaufkraftbindung aus dem Umland (u.a. Buchenberg, Waltenhofen, Wiggensbach) erhöhen.²⁵

²⁵ Die Zentralität der Stadt Kempten liegt im Lebensmittelbereich lediglich bei 108 % (vgl. EHK Kempten 2019, S. 68). Sie fällt damit im Vergleich zu den übrigen Sortimenten sehr gering aus. Es zeigt sich, dass sich die Kemptener Bevölkerung zumindest anteilig auch an Standorten außerhalb versorgt und die Kaufkraftbindung aus den Umlandgemeinden für einen oberzentralen Standort sehr schwach ausgeprägt ist.

- Das **Ziel 2** befasst sich lediglich mit der Einkaufsinnenstadt Kemptens und ist somit nicht für das Planvorhaben relevant. Das Vorhaben insgesamt, d.h. sowohl die Modernisierung von Edeka mit Verkaufsflächenerweiterung des Supermarkts sowie Auslagerung der Getränkeabteilung als auch die Vergrößerung des Lidl-Marktes, wirken sich nicht negativ auf die Positionierung der Innenstadt Kemptens aus.
- Das EHK Kempten 2019 zielt zudem auf eine langfristige Sicherung und einen Ausbau der wohnortnahen Versorgungsstrukturen ab (**Ziel 3**). Im Sinne einer Bündelung der wesentlichen Angebotsstrukturen sind als Standorte für Einzelhandelsentwicklungen im Nahversorgungsbereich insbesondere die definierten Nahversorgungszentren vorzusehen.

Dementsprechend dient der Standort bzw. das NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg schon heute überwiegend der Versorgung des unmittelbaren Wohnumfelds sowie der umliegenden Quartiere. Die Position dieses NVZ und der weiteren Nahversorgungszentren im Kemptener Stadtgebiet im Einzelhandelsgefüge zu stärken und die Nahversorgung für möglichst große Teile der Kemptener Wohnbevölkerung zu sichern, sind erklärte Ziele des Zentrenkonzeptes.

Das Planvorhaben am Standort Lindauer Straße integriert sich in die wesentlichen Entwicklungsziele für den Kemptener Einzelhandel gemäß des EHK Kempten 2019.

Das Planvorhaben liegt qua **Standortkonzept** des EHK Kempten 2019 in einem Nahversorgungszentrum und ist somit als zentraler Versorgungsbereich 2. Ordnung definiert. Laut der im EHK definierten Abgrenzung erstreckt sich das NVZ entlang der westlichen Lindauer Straße sowie dem südlich angrenzenden Bereich des Aybühlwegs. Im aktuellen EHK wurde die Abgrenzung dieses Nahversorgungszentrums im Vergleich zum bislang gültigen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 an die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepasst (vgl. Karte 5).

Karte 5: Abgrenzung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg gemäß EHK Kempten 2019 und 2013



Quelle: CIMA Beratung + Management 2020, Kartengrundlage: Stadt Kempten

Die Potenzialfläche Lindauer Straße/Am Göhlenbach westlich des NVZ war vormals Teil des zentralen Versorgungsbereichs in der Hoffnung, dass dort eine Entwicklung zur Stärkung des Nahversorgungszentrums erzielt werden könne. Bis zum heutigen Zeitpunkt stagnierte die Entwicklung jedoch, sodass mangels einer realistischen Perspektive und der vergleichsweise großen Ausdehnung des NVZ der Standortbereich aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen wurde. Um jedoch eine Erweiterung der bestehenden Betriebe im NVZ ermöglichen zu können, wurde in der aktuellen Abgrenzung die Freifläche im rückwärtigen Bereich des Edeka-Marktes hinzugefügt. Diese Freifläche dient gemäß EHK Kempten 2019 der möglichen Nutzung als Potenzialfläche zur Erweiterung des Edeka-Marktes.

Wesentliche Zielstellungen im Rahmen der rechtssicheren Neuabgrenzung waren folgende Aspekte:

- „Näherrücken“ des Nahversorgungszentrums an die Wohnbebauung (Bestand sowie Planung)
- Gewährleisten eines kompakten und fußläufig erschließbaren Nahversorgungszentrums
- Aufnahme perspektivisch beispielbarer Potenzialfläche (Potenzialfläche nördlich von Edeka), Herausnehmen stagnierender Potenzialflächen sowie nicht für den Handel geeigneter Flächen
- Stärkung des südlichen, kleinteiligen, bestehenden Handelsschwerpunktes innerhalb des Nahversorgungszentrums
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch eine bessere Verknüpfung der unterschiedlichen Standortbereiche

Das Planvorhaben gliedert sich im Hinblick auf die erforderlichen Flächenansprüche ideal in die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ein.

Gemäß **Sortimentskonzept** ist das Kernsortiment der betreffenden Anbieter, nämlich Lebensmittel, den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zugeordnet. Sortimente des Nahversorgungsbedarfs sind im Sinne einer wohnortnahen Versorgung insbesondere in der Innenstadt sowie in den Nahversorgungszentren vorzusehen. Entsprechend sind laut Standortkonzept Lagen wie das NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen im Nahversorgungsbereich zu priorisieren (vgl. Tabelle 5).

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Nahversorgungsbereich (u.a. Lebensmittel) sind in Nahversorgungszentren laut **Entwicklungsmatrix** jedoch nur bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gegenüber den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Kempten und den Umland gemäß EHK Kempten 2019 zulässig (vgl. Tabelle 5).

Die erforderliche Prüfung der Auswirkungen wurde im vorliegenden Gutachten durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass von den Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben im Lebensmittelbereich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Ergebnis der Umsatzumverteilungsprüfung können die am Standort NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen bzw. Erweiterungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen als städtebaulich verträglich bewertet werden. Die ermittelten Umsatzumlenkungseffekte belaufen sich auf ein geringes bis moderates Niveau. Es sind keine negativen Effekte auf die anderen Standortbereiche zu erwarten und die städtebauliche Verträglichkeit gilt als nachgewiesen.

Das Planvorhaben fügt sich in das Standort- und Sortimentskonzept des EHK Kempten 2019 ein.

6.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg

Die Nahversorgungszentren wurden im EHK Kempten 2019 in Form von Zentrenpässen einer Detailanalyse unterzogen. Neben der parzellenscharfen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und einer Detailanalyse des vorhandenen Angebotsbestands wurden außerdem Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Standortbereiche gegeben.

„Ziel der Kommunalentwicklung muss es entsprechend für die Nahversorgungszentren sein, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu sichern, nach Möglichkeit zu ergänzen und ggf. mit weiteren Maßnahmen für eine Belebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität zu sorgen. Dies ist im Sinne einer Förderung der wohnortnahen Versorgung und somit der Steigerung der Wohnumfeldqualität zu empfehlen.“ (vgl. EHK Kempten 2019, Kapitel 7.4.3, S. 94).

Das NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg wird im EHK Kempten 2019 zwar grundsätzlich als stabil eingestuft, jedoch wird langfristig auf eine Weiterentwicklung und Absicherung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe hingewiesen. Vor allem der heute deutlich zu klein dimensionierte Edeka-Markt ist in diesem Zusammenhang als volatil zu bezeichnen. Der Anbieter kann mit seiner Verkaufsflächendimensionierung (rd. 840 m²) und seinem Marktauftritt den Kund*innenanforderungen aktuell nicht mehr ausreichend gerecht werden. Zwar ist im Moment keine Schließung des Lebensmittelmarktes zu fürchten, für einen langfristigen Fortbestand des Magnetbetriebes ist jedoch eine Modernisierung ratsam. Mit Blick auf die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wurden ausreichend Flächenpotenziale im westlichen Bereich mit aufgenommen, welche die avisierten Erweiterungsflächen umfassen (vgl. Kapitel 1). Auch das Vorhaben des Anbieters Lidl trägt zur Sicherung der Angebotsstrukturen bei und gliedert sich in die 2019 angepasste räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums ein.

Neben Sanierungs- und Leerstandsmaßnahmen entlang des Aybühlwegs wird bei möglichen Flächenverfügbarkeiten die Etablierung ergänzender Einzelhandelsnutzungen sowie weiterer publikumswirksamer Einrichtungen empfohlen. Hierbei wurde u.a. ein Drogeriemarkt angesprochen. Dieser grundsätzlichen Empfehlung zur Ausweitung des vorhandenen Angebots kann die Neuansiedlung eines Getränkemarktes folgen.

Im Sinne einer langfristigen Sicherung des NVZ und Ausweitung der wohnortnahen Versorgung fügt sich grundsätzlich die Modernisierung und Erweiterung von Edeka wie auch die Erweiterung des Lidl-Marktes in die Zielvorstellung des EHK ein. Das oben aufgeführte Teilziel für die Nahversorgungszentren wird entsprechend mit dem Modernisierungs- und Erweiterungsbestreben erfüllt.

Insgesamt fügt sich das geplante Erweiterungsbestreben der Märkte Edeka und Lidl sowie die Neuansiedlung eines Getränkemarktes im nordöstlichen Bereich des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg in die Ziele und Vorgaben des EHK Kempten 2019 ein. Als Teil des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg kommt dem Standort bereits heute eine wesentliche Bedeutung bei der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Westen der Kemptener Kernstadt zu. Vor allem durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes könnte eine Angebotsausweitung und damit Sicherung des Nahversorgungszentrums erreicht werden. Eine Weiterentwicklung und Absicherung des NVZ wird bereits im EHK Kempten 2019 empfohlen.

7 Landesplanerische Überprüfung

Für den Vorhabenstandort ist bauplanerisch die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Bei Änderung eines bestehenden sowie bei Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist neben der BauNVO auch die Landesplanung zu berücksichtigen. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner aktuellen Fortschreibung 2020 bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung.

Es gibt mit Blick auf das Vorhaben folgende Ziele vor:

- 5.3.1 Lage im Raum
- 5.3.2 Lage in der Gemeinde
- 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Diese gilt es für die geplante Modernisierung und Erweiterung zu überprüfen.

7.1 Lage im Raum

In Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“ legt das LEP Bayern 2020 Folgendes fest:

„5.3.1 Lage im Raum (Z)“

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

Die Stadt Kempten ist gemäß LEP Bayern 2020 als Oberzentrum definiert. Sie ist entsprechend als Standort von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet.

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt

7.2 Lage in der Gemeinde

Mit dem Ziel „Lage in der Gemeinde“ sieht das LEP Bayern 2020 folgende Bestimmungen vor:

„5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)“

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.3.2 (B)

[...] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. [...]“

Der Planstandort des Vorhabens befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs in der Kernstadt Kemptens und ist im kommunalen Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich definiert. In allen Richtungen schließen weitläufige heterogene Wohngebiete (u.a. Wohnblock-Bebauung, Ein- und Mehrfamilienhäuser) an, welche entsprechend im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandorts liegen. Qua Einzelhandelskonzept übernimmt der Standort somit bereits heute wie auch perspektivisch eine wesentliche (fußläufige) Versorgungsfunktion. Eine Anbindung an den örtlichen ÖPNV ist über zwei Bushaltestellen in direkter Nähe gegeben.

Folglich kann dem Vorhabenstandort eindeutig eine städtebaulich integrierte Lage zugesprochen werden.

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.

7.3 Zulässige Verkaufsflächen

Das LEP Bayern 2020 legt unter Ziel 5.3.3 „Lage im Raum“ Folgendes fest:

„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Agglomerationen werden in diesem Zusammenhang ebenfalls als ein einziges Einzelhandelsgroßprojekt gemeinsam bewertet. Die aktuelle Fassung des LEP Bayern trifft hierzu folgende Aussage:

„Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.“ (LEP Bayern 2020, 5.3.1 (B))

Ob es sich bei dem Projektvorhaben um erheblich überörtlich raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang und damit um eine Agglomeration i.S.d. LEP handelt, kann im Rahmen der vorliegenden Analyse nicht abschließend geklärt werden. Jedoch liegen durchaus Anhaltspunkte einer Agglomeration vor, weshalb im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes im Folgenden die zur Rede stehenden Betriebe Lidl und Edeka zusammen mit dem projektierten Getränkemarkt und der Bäckerei als ein gemeinsames Einzelhandelsgroßprojekt analog einer Agglomeration untersucht werden.

Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich der Stadt Kempten umfasst neben Kempten außerdem die Gemeinden Buchenberg, Wildpoldsried und Betzigau und damit 78.635 Einwohner*innen.²⁶

Unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.516 €/Jahr²⁷ beläuft sich die sortimentsspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 198,0 Mio. € p.a. Hiervon darf das Vorhaben gemäß LEP 25 % und dementsprechend maximal rd. 49,5 Mio. € p.a. abschöpfen.

²⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.06.2021

²⁷ Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Für die erweiterten Einzelhandelsbetriebe am Projektstandort ergeben sich gemäß Berechnungen auf Basis des LEP Bayern 2020 folgende Umsatzvolumina:²⁸

- Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.199 m² und unter Annahme der durchschnittlichen Raumleistung für Lebensmittelsupermärkte von 3.600 €/m² p.a. errechnet sich für Edeka ein Umsatzvolumen i.H.v. knapp 4,3 Mio. € p.a.
- Für einen Lebensmitteldiscounter wird gemäß Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels in Bayern eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.800 €/m² p.a. angesetzt. Bei der anvisierten Verkaufsfläche des Lidl-Marktes von 1.600 m² würde der Discounter ein Umsatzvolumen von ca. 7,6 Mio. € p.a. generieren.
- Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 492 m² und einer durchschnittlichen anzunehmenden Flächenleistung von 1.600 €/m² p.a. erreicht der Getränkemarkt einen Umsatz von ca. 0,7 Mio. € pro Jahr.
- Das Umsatzvolumen der Bäckerei am Projektstandort beläuft sich bei ca. 30 m² Einzelhandelsverkaufsfläche und einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.000 €/m² auf ca. 0,2 Mio. € p.a.

Tabelle 6 gibt eine Übersicht über die gemäß LEP Bayern 2020 berechneten Umsatzvolumina der verschiedenen Betriebe am Projektstandort im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg:

Tabelle 6: Umsatzvolumen der projektierten Betriebe gemäß Berechnung nach LEP Bayern 2020

	Geplante Verkaufsfläche in m ²	Durchschnittliche Flächenproduktivität in €/m ² p.a.	Umsatzvolumen in Mio. € p.a.
Edeka-Vollsortimenter	1.199	3.600	4,3
Lidl-Discounter	1.600	4.800	7,6
Getränkemarkt	492	1.600	0,7
Backshop	30	5.000	0,2
Gesamt			12,8

CIMA-Berechnungen 2021; Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Das Einzelhandelsgroßprojekt bestehend aus den Betrieben Edeka, Lidl, Getränkemarkt sowie Bäckerei generieren nach Berechnungen gemäß Berechnungsmodi des LEP Bayern eine Umsatzleistung von insgesamt 12,8 Mio. € p.a. Angesichts der maximal möglichen Abschöpfung von rd. 49,5 Mio. € p.a. wird die Relevanzschwelle somit bei Weitem nicht erreicht.

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethodik, die gemäß Landesplanung anzusetzen ist, werden bei dem Projektvorhaben im Lebensmittelbereich die landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächen deutlich unterschritten und sind dementsprechend umsetzbar.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.

²⁸ Für die Berechnungen der zulässigen Verkaufsflächen gemäß LEP Bayern 2020 werden auf die Zahlen/Angaben der Markt- und Strukturdaten Bayerns zurückgegriffen. Diese weisen neben der Verbrauchsausgabe (Pro-Kopf-Umsatz) auch jährliche Flächenproduktivitäten der verschiedenen Betriebsformen im Lebensmittelbereich aus. Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Auftrag und Prüfumfang

Im Westen des Kemptener Stadtgebietes ist eine umfangreiche Modernisierung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum Lindauer Straße/Aybühlweg vorgesehen. Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde in diesem Zusammenhang mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse beauftragt.

Konkret handelt es sich dabei um die Modernisierung und Erweiterung des **Vollsortimenters Edeka** mit der **Bäckerei Schwarz** in der Lindauer Straße 108 sowie des **Discounters Lidl** in der Lindauer Straße 108. Als Ergänzung dieser Erweiterungen soll am Standort außerdem ein **Getränkemarkt** realisiert werden (Auslagerung der Getränkeabteilung von Edeka). Zur Planung steht, den Getränkemarkt mit dem bestehenden Edeka-Markt und der Bäckerei in einer gemeinsamen Handelsimmobilie zu etablieren. In diesem Zusammenhang ist im Untergeschoss dieser Handelsimmobilie vorgesehen, durch den Bau einer Tiefgarage weitere Pkw-Stellplätze unterzubringen und somit die Erreichbarkeit zu verbessern.

Zusammenfassend waren Prüfgegenstand die Erweiterung des Edeka-Marktes von aktuell rd. 840 m² auf künftig rd. 1.199 m² Verkaufsfläche, die Erweiterung des Discounters Lidl von derzeit rd. 1.242 m² auf rd. 1.600 m² sowie die Neuansiedlung eines Getränkemarktes mit insgesamt ca. 492 m² Verkaufsfläche.

Im Zuge der Modernisierung sieht die Stadt Kempten vor, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen **und die Handelsflächen in einem Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen**. Hierzu ist seitens des Vorhabenträgers der **Nachweis zu erbringen, dass vom geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen**. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde daher überprüft, ob durch das Erweiterungsvorhaben schädliche versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Einzelhandelslagen sowie wohnortnahe Versorgung in der Stadt Kempten (insbesondere ZVB Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) sowie dem Umland hervorgerufen werden. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basieren auf einem „worst-case“-Szenario mit einer, aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose. **Im Rahmen der bauleitplanerischen Untersuchung gelangt das Vorhaben außerdem in den Regelungsbereich der Landesplanung (LEP Bayern 2020).**

Weiterhin ist das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben vor dem Hintergrund der Ziele und Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten 2019 zu bewerten.

Wesentliche Ergebnisse

Die Prüfung der **städtebaulichen Verträglichkeit** hat ergeben, dass von den geplanten Erweiterungen des Edeka- und Lidl-Marktes sowie der Ansiedlung eines Getränkemarktes keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (v.a. zentrale Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren) in Kempten zu erwarten sind. Auch in den Städten und Gemeinden im Umland sind durch das Modernisierungsbestreben in der Lindauer Straße keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte erreichen gegenüber keinem Standortbereich eine bedrohliche Größenordnung. Bei Umsatzumverteilungen auf einem entsprechend niedrigen bis moderaten Niveau können durch das Planvorhaben ausgelöste negative Effekte, die zu einer Verschlechterung der Versorgungsfunktion in Kempten oder den weiteren Gemeinden im Untersuchungsgebiet führen, ausgeschlossen werden. Zudem sind die von Umlenkungen betroffenen Einzelhandelsbetriebe sowohl in Kempten als auch im Umland als attraktiv und leistungsfähig einzustufen, sodass geringfügige Umsatzverluste wirtschaftlich einzustufen und damit vertretbar sind.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist außerdem eine landesplanerische Überprüfung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben vorzunehmen. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“ gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Darüber hinaus fügt sich das geplante Vorhaben mit den angestrebten Erweiterungen des Vollsortimenters Edeka und des Lebensmitteldiscounters Lidl sowie der Neuansiedlung des Getränkemarktes grundsätzlich in die Ziele und Vorgaben des EHK Kempten 2019 ein. Qua Konzept liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg und ist somit i.S. einer Weiterentwicklung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung vorrangiger Standort für Entwicklungen im Lebensmittelbereich. Bereits heute kommt dem Projektstandort eine wesentliche Bedeutung bei der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Westen der Kemptener Kernstadt zu. Durch das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben kann eine Ausweitung des vorhandenen Angebots und damit Sicherung des Nahversorgungszentrums erreicht werden. Eine Weiterentwicklung und Absicherung des NVZ wurde aufgrund der wesentlichen Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bereits im EHK Kempten 2019 empfohlen. Besonders der Edeka-Supermarkt kann aktuell mit seiner derzeit geringen Verkaufsflächendimension (rd. 840 m²) und seinem Ladenlayout den Kund*innenanforderungen nicht mehr ausreichend gerecht werden. Zwar ist im Moment keine Schließung des Lebensmittelmarktes zu fürchten, für einen langfristigen Fortbestand des Magnetbetriebes wird jedoch auch explizit im EHK Kempten 2019 auf eine Modernisierung bzw. Erweiterung hingewiesen. Folglich gliedert sich das Vorhaben in die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein.

Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Erweiterung und Modernisierung der Einzelhandelsnutzungen im NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO resultieren. Aus gutachterlicher Sicht ist durch modernere und größere Lebensmittelbetriebe eine qualitative und quantitative Verbesserung und Sicherung des Nahversorgungszentrums sowie entsprechend der Nahversorgungssituation für die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten.

Im Sinne einer langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums ist insbesondere die Modernisierung des in die Jahre gekommenen Edeka-Marktes zu begrüßen, welcher derzeit den hohen Kund*innenfrequenzen am Standort bei Weitem nicht mehr gerecht werden kann.



**Verkehrsuntersuchung
Erweiterung Nahversorgungszentrum
Kempten**

Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum

Kempten

06. Mai 2024

Auftraggeber

Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG
Herrn Tobias Ott
Edelweißweg 20
87439 Kempten

Auftragnehmer

R+T Verkehrsplanung GmbH
Julius-Reiber-Straße 17
64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 2712 0
Telefax: 06151 / 2712 20
darmstadt@rt-verkehr.de
www.rt-verkehr.de

Bearbeitung durch:

Thomas Pickel, Dipl.-Ing.
Alexa Rheinheimer, M.Sc.

Hinweis:

In allen von R+T verfassten Texten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf eine geschlechtsspezifische Unterscheidung verzichtet. Es sind stets alle Menschen jeden Geschlechts gleichermaßen gemeint.

Alle Inhalte dieses Berichts, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei R+T Verkehrsplanung GmbH.

Inhalt

1	Aufgabe und Vorgehensweise	1
2	Ermittlung der Verkehrsbelastungen	2
2.1	Verkehrsmengen des Bestands	2
2.2	Verkehrsmengen Prognose-Nullfall	4
2.3	Neuverkehr des Entwicklungsvorhabens	4
2.4	Verkehrsmengen Prognose-Planfall	5
3	Bewertung der Leistungsfähigkeit	6
4	Zusammenfassung	9
	Verzeichnisse	10

1 Aufgabe und Vorgehensweise

Aufgabe

Die Ott GmbH & Co. Grundbesitz ist Eigentümer eines Nahversorgungszentrums (NVZ) in Kempten (Allgäu) und aktuell in der Bauleitplanung zur Erweiterung ihres NVZ.

Geplant ist der Abriss des bestehenden EDEKA-Marktes (Lindauer Str. 108) mit einer Verkaufsfläche von 840 m² und ein Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Zusätzlich ist ein Getränkemarkt mit etwa 490 m² geplant.

Darüber hinaus soll der bestehende LIDL-Markt (Lindauer Str. 106) erweitert werden. Die Verkaufsfläche vergrößert sich um 358 m² auf 1.600 m².

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens soll untersucht werden, ob das durch die Erweiterung zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen an den beiden Ein- und Ausfahrten „Am Göhlenbach“ und „Lindauer Straße“ leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Vorgehensweise

Das Arbeitsprogramm gliedert sich in folgende Schritte:

- Verkehrserhebung
- Verkehrsprognose
- Leistungsfähigkeitsuntersuchung
- Ggf. Ertüchtigungsmaßnahmen

Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Kempten im Allgäu und wird über die „Lindauer Straße“ sowie „Am Göhlenbach“ erschlossen. Insgesamt werden die beiden Märkte über zwei Ein- und Ausfahrten angebunden. Der EDEKA-Markt befindet sich im westlichen Bereich des Geländes, im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Lindauer Straße. Der LIDL-Markt befindet sich im östlichen Bereich des Grundstücks.

Untersucht werden sollen folgende Ein- und Ausfahrten:

- K1: Parkplatz / Lindauer Straße
- K2: Parkplatz / Am Göhlenbach

Eine Übersicht über das Plangebiet befindet sich in **Abbildung 1**.

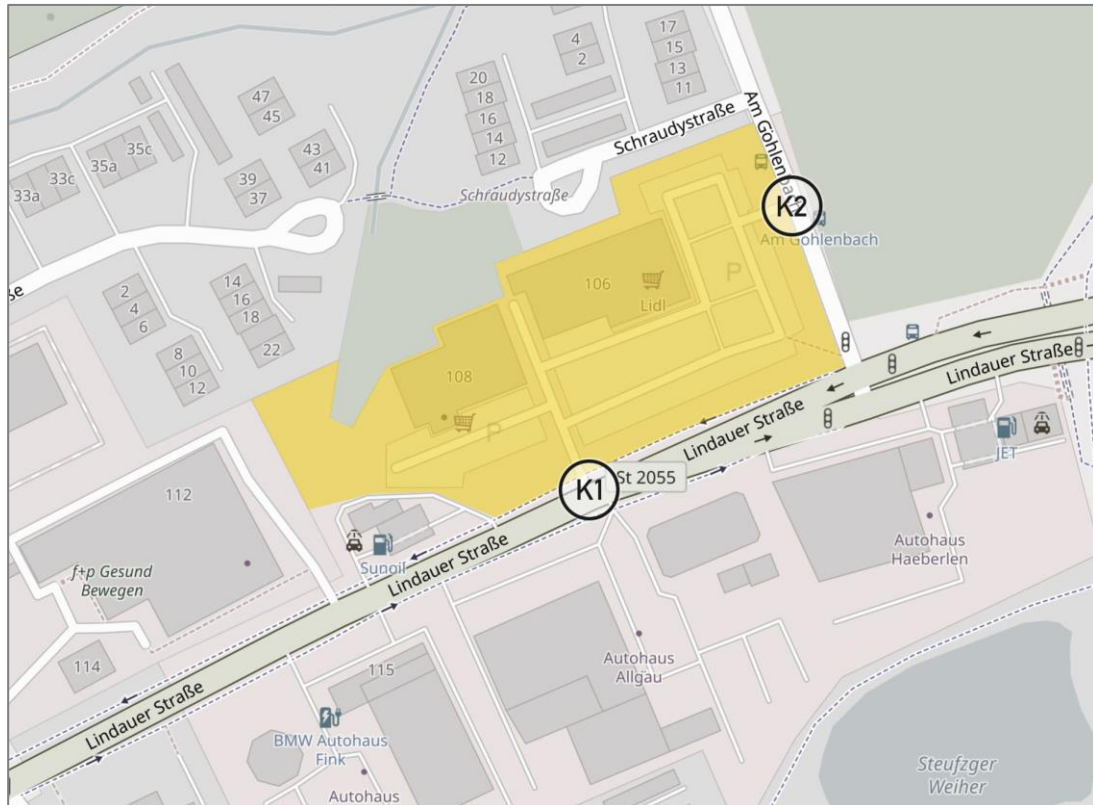


Abbildung 1: Übersicht Plangebiet (Kartengrundlage: OpenStreetMap)

2 Ermittlung der Verkehrsbelastungen

Die Verkehrsbelastungen werden für folgende Fälle ermittelt:

- Grundbelastung ohne Entwicklungsvorhaben (Bestand)
- Grundbelastung mit allgemeiner Verkehrsprognose (Prognose-Nullfall)
- Prognosebelastung mit Entwicklungsvorhaben (Prognose-Planfall)

2.1 Verkehrsmengen des Bestands

Für eine aktuelle Datengrundlage wurden Verkehrszählungen an folgenden Knotenpunkten durchgeführt:

- K1: Parkplatz / Lindauer Straße
- K2: Parkplatz / Am Göhlenbach

Die Verkehrserhebungen wurden sowohl an einem durchschnittlichen Werktag, als auch an einem Freitag und Samstag durchgeführt, da dies einkaufs-

starke Tage sind. Es wurden an folgenden Tagen und Zeiträumen Verkehrserhebungen durchgeführt:

- Donnerstag, 29.02.2024, 7 – 11 Uhr, 15 – 19 Uhr
- Freitag, 01.03.2024, 7 – 11 Uhr, 15 – 19 Uhr
- Samstag, 02.03.2024, 11 – 18 Uhr

Damit ist gewährleistet, dass jeweils die Spitzenstunden erfasst wurden. Die Verkehrszählung erfolgte an einem repräsentativen Werktag über 24h mit Hilfe von Videokameras, so dass neben den gezählten Fahrzeugen auch der Verkehrsablauf an den Knotenpunkten ausgewertet werden konnte.

Die Aufnahmen wurden in 15-Minuten-Intervallen, differenziert nach Fahrzeugarten (Fahrräder, Krafträder, Personenkraftwagen, Kleintransporter, Busse, Lastkraftwagen und Sattelzüge) aufbereitet. Wetterbedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

An K1 fängt die vormittägliche Spitzenstunde am Donnerstag um 07:15 Uhr und an K2 um 10 Uhr an. Nachmittags liegt die Spitzenstunde an beiden Knotenpunkten jeweils zwischen 16:30 und 17:30 Uhr.

Freitags beginnt die nachmittägliche Spitzenstunde an K1 früher an als an K2 (K1: 15 Uhr, K2: 15:45 Uhr). Samstags geht die Spitzenstunde an K1 von 10:30 – 11:30 Uhr. An K2 fängt die Spitzenstunde um 11:30 Uhr an.

Auf der Lindauer Straße wurde die stärkste Verkehrsbelastung am Donnerstagnachmittag erfasst. Samstags ist das Verkehrsaufkommen der Lindauer Straße etwas niedriger. Die Ein- und Ausfahrt an der Lindauer Straße hingegen ist donnerstags etwas weniger frequentiert als in den Spitzenstunden am Freitag und Samstag. Die Verkehrsmengen an K2 sind in allen Spitzenstunden vergleichbar.

Grundsätzlich fahren an K2 etwas mehr Fahrzeuge heraus als an K1. Auffallend ist, dass an K1 mehr als doppelt so viel Fahrzeuge rechts statt links abbiegen. Der Linksabbieger ist mit 26 bis 44 Fahrzeugen in den Spitzenstunden vergleichsweise gering. Es kann darauf geschlossen werden, dass bereits im Bestand das Linksabbiegen an K1 vermieden wird und Linksabbieger vermehrt über K2 und anschließend die Signalanlage am Knotenpunkt „Lindauer Straße/ Am Göhlenbach“ abfahren.

In den Videoaufnahmen ist zu erkennen, dass das Linksabbiegen vom Grundstück auf die Lindauer Straße überwiegend gut funktioniert mit kurzen Wartezeiten. Es kommt jedoch immer mal wieder zu längeren Wartezeiten, wenn auf der Lindauer Straße Pulks mit ungünstigen Fahrzeugabständen bzw. kurze Folgezeitlücken bestehen. Daher kann es im Bestand vereinzelt auch zu längeren Wartezeiten kommen. Längere Rückstaus auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums sind jedoch nie zu beobachten.

Darüber hinaus haben Linksabbieger nicht nur den Kfz-Verkehr zu beachten, sondern auch kreuzende Fußgänger und Radfahrer. Hier kann es vereinzelt zu Konflikten kommen, insbesondere wenn die Sicht auf die Lindauer Straße beim Linksabbiegen durch einen rechts daneben wartenden Rechtsabbieger verdeckt wird. Zudem wird das Sichtfeld durch eine bestehende Plakatwand im öffentlichen Raum etwas eingeschränkt.

Die entsprechenden Kfz-Verkehrsmengen sind in den **Plänen 2.1 bis 2.3** übersichtlich dargestellt. Die detaillierten Ergebnisse der Verkehrserhebung können der **Anlage 1** entnommen werden.

2.2 Verkehrsmengen Prognose-Nullfall

Der Prognose-Nullfall berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung. In Absprache mit der Stadt Kempten liegen für den Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld keine Prognosewerte vor. In Absprache mit der Stadt Kempten wird von einer Verkehrszunahme von 5% für den Prognosehorizont 2035 ausgegangen. Das Vorgehen liegt somit auf der sicheren Seite.

Das Verkehrsaufkommen des Prognose-Nullfalls ist in den **Plänen 3.1 bis 3.3** abgebildet.

2.3 Neuverkehr des Entwicklungsvorhabens

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wird in Anlehnung an die Fachliteratur¹⁺² vorgenommen. Des Weiteren werden städtetypische Ansätze berücksichtigt. Mithilfe von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Vorhaben werden die Ergebnisse auf Plausibilität geprüft.

Insgesamt sollen sowohl der EDEKA-Markt als auch der LIDL-Markt erweitert werden:

- Erweiterung EDEKA-Markt: ~ 360 m²
- Getränkemarkt ~ 490 m²
- Erweiterung LIDL-Markt: ~ 360 m²

Eine detaillierte Prognose des durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Neuverkehrs kann **Anlage 2** entnommen werden.

Mit den zu Grunde gelegten Parametern bzw. Mobilitätskennziffern erzeugen die geplanten Erweiterungen im Gebiet in 24 Stunden rund zusätzliche

¹ Büro Bosserhoff: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung (Ver_Bau). Gustavsburg 2016.

² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln 2006.

620 Kfz-Fahrten. Unter Verwendung der Spitzenstunden-Anteile ergibt sich in den Spitzenstunden folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen für das Plangebiet:

Donnerstag

- Zielverkehr vormittägliche Spitzenstunde: ~ 16 Kfz-Fahrten / h
Quellverkehr vormittägliche Spitzenstunde: ~ 16 Kfz-Fahrten / h
- Zielverkehr nachmittägliche Spitzenstunde: ~ 37 Kfz-Fahrten / h
Quellverkehr nachmittägliche Spitzenstunde: ~ 37 Kfz-Fahrten / h

Freitag

- Zielverkehr nachmittägliche Spitzenstunde: ~ 45 Kfz-Fahrten / h
Quellverkehr nachmittägliche Spitzenstunde: ~ 45 Kfz-Fahrten / h

Samstag

- Zielverkehr mittägliche Spitzenstunde: ~ 45 Kfz-Fahrten / h
Quellverkehr mittägliche Spitzenstunde: ~ 45 Kfz-Fahrten / h

Die Verteilung des Neuverkehrs orientiert sich an den Bestandsbelastungen der Verkehrsströme an den umliegenden Knotenpunkten K1 und K2.

2.4 Verkehrsmengen Prognose-Planfall

Die Gesamtbelastung des Prognose Planfalls ergibt sich durch die Überlagerung der Verkehrsbelastungen aus dem Prognose-Nullfall (**Abschnitt 2.2**) mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen der jeweiligen Erschließungskonzepte (**Abschnitt 2.3**).

Das Verkehrsaufkommen des Prognose-Planfalls ist in den **Plänen 4.1 bis 4.3** abgebildet.

3 Bewertung der Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit soll für die beiden Ein- und Ausfahrten nachgewiesen werden. Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgt für folgende Spitzenstunden:

- Donnerstag, vormittägliche Spitzenstunde
- Donnerstag, nachmittägliche Spitzenstunde
- Freitag, nachmittägliche Spitzenstunde
- Samstag, mittägliche Spitzenstunde

Für den Kfz-Verkehr wurde für jeden Knotenstrom die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) und der jeweilige Rückstau nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)³ ermittelt. Die Einteilung in die verschiedenen Qualitätsstufen richtet sich nach der mittleren Wartezeit. Angestrebt wird QSV D (ausreichende Verkehrsqualität) oder besser.

Für die Berechnungen wurden die vorhandenen Ausbauzustände, Spurenaufteilungen und die gültigen Verkehrsregeln herangezogen.

Grundsätzlich ist eine Bewertung nach HBS für Verkehrsanlagen an den öffentlichen Straßenraum ausgelegt. Für eine einheitliche Bewertung sowie Einschätzung werden in diesem Gutachten die Wartezeiten auch auf den privaten Flächen (Parkplatz NVZ) nach HBS berechnet und ausgewiesen.

Die rechnerischen Ergebnisse befinden sich in **Anlage 3** bzw. in den einzelnen Plänen (siehe nachfolgende Abschnitte).

Bestand

An K1 wird am Donnerstag in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine nicht mehr ausreichende QSV E erreicht. Die längeren Wartezeiten treten jedoch nur beim Linksabbiegen aus den Parkplätzen (NVZ und gegenüberliegende Ausfahrt des Autohauses) auf. Aufgrund der geringen Anzahl der Linksabbieger führt dies jedoch zu keinen nennenswerten Rückstaus auf dem Parkplatz. Freitags wird eine ausreichende Qualitätsstufe (QSV D) und samstags eine befriedigende Qualitätsstufe (QSV C) erreicht.

Das Linksabbiegen von der Lindauer Straße auf das Plangebiet erreicht in allen Spitzenstunden rechnerisch eine sehr gute Qualitätsstufe (QSV A). Die mittleren Wartezeiten sind gering. In den Videoaufnahmen sind kurzzeitig kleine Rückstaus in der Lindauer Straße zu beobachten, wenn die nachfolgenden Fahrzeuge ein wartendes linksabbiegenderes Fahrzeug nicht überholen. Diese bauen sich jedoch stets schnell wieder ab.

³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen. Köln 2015.

An K2 wird an allen Spitzenstunden eine sehr gute Qualitätsstufe (QSV A) erreicht.

Die Ergebnisse befinden sich in den **Plänen 5.1 bis 5.3**.

Prognose-Nullfall

Die Leistungsfähigkeitsergebnisse sind im Prognose-Nullfall ähnlich wie im Bestand. Nur an K1 erreicht der Linksabbieger vom Parkplatz auf die Lindauer Straße nicht nur Donnerstags sondern auch Freitags eine QSV E.

Die Ergebnisse befinden sich in den **Plänen 6.1 bis 6.3**.

Prognose-Planfall

Die Leistungsfähigkeitsergebnisse sind im Prognose-Planfall ebenfalls ähnlich wie im Bestand und Prognose-Nullfall. An K1 erreicht der Linksabbieger vom Parkplatz auf die Lindauer Straße nicht nur Donnerstags sondern auch Freitags eine QSV E. Samstags verlängert sich die mittlere Wartezeit etwas. Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs ist nun eine QSV D.

Die Ergebnisse befinden sich in den **Plänen 7.1 bis 7.3**.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass auch bei Erweiterung des Nahversorgungszentrums weiterhin alle Verkehrsströme im öffentlichen Raum mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Lediglich auf den privaten Flächen kann es in der nachmittäglichen Spitzenstunde phasenweise zu längeren Wartezeiten der Linksabbieger kommen. Wobei grundsätzlich auch alternativ die Ausfahrt über K2 und die Straße Am Göhlenbach möglich ist.

Sowohl die Stadt Kempten als auch der Eigentümer tolerieren die phasenweise längeren Wartezeiten auf Privatgelände, sodass vorläufig keine Maßnahmen zwingend notwendig werden.

Neben der Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs sind auch Aspekte der Verkehrssicherheit zu betrachten. Bei der Verkehrserhebung im Bestand ist bereits aufgefallen, dass es vereinzelt zu Konflikten zwischen ausfahrenden Fahrzeugen und Fußgängern sowie Radfahrern kommt. Insbesondere blockieren vom Nahversorgungszentrum ausfahrende Kfz gelegentlich den Rad- und Gehweg entlang der Lindauer Straße, wenn sie zu weit nach vorne fahren. Diese Konflikte sind jedoch nicht der Erweiterung des Nahversorgungszentrums geschuldet.

Grundsätzlich ist im Planfall ein ähnlicher Verkehrsablauf wie im Bestand zu erwarten. Dennoch sollte insbesondere die Ein- und Ausfahrt an der Lindauer

Straße im Blick behalten werden. Bei Bedarf können auch nach Realisierung der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Maßnahmen getroffen werden, die den Verkehrsablauf verbessern. Dies könnten zunächst folgende Maßnahmen sein:

- Umgestaltung des Straßenraums Lindauer Straße: ermöglichen einer Aufstellfläche für Linksabbieger (Reduzierung des Rückstaus auf der Lindauer Straße)
- ggf. Entfernen der Plakatwand auf städtischem Grund, um die Sichtbeziehung der Ausfahrt zu verbessern, sodass wartende Fahrzeuge nicht mehr bis auf den Radweg vorfahren (Verringern des Konfliktpotenzials)
- Deutliche Hervorhebung des Radwegs sowie Gehwegs (z.B. durch Farbe oder entsprechende Piktogramme), sodass wartende Fahrzeuge nicht mehr bis auf Radweg vorfahren

Sofern zukünftig erhebliche Konflikte zu beobachten sind, könnten in einem weiteren Schritt weiterreichende Maßnahmen umgesetzt werden. Dies umfasst ein Verbot des Linksabbiegens vom Parkplatz auf die Lindauer Straße (K1) durch Beschilderung. Das Linksausbiegen in Richtung Stadtmitte kann dann über K2 und die Straße Am Göhlenbach erfolgen. Sofern diese Regelung nicht eingehalten wird, kann sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (Aufpflasterung, Fahrbahnteiler oder ähnliches) unterstützt werden.

Insgesamt ist auch bei Erweiterung des Nahversorgungszentrums weiterhin mit einem leistungsfähigen Verkehrsablauf auf der Lindauer Straße zu rechnen.

4 Zusammenfassung

Die Ott GmbH & Co. Grundbesitz ist Eigentümer eines Nahversorgungszentrums (NVZ) in Kempten (Allgäu) und aktuell in der Bauleitplanung zur Erweiterung ihres NVZ. Geplant ist der Abriss des bestehenden EDEKA-Marktes (Lindauer Str. 108) mit einer Verkaufsfläche von 840 m² und ein Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Zusätzlich ist ein Getränkemarkt mit etwa 490 m² geplant. Darüber hinaus soll der bestehende LIDL-Markt (Lindauer Str. 106) erweitert werden. Die Verkaufsfläche vergrößert sich um 358 m² auf 1.600 m².

Im Verkehrsgutachten wurden die beiden Ein- und Ausfahrten „Am Göhlenbach“ und „Lindauer Straße“ betrachtet und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit bewertet.

Die Verkehrserhebungen wurden an einem durchschnittlichen Werktag (Donnerstag), einem Freitag sowie einem Samstag durchgeführt. Die Lindauer Straße weist dabei in der nachmittäglichen Spitzenstunde am Donnerstag das höchste Verkehrsaufkommen auf. Die Ein- und Ausfahrten hingegen sind am Freitag und Samstag etwas höher frequentiert.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab, dass die Verkehrsmengen der Lindauer Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Lediglich linksausfahrende Fahrzeuge von den privaten Parkplätzen (NVZ sowie Autohaus) erreichen in den nachmittäglichen Spitzenstunden am Donnerstag und Freitag teils längere Wartezeiten und somit eine nicht mehr ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs QSV E. Die längeren Wartezeiten treten bereits im Bestand auf. Da es sich um Privatgelände handelt, akzeptieren sowohl Eigentümer als auch die Stadt Kempten die phasenweise etwas längeren Wartezeiten.

Nicht nur die Wartezeiten, sondern auch der Verkehrsablauf spielen eine entscheidende Rolle. Bei der Verkehrserhebung im Bestand ist bereits aufgefallen, dass es vereinzelt zu Konflikten zwischen ausfahrenden Fahrzeugen und Fußgängern sowie Radfahrern kommt. Dies ist durch zu weit vor fahrende Fahrzeuge bedingt. Diese Konflikte sind jedoch nicht der Erweiterung des Nahversorgungszentrums geschuldet, sondern bestehen bereits im Bestand.

Grundsätzlich ist im Planfall ein ähnlicher Verkehrsablauf wie im Bestand zu erwarten. Dennoch sollte insbesondere die Ein- und Ausfahrt an der Lindauer Straße im Blick behalten werden. Bei Bedarf können auch nach Realisierung der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Maßnahmen getroffen werden, die den Verkehrsablauf verbessern, wie zum Beispiel eine Umgestaltung des Straßenraums der Lindauer Straße, eine Verbesserung der Sichtbeziehungen, Gestaltungsmaßnahmen sowie das Verbot des Linksabbiegens an K1.

Verzeichnisse

Abbildungen im Text:

Abbildung 1: Übersicht Plangebiet 2

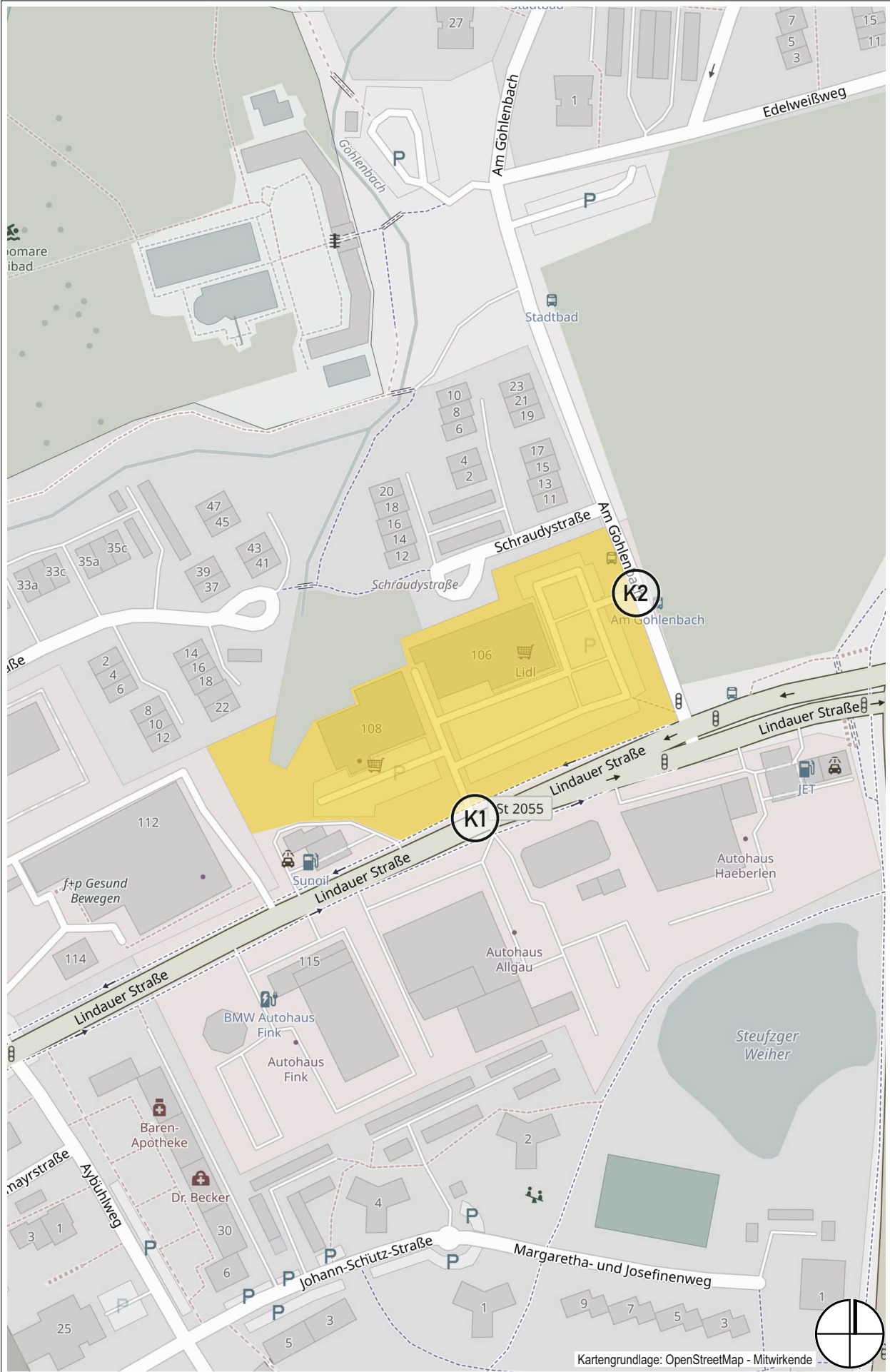
Plandarstellungen als Anhang:

- Plan 1 Übersicht
- Plan 2 Verkehrsmengen Bestand
 - Plan 2.1 Donnerstag - Spitzenstunden
 - Plan 2.2 Freitag - Spitzenstunde
 - Plan 2.3 Samstag - Spitzenstunde
- Plan 3 Verkehrsmengen Prognose-Nullfall
 - Plan 3.1 Donnerstag - Spitzenstunden
 - Plan 3.2 Freitag - Spitzenstunde
 - Plan 3.3 Samstag - Spitzenstunde
- Plan 4 Verkehrsmengen Prognose-Planfall
 - Plan 4.1 Donnerstag - Spitzenstunden
 - Plan 4.2 Freitag - Spitzenstunde
 - Plan 4.3 Samstag - Spitzenstunde
- Plan 5 Leistungsfähigkeit Bestand
 - Plan 5.1 Donnerstag - Spitzenstunden
 - Plan 5.2 Freitag - Spitzenstunde
 - Plan 5.3 Samstag - Spitzenstunde
- Plan 6 Leistungsfähigkeit Prognose-Nullfall
 - Plan 6.1 Donnerstag - Spitzenstunden
 - Plan 6.2 Freitag - Spitzenstunde
 - Plan 6.3 Samstag - Spitzenstunde
- Plan 7 Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall
 - Plan 7.1 Donnerstag - Spitzenstunden
 - Plan 7.2 Freitag - Spitzenstunde
 - Plan 7.3 Samstag – Spitzenstunde

Anlagen:

- Anlage 1 Verkehrszählung
- Anlage 2 Prognose des Neuverkehrs
- Anlage 3 Leistungsfähigkeitsberechnung

Pläne

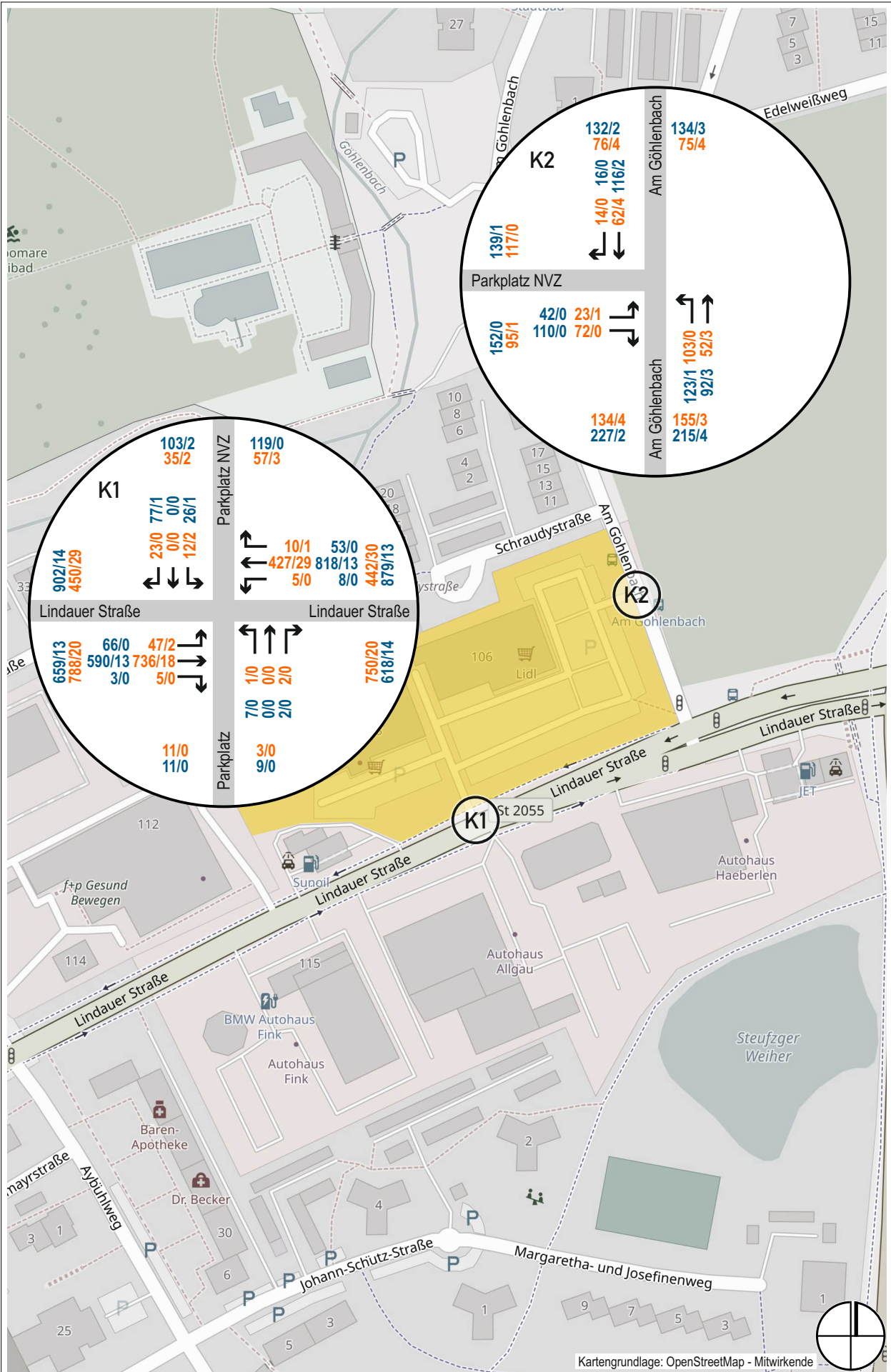


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

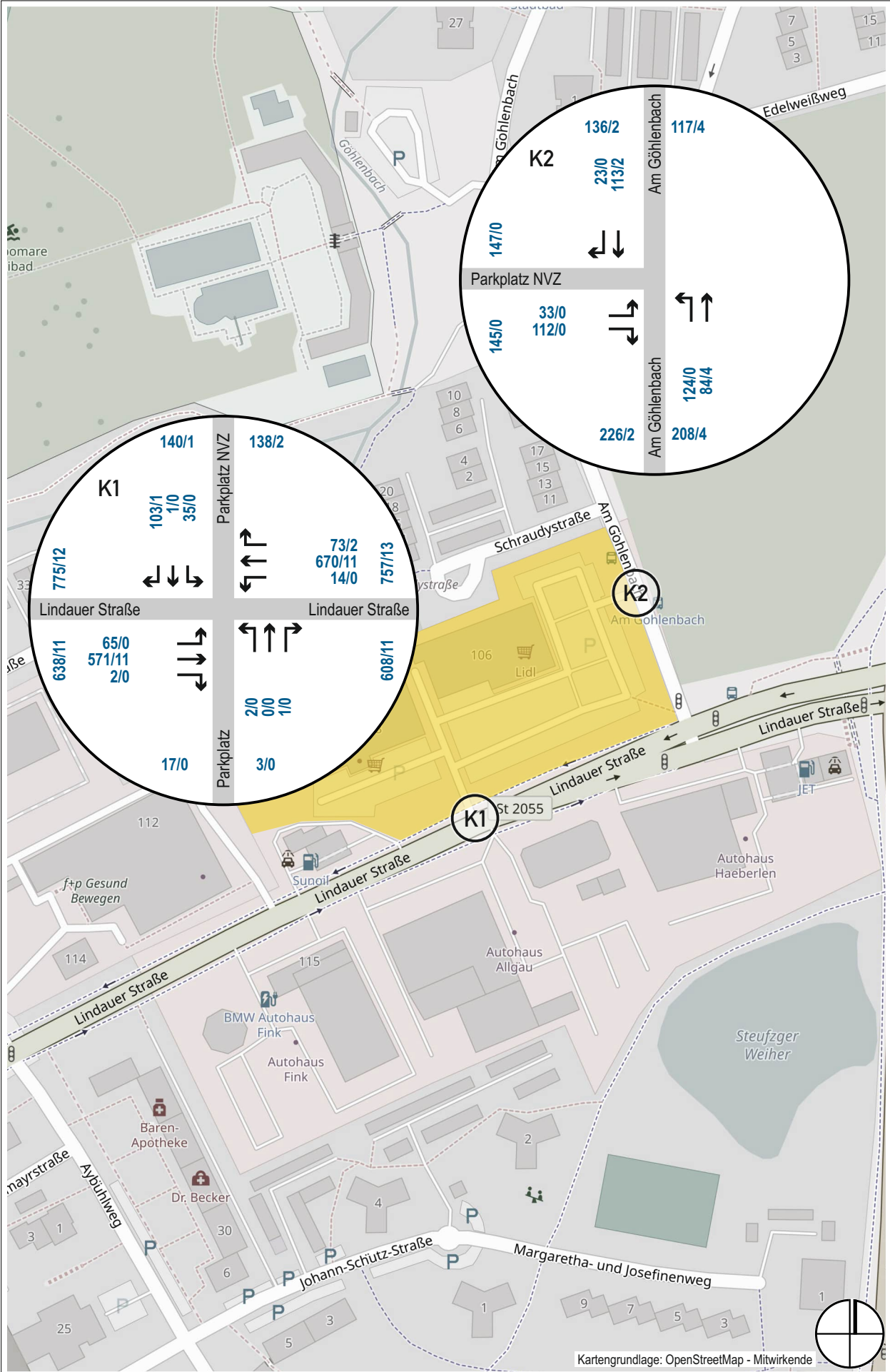
Übersicht

Zählung vom Donnerstag, 29.02.2024 bis Samstag, 03.02.2024



Spitzenstunde **Vormittag** (K1: 07:15 - 08:15 Uhr, K2: 10:00 - 11:00 Uhr)
 Spitzenstunde **Nachmittag** (K1 & K2: 16:30 - 17:30 Uhr)
 100 / 10
 Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
 Zählung vom Donnerstag, 29.02.2024
 Spitzenstunden **Vormittags** und **Nachmittags**

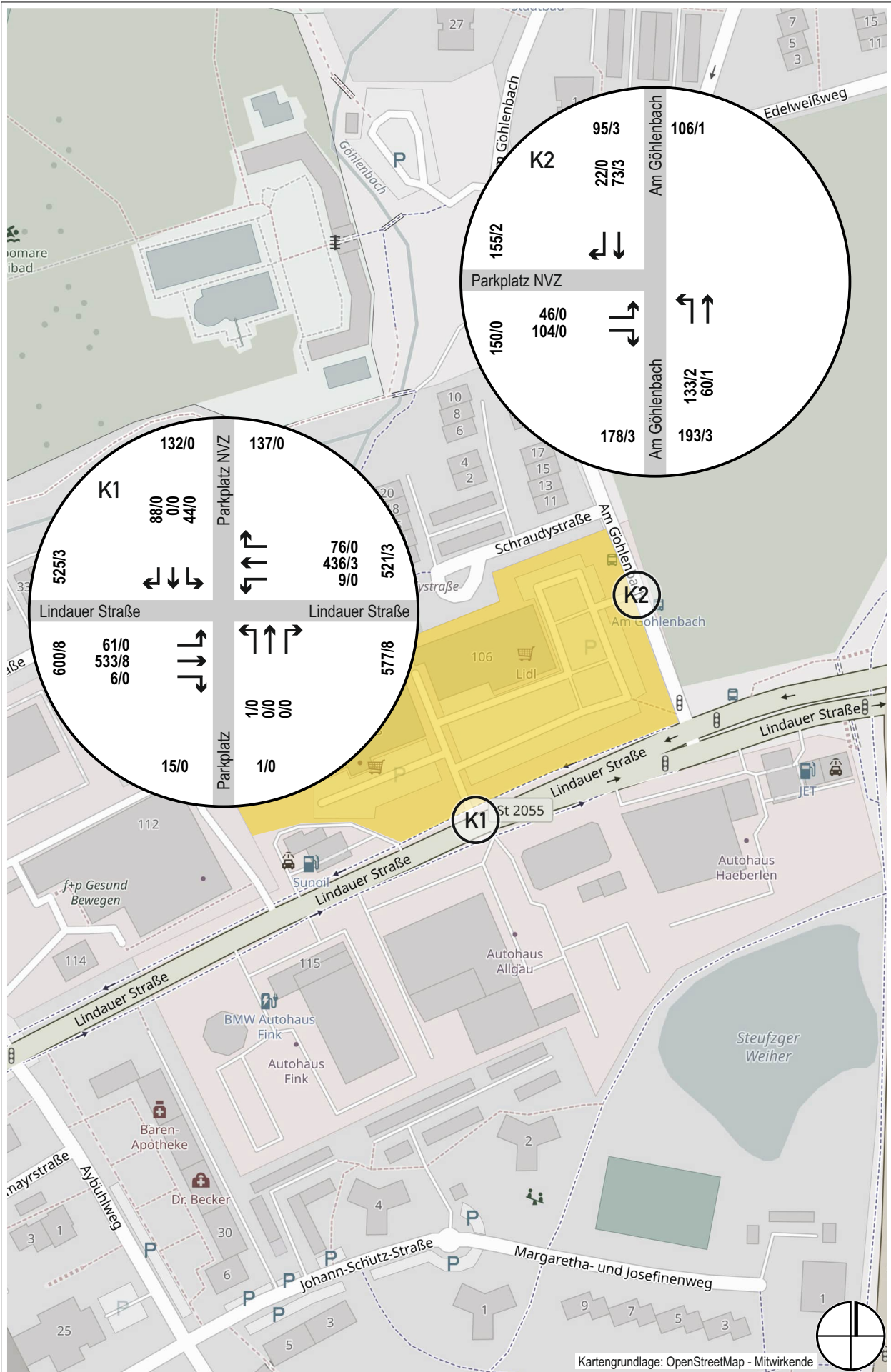


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

Spitzenstunde **Nachmittag** (K1: 15:00 - 16:00 Uhr, K2: 15:45 - 16:45 Uhr)
100 / 10
Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
Zählung vom Freitag, 01.03.2024
Spitzenstunde **Nachmittags**

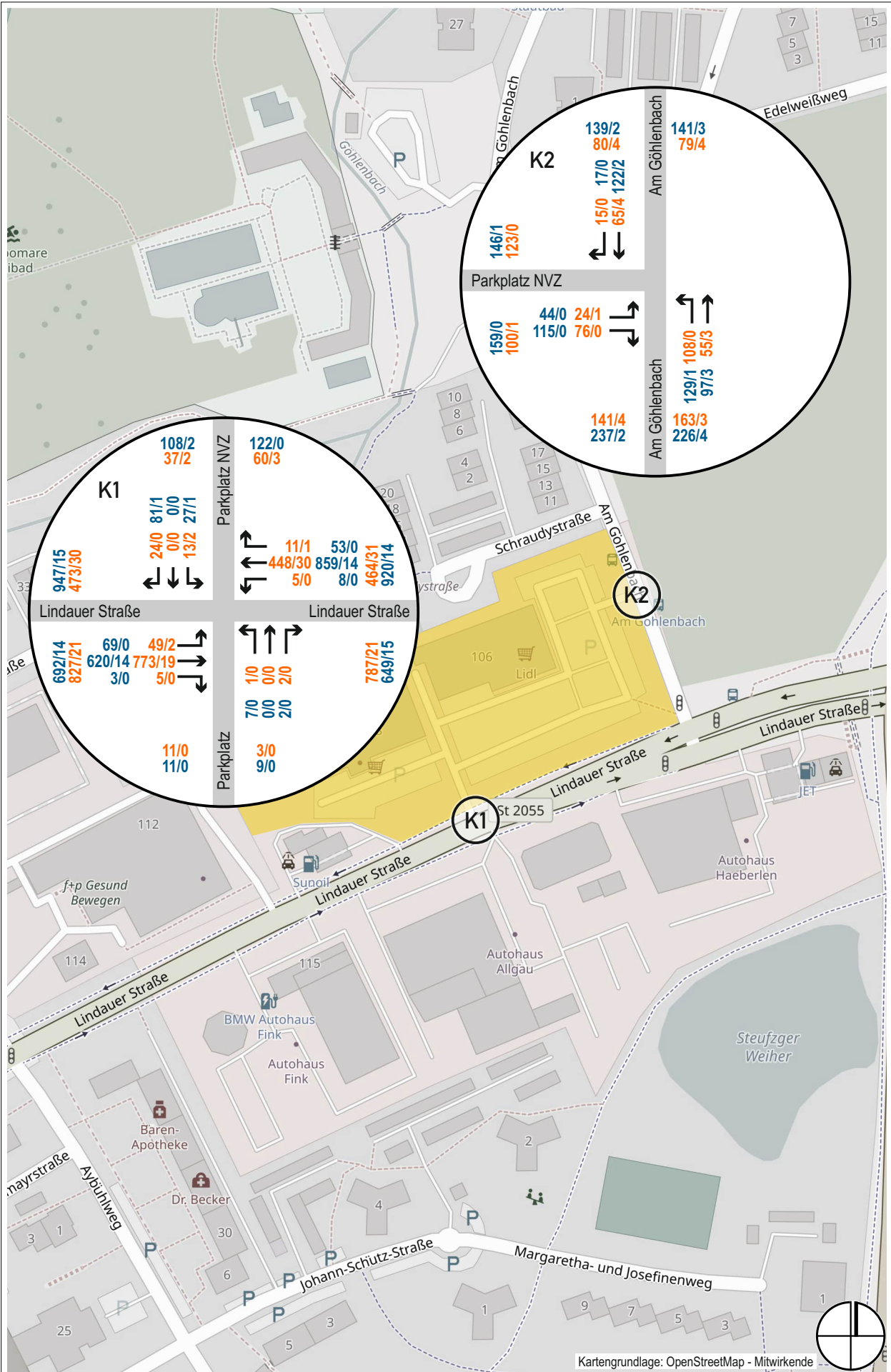


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

Spitzenstunde (K1: 10:30 - 11:30 Uhr, K2: 11:30 - 12:30 Uhr)
100 / 10
Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
Zählung vom Samstag, 02.03.2024
Spitzenstunde

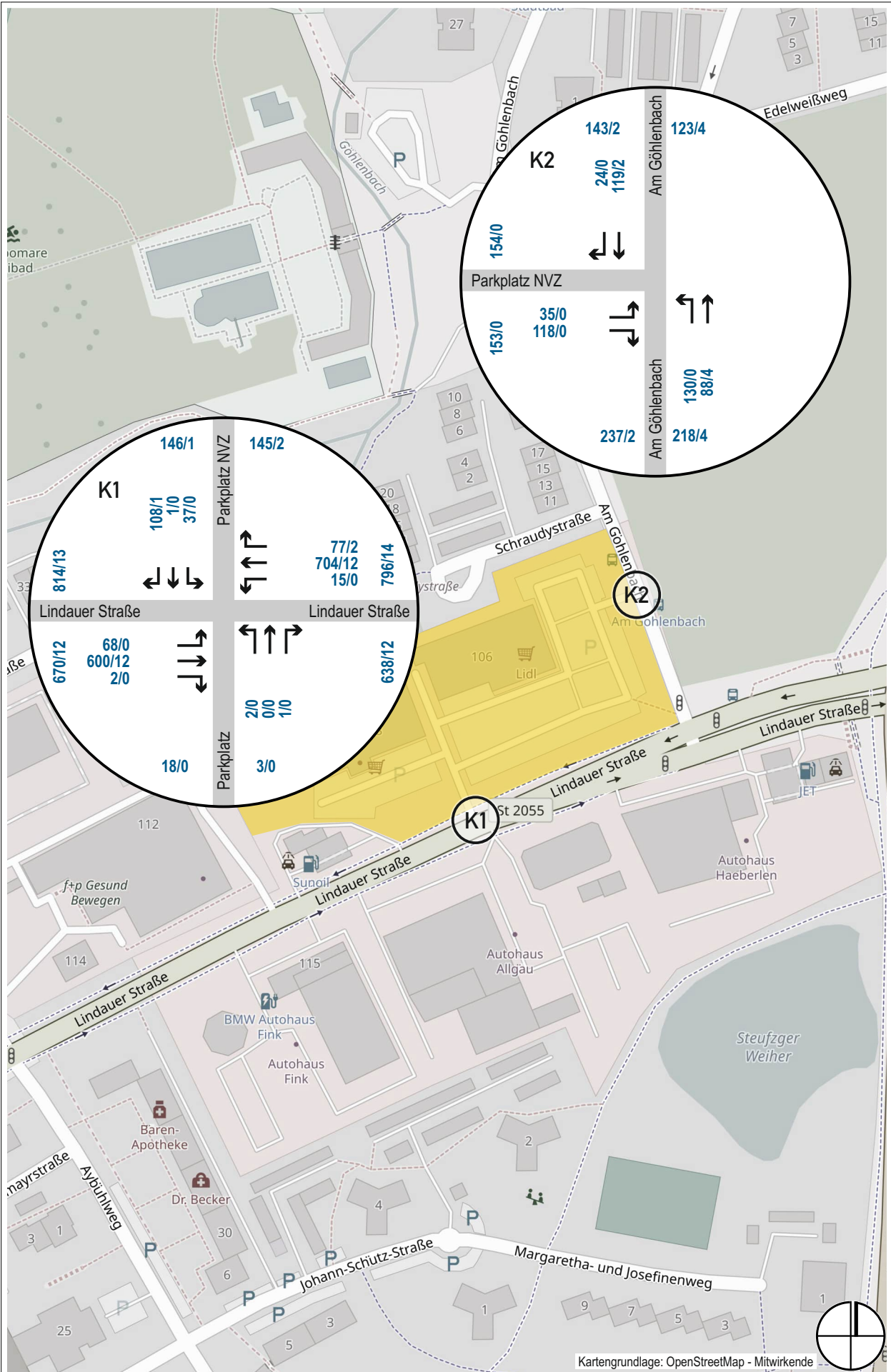


Spitzenstunde **Vormittag**
 Spitzenstunde **Nachmittag**
 100 / 10
 Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
 Prognose-Nullfall
 Spitzenstunden Donnerstag

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

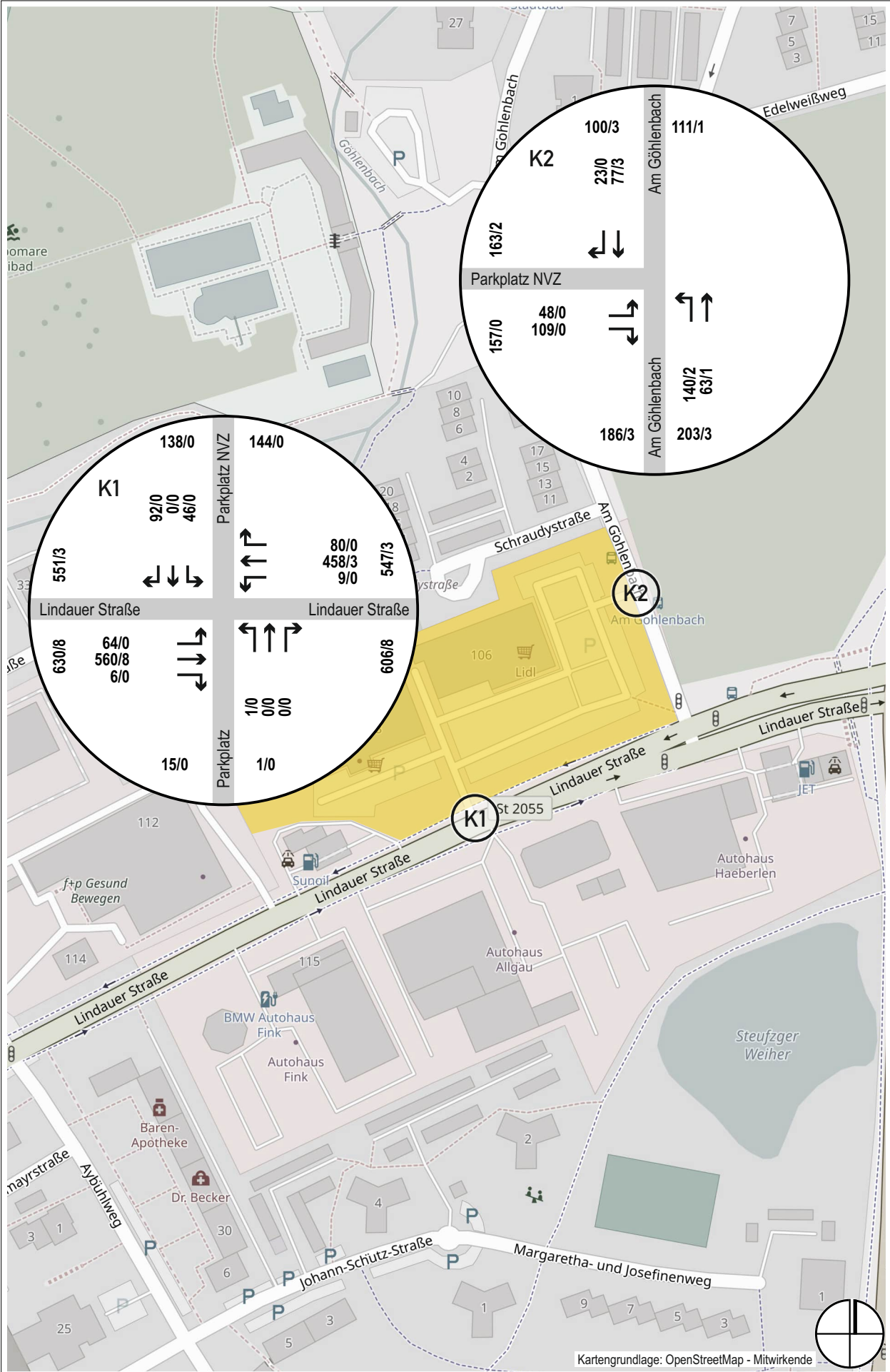


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

Spitzenstunde **Nachmittag**
100 / 10
Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
Prognose-Nullfall
Spitzenstunde Freitag

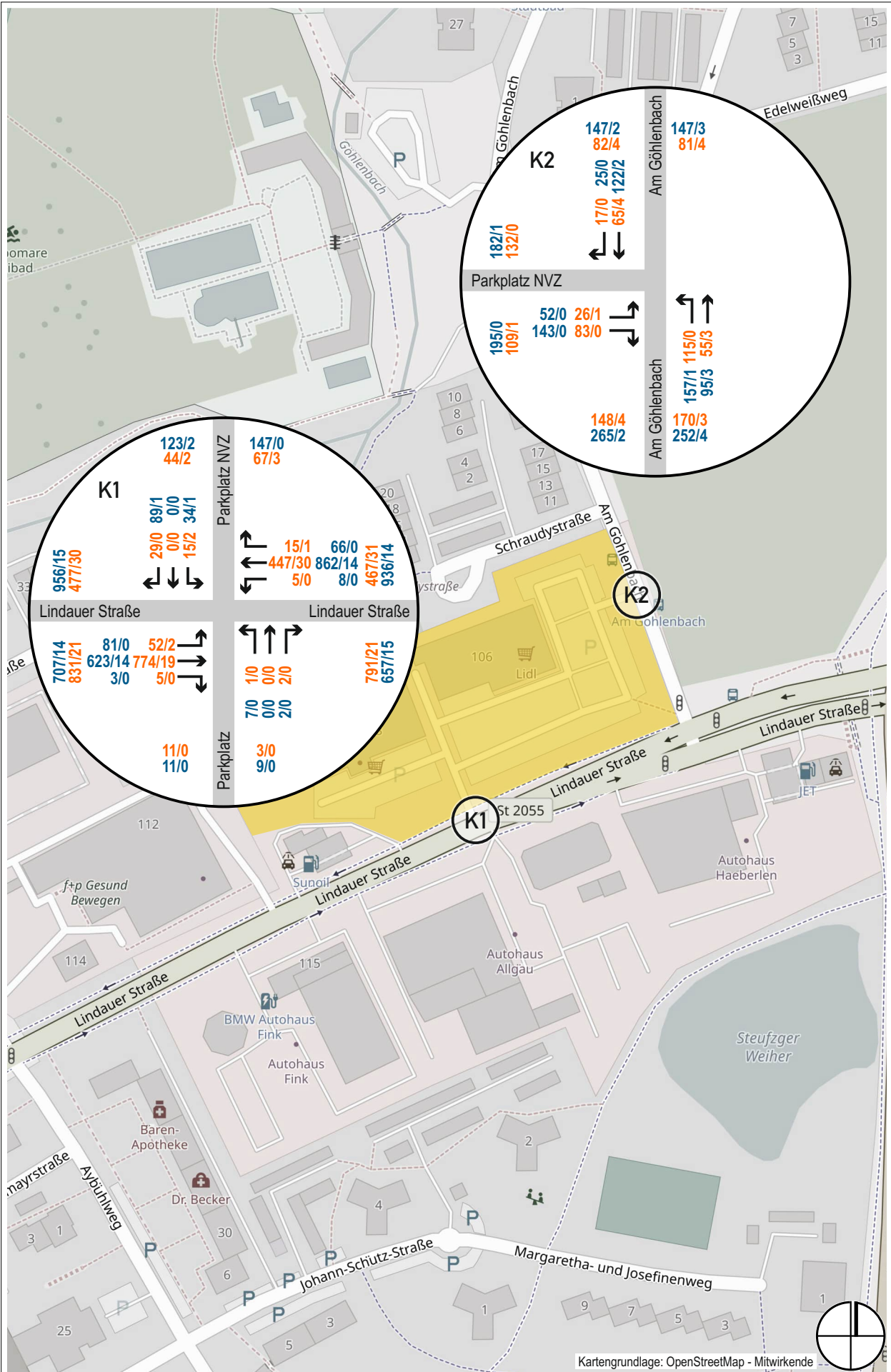


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

Spitzenstunde
100 / 10
Kfz / davon Schwerverkehr

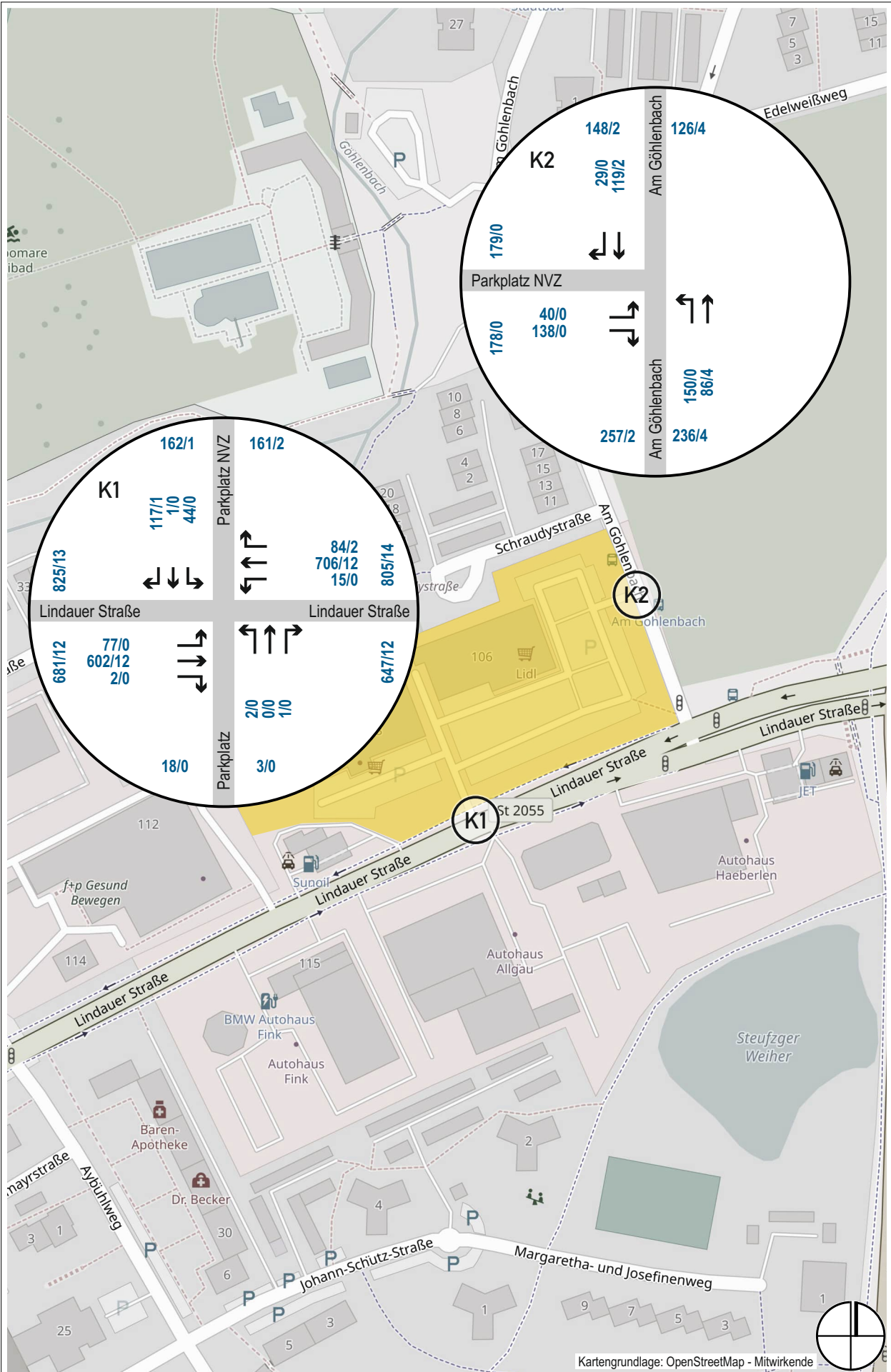
Kfz-Verkehrsmengen
Prognose-Nullfall
Spitzenstunde Samstag



Spitzenstunde **Vormittag**
Spitzenstunde **Nachmittag**
100 / 10
Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
Prognose-Planfall
Spitzenstunden Donnerstag

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

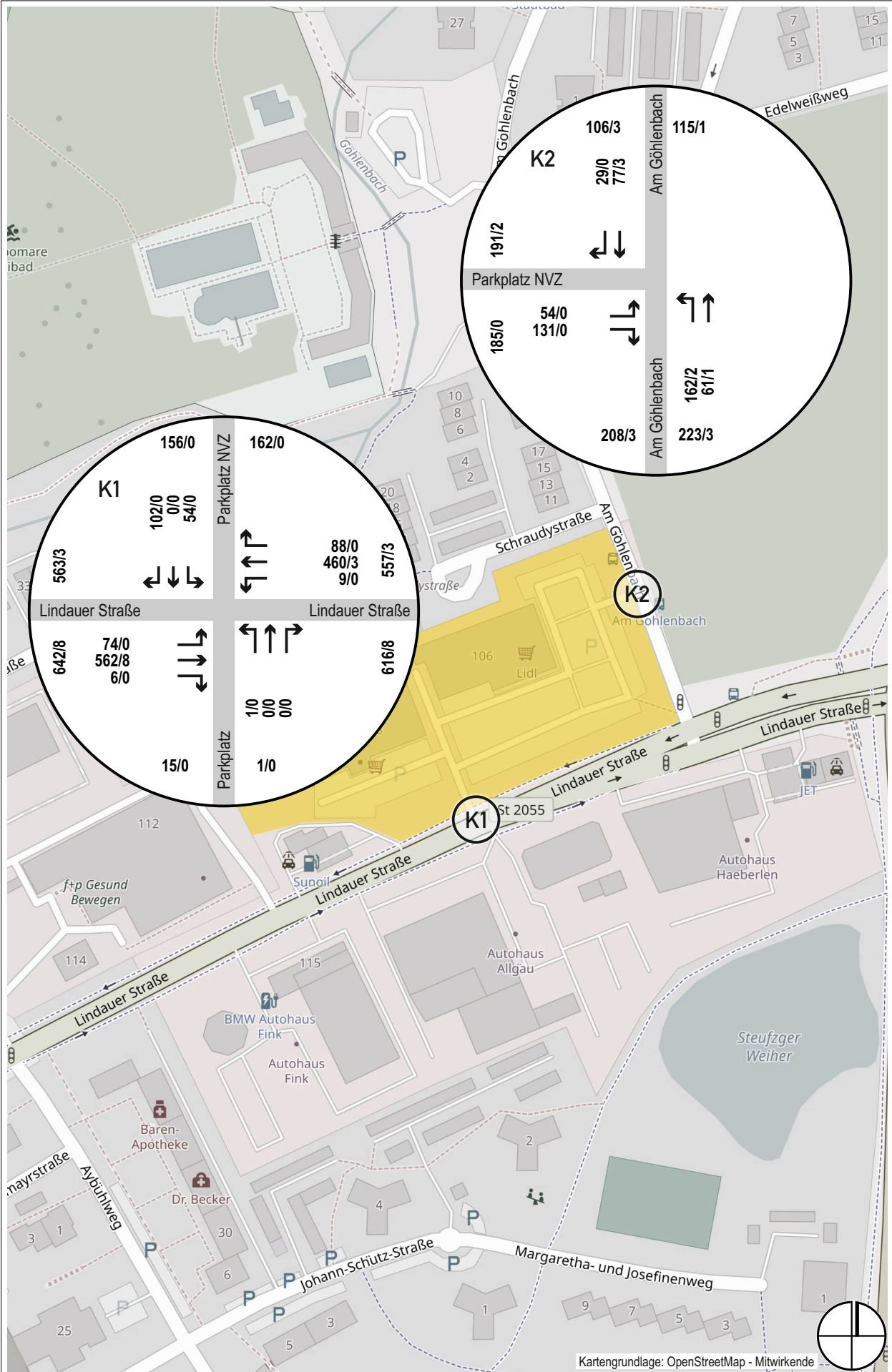


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

Spitzenstunde **Nachmittag**
100 / 10
Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
Prognose-Planfall
Spitzenstunde Freitag

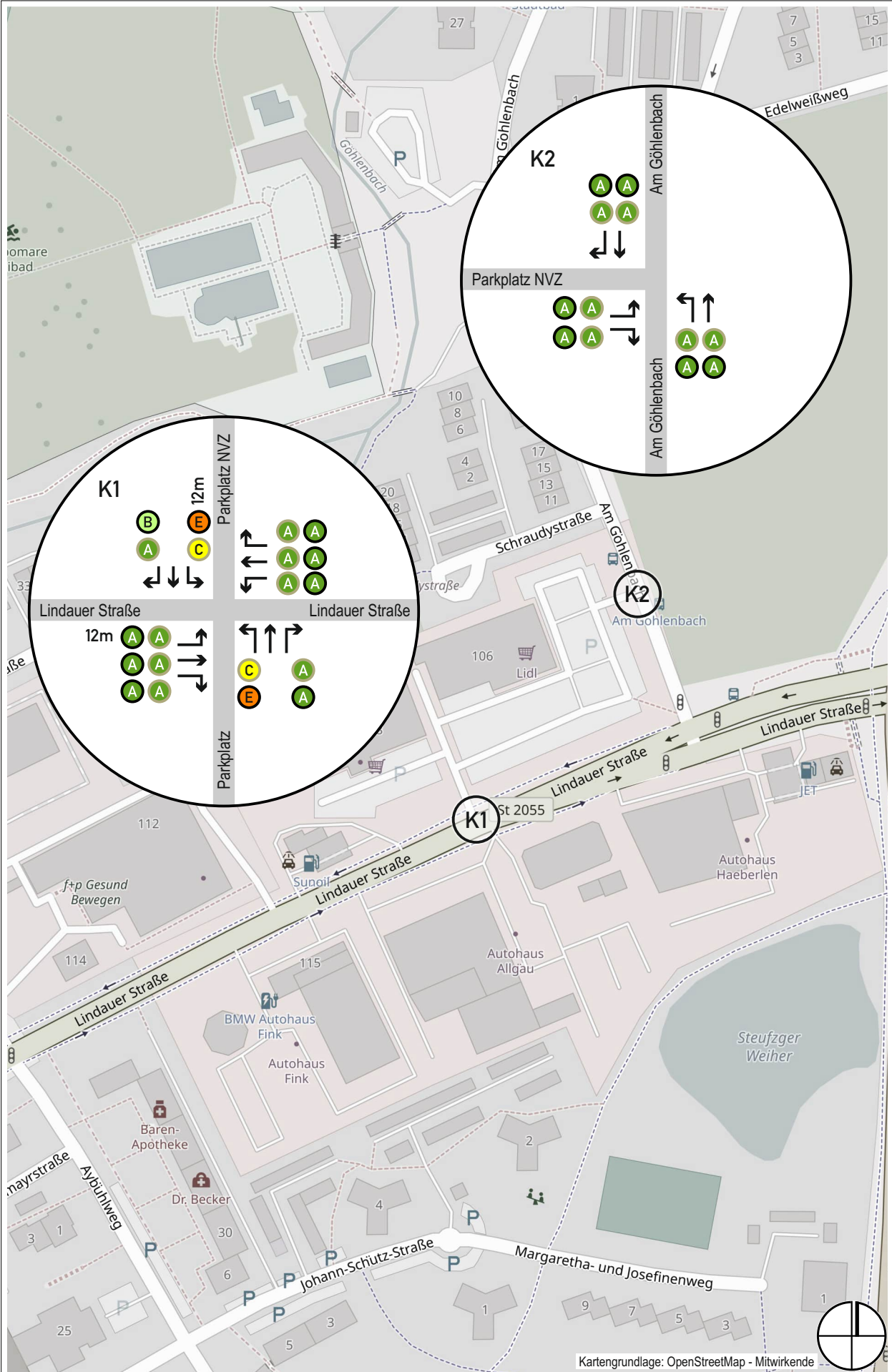


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

Spitzenstunde
100 / 10
Kfz / davon Schwerverkehr

Kfz-Verkehrsmengen
Prognose-Planfall
Spitzenstunde Samstag

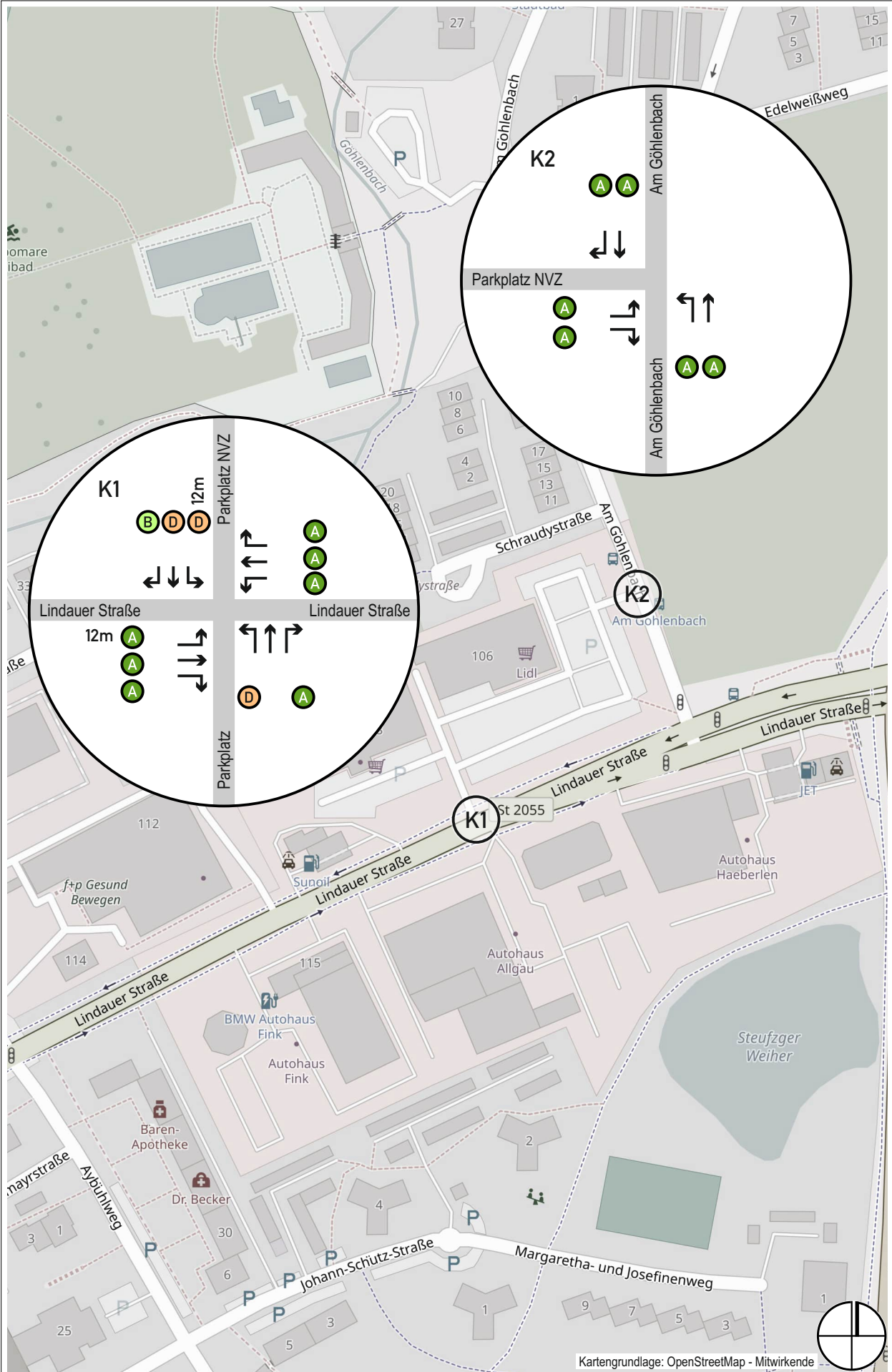


- A B C D E F Vormittag
- A B C D E F Nachmittag

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Bestand
Spitzenstunden Donnerstag

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

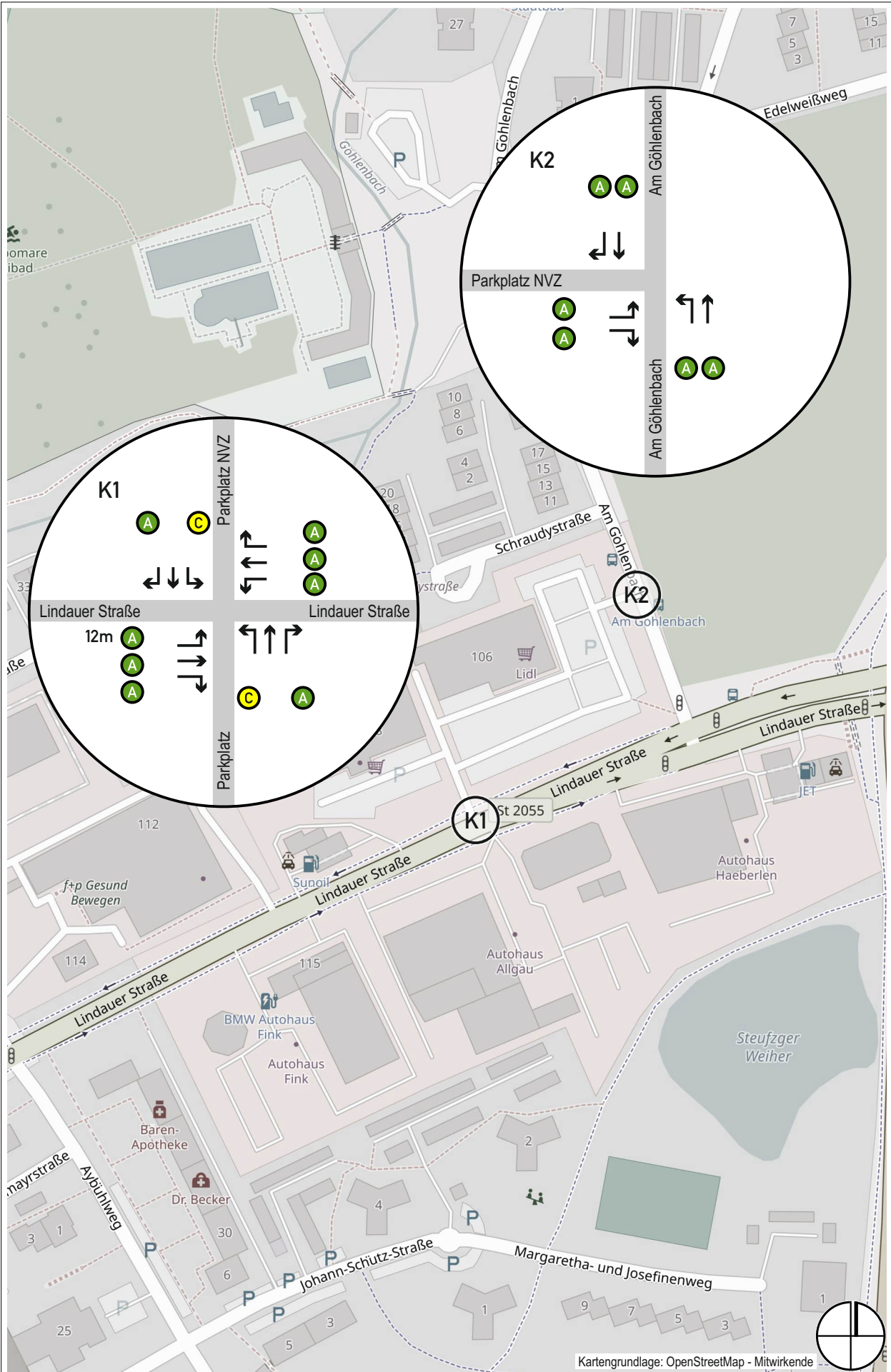


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

A B C D E F Nachmittag

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
 Bestand
 Spitzenstunde Freitag

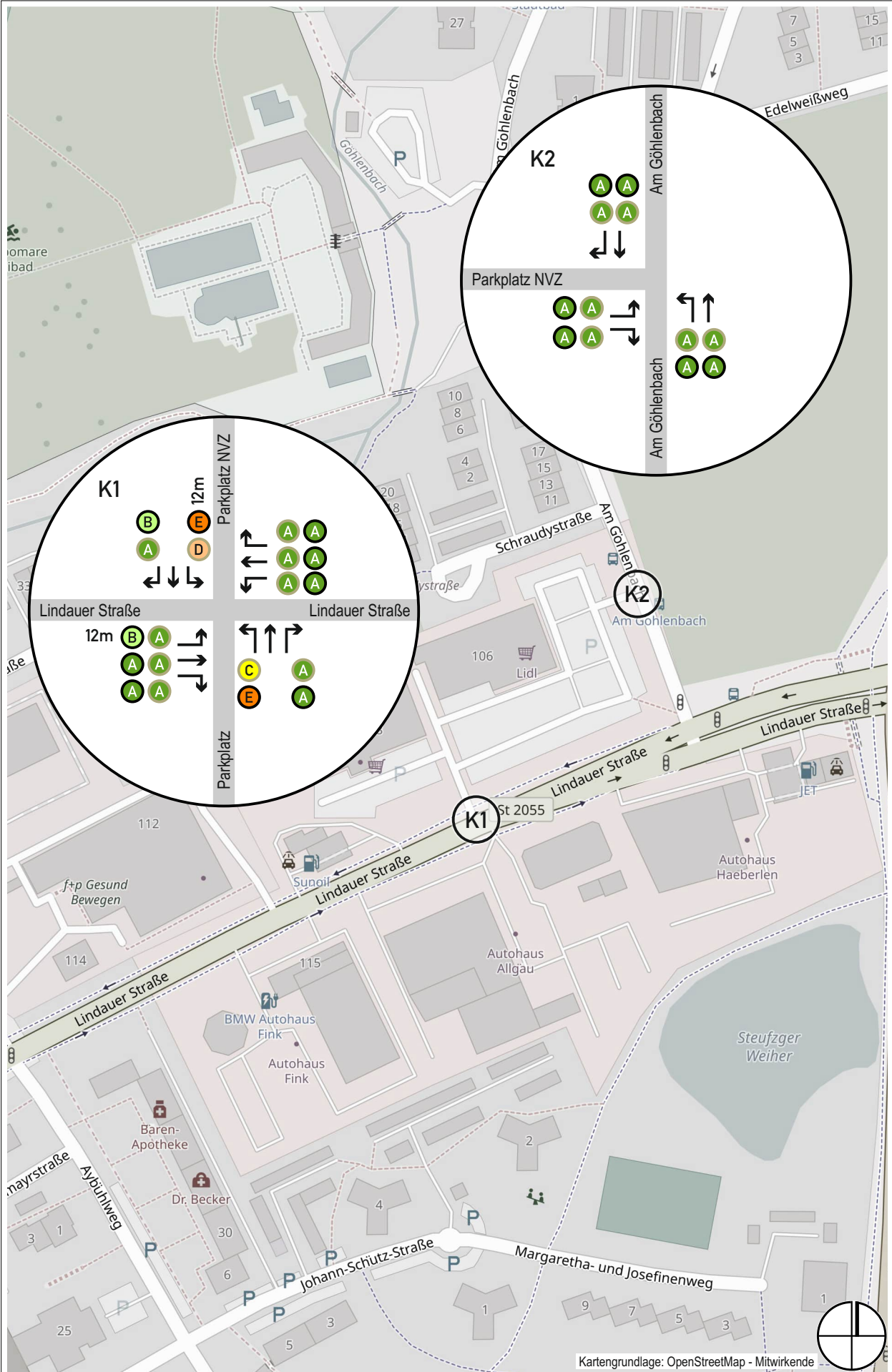


Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

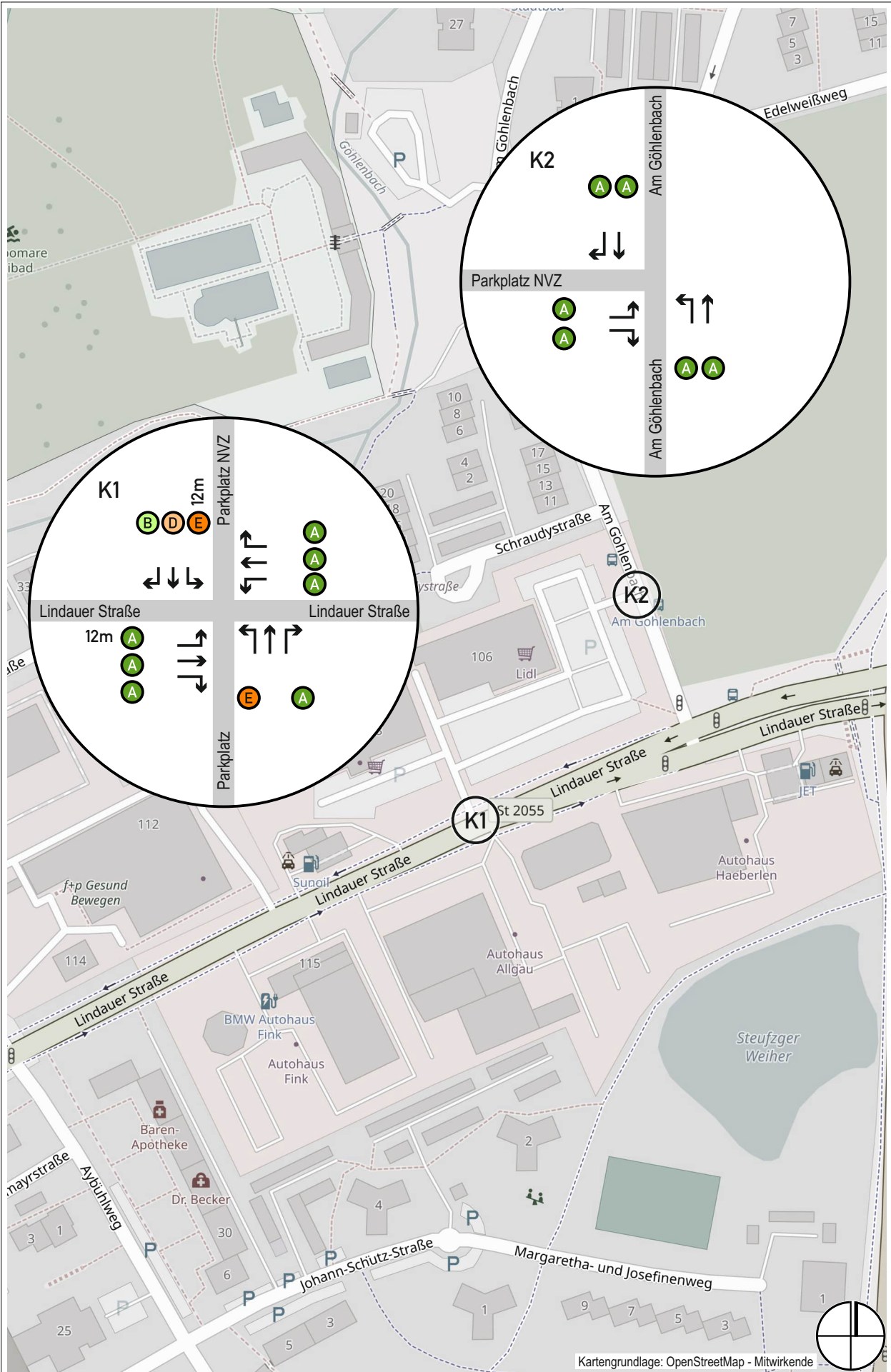
A B C D E F mittags

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Bestand
Spitzenstunde Samstag



- ● ● ● ● ● Vormittag
- ● ● ● ● ● Nachmittag

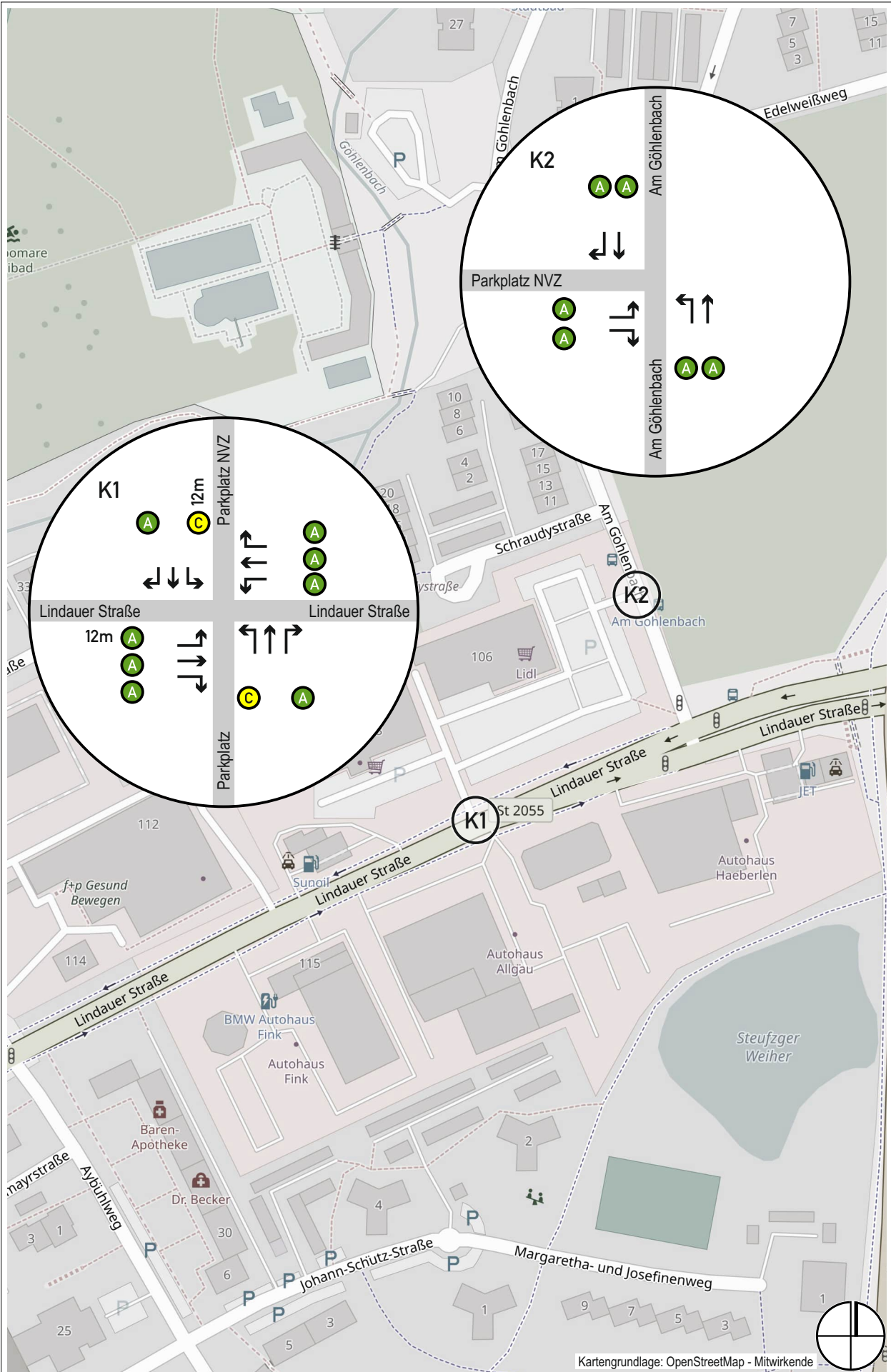
Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Prognose-Nullfall 2035
Spitzenstunden Donnerstag



A B C D E F Nachmittag

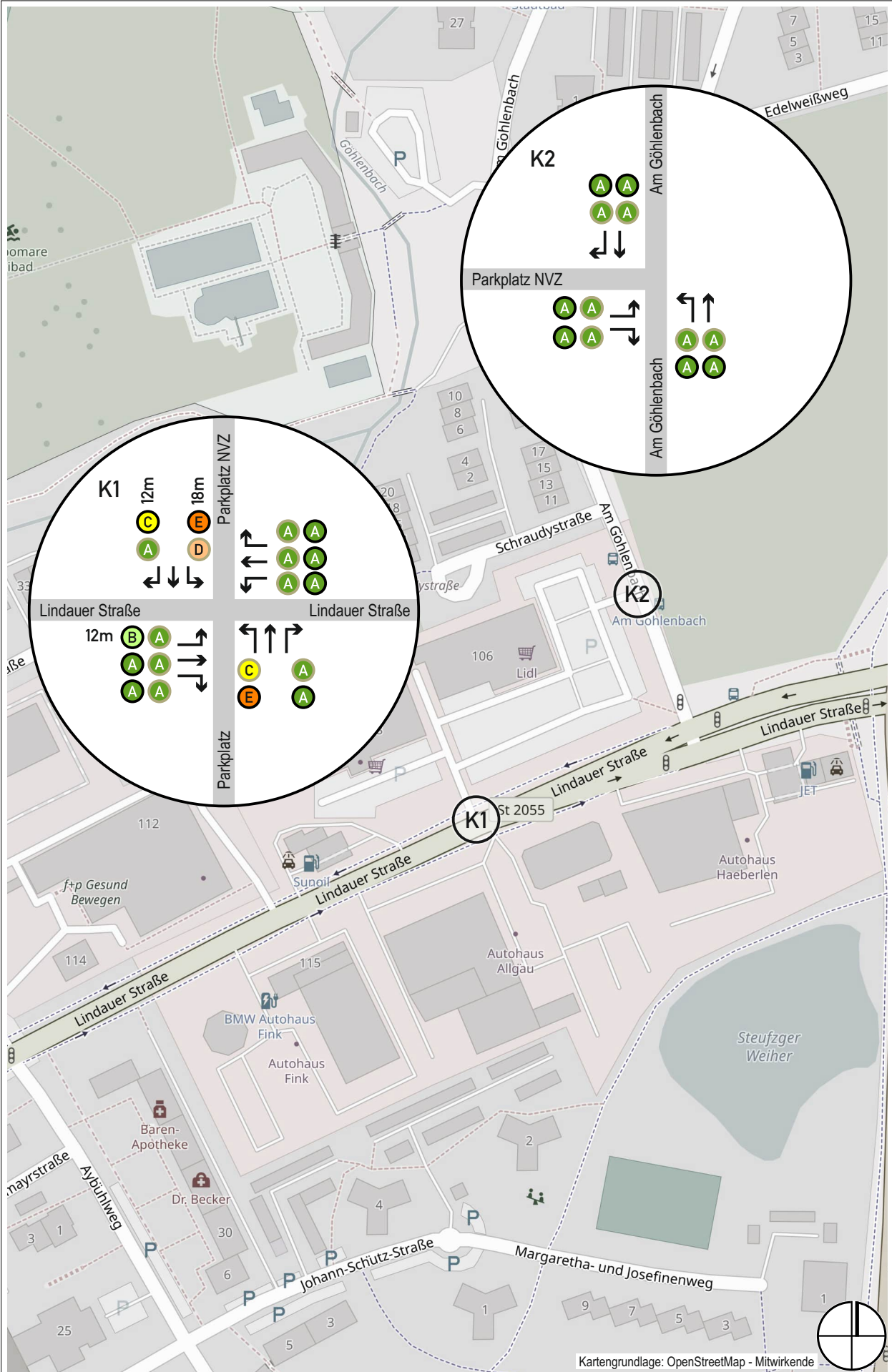
Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Prognose-Nullfall 2035
Spitzenstunde Freitag

Stand: 16.04.2024



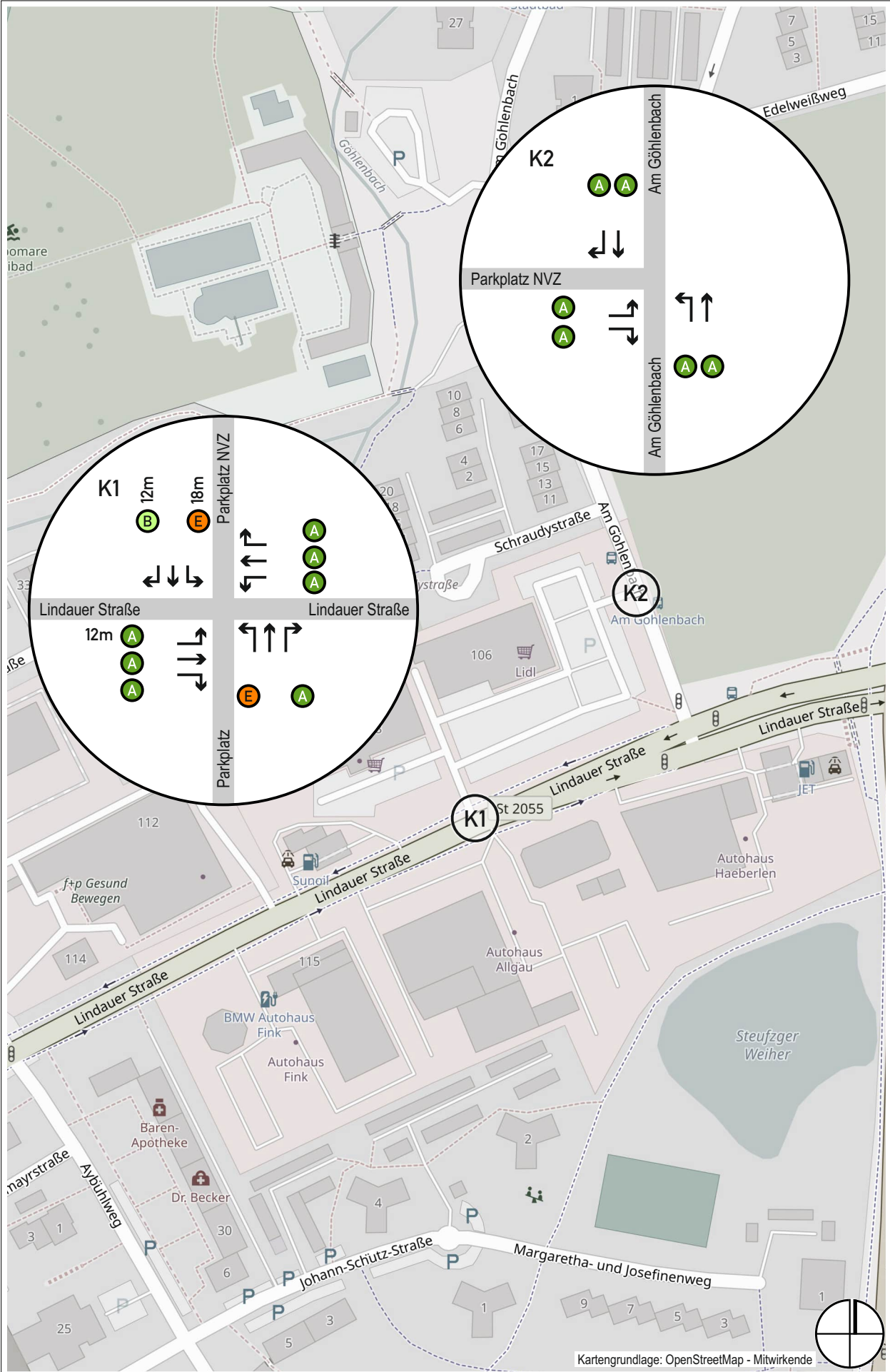
A B C D E F mittags

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Prognose-Nullfall 2035
Spitzenstunde Samstag



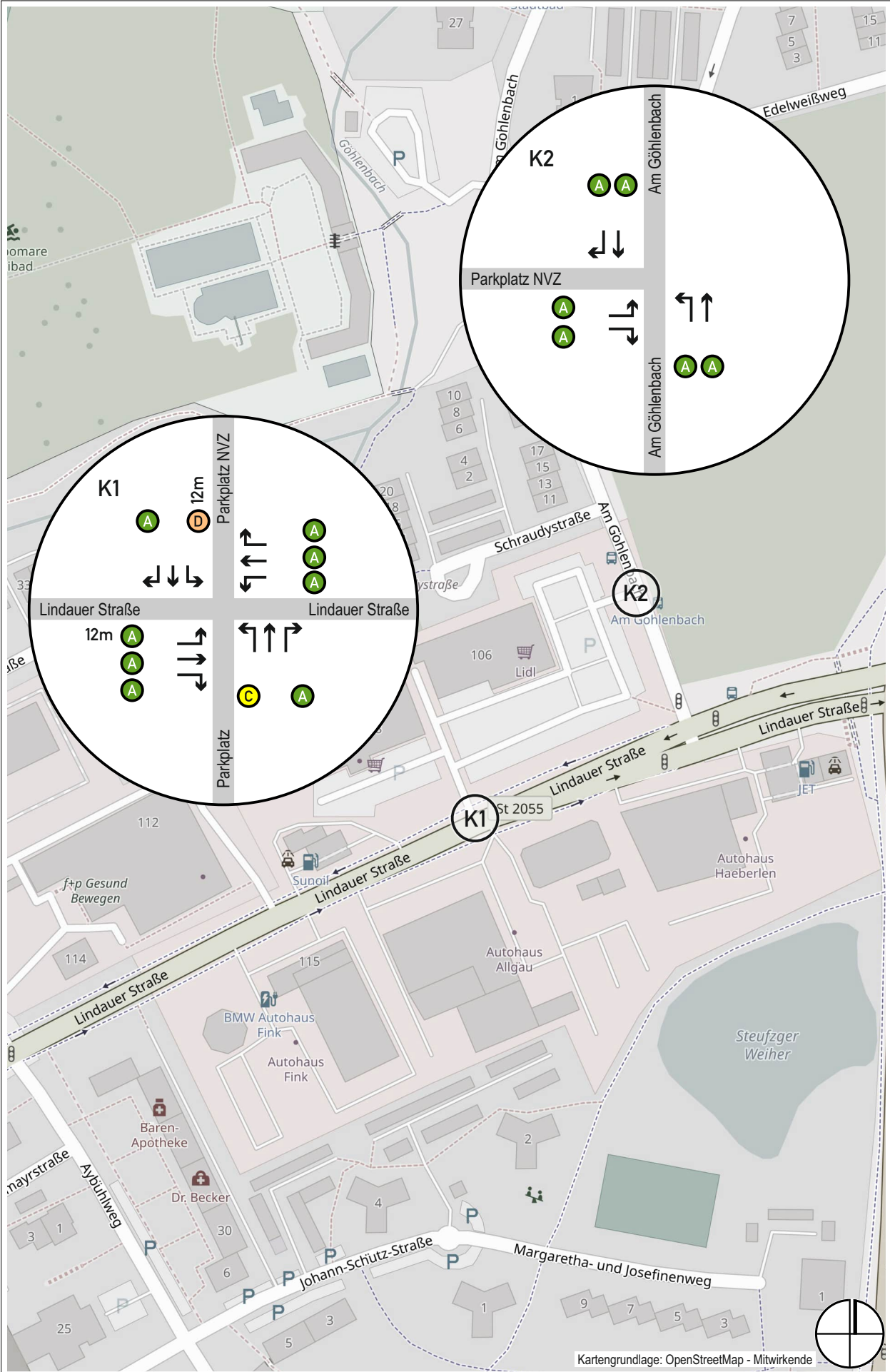
- A B C D E F Vormittag
- A B C D E F Nachmittag

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Prognose Planfall
Spitzenstunden Donnerstag



A B C D E F Nachmittag

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Prognose Planfall
Spitzenstunde Freitag



Kartengrundlage: OpenStreetMap - Mitwirkende

Stand: 16.04.2024

A B C D E F mittags

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
Prognose Planfall
Spitzenstunde Samstag

Anlagen

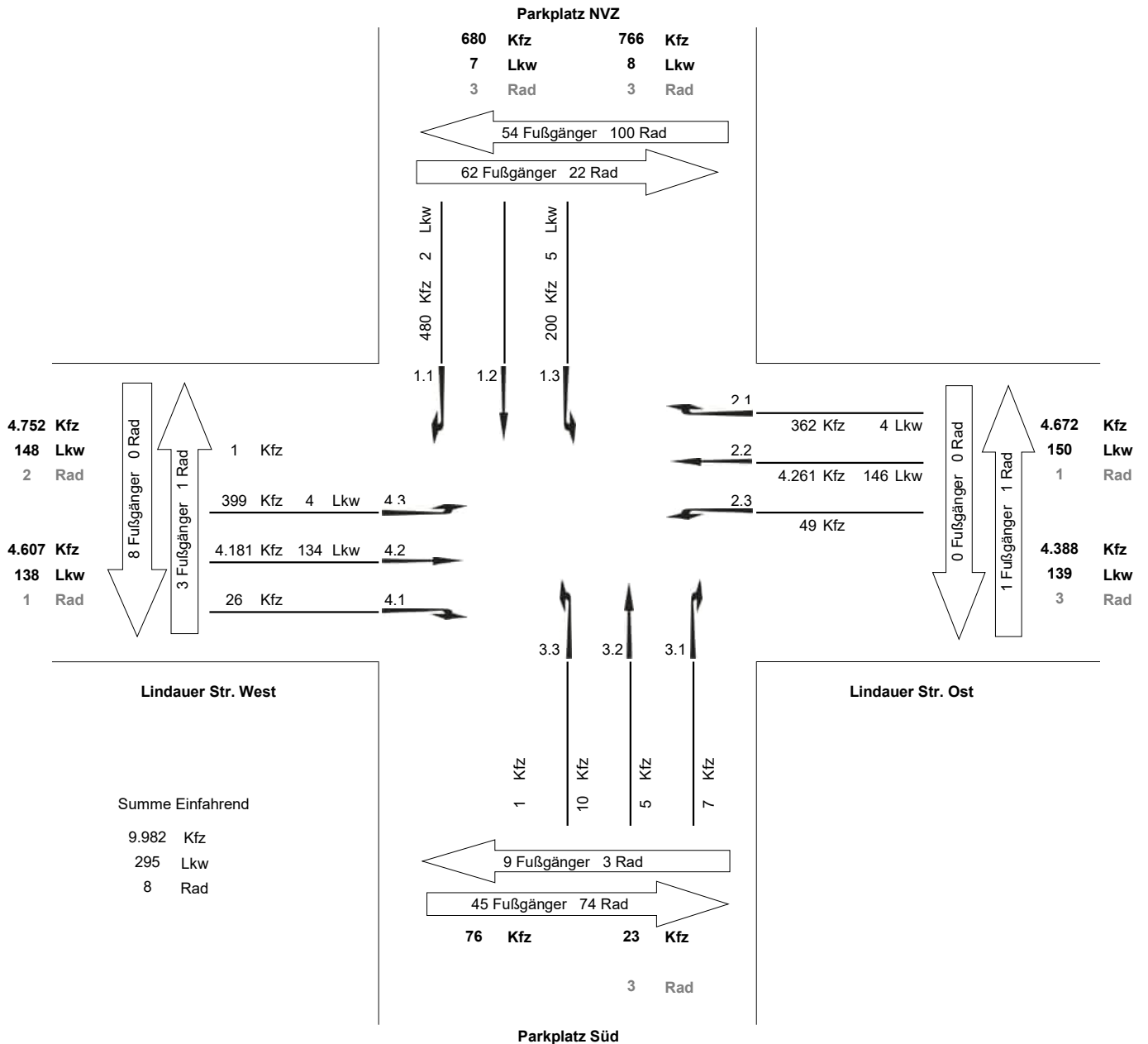
Anlage 1
Verkehrszählung

Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)

vom 29.02.2024, Donnerstag

Gesamtmenge von 07:00 bis 11:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr

KP 1: Parkplatz NVZ / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West

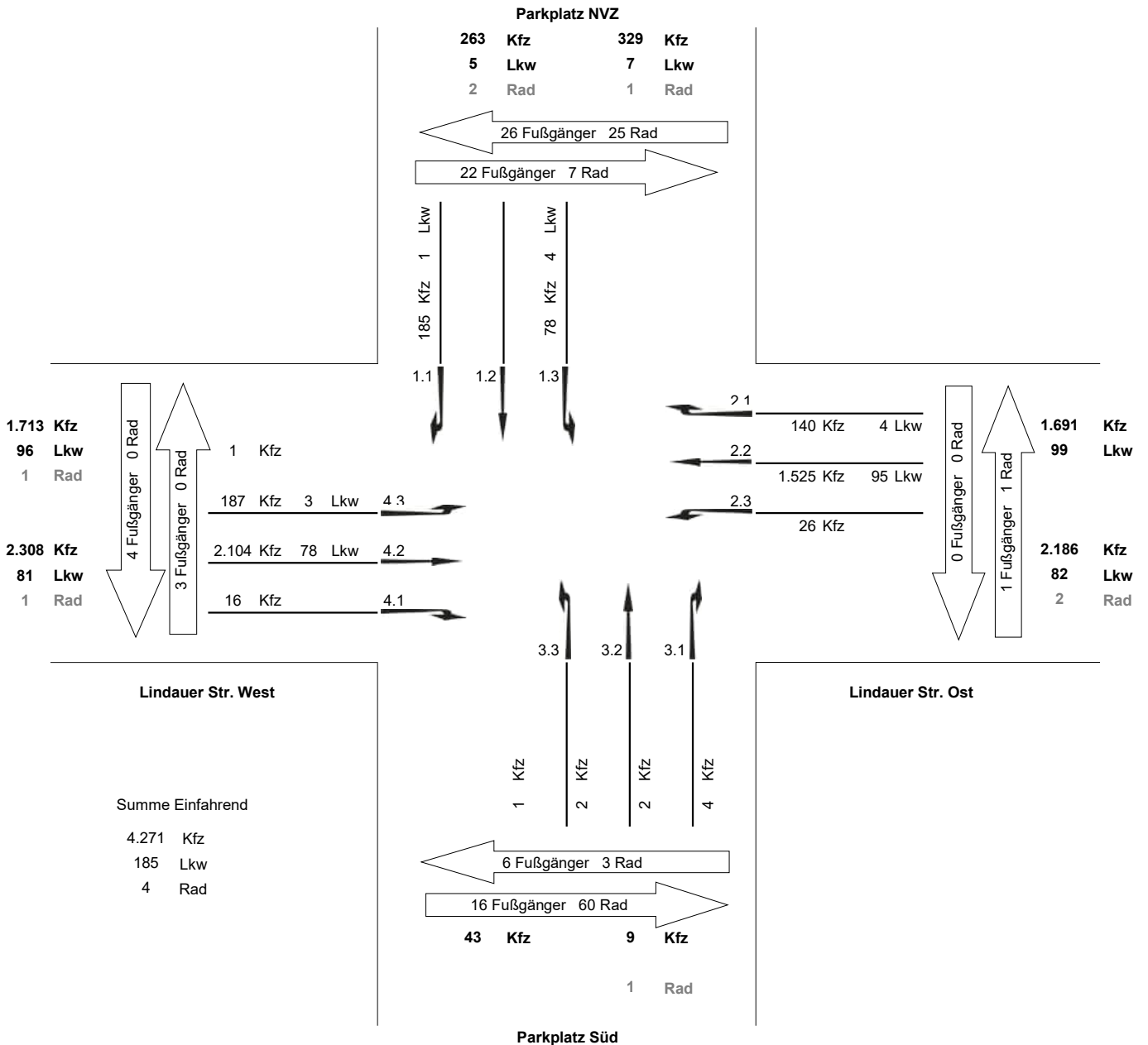


Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)

vom 29.02.2024, Donnerstag

Stundengruppe von 07:00 bis 11:00 Uhr

KP 1: Parkplatz NVZ / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West

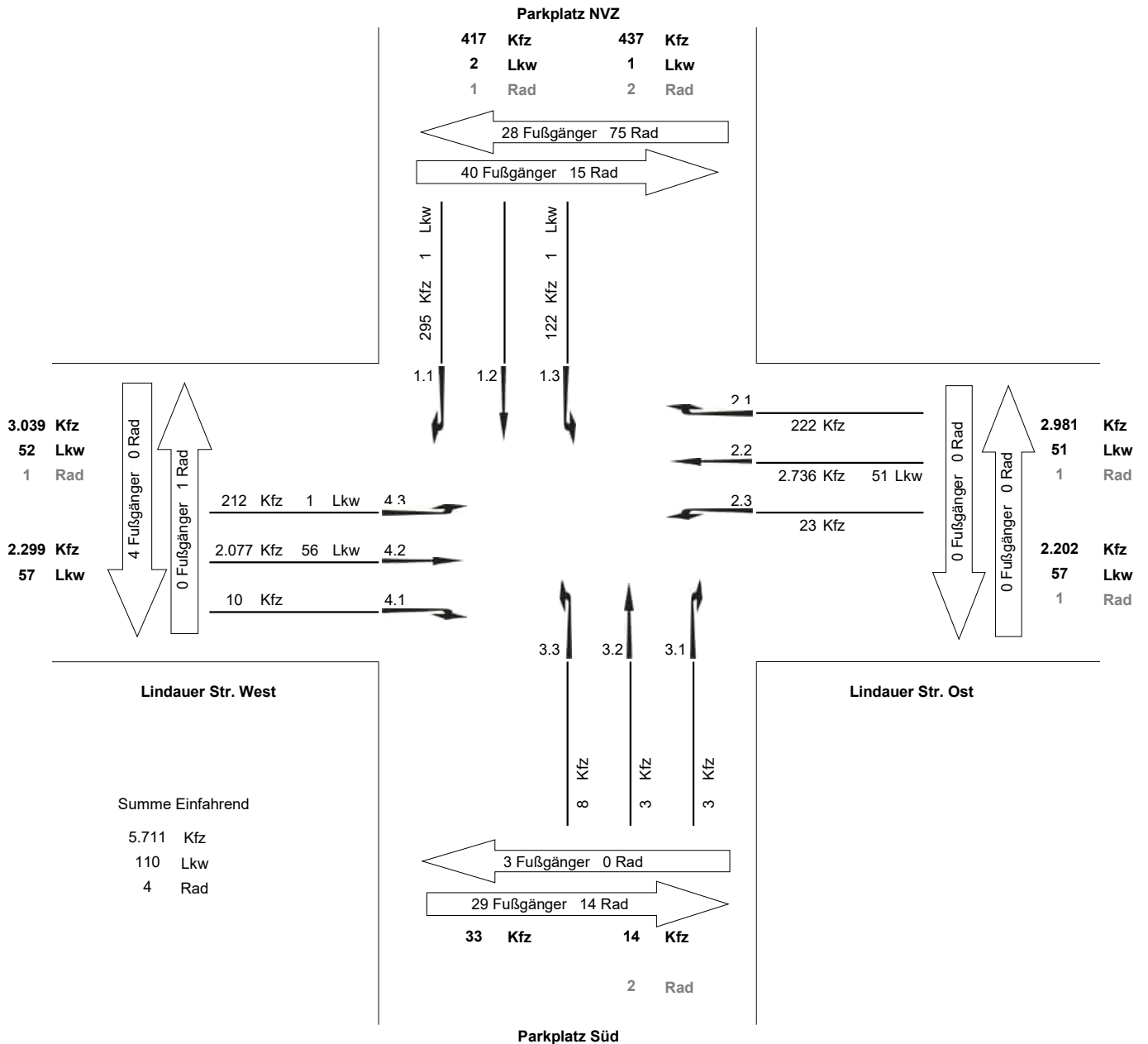


Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)

vom 29.02.2024, Donnerstag

Stundengruppe von 15:00 bis 19:00 Uhr

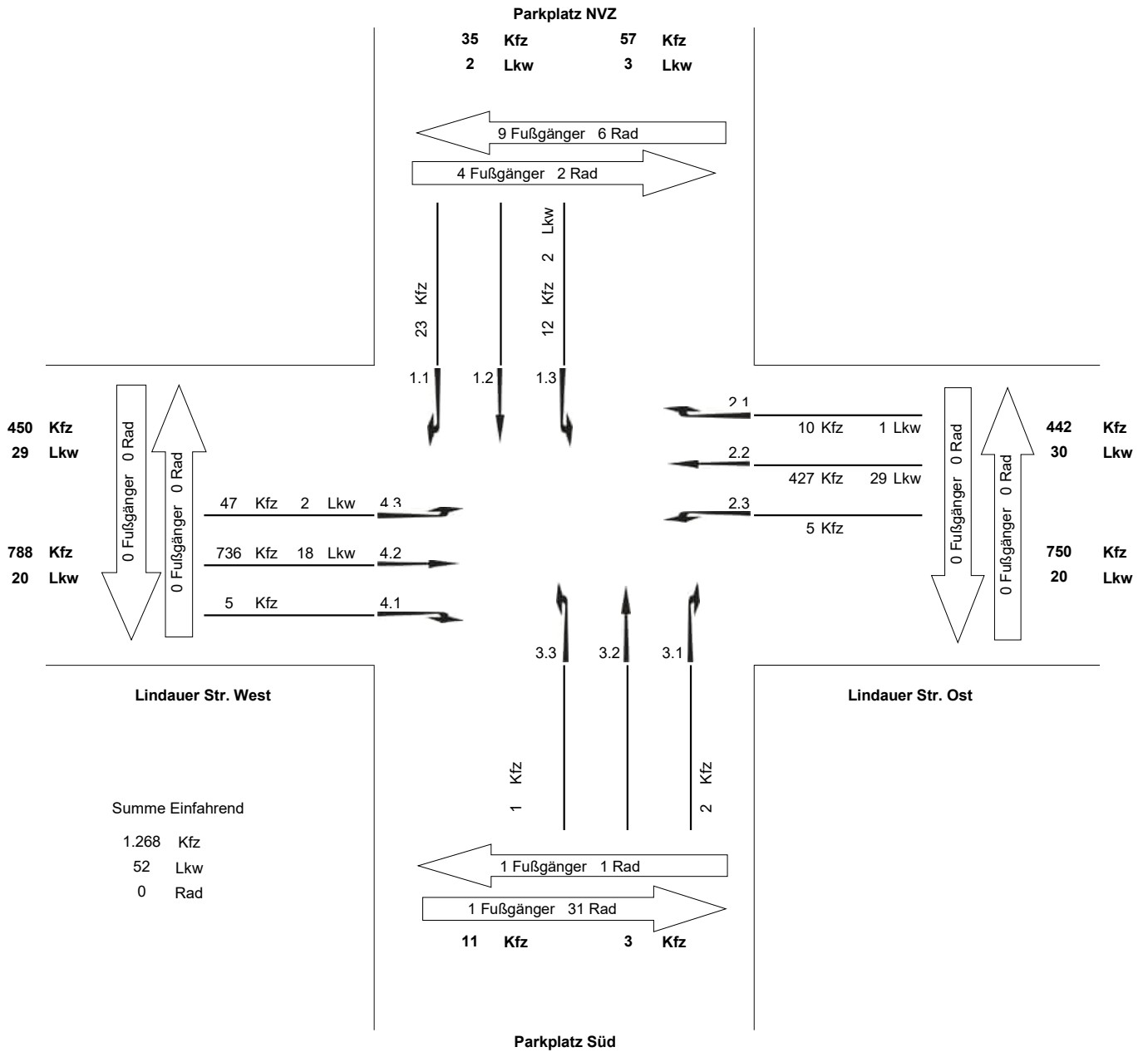
KP 1: Parkplatz NVZ / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom 29.02.2024, Donnerstag**

Spitzenstunde von 07:15 bis 08:15 Uhr

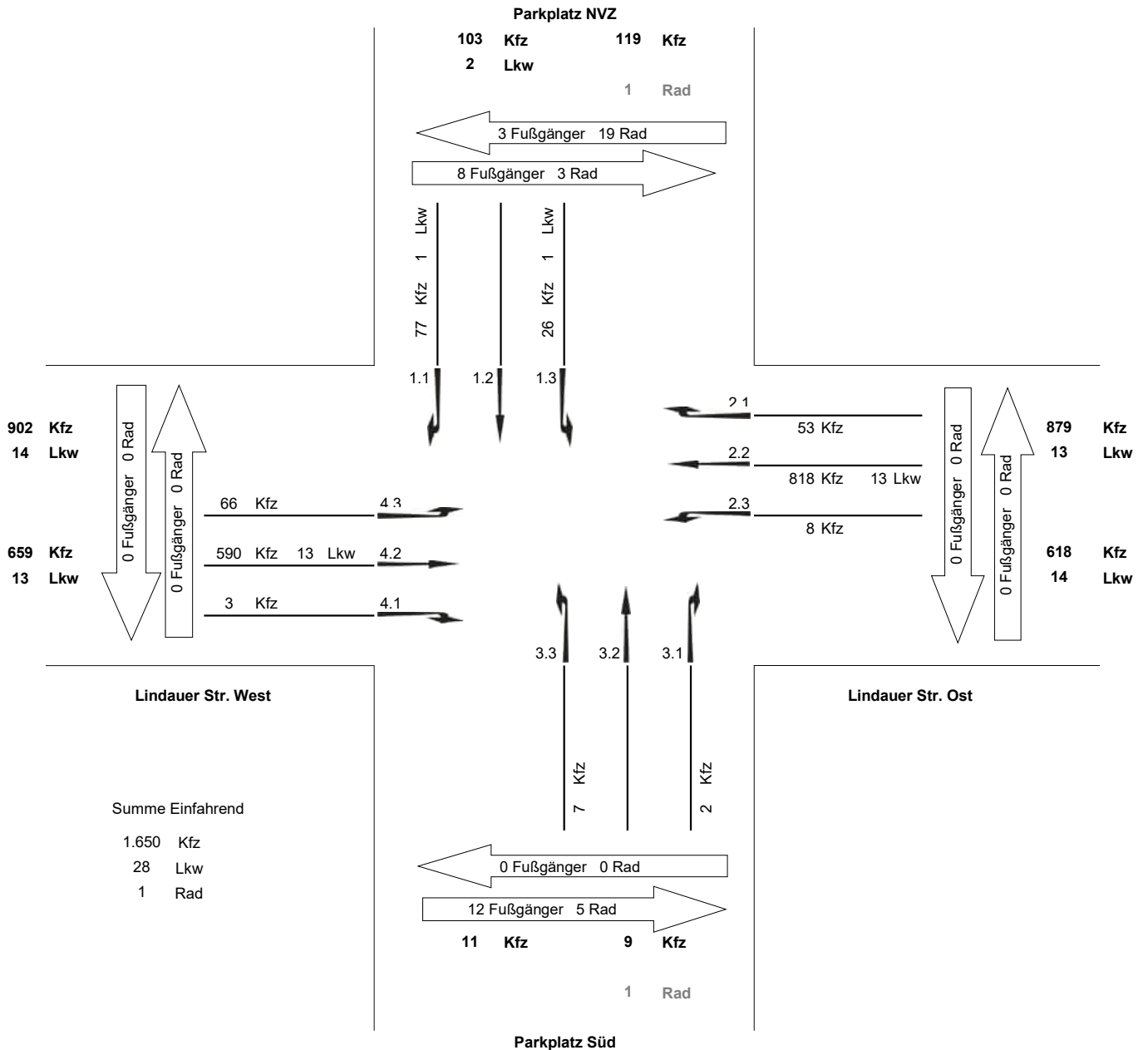
KP 1: Parkplatz NVZ / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom 29.02.2024, Donnerstag**

Spitzenstunde von 16:30 bis 17:30 Uhr

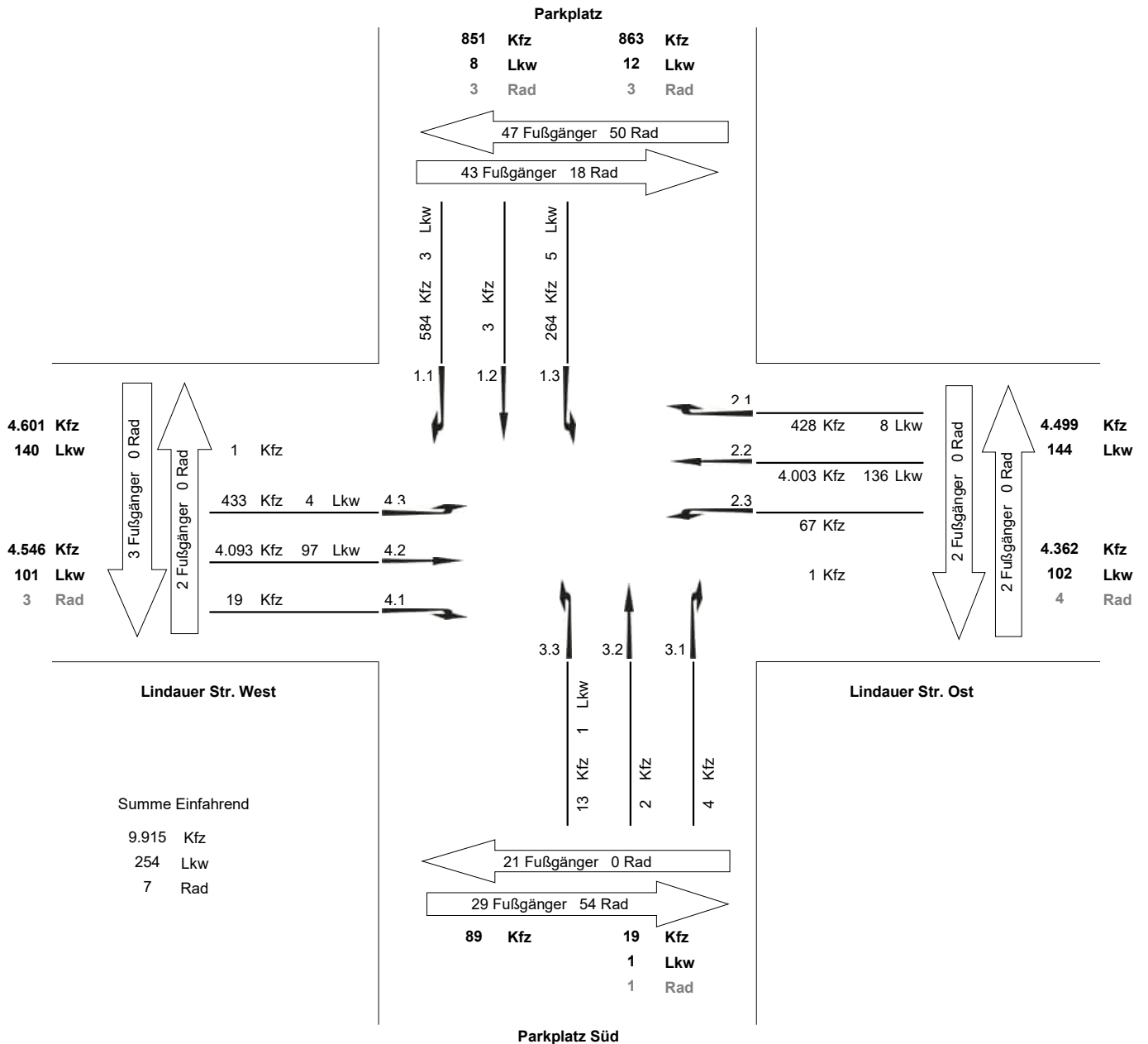
KP 1: Parkplatz NVZ / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Gesamtmenge von 07:00 bis 11:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr

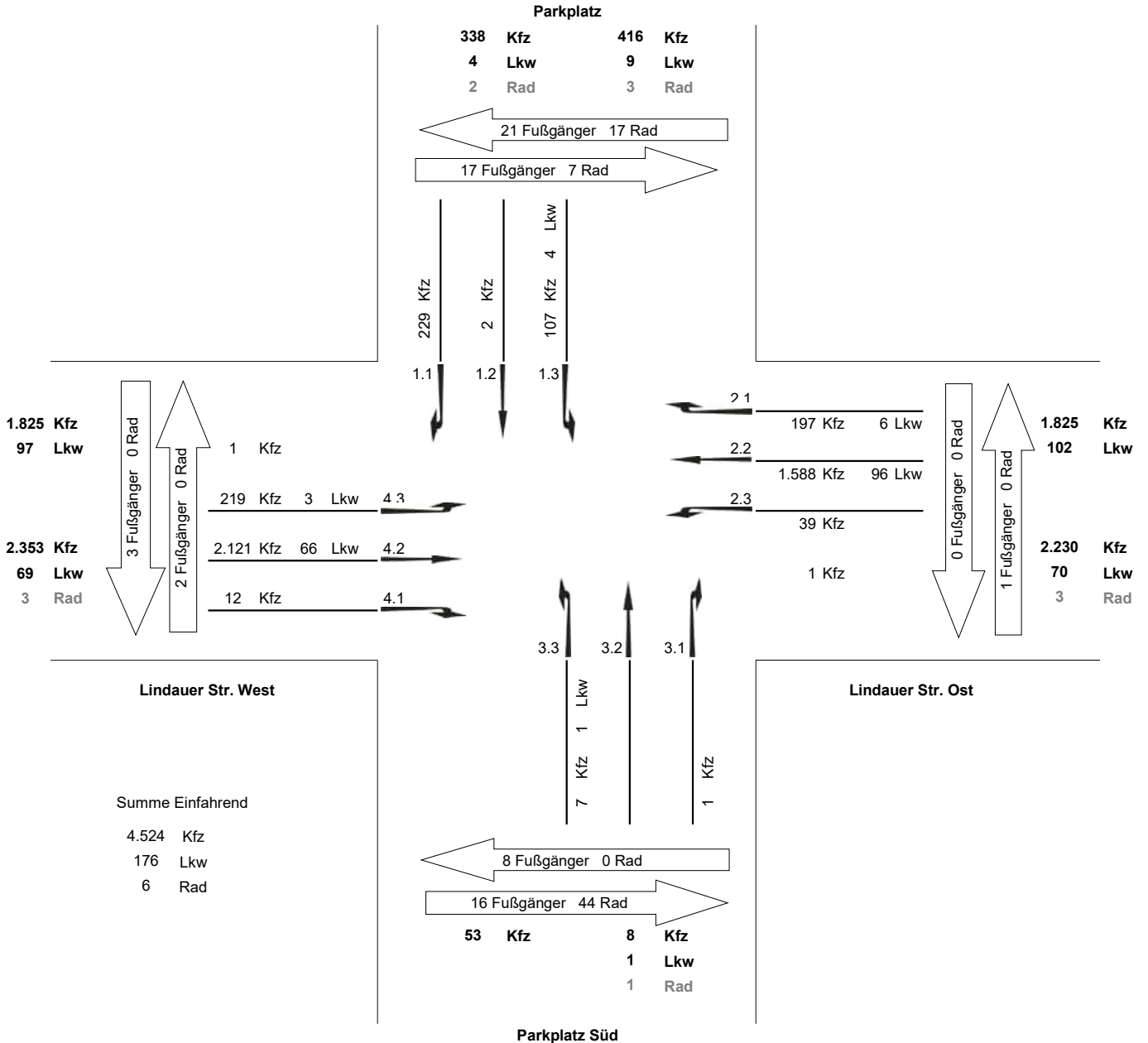
KP 1: Parkplatz / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Stundengruppe von 07:00 bis 11:00 Uhr

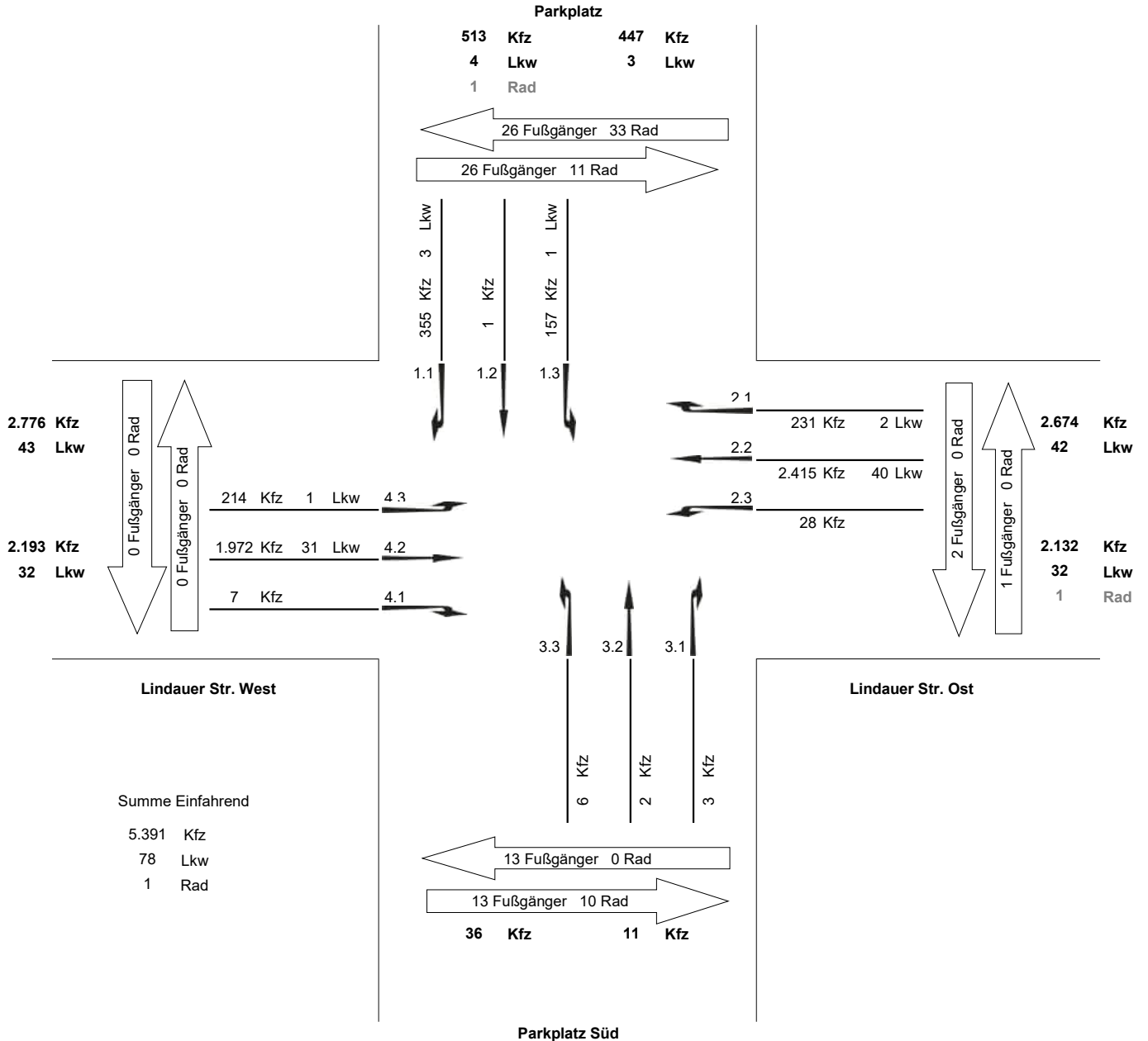
KP 1: Parkplatz / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Stundengruppe von 15:00 bis 19:00 Uhr

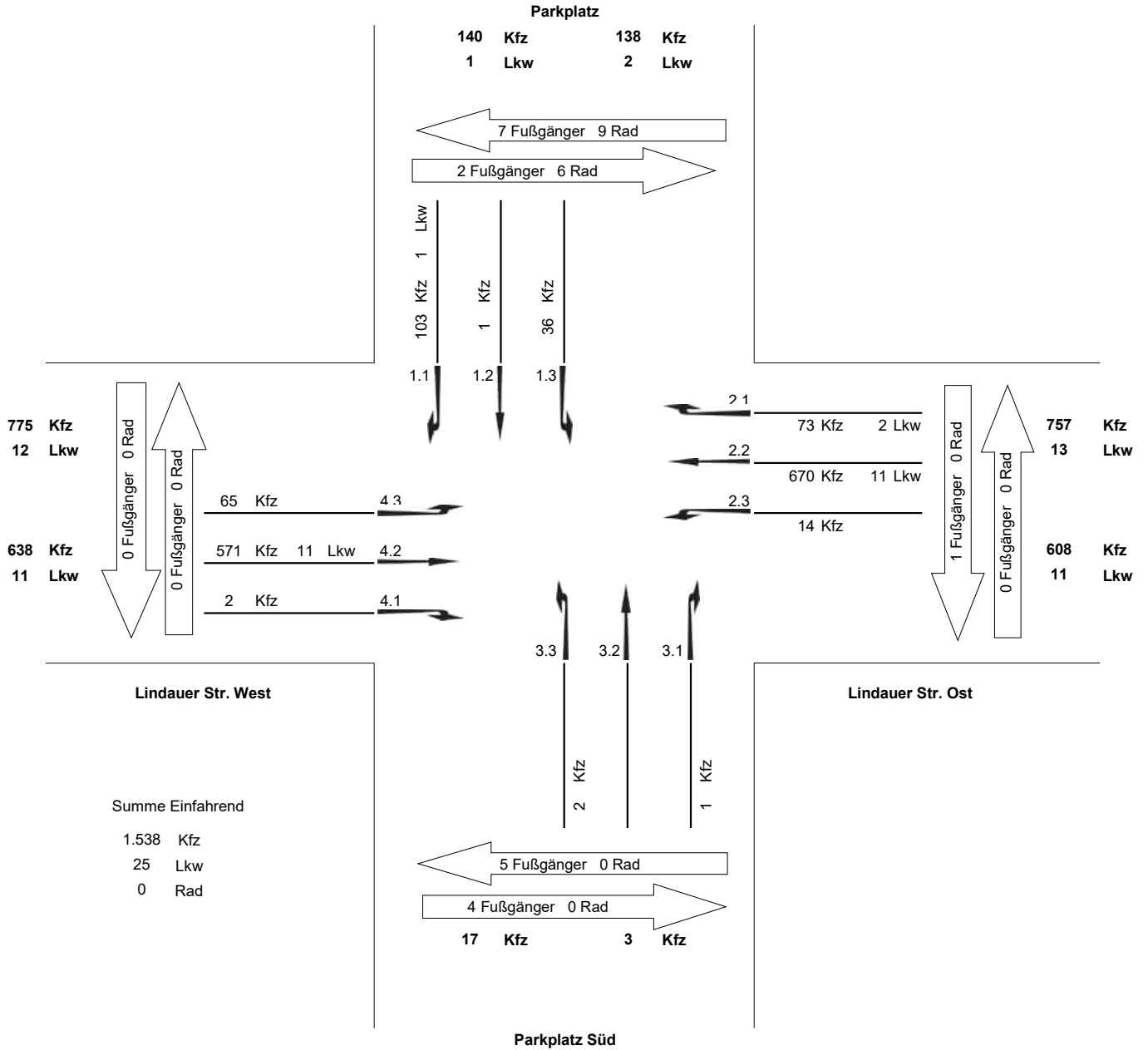
KP 1: Parkplatz / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Spitzenstunde von 15:00 bis 16:00 Uhr

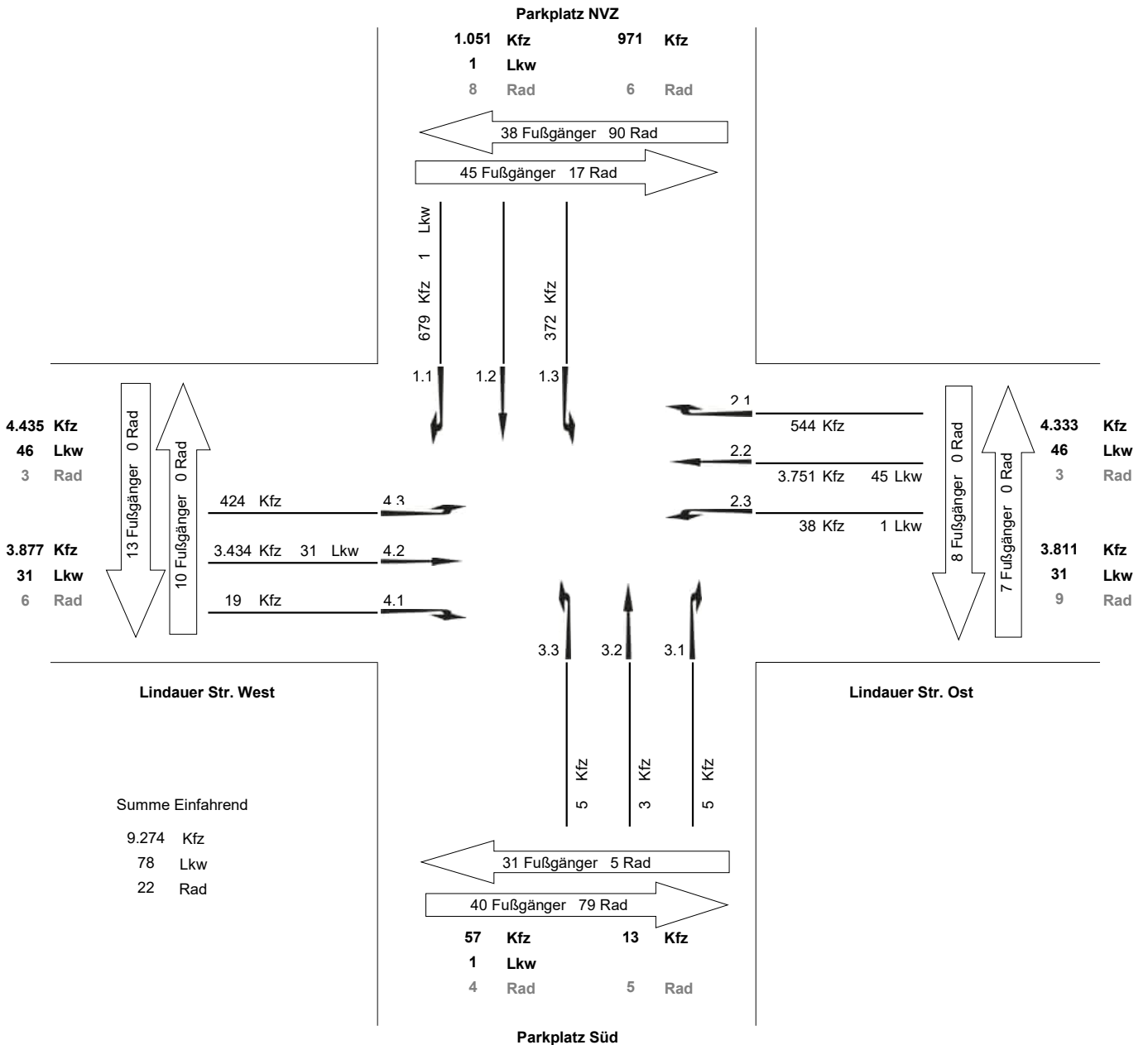
KP 1: Parkplatz / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Samstag, 02.03.2024**

Gesamtmenge von 10:00 bis 18:00 Uhr

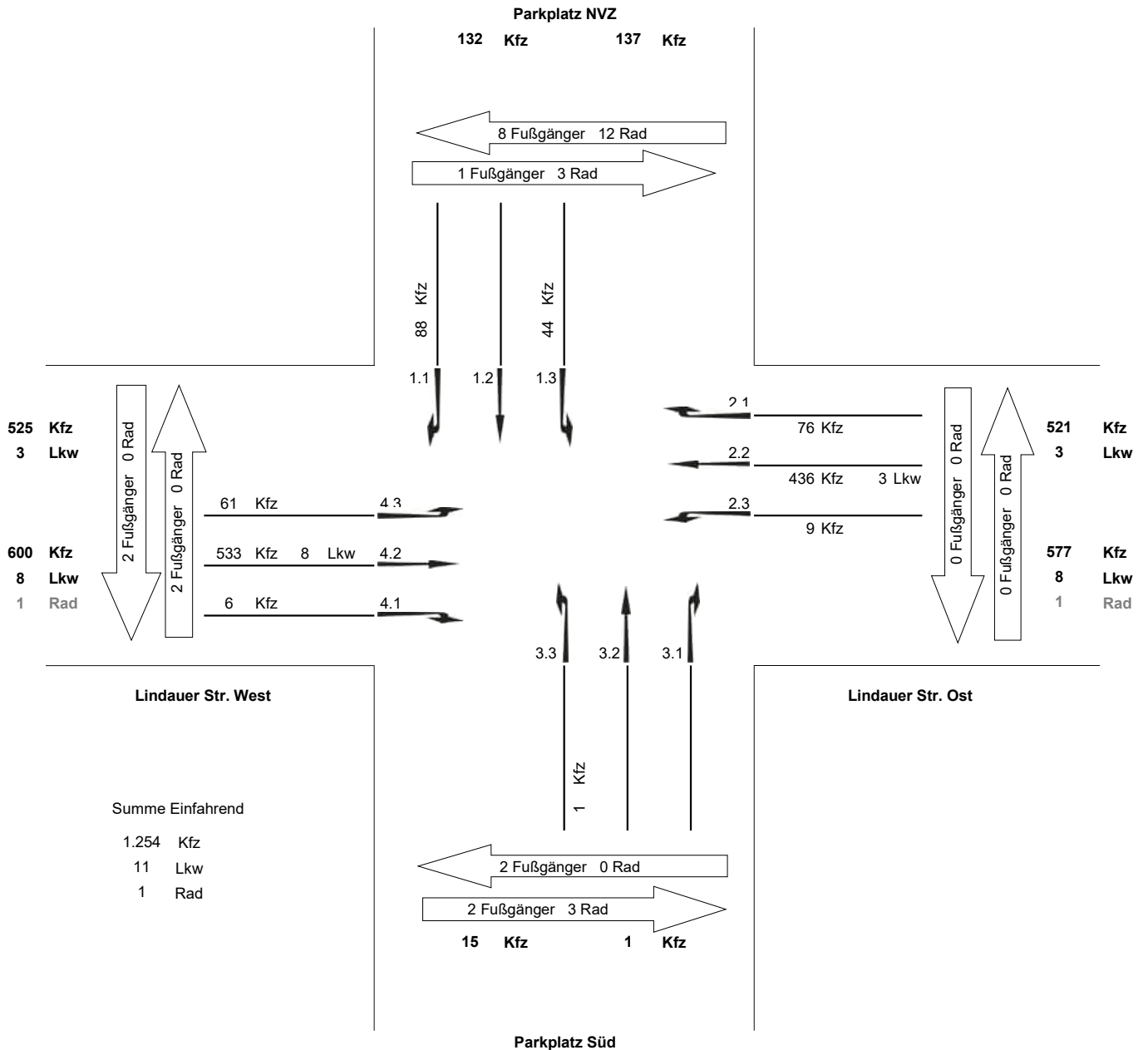
KP 1: Parkplatz NVZ / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Samstag, 02.03.2024**

Spitzenstunde von 10:30 bis 11:30 Uhr

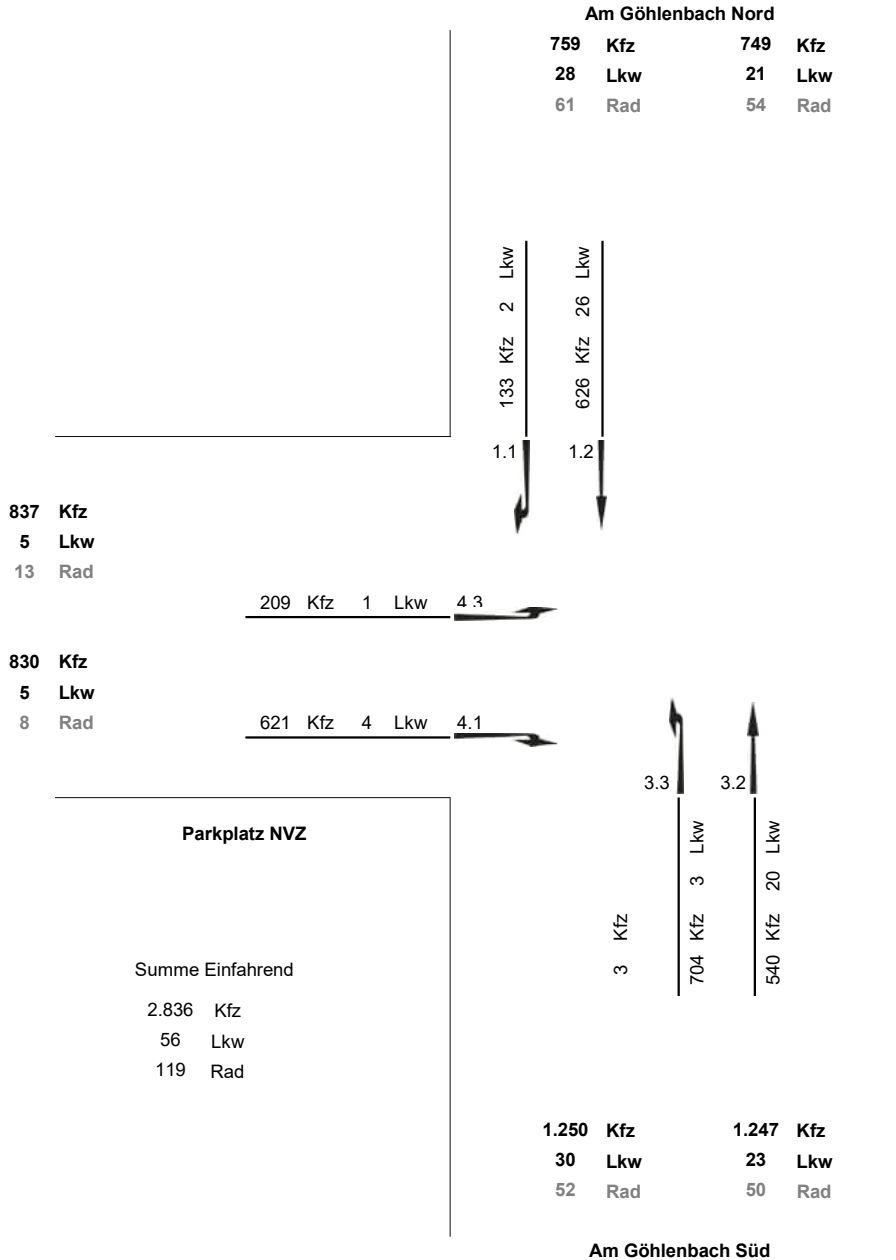
KP 1: Parkplatz NVZ / Lindauer Str. Ost / Parkplatz Süd / Lindauer Str. West



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Donnerstag, 29.02.2024**

Gesamtmenge von 07:00 bis 11:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr

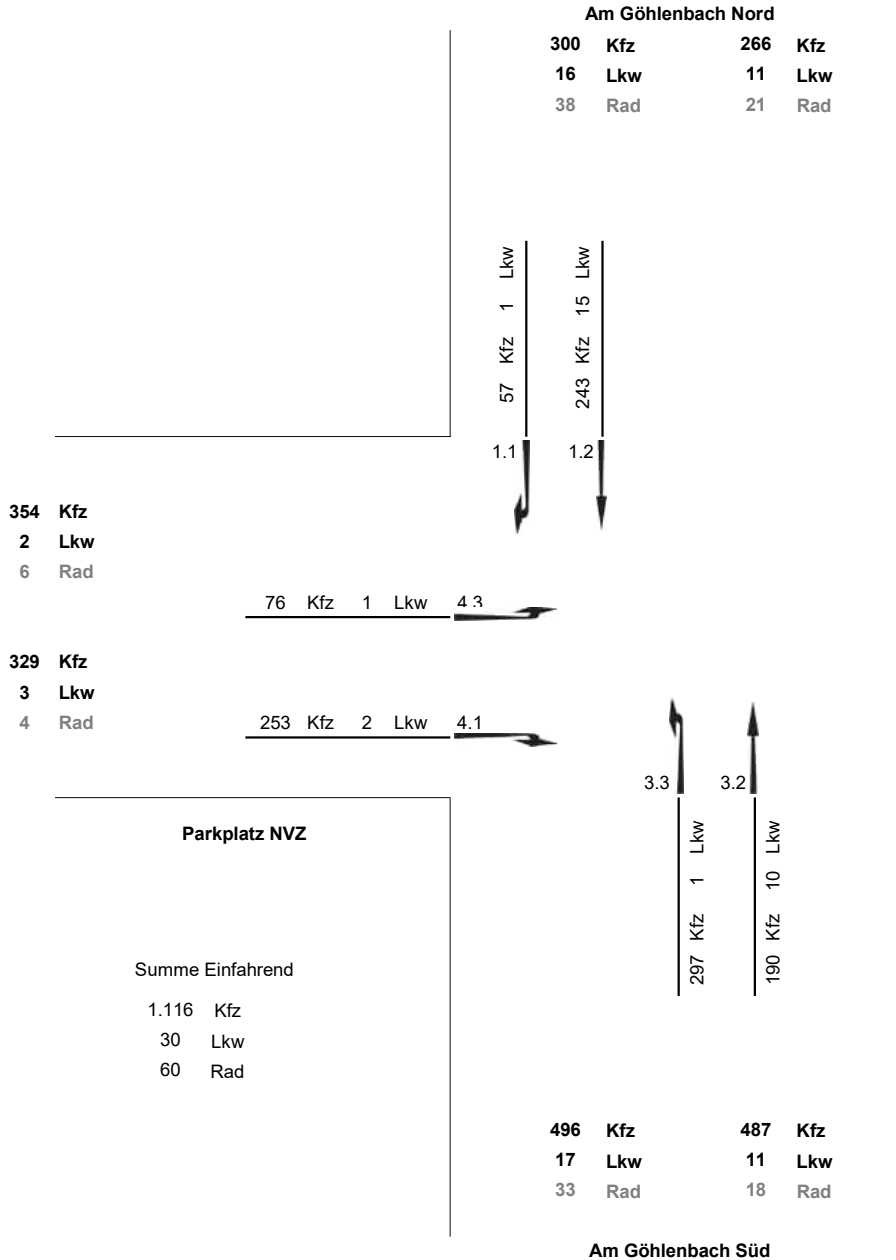
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Donnerstag, 29.02.2024**

Stundengruppe von 07:00 bis 11:00 Uhr

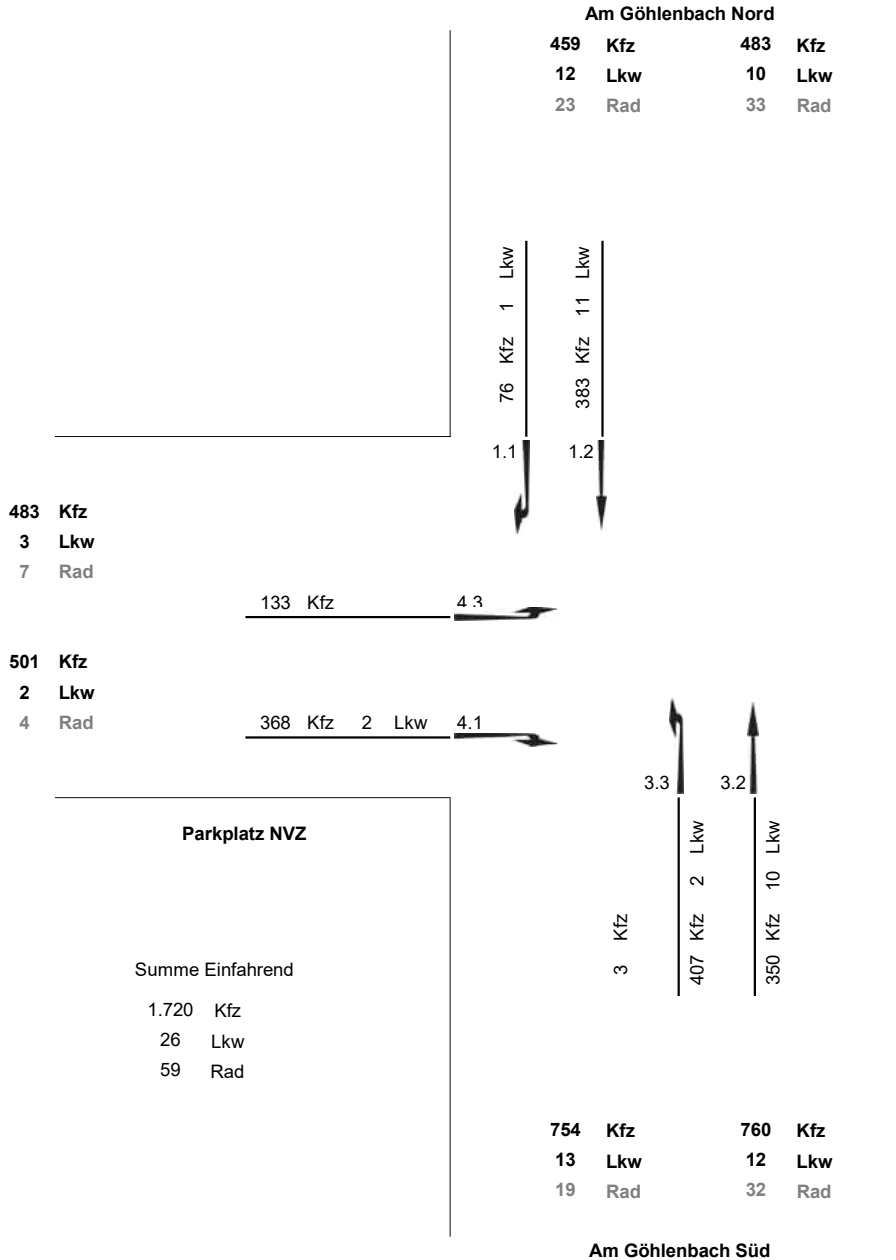
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Donnerstag, 29.02.2024**

Stundengruppe von 15:00 bis 19:00 Uhr

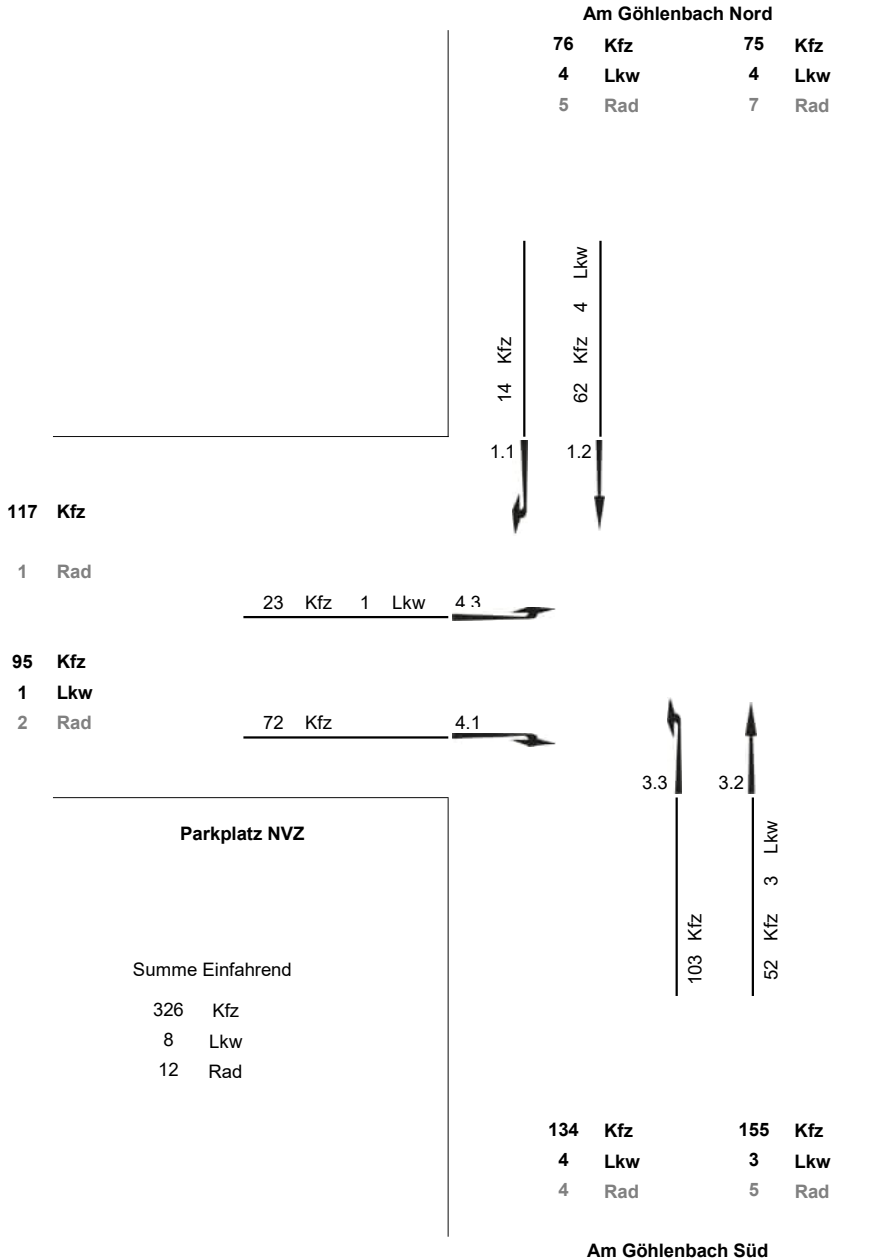
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Donnerstag, 29.02.2024**

Spitzenstunde von 10:00 bis 11:00 Uhr

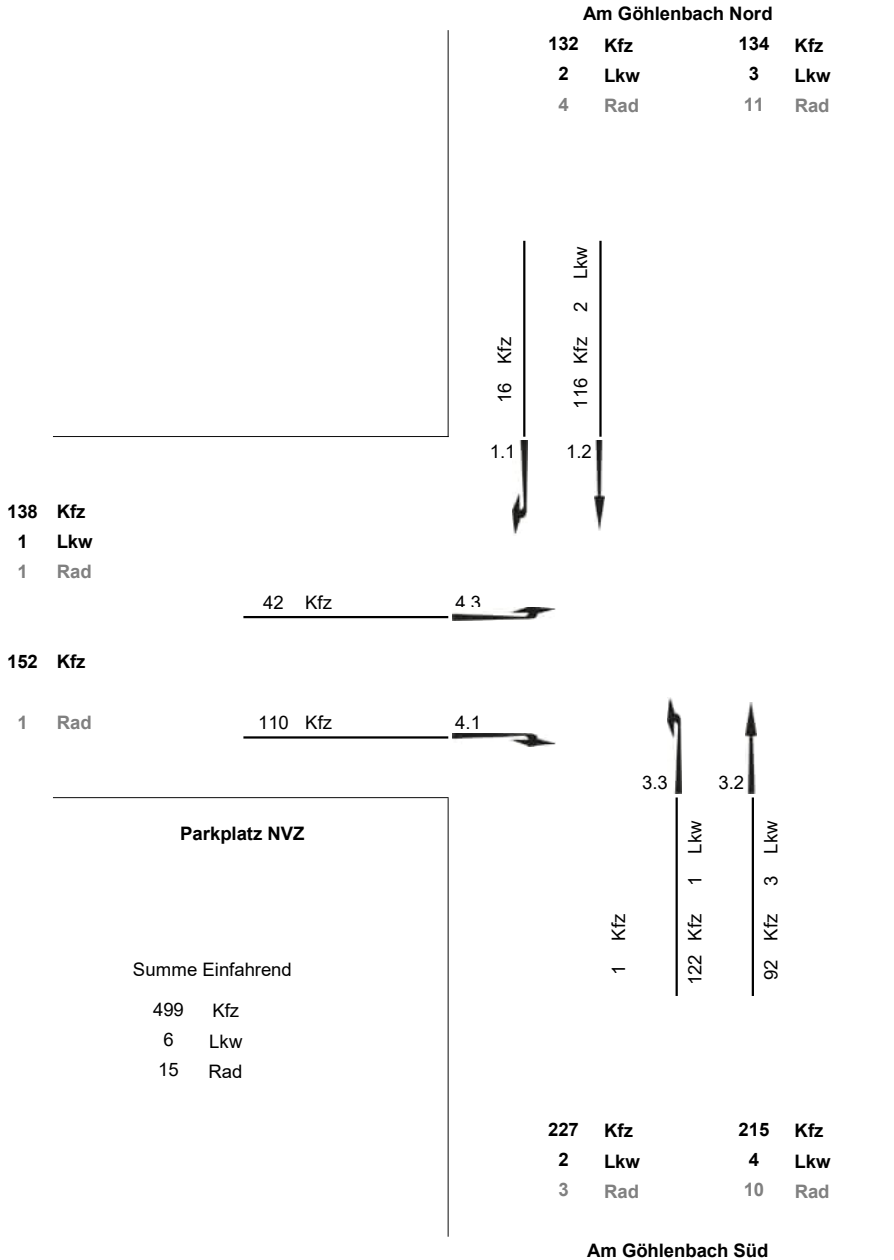
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Donnerstag, 29.02.2024**

Spitzenstunde von 16:15 bis 17:15 Uhr

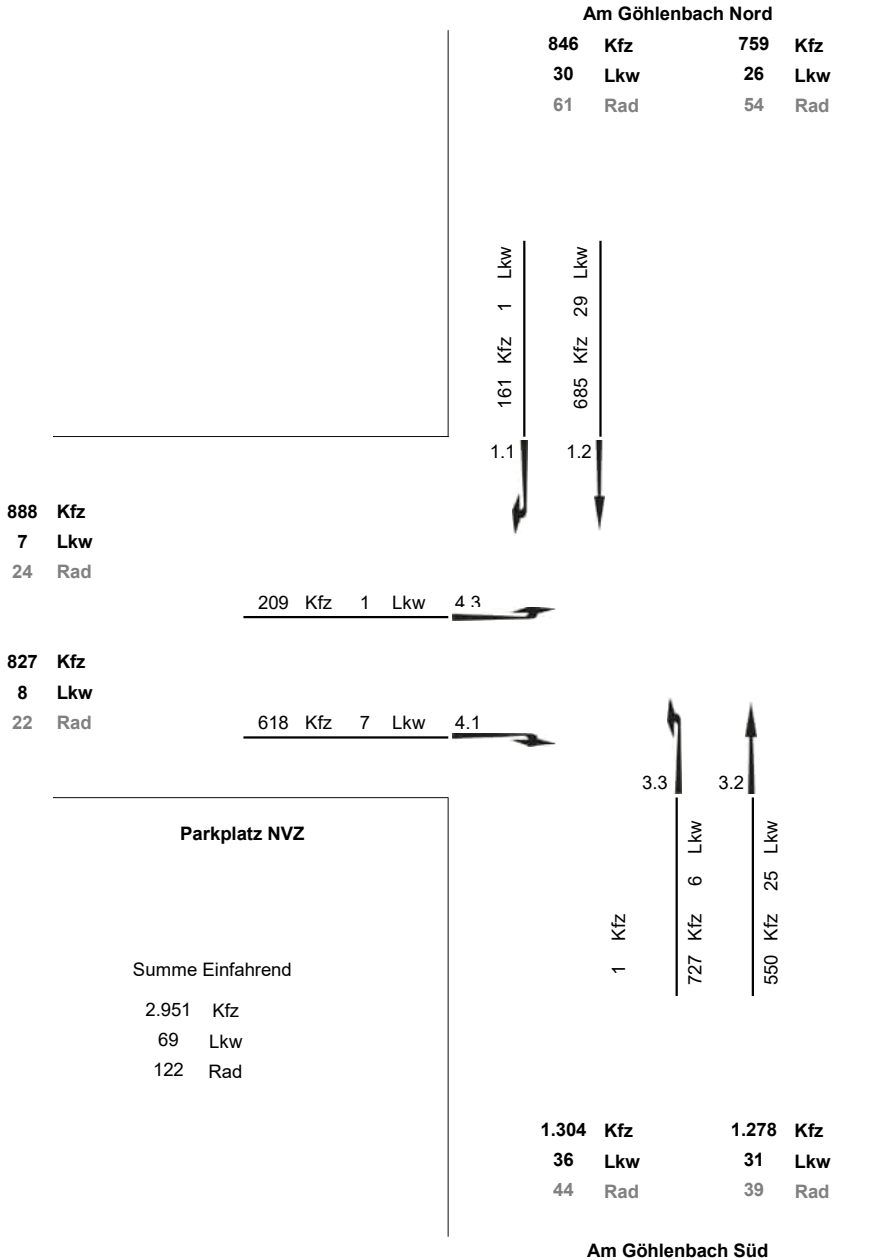
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Gesamtmenge von 07:00 bis 11:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr

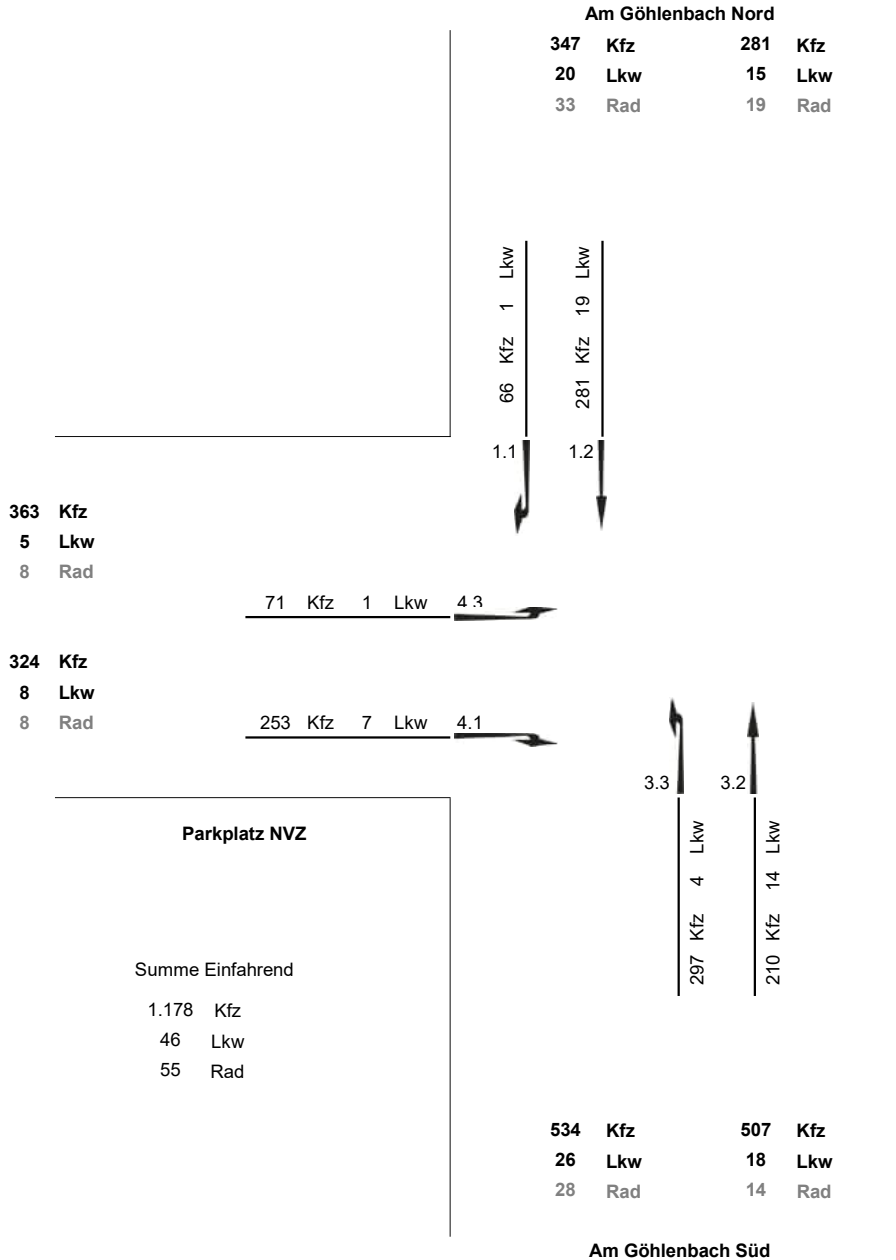
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Stundengruppe von 07:00 bis 11:00 Uhr

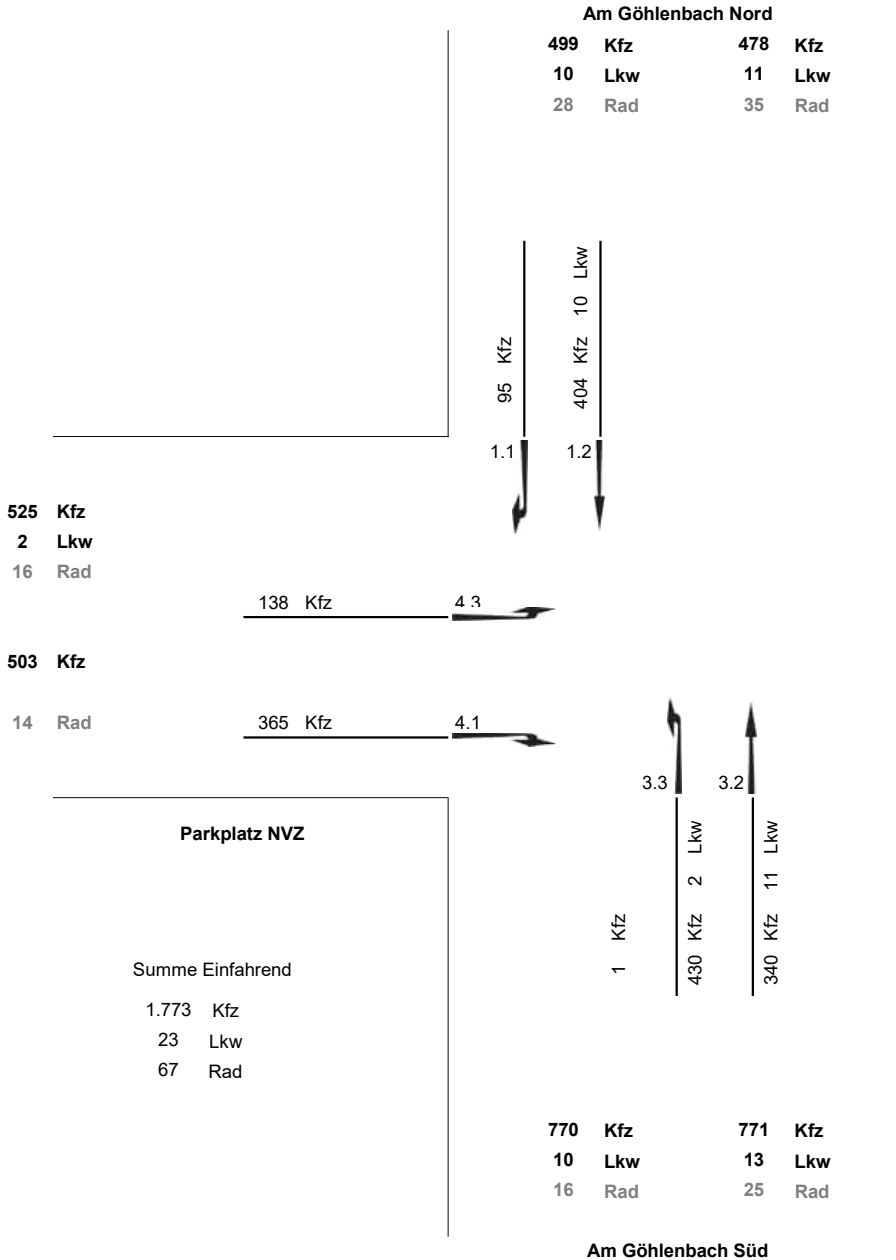
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Stundengruppe von 15:00 bis 19:00 Uhr

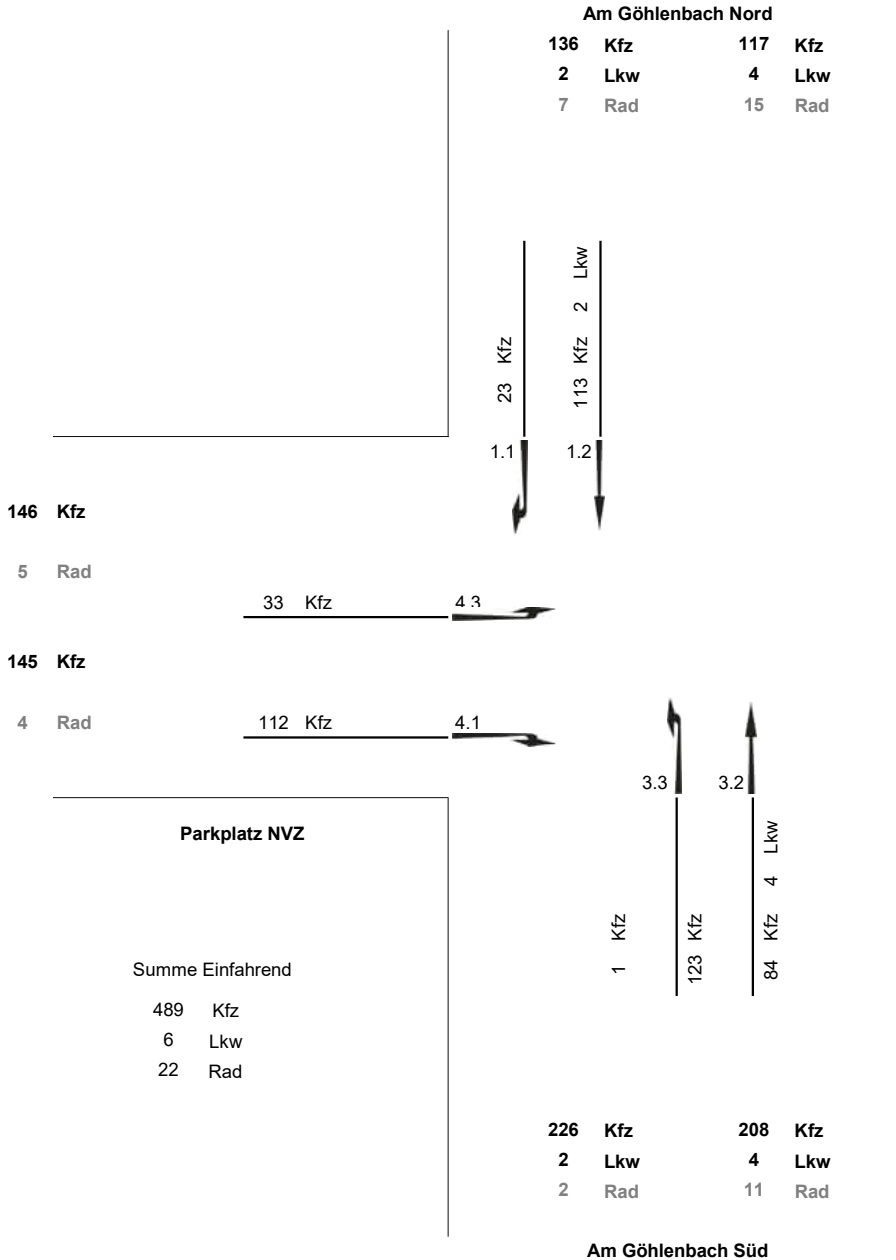
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Freitag, 01.03.2024**

Spitzenstunde von 15:45 bis 16:45 Uhr

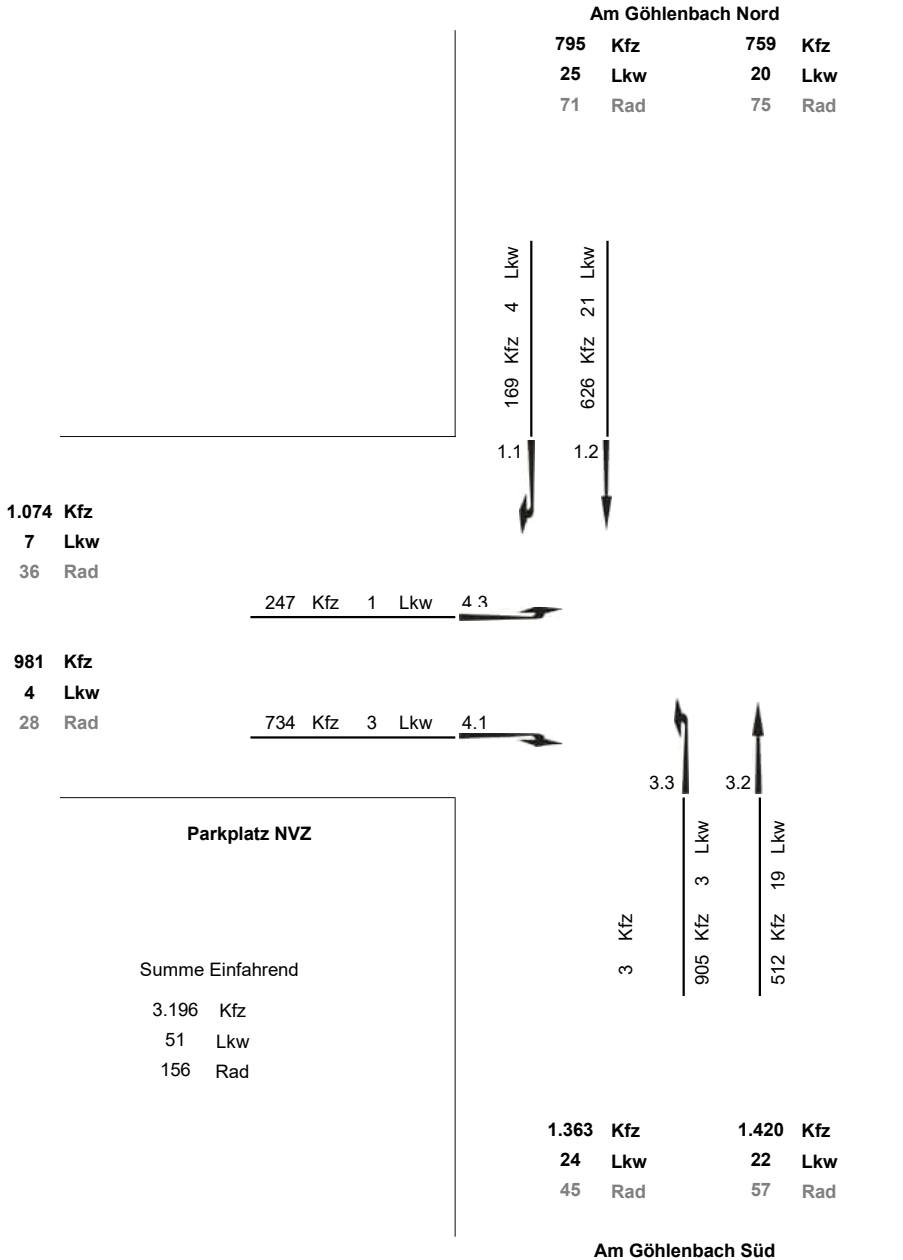
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Samstag, 02.03.2027**

Gesamtmenge von 10:00 bis 18:00 Uhr

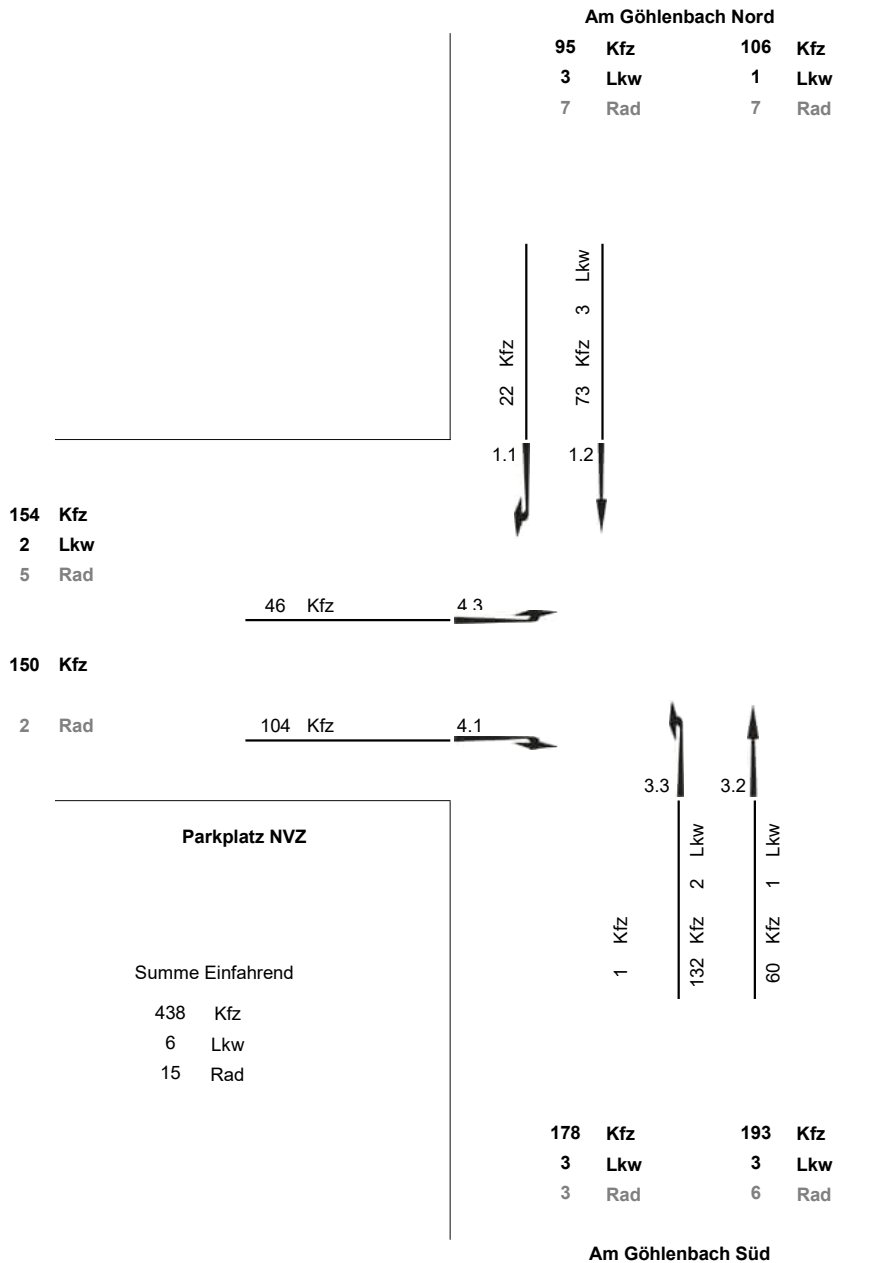
KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



**Verkehrszählung in Kempten (Allgäu)
vom Samstag, 02.03.2027**

Spitzenstunde von 11:30 bis 12:30 Uhr

KP 2: Am Göhlenbach Nord / Parkplatz NVZ / Am Göhlenbach Süd



Anlage 2
Prognose des Neuverkehrs

Neuverkehr		Bestand	Neuverkehr	Neuverkehr	Summe NVZ
		LIDL	LIDL Erweiterung	EDEKA Erweiterung	LIDL+Erweit.
		EDEKA		Getränkemarkt	EDEKA + Erweit.
					Getränkemarkt
Summe Neuverkehr					
Anzahl Kfz-Fahrten / Tag (Quell- und Zielverkehr)	[Kfz / 24h]	2.676	279	339	3.291
Zielverkehr	[Kfz / 24h]	1.340	140	171	1.648
Quellverkehr	[Kfz / 24h]	1.340	140	171	1.648
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do vorm.					
Zielverkehr	[Kfz/h]	68	7	9	84
Quellverkehr	[Kfz/h]	66	7	9	82
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do nachm.					
Zielverkehr	[Kfz/h]	159	37	20	196
Quellverkehr	[Kfz/h]	161	37	20	198
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Fr nachm.					
Zielverkehr	[Kfz/h]	185	19	23	227
Quellverkehr	[Kfz/h]	187	19	23	229
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Sa mittag					
Zielverkehr	[Kfz/h]	198	21	25	244
Quellverkehr	[Kfz/h]	200	21	25	246
Mitnahmeeffekt im Kundenverkehr					
Kfz-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Kfz / 24h]	2.646	278	331	3.255
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde vormittags	[Kfz/h]	132	14	18	164
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde nachmittags	[Kfz/h]	318	34	40	392
Mitnahmeeffekt	[%]	15%	15%	15%	15%
Verlagerung der Abbiegeströme im Bestand					
Kfz-Fahrten / Tag	[Kfz / 24h]	-397	-42	-50	-488
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do vormittags	[Kfz/h]	-20	-2	-3	-25
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do nachmittags	[Kfz/h]	-48	-5	-6	-59
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Fr nachmittags	[Kfz/h]	-55	-6	-7	-68
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Sa mittags	[Kfz/h]	-59	-6	-7	-73
Summe Neuverkehr auf bestehender Straße					
Anzahl Kfz-Fahrten / Tag (Quell- und Zielverkehr)	[Kfz / 24h]	2.279	237	289	2.803
Zielverkehr	[Kfz / 24h]	1.140	119	145	1.402
Quellverkehr	[Kfz / 24h]	1.140	119	145	1.402
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do vorm.					
Zielverkehr	[Kfz/h]	58	6	8	71
Quellverkehr	[Kfz/h]	56	6	8	70
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do nachm.					
Zielverkehr	[Kfz/h]	135	35	17	167
Quellverkehr	[Kfz/h]	137	35	17	168
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Fr nachm.					
Zielverkehr	[Kfz/h]	158	16	20	193
Quellverkehr	[Kfz/h]	159	16	20	195
Summe Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Sa mittag					
Zielverkehr	[Kfz/h]	169	18	22	208
Quellverkehr	[Kfz/h]	170	18	22	209

Einzelhandel (Lebensmittelmärkte)		LIDL			EDEKA			Summe
		Bestand	Erweiterung	Summe	Bestand	Erweiterung	Getränkem.	
Verkaufsfläche (VKF)	[m²]	1.242	358	1.600	840	360	492	1.692
Beschäftigte je 100 m² VKF	[Pers./100m²]	2,8	1			1,8	1,8	
Beschäftigte	[Pers.]	35	4	0	40	6	9	55
Beschäftigtenverkehr								
Wege/Beschäftigten	[Wege/Pers.*24h]	2,5	2,5		2,5	2,5	2,5	
Anwesenheitsgrad	[%]	70%	70%		50%	70%	70%	
Summe Wege Beschäftigte	[Wege]	61	7		50	11	16	
MIV-Anteil	[%]	20%	20%		20%	20%	20%	
Kfz-Besetzungsgrad	[Pers./Pkw]	1,1	1,1		1,1	1,1	1,1	
Kfz-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Kfz/24h]	11	1	12	9	2	3	14
Zielverkehr	[Kfz/24h]	6	1	7	5	1	2	8
Quellverkehr	[Kfz/24h]	6	1	7	5	1	2	8
Anteile Spitzenstunde Do vormittags								
Zielverkehr	[%]	10%	10%		10%	10%	10%	
Quellverkehr	[%]	1%	1%		1%	1%	1%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do vormittags	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1
Zielverkehr	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1
Quellverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Anteile Spitzenstunde Do nachmittags								
Zielverkehr	[%]	2%	2%		2%	2%	2%	
Quellverkehr	[%]	10%	10%		10%	10%	10%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do nachmittags	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1
Zielverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Quellverkehr	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1
Anteile Spitzenstunde Fr nachmittags								
Zielverkehr	[%]	2%	2%		2%	2%	2%	
Quellverkehr	[%]	10%	10%		10%	10%	10%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Fr nachm.	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1
Zielverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Quellverkehr	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1
Anteile Spitzenstunde Sa mittags								
Zielverkehr	[%]	2%	2%		2%	2%	2%	
Quellverkehr	[%]	14%	14%		14%	14%	14%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Sa mittags	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1
Zielverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Quellverkehr	[Kfz/h]	1	0	1	1	0	0	1

Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)		LIDL			EDEKA			Summe
		Bestand	Erweiterung	Summe	Bestand	Erweiterung	Getränkem.	
Verkaufsfläche (VKF)	[m²]	1.242	358	1.600	840	360	492	1.692
Kunden u. Besucher je m² VKF	[Pers./m²]	1,8	1,0		1,4	0,5	0,5	
Kunden und Besucher	[Pers.]	2.236	358	2.594	1.176	180	246	1.602
Kundenverkehr Einzelhandel								
Wege/Kunden	[Wege/Person]	2,0	2,0		2,0	2,0	2,0	
Summe Wege	[Wege]	4.472	716	5.188	2.352	360	492	3.204
MIV-Anteil	[%]	70%	70%		70%	70%	70%	
Kfz-Besetzungsgrad	[Pers./Pkw]	1,3	1,3		1,3	1,3	1,3	
Konkurrenzeffekt	[%]	10%	10%		10%	10%	10%	
Verbundeffekt	[%]	20%	20%		20%	20%	20%	
Mitnahmeeffekt (siehe unten)	[%]	siehe unten	siehe unten		siehe unten	siehe unten	siehe unten	
Kfz-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Kfz / 24h]	1.734	278	2.012	912	140	191	1.243
Zielverkehr	[Kfz / 24h]	867	139	1.006	456	70	96	622
Quellverkehr	[Kfz / 24h]	867	139	1.006	456	70	96	622
Anteile Spitzenstunde Do vormittags								
Zielverkehr	[%]	5,0%	5,0%		5,0%	5,0%	5,0%	
Quellverkehr	[%]	5,0%	5,0%		5,0%	5,0%	5,0%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do vorm.	[Kfz/h]	86	14	100	46	8	10	64
Zielverkehr	[Kfz/h]	43	7	50	23	4	5	32
Quellverkehr	[Kfz/h]	43	7	50	23	4	5	32
Anteile Spitzenstunde Do nachmittags								
Zielverkehr	[%]	12,0%	12,0%		12,0%	12,0%	12,0%	
Quellverkehr	[%]	12,0%	12,0%		12,0%	12,0%	12,0%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do nachm.	[Kfz/h]	208	34	242	110	16	24	150
Zielverkehr	[Kfz/h]	104	17	121	55	8	12	75
Quellverkehr	[Kfz/h]	104	17	121	55	8	12	75
Anteile Spitzenstunde Fr nachmittags								
Zielverkehr	[%]	14,0%	14,0%		14,0%	14,0%	14,0%	
Quellverkehr	[%]	14,0%	14,0%		14,0%	14,0%	14,0%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Fr nachm.	[Kfz/h]	242	38	280	128	20	26	174
Zielverkehr	[Kfz/h]	121	19	140	64	10	13	87
Quellverkehr	[Kfz/h]	121	19	140	64	10	13	87
Anteile Spitzenstunde Sa mittag								
Zielverkehr	[%]	15,0%	15,0%		15,0%	15,0%	15,0%	
Quellverkehr	[%]	15,0%	15,0%		15,0%	15,0%	15,0%	
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Sa mittag	[Kfz/h]	260	42	302	136	22	28	186
Zielverkehr	[Kfz/h]	130	21	151	68	11	14	93
Quellverkehr	[Kfz/h]	130	21	151	68	11	14	93
Mitnahmeeffekt im Kundenverkehr								
Kfz-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Kfz / 24h]	1.734	278	2.012	912	140	191	1.243
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do vormittags	[Kfz/h]	86	14	100	46	8	10	64
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do nachmittags	[Kfz/h]	208	34	242	110	16	24	150
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Fr nachmittags	[Kfz/h]	242	38	280	128	20	26	174
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Sa mittags	[Kfz/h]	260	42	302	136	22	28	186
Mitnahmeeffekt	[%]	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Verlagerung der Abbiegeströme im Bestand								
Kfz-Fahrten / Tag	[Kfz / 24h]	-260	-42	-302	-137	-21	-29	-186
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do vormittags	[Kfz/h]	-13	-2	-15	-7	-1	-2	-10
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Do nachmittags	[Kfz/h]	-31	-5	-36	-17	-2	-4	-23
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Fr nachmittags	[Kfz/h]	-38	-6	-42	-19	-3	-4	-26
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde Sa mittags	[Kfz/h]	-39	-6	-45	-20	-3	-4	-28

Gewerbenutzung		LIDL			EDEKA			Summe
		Bestand	Erweiterung	Summe	Bestand	Erweiterung	Getränkem.	
Verkaufsfläche (VKF)	[m²]	1.242	358	1.600	840	360	492	1.692
Beschäftigte je 100 m² VKF	[Pers./100m²]	2,8	1,0	0,0	0,0	1,8	1,8	0,0
Beschäftigte	[Pers.]	35	4	0	40	6	9	55
Wirtschaftsverkehr Handel								
von den im Gebiet Beschäftigten unternommen	[Wege/Person]	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Summe Wege	[Wege]	4	0	0	4	1	1	6
MIV-Anteil	[%]	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Kfz-Besetzungsgrad	[Pers./Pkw]	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Kfz-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Kfz/24h]	3	0	0	3	1	1	5
<i>Zuschlag zu den für das Gebiet ermittelten Fahrten der Beschäftigten:</i>								
von außen in das Gebiet eingetragen	[%]	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Kfz-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Kfz/24h]	2	0	2	2	0	1	3
Kfz-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Kfz/24h]	5	0	2	5	1	2	8
Zielverkehr	[Kfz/24h]	3	0	1	3	1	1	4
Quellverkehr	[Kfz/24h]	3	0	1	3	1	1	4
Anteile Spitzenstunde vormittags								
Zielverkehr	[%]	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Quellverkehr	[%]	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde vormittags	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Zielverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Quellverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Anteile Spitzenstunde nachmittags								
Zielverkehr	[%]	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Quellverkehr	[%]	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Kfz-Fahrten / Spitzenstunde nachmittags	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Zielverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
Quellverkehr	[Kfz/h]	0	0	0	0	0	0	0
davon Schsververkehrsanteil (> 3,5 t)	[%]	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Lkw-Fahrten / Tag (Ziel- und Quellverkehr)	[Lkw/24h]	4	0	1	4	1	1	6
Zielverkehr	[Lkw/24h]	2	0	1	2	1	1	3
Quellverkehr	[Lkw/24h]	2	0	1	2	1	1	3
Lkw-Fahrten / Spitzenstunde vormittags	[Lkw/h]	0	0	0	0	0	0	0
Zielverkehr	[Lkw/h]	0	0	0	0	0	0	0
Quellverkehr	[Lkw/h]	0	0	0	0	0	0	0
Lkw-Fahrten / Spitzenstunde nachmittags	[Lkw/h]	0	0	0	0	0	0	0
Zielverkehr	[Lkw/h]	0	0	0	0	0	0	0
Quellverkehr	[Lkw/h]	0	0	0	0	0	0	0

Anlage 3
Leistungsfähigkeiten

Leistungsfähigkeiten Bestand - K1

Donnerstag - Spitzenstunde vormittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		49	5,5	2,8	487	708		5,7	1	1	A
2		754				1800					A
3		5				1470					A
Misch-H		808				1800	1 + 2 + 3	3,7	3	4	A
4		1	6,5	3,8	1273	155		23,4	1	1	C
5		0	6,7	3,8	1328	140					
6		2	5,9	3,9	789	389		9,3	1	1	A
Misch-N											
9		11				1470					A
8		456				1800					A
7		5	5,5	2,8	791	501		7,3	1	1	A
Misch-H		472				1800	7 + 8 + 9	2,9	2	2	A
10		14	6,5	3,8	1273	161		28,6	1	1	C
11		0	6,7	3,8	1325	141					
12		23	5,9	3,9	482	544		6,9	1	1	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Bestand - K1

Donnerstag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		66	5,5	2,8	921	432		9,8	1	1	A
2		603				1800					A
3		3				1470					A
Misch-H		672				1800	1 + 2 + 3	3,3	2	3	A
4		7	6,5	3,8	1560	75		52,9	1	1	E
5		0	6,7	3,8	1637	80					
6		2	5,9	3,9	642	457		7,9	1	1	A
Misch-N											
9		53				1470					A
8		831				1800					A
7		8	5,5	2,8	643	592		6,2	1	1	A
Misch-H		892				1800	7 + 8 + 9	4,0	3	5	A
10		27	6,5	3,8	1560	96		53,6	2	2	E
11		0	6,7	3,8	1612	83					
12		78	5,9	3,9	895	346		13,6	1	2	B
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **E**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Bestand - K1

Freitag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		65	5,5	2,8	791	501		8,3	1	1	A
2		582				1800					A
3		2				1470					A
Misch-H		649				1800	1 + 2 + 3	3,2	2	3	A
4		2	6,5	3,8	1407	90		40,9	1	1	D
5		0	6,7	3,8	1492	100					
6		1	5,9	3,9	622	466		7,7	1	1	A
Misch-N											
9		71				1470					A
8		681				1800					A
7		14	5,5	2,8	623	606		6,1	1	1	A
Misch-H		766				1800	7 + 8 + 9	3,5	3	4	A
10		35	6,5	3,8	1407	121		41,7	2	2	D
11		1	6,7	3,8	1458	105		34,6	1	1	D
12		104	5,9	3,9	756	403		12,2	2	2	B
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **D**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Bestand - K1

Samstag - Spitzenstunde mittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		61	5,5	2,8	562	650		6,1	1	1	A
2		541				1800					A
3		6				1470					A
Misch-H		608				1800	1 + 2 + 3	3,1	2	3	A
4		1	6,5	3,8	1130	157		23,1	1	1	C
5		0	6,7	3,8	1218	158					
6		0	5,9	3,9	586	485					
Misch-N											
9		76				1470					A
8		439				1800					A
7		9	5,5	2,8	589	630		5,8	1	1	A
Misch-H		524				1800	7 + 8 + 9	2,8	2	2	A
10		44	6,5	3,8	1130	189		24,8	1	2	C
11		0	6,7	3,8	1183	166					
12		88	5,9	3,9	524	519		8,4	1	1	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts







Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Bestand - K2

Donnerstag - Spitzenstunde vormittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		66				1800					A
3		14				1508					A
4		24	6,5	3,2	244	729		5,3	1	1	A
6		72	5,9	3,0	89	1076		3,6	1	1	A
Misch-N											
8		55				1800					A
7		103	5,5	2,8	96	1105		3,6	1	1	A
Misch-H		158				1643	7 + 8	2,5	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **A**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015







Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord
Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Bestand - K2

Donnerstag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		118				1800					A
3		16				1508					A
4		42	6,5	3,2	359	603		6,4	1	1	A
6		110	5,9	3,0	144	1006		4,0	1	1	A
Misch-N											
8		95				1800					A
7		124	5,5	2,8	152	1036		4,0	1	1	A
Misch-H		219				1733	7 + 8	2,4	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015







Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord
Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Bestand - K2

Freitag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		115				1800					A
3		23				1508					A
4		33	6,5	3,2	353	608		6,3	1	1	A
6		112	5,9	3,0	145	1006		4,0	1	1	A
Misch-N											
8		88				1800					A
7		124	5,5	2,8	156	1032		4,0	1	1	A
Misch-H		212				1678	7 + 8	2,5	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **A**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015







Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord
Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Bestand - K2

Samstag - Spitzenstunde mittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		76				1800					A
3		22				1508					A
4		46	6,5	3,2	297	654		5,9	1	1	A
6		104	5,9	3,0	104	1057		3,8	1	1	A
Misch-N											
8		61				1800					A
7		135	5,5	2,8	115	1081		3,9	1	1	A
Misch-H		196				1516	7 + 8	2,8	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K1

Donnerstag - Spitzenstunde vormittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		51	5,5	2,8	508	691		5,9	1	1	A
2		790				1800					A
3		5				1470					A
Misch-H		846				1800	1 + 2 + 3	3,9	3	5	A
4		1	6,5	3,8	1331	141		25,7	1	1	C
5		0	6,7	3,8	1387	128					
6		2	5,9	3,9	825	374		9,7	1	1	A
Misch-N											
9		12				1470					A
8		476				1800					A
7		5	5,5	2,8	827	480		7,6	1	1	A
Misch-H		493				1800	7 + 8 + 9	2,9	2	2	A
10		15	6,5	3,8	1331	147		31,3	1	1	D
11		0	6,7	3,8	1384	128					
12		24	5,9	3,9	503	532		7,1	1	1	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **D**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K1

Donnerstag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		69	5,5	2,8	961	412		10,5	1	1	B
2		632				1800					A
3		3				1470					A
Misch-H		704				1800	1 + 2 + 3	3,3	2	3	A
4		7	6,5	3,8	1632	64		63,1	1	1	E
5		0	6,7	3,8	1709	70					
6		2	5,9	3,9	671	442		8,2	1	1	A
Misch-N											
9		53				1470					A
8		871				1800					A
7		8	5,5	2,8	672	573		6,4	1	1	A
Misch-H		932				1800	7 + 8 + 9	4,2	4	5	A
10		28	6,5	3,8	1632	84		66,3	2	3	E
11		0	6,7	3,8	1684	72					
12		82	5,9	3,9	935	331		14,6	1	2	B
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **E**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K1

Freitag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		68	5,5	2,8	828	480		8,7	1	1	A
2		610				1800					A
3		2				1470					A
Misch-H		680				1800	1 + 2 + 3	3,3	2	3	A
4		2	6,5	3,8	1474	77		48,0	1	1	E
5		0	6,7	3,8	1561	89					
6		1	5,9	3,9	650	452		8,0	1	1	A
Misch-N											
9		75				1470					A
8		714				1800					A
7		15	5,5	2,8	651	587		6,3	1	1	A
Misch-H		804				1800	7 + 8 + 9	3,7	3	4	A
10		37	6,5	3,8	1474	108		50,5	2	3	E
11		1	6,7	3,8	1525	93		39,1	1	1	D
12		109	5,9	3,9	791	388		13,0	2	2	B
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **E**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K1

Samstag - Spitzenstunde mittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		64	5,5	2,8	588	631		6,3	1	1	A
2		568				1800					A
3		6				1470					A
Misch-H		638				1800	1 + 2 + 3	3,1	2	3	A
4		1	6,5	3,8	1184	142		25,5	1	1	C
5		0	6,7	3,8	1274	144					
6		0	5,9	3,9	613	471					
Misch-N											
9		80				1470					A
8		461				1800					A
7		9	5,5	2,8	616	611		6,0	1	1	A
Misch-H		550				1800	7 + 8 + 9	2,9	2	3	A
10		46	6,5	3,8	1184	174		28,1	2	2	C
11		0	6,7	3,8	1237	152					
12		92	5,9	3,9	548	506		8,7	1	2	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts







Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K2

Donnerstag - Spitzenstunde vormittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		73				1800					A
3		15				1508					A
4		25	6,5	3,2	260	710		5,5	1	1	A
6		76	5,9	3,0	97	1066		3,6	1	1	A
Misch-N											
8		58				1800					A
7		108	5,5	2,8	104	1095		3,6	1	1	A
Misch-H		166				1629	7 + 8	2,5	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :







Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K2

Donnerstag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		124				1800					A
3		17				1508					A
4		44	6,5	3,2	377	584		6,7	1	1	A
6		115	5,9	3,0	151	998		4,1	1	1	A
Misch-N											
8		100				1800					A
7		130	5,5	2,8	159	1028		4,0	1	1	A
Misch-H		230				1718	7 + 8	2,5	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :







Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K2

Freitag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		121				1800					A
3		24				1508					A
4		35	6,5	3,2	369	590		6,5	1	1	A
6		118	5,9	3,0	151	998		4,1	1	1	A
Misch-N											
8		92				1800					A
7		130	5,5	2,8	163	1023		4,0	1	1	A
Misch-H		222				1658	7 + 8	2,6	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :







Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall - K2

Samstag - Spitzenstunde mittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		80				1800					A
3		23				1508					A
4		48	6,5	3,2	312	635		6,1	1	1	A
6		109	5,9	3,0	109	1051		3,8	1	1	A
Misch-N											
8		64				1800					A
7		142	5,5	2,8	120	1075		3,9	1	1	A
Misch-H		206				1504	7 + 8	2,8	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord
Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K1

Donnerstag - Spitzenstunde vormittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		54	5,5	2,8	511	689		5,9	1	1	A
2		791				1800					A
3		5				1470					A
Misch-H		850				1800	1 + 2 + 3	3,9	3	5	A
4		1	6,5	3,8	1336	138		26,3	1	1	C
5		0	6,7	3,8	1394	125					
6		2	5,9	3,9	826	373		9,7	1	1	A
Misch-N											
9		16				1470					A
8		475				1800					A
7		5	5,5	2,8	828	480		7,6	1	1	A
Misch-H		496				1800	7 + 8 + 9	2,9	2	2	A
10		17	6,5	3,8	1336	145		31,8	1	1	D
11		0	6,7	3,8	1389	126					
12		29	5,9	3,9	504	531		7,2	1	1	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **D**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K1

Donnerstag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		81	5,5	2,8	977	405		11,1	1	2	B
2		625				1800					A
3		3				1470					A
Misch-H		709				1800	1 + 2 + 3	3,4	2	3	A
4		7	6,5	3,8	1647	55		74,9	1	1	E
5		0	6,7	3,8	1730	63					
6		2	5,9	3,9	664	446		8,1	1	1	A
Misch-N											
9		66				1470					A
8		874				1800					A
7		8	5,5	2,8	665	578		6,3	1	1	A
Misch-H		948				1800	7 + 8 + 9	4,3	4	6	A
10		38	6,5	3,8	1647	77		92,6	3	4	E
11		0	6,7	3,8	1698	66					
12		94	5,9	3,9	944	328		15,5	2	2	B
Misch-N		132				261	10+11+12	28,1	3	5	C

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **E**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K1

Freitag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		77	5,5	2,8	837	475		9,0	1	1	A
2		612				1800					A
3		2				1470					A
Misch-H		691				1800	1 + 2 + 3	3,3	2	3	A
4		2	6,5	3,8	1490	70		52,9	1	1	E
5		0	6,7	3,8	1581	83					
6		1	5,9	3,9	652	451		8,0	1	1	A
Misch-N											
9		82				1470					A
8		716				1800					A
7		15	5,5	2,8	653	586		6,3	1	1	A
Misch-H		813				1800	7 + 8 + 9	3,7	3	4	A
10		44	6,5	3,8	1490	101		62,5	3	4	E
11		1	6,7	3,8	1541	87		41,9	1	1	D
12		118	5,9	3,9	796	385		13,6	2	3	B
Misch-N		163				350	10+11+12	19,3	3	4	B

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **E**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K1

Samstag - Spitzenstunde mittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		74	5,5	2,8	598	624		6,5	1	1	A
2		580				1800					A
3		6				1470					A
Misch-H		660				1800	1 + 2 + 3	3,2	2	3	A
4		1	6,5	3,8	1212	129		28,1	1	1	C
5		0	6,7	3,8	1306	134					
6		0	5,9	3,9	625	465					
Misch-N											
9		88				1470					A
8		463				1800					A
7		9	5,5	2,8	628	603		6,1	1	1	A
Misch-H		560				1800	7 + 8 + 9	2,9	2	3	A
10		54	6,5	3,8	1212	162		33,2	2	3	D
11		0	6,7	3,8	1265	141					
12		102	5,9	3,9	554	503		9,0	1	2	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **D**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts







Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Lindauer Straße
Lindauer Straße Ost
Nebenstrasse : Parkplatz Süd
Parkplatz NVZ

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K2

Donnerstag - Spitzenstunde vormittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		73				1800					A
3		17				1508					A
4		27	6,5	3,2	268	697		5,6	1	1	A
6		83	5,9	3,0	98	1065		3,7	1	1	A
Misch-N											
8		58				1800					A
7		115	5,5	2,8	106	1092		3,7	1	1	A
Misch-H		173				1590	7 + 8	2,6	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :







Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K2

Donnerstag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		124				1800					A
3		25				1508					A
4		52	6,5	3,2	409	539		7,4	1	1	A
6		143	5,9	3,0	155	994		4,2	1	1	A
Misch-N											
8		100				1800					A
7		158	5,5	2,8	167	1019		4,2	1	1	A
Misch-H		258				1571	7 + 8	2,8	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :







Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K2

Freitag - Spitzenstunde nachmittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		121				1800					A
3		29				1508					A
4		40	6,5	3,2	390	559		6,9	1	1	A
6		138	5,9	3,0	154	995		4,2	1	1	A
Misch-N											
8		90				1800					A
7		150	5,5	2,8	168	1018		4,1	1	1	A
Misch-H		240				1547	7 + 8	2,8	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :







Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Leistungsfähigkeiten Prognose-Planfall - K2

Samstag - Spitzenstunde mittags

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		80				1800					A
3		29				1508					A
4		54	6,5	3,2	335	600		6,6	1	1	A
6		131	5,9	3,0	112	1047		3,9	1	1	A
Misch-N											
8		62				1800					A
7		164	5,5	2,8	126	1067		4,0	1	1	A
Misch-H		226				1420	7 + 8	3,1	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

A

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Nord

Süd

Nebenstrasse : Parkplatz

Stadt Kempten

4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NVZ Lindauer Straße"

Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung |
Stand: 20.08.2024



GEGENSTAND

4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"NVZ Lindauer Straße"
Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung | Stand: 20.08.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Kempten
Kronenstraße 8
87435 Kempten



Telefon: 0831 2525-6121
Telefax:
E-Mail: annabelle.rohm@kempten.de
Web: www.kempten.de

Vertreten durch: Annabelle Rohm

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Sarah Schröder - M.Sc. Biologie
Maximilian von Vequel-Westernach - M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 20.08.2024

Sarah Schröder
M.Sc. Biologie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreibung des Vorhabens	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
3	Methodik	5
3.1	Avifauna	5
3.2	Fledermäuse	5
4	Bestand und Bewertung	6
4.1	Avifauna	6
4.2	Fledermäuse	9
5	Fazit	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Termine Brutvogelkartierung	5
Tabelle 2: Termine Fledermauserfassung	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	4
Abbildung 2: Ergebnisse Brutvogelkartierung 2024	8
Abbildung 3: Horst in einem Feldahorn südwestlich des EDEKAs	8
Abbildung 4: Blick in den Dachstuhl des EDEKA-Gebäudes	9

1 Beschreibung des Vorhabens

Anlass des vorliegenden Gutachtens ist die, durch die Stadt Kempten geplante Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen an der Lindauer Straße 106 und 108 in Kempten, auf den Flurstücken mit den Flurnummern 4051, 4051/99, 4051/100, 4051/102, 4051/103 (Gemarkung Kempten). Die Gebäude des EDEKAs und des LIDLs sollen aufgestockt und erweitert werden. Es soll eine Parkgarage unterhalb der Gebäude entstehen. Aus diesem Grund wurde das Büro LARS consult zunächst mit einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung beauftragt. Diese wurde am 26.01.2024 vor Ort durchgeführt. Als Ergebnis des Relevanzberichts wurde die Notwendigkeit von Brutvogel- und Fledermauserfassungen zur Abklärung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten festgestellt. Die entsprechenden Erfassungen wurden im Frühjahr 2024 durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Lindauer Straße (Hausnummern 106 u. 108) und der Schraudyrstraße im Südwesten der Stadt Kempten. Innerhalb des Plangebietes finden sich derzeit zwei Gebäude des Lebensmitteleinzelhandels, sowie südlich und östlich der Gebäude versiegelte, asphaltierte Parkflächen (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.



Abbildung 1: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Im Nordwesten des Gebäudes befindet sich eine Grünfläche. An den Außengrenzen des Geltungsbereichs befinden sich mittelalte Gehölze, vor allem Spitzahorne, Birken, Buchen und Platanen.

Methodik

Innerhalb der Parkflächen wurden junge Bergahorne gesetzt. Die mittelalten Bäume bieten potentiell Brutplätze für allgemein verbreitete Arten, sowie saP-relevante Arten, wie z.B. dem Star.

Die Gebäude weisen Strukturen auf, die potentiell für Fledermäuse und Gebäudebrüter geeignet sind.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG, keine Natura 2000 Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) oder gemäß Art. 23 geschützten Biotope.

3 Methodik

3.1 Avifauna

Die Brutvogelkartierung fand vom 12.04.24 bis 10.05.24 an insgesamt drei Terminen statt (vgl. Tab. 1). Die Begehungen fanden jeweils ab Sonnenaufgang bis drei Stunden nach Sonnenaufgang statt. Es wurde bei günstiger Witterung (wenig Wind, niederschlagsfrei), im Eingriffsbereich sowie dessen unmittelbarem Umfeld kartiert. Die Artbestimmung erfolgte mit Hilfe eines Fernglases (10-fache Vergrößerung) sowie akustisch über den artspezifischen Gesang bzw. Ruf. Die Einstufung des Brutstatus (Brutnachweis/-verdacht) richtet sich nach SÜDBECK et. al. (2005).

Tabelle 1: Termine Brutvogelkartierung

Datum	Uhrzeit	Witterung
12.04.2024	08:45-09:15	5-8 °C, sonnig, kein Wind
02.05.2024	08:00-08:30	11°C, 80% Bewölkung, leichter Wind
10.05.2024	06:45-07:15	4°C, sonnig, leichter Wind

3.2 Fledermäuse

Es wurden zwei abendliche Ausflugbeobachtungen mit jeweils vier Personen am 11.06.2024 und 24.06.2024 durchgeführt. Diese fanden ausschließlich bei günstiger Witterung (Temperaturen > 10 °C, kein oder leichter Wind, kein Niederschlag) zur Dämmerung zwischen 30 Minuten vor Sonnenuntergang und einer Stunde nach Sonnenuntergang statt. Als Hilfsmittel, um das Artspektrum der vorkommenden Fledermäuse erfassen zu können, wurde ein Ultraschall-Detektor verwendet. Es wurde der Batlogger M (Firma Elekon EG) zur Umwandlung der Rufe der Fledermäuse in für Menschen hörbare Frequenzen und zur Aufnahme der Rufaktivität genutzt. Der Batlogger speichert in Echtzeit automatisch Geräusche im Ultraschallbereich zwischen 15 und 155 kHz und zeichnet Uhrzeit, Temperatur sowie die Koordinaten auf. Die Aufnahmen wurden anschließend mit Hilfe des Analyseprogramms BatExplorer Version 2.1.9.1 ausgewertet.

Bestand und Bewertung

Zwischen den zwei Ausflugkontrollen wurde am 13.06.2024 untertags eine Gebäudekontrolle durchgeführt, um die Eignung des Gebäudes zu bewerten und nach möglichen Spuren von Fledermäusen, wie Kot oder Fraßresten, zu suchen.

Tabelle 2: Termine Fledermauserfassung

Datum	Uhrzeit	Witterung	Kartierung
11.06.2024	21:00-22:30	11°C, 80% Bewölkung, leichter Wind	Ausflugkontrolle Durchgang 1
13.06.2024	08:30-09:30		Gebäudekontrolle
24.06.2024	21:00-22:30	23°C, 10% Wolken, leichter Wind	Ausflugkontrolle Durchgang 2

4 Bestand und Bewertung

4.1 Avifauna

Insgesamt wurden 15 Vogelarten im Plangebiet festgestellt (s. Tabelle 3). Davon sind, nach Maßgabe des LfU¹, zwei Arten, Haussperling und Star, saP-relevant. Im Umfeld des Plangebiets wurden zahlreiche Haussperlinge revieranzeigend festgestellt, innerhalb des Plangebietes jedoch ausschließlich nahrungssuchend. Der Star wurde nachweislich als Brutvogel festgestellt. Im Rahmen der Kartierung wurden Anflüge mit Futter oder Nistmaterial an einer Asthöhle an einer Birke im Nordwesten des Plangebiets festgestellt (siehe Abb. 2).

Darüber hinaus wurden zwei weitere Brutplätze allgemein häufiger, nicht planungsrelevanter Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt. Hierbei handelt es sich einmal um den Brutplatz eines Kohlmeisenpaares auf der Nordseite des LIDL sowie ein Nest einer Rabenkrähe in einem Feldahorn südwestlich des EDEKA, welches diesjährig jedoch nicht besetzt war.

Tabelle 3: Gesamtartenliste Avifauna

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL BY	RL DE	saP-relevant	Bemerkung
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Bv	*	*		
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bv	*	*		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	*	*		Bv in Umgebung
Elster	<i>Pica pica</i>	Bv	*	*		

¹ <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

Bestand und Bewertung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL BY	RL DE	saP-relevant	Bemerkung
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Bv	*	*		
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Ng	V	V	X	Bv in Umgebung
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Bv	*	*		
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	*	*		Bv in Umgebung
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Bv	*	*		Bv in Umgebung
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Bv	*	*		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Bn	*	3	X	Bn in Birke im Nordwesten des Plangebiets
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Üfl	*	*		
Straßentaube	<i>Columba livia domestica</i>	Ng	*	*		
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	*	*		Bv in Umgebung
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	*	*		Bv in Umgebung
<p><i>Status:</i> Bn = Brutnachweis Bv = Brutverdacht Bzf = Brutzeitfeststellung Dz = Durchzug Ng = Nahrungsgast Üfl = Überflug</p>		<p><i>Rote Listen:</i> RL BY: Rote Liste Bayern RL D: Rote Liste Deutschland * = ungefährdet V = Vorwarnliste 3 = gefährdet</p>				

Bestand und Bewertung



Abbildung 2: Ergebnisse Brutvogelkartierung 2024



Abbildung 3: Horst in einem Feldahorn südwestlich des EDEKAS

4.2 Fledermäuse

Am 13.06.2024 wurde der Dachstuhl des EDEKA Gebäudes im Rahmen der Gebäudekontrolle auf Spuren von Fledermäusen (Kot, Fraßreste, Verfärbungen durch Urin oder Talg) kontrolliert. Der hölzerne Dachstuhl weist grundsätzlich ein gewisses Potential für Fledermäuse auf. Es gibt mehrere Spalten, die grundsätzlich von Fledermäusen genutzt werden könnten. Bei der Begehung wurden jedoch keinerlei Spuren, die auf die Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten gefunden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Dachstuhl aktuell nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Während der zwei Ausflugkontrollen am 11.06.24 und 24.06.24 wurden keine Ausflüge von Fledermäusen aus den Gebäuden festgestellt. Bei den Kontrollen wurden jeweils einzelne Zwergfledermäuse insbesondere westlich des EDEKA entlang der Gehölze jagend festgestellt.



Abbildung 4: Blick in den Dachstuhl des EDEKA-Gebäudes

5 Fazit

Der Planbereich wird von allgemein häufigen, ungefährdeten Vogelarten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie vom planungsrelevanten Star als Bruthabitat genutzt.

Fazit

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.

Im Zuge der Baumaßnahmen sollen Gehölze im Südwesten des Planbereichs gefällt werden und ein Teil der Bestandsgebäude abgebrochen werden.

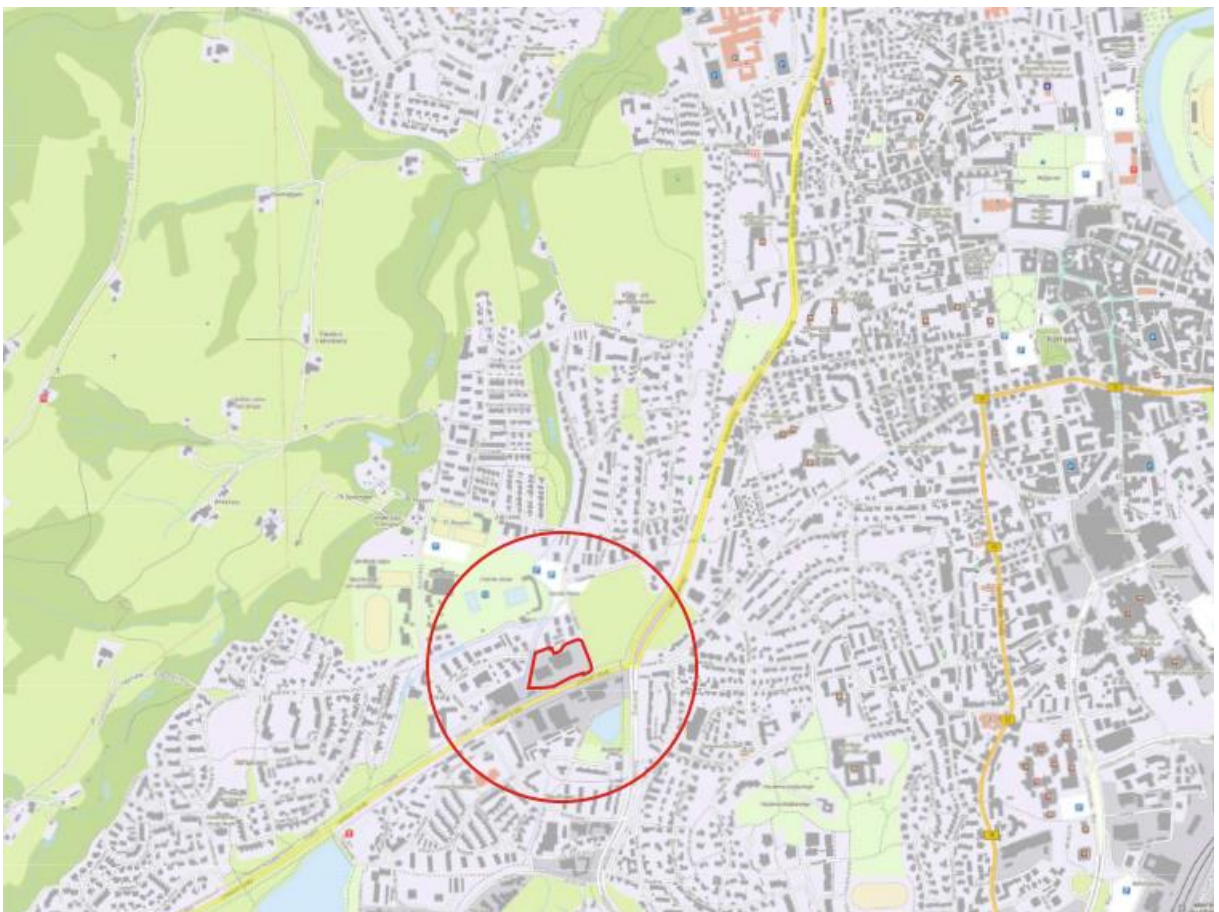
Um Verbotstatbestände i. S. v. BNatSchG § 44 Abs. 1, in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse auszuschließen, sind daher folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Abbruch- sowie Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 1. März durchzuführen.
- Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets stattfinden sollen, muss die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1-2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggf. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen potentiellen Besatz durch Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung ausschließen zu können.

Stadt Kempten

4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NVZ Lindauer Straße"

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
Stand: 25.09.2024



GEGENSTAND

4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Stadtweiherbach": Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"NVZ Lindauer Straße"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Stand: 25.09.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Kempten
Kronenstraße 8
87435 Kempten

Telefon: 0831 2525-6121

Telefax:

E-Mail: annabelle.rohm@kempten.de

Web: www.kempten.de

Vertreten durch: Frau Annabelle Rohm

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Alexandra Ueber - M.Sc. Landschaftsökologie & Naturschutz
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 25.09.2024

Alexandra Ueber
M.Sc. Landschaftsökologie & Naturschutz

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung und Merkmale des Vorhabens	5
1	Vorbemerkungen	5
2	Merkmale des Vorhabens	5
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Räumliches Umfeld	6
2.3	Vorhabensbeschreibung	7
2.4	Geplante Nutzung und Schutzgutbetrachtung	8
2.4.1	Schutzgut Geologie und Boden	8
2.4.2	Schutzgut Wasser	8
2.4.3	Schutzgut Natur und Landschaft	10
2.5	Abfallerzeugung	12
2.6	Umweltverschmutzung und Beeinträchtigungen durch Emissionen	12
2.7	Unfallrisiko	13
3	Standort des Vorhabens	13
3.1	Nutzungskriterien des Standortes	13
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	13
3.1.2	Regionalplan Allgäu	16
3.1.3	Kommunales Einzelhandelskonzept Kempten 2019	18
3.1.4	Flächennutzungsplan Stadt Kempten / Landschaftsplan	19
3.1.5	Städtebauliche Entwicklung / Planungsalternativen	20
3.1.6	Erschließung, Anbindung an den ÖPNV	21
3.1.7	Ökologisch bedeutende Strukturen	21
3.2	Qualitätskriterien des Standortes	23
3.3	Schutzkriterien des Standortes	23
4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	24
4.1	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen	24
4.2	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	25
4.2.1	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	26
4.2.2	Lärmbelastungen	26
4.2.3	Boden- und / oder Grundwassergefährdungen	26
4.2.4	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	26
5	Zusammenfassung und Fazit	27

B	Prüfkatalog zur Prüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall nach § 7	
Abs. 1	UVPG	30
C	Quellenverzeichnis	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebietes (gelb umgrenzt), unmaßstäblich, Quelle: BayernAtlas	6
Abbildung 2:	Ansicht Süd, Entwurf Mai 2024, unmaßstäblich	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, unmaßstäblich	20

A EINLEITUNG UND MERKMALE DES VORHABENS

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Kempten plant aktuell die 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“ sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Lindauer Straße“. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich ein Teil des bestehenden Nahversorgungszentrums mit den beiden Supermarktketten EDEKA und LIDL. Ziel ist es die bestehenden Einzelhandelsflächen an der Lindauer Straße 106 und 108 in Kempten zu erweitern. Im Rahmen der geplanten Erweiterung sollen die Gebäude des EDEKA und des LIDL aufgestockt und flächig erweitert werden. Im Rahmen der Erweiterung der Verkaufsfläche ist außerdem vorgesehen, die bislang innerhalb des EDEKA-Marktes befindliche Getränkeabteilung ebenfalls zu erweitern und in einen separaten Getränkemarkt auszulagern. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen geplant.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes und den Neubau des EDEKA-Lebensmittelmarktes. Es ergeben sich wesentliche Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung bzw. die zulässigen Sortimentsbereiche und Verkaufsflächenobergrenzen. Daher wird der rechtskräftige Bebauungsplan im Geltungsbereich in Bezug auf Art und Maß der Nutzung geändert sowie zunächst auch digitalisiert und an den heutigen Rechtsstand angepasst werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 10.450 m² für die Hauptbaukörper deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des §13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Bei einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² 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 hinsichtlich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Die gegenständliche Unterlage mit Vorhabenbeschreibung und Abschätzung der relevanten Umweltauswirkungen ist Bestandteil der Genehmigungsunterlagen und soll der Genehmigungsbehörde eine sichere Entscheidung zur UVP-Pflicht im Sinne des § 3a UVPG bzw. zur Durchführbarkeit des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ermöglichen.

2 Merkmale des Vorhabens

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Kempten befindet sich im Regierungsbezirk Schwaben in Bayern und hat rund 70.000 Einwohner (Stand: Dez. 2023). Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet zwischen der Lindauer

Straße (Hausnummern 106 u. 108) und der Schraudystraße. Es umfasst die Flurstücke mit den Nummern 4051, 4051/100, 4051/102, 4051/103 (Gemarkung Kempten). Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich ein Teil des bestehenden Nahversorgungszentrum mit Bestandsgebäuden der Lebensmitteleinzelhandelsmärkte EDEKA und LIDL. Die nicht von Gebäuden in Anspruch genommenen Flächen sind größtenteils versiegelt und werden vorwiegend als asphaltierte Parkplätze genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine größere Grünfläche, ferner weist das Plangebiet einige Gehölzstrukturen auf (vgl. Abbildung 1). Nähere Angaben zu den Gehölzen und weiteren ökologisch wertvolleren Strukturen sind Kapitel 3.1.7 zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (gelb umgrenzt), unmaßstäblich, Quelle: BayernAtlas

2.2 Räumliches Umfeld

Nördlich des Plangrundstückes befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern, im Nordwesten liegt eine Grünfläche, die im Zuge der geplanten Erweiterung überplant werden soll. Im Osten wird das Plangebiet durch den Kreuzungsbereich Lindauer Straße / Am Göhlenbach begrenzt. Daran schließt sich eine weitläufige Freifläche an. Südlich des Plangebietes unterliegt das Gebiet vorwiegend einer gewerblichen Nutzung mit mehreren Autohäusern sowie Betrieben des Kfz-Handels sowie Tankstellen mit Waschanlage (entlang der Lindauer Straße). Westlich befinden

sich weitere Einzelhandelsbetriebe, u.a. Sport Buck, ein Fitness- und Reha-Park sowie ein großes Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern wie auch mehrgeschossigen Blockbauten.

Das Plangebiet ist nach Süden zur Lindauer Straße, nach Norden zur Schraudystraße, nach Westen zum Göhlenbach sowie nach Osten zur Straße Am Göhlenbach hin durch Baumreihen getrennt. Weitere einzelne Baumpflanzungen befinden sich auf den Stellplatzflächen und auf der nordwestlich angrenzenden Grünfläche.

2.3 Vorhabensbeschreibung

Seit Jahren ist ein deutlicher Trend zu erkennen, dass sich die Verkaufsflächen von Nahversorgungs- und Lebensmitteldiscountmärkten vergrößern. In der Regel verfügen diese Betriebe über eine Nettoverkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und fallen somit unter die planungsrechtliche Kategorie der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Der Hintergrund des Flächenwachstums liegt in einer breiteren Gestaltung der Gänge, geringeren Regalhöhen, mehr Platz an den Kassen und im Eingangsbereich sowie einer flächenintensiveren Warenpräsentation, ohne dass dabei eine wesentliche Erweiterung der Sortimente vorgenommen wird.

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung des LIDL-Marktes nach Osten mit veränderter Eingangssituation (Verschiebung nach Osten). Die Erweiterung des Discounters LIDL ist von derzeit rund 1.242 m² auf rund 1.600 m² vorgesehen. Das Gebäude soll weiterhin als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach bestehen bleiben (vgl. Abbildung 2). Der bestehende EDEKA-Markt soll im Ganzen abgerissen werden und durch einen zweigeschossigen Neubau mit Flachdach neu entstehen. Der EDEKA Markt soll von aktuell rund 840 m² auf künftig rund 1.199 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die oberen Geschosse sollen laut Vorhabenträger für Büronutzungen vorgesehen werden.



Abbildung 2: Ansicht Süd, Entwurf Mai 2024, unmaßstäblich

Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage entstehen, um die Anzahl geforderter Stellplätze unterzubekommen. Im Rahmen der Erweiterung der Verkaufsfläche ist außerdem vorgesehen, die bislang innerhalb des EDEKA-Marktes befindliche Getränkeabteilung ebenfalls zu erweitern und in einen separaten Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 492 m² auszulagern. Die Ein- und Ausgänge des Nahversorgungszentrums sind zur Lindauer Straße nach Süden ausgerichtet.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird durch die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen geregelt: Sie liegen zwischen 715,80 m ü. NHN und 720,90 m ü. NHN und bemessen sich an der Oberkante des Daches (OK First bzw. OK Attika). Es werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, da der südliche Teil des EDEKA-Marktes zusätzlich für Büronutzung im Obergeschoss vorgesehen ist. Dies wurde so geplant, damit unter anderem dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen wird.

2.4 Geplante Nutzung und Schutzgutbetrachtung

2.4.1 Schutzgut Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt laut Bayernatlas gänzlich innerhalb der geologischen Einheit „würmzeitliche Geschiebemergel“ bestehend aus Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig unter vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne).

Gemäß der Baugrunduntersuchung der ICP (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altursied vom 02.03.2022 (Untersuchungsbericht Nr. 220118) wird die geologische Schichtenfolge wie folgt beschrieben: Der Untergrund wird von eiszeitlichen Moränenablagerungen und deren Verwitterungsdecke aufgebaut. Die Moränenablagerungen bestehen aus Geschiebemergel, einem matrixgebundenen gemischtkörnigen Boden aus Schluff mit kiesig-sandigen-tonigen Anteilen bis zu stark schluffigem Kies. Die Verwitterungsdecke, der hier auch die obere aufgeweichte Zone der Moräne zugerechnet wird, besteht aus kiesig-sandig-tonigen Schluff/Lehm, in weich-steifer Konsistenz. Die Schichtenfolge wird im Grünflächenbereich von Oberboden in 20 bis 30 cm Mächtigkeit abgeschlossen. Im Bereich der befestigten Außenanlagen ungebundener kiesiger Oberbau und Asphaltdecke.

Die genannte Baugrunduntersuchung von ICP stellte MP1 sowie MP2 Material mit der Zuordnungskategorie Z0 fest. Das beprobte Material gilt somit als unbelastet und hinsichtlich des Schadstoffgehaltes zur uneingeschränkten Verwertung/Verfüllung geeignet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Da der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Im bereits bebauten Bereich ist demnach nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Im Bereich der unversiegelten Grünfläche führt die Versiegelung und Überbauung zu einem vollständigen Verlust der hier noch vorhandenen Bodenfunktionen. Der Eintrag von Schadstoffen lässt sich durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wirksam reduzieren. Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Stellplätze, Begrünung der Tiefgaragenrampe etc.).

2.4.2 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich laut Bayernatlas in der hydrogeologischen Einheit „Moräne des Alpenvorlandes“, die einen lokal bedeutenden Poren-Grundwasserleiter mit mäßig bis mittlerer Durchlässigkeit und geringer bis mittlerer Ergiebigkeit darstellt. Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes ist durch den Betrieb, den Kunden- und Lieferverkehr auch von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in weitgehend ebener Lage bei ca. 712 m ü. NHN. Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Der „Göhlenbach“ (Gewässer 3. Ordnung) liegt in Minimaldistanz von ca. 9 m westlich der Geltungsbereichsgrenze. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 110 m Entfernung der „Steufzger Weiher“ und südwestlich in ca. 900 m Entfernung der „Stadtweiher“. Nordwestlich fließt ca. 670 m entfernt die „Rottach“.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) sowie der Hochwassergefahrenfläche bei einem Extrem-Hochwasser (HQ_{extrem}). Jedoch ist eine mögliche Ausuferung des Göhlenbachs im Bereich des Plangebiets aufgrund der Querung der Lindauer Straße und Verrohrung im weiteren Verlauf nicht komplett auszuschließen. An der Iller östlich des Vorhabensstandortes auf ca. 655 m ü. NHN sind gemäß Bayernatlas Hochwassergefahrenflächen dargestellt. Aufgrund der ca. 1,8 km Entfernung zum Plangebiet, der Höhendifferenz sowie der dazwischenliegenden Illerhangleite ist das Plangebiet diesbezüglich jedoch nicht hochwassergefährdet. Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem als wassersensibel gekennzeichneten Gebiet. Laut Regionalplan Allgäu befindet sich das Plangebiet zudem in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung.

Durch die nur geringe Distanz des Göhlenbachs zum Plangebiet ist die Gefahr einer Einleitung von Gefahrenstoffen bau- und anlagenbedingt zu berücksichtigen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden EDEKA-Markt, einer Tankstelle und weiteren gewerblichen Nutzungen ist bereits von einer Vorbelastung des Gewässers auszugehen. Auf der bislang unbebauten Grünfläche ist nicht von Vorbelastungen auszugehen. Von erheblich erhöhten Schadstoff- oder Nährstoffwerten im Grundwasser ist ebenfalls nicht auszugehen.

Gemäß der Baugrunduntersuchung der ICP (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altusried vom 02.03.2022 werden die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit wie folgt beschrieben: In den Bohrungen KB3 – KB5 wurde bis 5 m Tiefe kein Grundwasser aufgeschlossen. In KB1 zeigte sich in 2,2 m Tiefe ein geringer Schichtwasserzutritt. Die anstehenden Böden aus Verwitterungsdecke und Geschiebemergel sind als gering durchlässige Stauböden einzustufen. Niederschlagswasser kann gemäß Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach geeigneter Vorreinigung über ein geplantes Regenrückhaltebecken im Bereich der Stellplätze (unterirdisch) in den Vorfluter (Steufzger Bach) eingeleitet werden. Durch eine geeignete Drosselung kann in Zukunft die Belastung des Steufzger Bachs und auch des städtischen Regenwasserkanals reduziert werden. Die genaue Drosselmenge sowie eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis sind im Baugenehmigungsverfahren über einen gesonderten wasserrechtlichen Antrag abzustimmen. Da die Fläche deutlich über 1.000 m² liegt, ist eine erlaubnisfreie Einleitung über das Freistellungsverfahren nicht möglich.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgarage einschließlich deren Zufahrt hochwasserrangepasst gebaut und betrieben werden sollten, um erhebliche Sachschäden oder Gefahren für Leben und Gesundheit weitestgehend auszuschließen.

2.4.3 Schutzgut Natur und Landschaft

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auch keine amtlich kartierten oder gesetzlich geschützten Biotop. Bei der nächstgelegenen, biotopkartierten Fläche handelt es sich um das ca. 100 m nördlich des Plangebiets befindliche Biotop „Gewässerbegleitende Gehölze entlang des Göhlenbaches“ mit dem Biotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear“. Im Bereich des „Steufzger Weiher“ ca. 120 m südlich des Plangebietes liegt das Biotop „Schwimblattvegetation im kleinen Stadtweiher an der Lindauer Straße“ mit dem Hauptbiotoptyp „Unterwasser- und Schwimblattvegetation“. Die genannten Biotopflächen werden durch die Planung nicht tangiert bzw. beeinträchtigt.

Relevante Strukturen für Natur und Landschaft stellen die Gehölzstrukturen und Einzelbäume entlang der „Lindauer Straße“, „Am Göhlenbach“ und „Schraudyastraße“ dar. Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich entlang des Fußwegs und des Göhlenbachs erhaltenswerte Gehölzbestände. Hinter den bereits bestehenden Lebensmittelmärkten liegt eine Grünfläche, die bisher unbeplant und unbebaut ist. In der Grünfläche sowie randlich des Geltungsbereichs befinden sich eine kleine Hecke mit u.a. jungen Eschen und Hartriegel sowie Bäume jungen und mittleren Alters. Ein Feldhorn weist einen Astabriss, eine Kleinhöhle sowie einen Kleinhorst in der Krone auf. Der EDEKA-Markt besitzt im Bereich der Giebel eine Holzverschalung, die an einigen Stellen altersbedingt Spalten und Löcher aufweist. Diese stellen potentielle Lebensräume für Fledermäuse und Gebäudebrüter, wie Spatzen oder Hausrotschwänze dar.

Die artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen vom 26.01.2024 und 23.02.2024 durch das Planungsbüro LARS consult GmbH kamen zu dem Ergebnis, dass durch den geplanten Eingriff in die Gehölze im westlichen Teil des Geltungsbereichs wie auch den Gebäudeabbruch eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. deren Lebensstätten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Um festzustellen, ob eine Betroffenheit der genannten Arten durch das Vorhaben entsteht, wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt: Potentiell in den Gehölzen oder am Gebäude brütende Vogelarten wurden in drei Begehungen zwischen Mitte April und Mitte Mai 2024 überprüft. Ein Vorkommen von Fledermäusen wurde mittels Gebäudekontrolle sowie zweimaliger Ausflug-/Schwärmkontrolle im Juni 2024 überprüft. Durch die Lage des Geltungsbereichs im innerstädtischen Bereich, die derzeitige Nutzung und anhand der vorhandenen Strukturen, kann das Vorkommen für einen Großteil der planungsrelevanten Arten bzw. Artgruppen (Amphibien, Reptilien, Haselmaus und Insektenarten) ausgeschlossen werden.

Die Brutvogelkartierung kommt zu dem Ergebnis, dass der Planbereich von allgemein vorkommenden Vogelarten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie der planungsrelevanten Art Star als Brut habitat genutzt wird. Der rohe Dachstuhl des EDEKA-Gebäudes wurde auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht, es fanden sich jedoch keine Kot- und Fraßspuren. Bei den nächtlichen Ausflugskontrollen wurden keine Fledermäuse beim Ausflug beobachtet und detektiert. Lediglich einzelne Zwergfledermäuse nutzten die Gehölze westlich im Vorhabengebiet als Leitlinie bzw. zur Jagd.

Im Zuge der Baumaßnahmen sollen Gehölze im Südwesten des Planbereichs gefällt und ein Teil der Bestandsgebäude abgebrochen werden. Im Zuge der Umsetzung der Planungen im Bereich des Vorhabengebiets sind folgende artenschutzrechtliche Thematiken aufgrund von unvermeidlichen Gehölzrodungen im Südwesten sowie einem Teilabbruch der Bestandsgebäude zu beachten: Rodungen und Abrissarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen und Gehölzbrütern im Winterhalbjahr durchzuführen, also außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar (§ 39 BNatSchG). Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets unvermeidlich sein sollen, muss die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1 bis 2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggfls. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen Besatz durch Fledermäuse während der Fällung auszuschließen.

Es ist demnach mit Umsetzung des geplanten Vorhabens aus Sicht des Artenschutzes zum aktuellen Zeitpunkt nicht mit gravierenden Beeinträchtigungen zu rechnen, wenn die oben genannten Maßnahmen durchgeführt werden. Zu bedenken ist allerdings, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wenn die notwendigen Maßnahmen zu deren Vermeidung (z.B. Rodungszeitenbeschränkung, Beachtung der CEF-Maßnahmen für Höhlenbrüter) nicht eingehalten werden. Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind deshalb die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend zu fixieren.

Generell sind zur Vermeidung der Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel sowie zur Vermeidung störender Lichtemissionen folgende fachliche Vorgaben bei Umsetzung der Planung zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen: Großflächige Glaselemente von Fassaden sind vogelfreundlich zu gestalten. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten welche den unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweispapier „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 entsprechen. Zudem erfolgen Vorgaben zur Außenbeleuchtung (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, staubdichte, eingekofferte Lampen) und zu PV-Anlagen (max. 6% reflektieren von polarisiertem Licht), die ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturräumen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich und der überwiegenden Nutzung als bestehendes Nahversorgungszentrum mit entsprechenden Parkplätzen und einer artenarmen Wiesenfläche eine geringe ökologische Funktion erfüllt. Trotzdem wird durch den Neubau des EDEKA-Marktes und der Tiefgarage die Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes weitestgehend versiegelt und die Gehölzbestände und Einzelbäume im Westen des Geltungsbereichs gerodet.

Nach aktuellem Planungsstand müssen insgesamt 20 Bäume gefällt werden, davon fallen 16 Bäume unter die Baumschutzverordnung. Hierfür sind Ersatzpflanzungen gemäß den Festsetzungen im vorliegenden Änderungsbebauungsplan vorgesehen. Die restlichen vier Bäume obliegen nicht der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten und dürfen ohne Ersatzpflanzung gefällt werden. Jedoch werden im Bereich der Stellplatzflächen 4 weitere Bäume (sowie ein Baum 1. Ordnung als Ersatzpflanzung für die unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume) gepflanzt.

Zusätzlich wird das Plangebiet durch grünordnerische Maßnahmen begrünt (nähere Ausführungen folgend): Die Fassade der Tiefgaragenrampe grenzt mit entsprechendem Abstand an den Fußweg mit Aufenthaltsqualität des Flusses Göhlenbach an. Um u.a. auch eine Verlärmung und Verunstaltung der autofreien Grünverbindung zu vermeiden und den Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Kleintiere am Bach zu schützen wird eine Fassadenbegrünung der Westfassade festgesetzt. Ebenfalls ist aus stadtökologischen und gestalterischen Gründen die gesamte Nordfassade zu 50 % sowie die Südfassade des Discounters zu 50 % zu begrünen. Die bestehenden Randeingrünungen nach Norden, Osten und Süden sind als Randeingrünung festgesetzt, die ebenso entsprechend gepflegt und erhalten werden müssen, um Lebensräume für Tiere zu schaffen und zu erhalten. Die nordwestlichen sowie südwestlichen Grünflächen sollen als extensive Blühwiese mit Regiosaatgut mit bis max. zwei Pflückschnitten pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes entwickelt und erhalten werden. Der erste Schnitt ist ab dem 21. Juni zulässig, ein zweiter Schnitt soll nur bei Bedarf erfolgen. Diese Maßnahme schafft eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Bienen und trägt dazu bei, die Artenvielfalt zu erhalten.

2.5 Abfallerzeugung

Mit der Nutzung des Projektgebietes für die Erweiterung und den Neubau zweier Einzelhandelsbetriebe fallen Abfälle an, die entsorgt werden müssen. Grundsätzlich ist dabei jedoch nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (VerpackV) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Kempten (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung sind gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt im ortsüblichen Rahmen.

2.6 Umweltverschmutzung und Beeinträchtigungen durch Emissionen

Klassische Umweltverschmutzungen wie Beeinträchtigungen der Luft-, Boden- oder Wasserqualität sowie die Erzeugung und unsachgemäße Entsorgung von Abfällen, sind von den bereits bestehenden und lediglich zu erweiternden Einzelhandelsbetriebe nicht in erheblichem Ausmaß zu erwarten.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es zu Auswirkungen durch projektbedingt verursachte Lärmemissionen kommt. Diese resultieren sowohl aus der Nutzung des Parkplatzes durch Kunden, als auch durch Mitarbeitende. Hier sind die Motoren- und Radlaufgeräusche ebenso eine potenzielle Lärmquelle, wie schließende Autotüren oder Gespräche auf dem Parkplatz. Überdies können die Geräusche von Aggregaten und Lüftungsanlagen sowie die Warenanlieferung mit entsprechend dimensionierten LKW für die umliegenden Anwohner eine störende Schallimmission darstellen.

Im Umfeld des Plangebietes wirken derzeit bereits Geräuschemissionen aus schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrslärm auf das Untersuchungsgebiet ein (vgl. Kapitel 4.2.2). Da aufgrund der Nutzung als bestehendes Nahversorgungszentrum zum jetzigen Stand schon großflächig dimensionierte Parkplätze vorhanden sind, die Erweiterung der Parkplätze als Parkgarage unterhalb der Gebäude vorgesehen ist und die Errichtung einer Wand mit 3,5 m Höhe entlang der

westlichen Grundstücksgrenze geplant ist, ist hier nicht mit erheblichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen und Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu rechnen. Ebenfalls ist auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) mit keinen Lärmschutzkonflikten zu rechnen.

2.7 Unfallrisiko

Von der geplanten Erweiterung und Nutzung der Einzelhandelsmärkte geht kein erhöhtes Unfallrisiko aus. Es ist weder anzunehmen, dass die Nutzer selbst sich durch das Vorhaben in Gefahr begeben, noch, dass von der Nutzung als Einzelhandelsmarkt Gefahren für andere ausgehen.

Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle (auch durch Lieferverkehr) natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.). Bezüglich des Brandschutzes werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen des derzeit laufenden Bauleitplanverfahrens beachtet. Zudem ist die Freiwillige Feuerwehr von Kempten in kurzer Entfernung (ca. 800 m südwestlich des Plangebietes am Stadtweiher) gelegen.

Während der Bauphase können unfallbedingte Schadstoffaustritte (Öl, Treibstoff, etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt jedoch für nahezu jedes Bauvorhaben und lässt sich nicht auf die Errichtung und den Betrieb eines Lebensmittelmarkts reduzieren.

3 Standort des Vorhabens

3.1 Nutzungskriterien des Standortes

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2022 wird die Stadt Kempten als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

Z und G 1.1.1: Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

(G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden.“

G 2.2.6: Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

„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
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.“

„Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.“

G 3.1: Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Z 3.3: Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) „Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

G 5.1: Wirtschaftsstruktur

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Z 5.3.1: Lage im Raum

„Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

Z 5.3.2: Lage in der Gemeinde

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Z 5.3.3: Zulässige Verkaufsflächen

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird,

- so weit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

G 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Nahversorgerzentrums kann die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie einer zeitgemäßen Daseinsvorsorge der Stadt Kempten gewährleistet werden. Das wirkt sich auch auf die Erhaltung der Wirtschaftskraft positiv aus.

Mit der Neuausrichtung des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt (LMM), dem Abriss des bestehenden EDEKA-Gebäudes, dem Neubau eines EDEKA Gebäudes mit Tiefgarage sowie der Erweiterung des LIDL Marktes am gewählten Standort wird auch der Grundsatz des Flächensparens beachtet. So erfolgt die Nutzungsanpassung des Einkaufszentrums auf den bereits vorhandenen Verkaufsflächen des Bestandsgebäudes, auf der nördlich angrenzenden Freifläche sowie in direktem östlichem Anschluss an den bestehenden LIDL. Bei der Standortwahl für die Tiefgarage handelt es sich größtenteils, um den bestehende EDEKA-Markt sowie die geplante Erweiterungsfläche, die bereits überwiegend einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, wodurch die zusätzliche Flächenversiegelung durch das Bauvorhaben minimiert wird. Mit der Standortwahl auf den Freiflächen des Einkaufszentrums wird ebenso zum Ziel der Innen- vor Außenentwicklung beigetragen und durch die ausschließliche Nutzung bestehender Verkehrsinfrastruktur dem Anbindegebot entsprochen.

Ferner handelt es sich bei dem Einkaufszentrum um einen etablierten Einzelhandelsstandort im Oberzentrum Kempten (Allgäu), der die Voraussetzungen durch die Erreichbarkeit mit Fußweg,

Fahrrad und ÖPNV und somit die landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP-Ziel 5.3.2 zur Lage in der Gemeinde erfüllt.

Bei der Neuausrichtung der zulässigen Verkaufsflächen werden negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen durch eine entsprechende gutachterlich bestätigte Sortimentswahl ausgeschlossen (Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße / Aybühlweg in Kempten (Allgäu), CIMA Beratung + Management GmbH, München 23.12.2021). Die Umstrukturierung des Einkaufszentrums steht somit nicht im Konflikt mit dem innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Kempten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das geplante Vorhaben den Zielen der landesplanerischen Raumordnung in Bayern entspricht.

3.1.2 Regionalplan Allgäu

Gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu befindet sich die Stadt Kempten als Oberzentrum an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (BAB 7) im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums. Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Klein- und Unterezentren, die sich vor allem auch entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen gebildet haben.

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan Allgäu folgende Ziele und Grundsätze vor:

A I: Allgemeine Ziele und Grundsätze

1. „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)
2. „In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (Z)

A II: Raumstruktur

1.1 „Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.“ (G)

1.2 „Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterezentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“ (G)

B I: Landschaftliches Leitbild und regionale Grünzüge

1.1 „Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.“ (Z)

2.2 „Die regional bedeutsamen Grünzüge im Illertal nördlich Sonthofen sowie nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden“. (Z)

B II: Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.2 „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“ (Z)

„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.“ (G)

2.1 Handel

2.1.1 „Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.“ (Z)

2.1.2 „Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“ (G)

B V: Siedlungswesen

1.3 „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“ (Z)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G)

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (Z)

1.4 „Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.“ (G)

Mit dem Vorhaben der Erweiterung des Einkaufszentrums wird das Ziel der Stärkung von Gewerbe und Handel verfolgt und so die wirtschaftliche Entwicklung der Region forciert. Dabei wird die Ausgewogenheit der Wirtschaftsentwicklung auch im Vergleich zum Umland sowie der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt durch die gutachterlich bestätigte Sortimentsauswahl gewährleistet.

Das Vorhaben kommt durch die Nutzung bereits bestehender Verkaufsflächen sowie dem Neubau- / Erweiterungsbau des EDEKA-Marktes auf bereits weitgehend versiegelter Fläche der Forderung nach Nachverdichtung bzw. möglichst geringer zusätzlicher Flächenversiegelung nach. Es wird somit kein

Neubau im bislang unbeplanten Außenbereich mit enormen Flächenverbrauch entstehen. Ebenso sind die geplanten städtebaulichen Maßnahmen mit dem landschaftlichen Leitbild vereinbar, da durch das Vorhaben gesunder Lebens- und Arbeitsraum entwickelt wird und kein Landschaftsraum zersiedelt oder Erholungsraum beeinträchtigt wird.

Der ausgewiesene regionale Grünzug ist auf den Nahbereich der Iller begrenzt und liegt damit außerhalb des Wirkungsbereiches des Projektes. Das Plangebiet liegt weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch in Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Erhebliche Auswirkungen auf die Natur- und Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche nicht zu erwarten.

Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans berücksichtigt.

3.1.3 Kommunales Einzelhandelskonzept Kempten 2019

Zur Steuerung des Einzelhandels verwendet die Stadt Kempten ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße / Aybühlweg und ist somit gemäß o.g. Konzept ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) der 2. Ordnung. Daher eignet sich der vorgesehene Standort für Entwicklungen im Lebensmittelbereich. Das Nahversorgungszentrum soll vorwiegend der wohnortnahen Grundversorgung dienen.

Zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit wurde durch die CIMA (2021) eine Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung erstellt. Diese hat ergeben, dass von den geplanten Erweiterungen des EDEKA- und LIDL-Marktes sowie der Ansiedlung eines Getränkemarktes keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (v.a. zentrale Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren) in Kempten zu erwarten sind. Auch in den Städten und Gemeinden im Umland sind durch das Modernisierungsbestreben in der Lindauer Straße keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte erreichen gegenüber keinem Standortbereich eine bedrohliche Größenordnung. Bei Umsatzumverteilungen auf einem entsprechend niedrigen bis moderaten Niveau können durch das Planvorhaben ausgelöste negative Effekte, die zu einer Verschlechterung der Versorgungsfunktion in Kempten oder den weiteren Gemeinden im Untersuchungsgebiet führen, ausgeschlossen werden. Zudem sind die von Umlenkungen betroffenen Einzelhandelsbetriebe sowohl in Kempten als auch im Umland als attraktiv und leistungsfähig einzustufen, sodass geringfügige Umsatzverluste wirtschaftlich einzustufen und damit vertretbar sind.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist außerdem eine landesplanerische Überprüfung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens vorzunehmen. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“ gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Darüber hinaus fügt sich das geplante Vorhaben mit den angestrebten Erweiterungen des Vollsortimenters EDEKA und des Lebensmitteldiscounters LIDL sowie der Neuansiedlung des

Getränkemarktes grundsätzlich in die Ziele und Vorgaben des EHK Kempten 2019 ein. Qua Konzept liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße / Aybühlweg und ist somit i.S. einer Weiterentwicklung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung vorrangiger Standort für Entwicklungen im Lebensmittelbereich.

Bereits heute kommt dem Projektstandort eine wesentliche Bedeutung bei der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Westen der Kemptener Kernstadt zu. Durch das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben kann eine Ausweitung des vorhandenen Angebots und damit Sicherung des Nahversorgungszentrums erreicht werden. Eine Weiterentwicklung und Absicherung des NVZ wurde aufgrund der wesentlichen Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bereits im EHK Kempten 2019 empfohlen. Besonders der EDEKA-Supermarkt kann aktuell mit seiner derzeit geringen Verkaufsflächendimension (rd. 840 m²) und seinem Ladenlayout den Kundenanforderungen nicht mehr ausreichend gerecht werden. Zwar ist im Moment keine Schließung des Lebensmittelmarktes zu fürchten, für einen langfristigen Fortbestand des Magnetbetriebes wird jedoch auch explizit im EHK Kempten 2019 auf eine Modernisierung bzw. Erweiterung hingewiesen. Folglich gliedert sich das Vorhaben in die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein.

Zusammenfassend konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Erweiterung und Modernisierung der Einzelhandelsnutzungen im NVZ Lindauer Straße / Aybühlweg keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO resultieren. Aus gutachterlicher Sicht ist durch modernere und größere Lebensmittelbetriebe eine qualitative und quantitative Verbesserung und Sicherung des Nahversorgungszentrums sowie entsprechend der Nahversorgungssituation für die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten.

Im Sinne einer langfristigen Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als auch der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums ist insbesondere die Modernisierung des in die Jahre gekommenen EDEKA-Marktes zu begrüßen, welcher derzeit den hohen Kundenfrequenzen am Standort bei Weitem nicht mehr gerecht werden kann.

3.1.4 Flächennutzungsplan Stadt Kempten / Landschaftsplan

Derzeit befindet sich die Stadt Kempten (Allgäu) in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040. Der aktuell noch rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sieht für das Plangebiet gemischte Bauflächen (NVZ – Nahversorgungszentrum) nördlich der Lindauer Straße vor (vgl. Abbildung 3). Nördlich dieser gemischten Bauflächen sind Wohnbauflächen und südlich der Lindauer Straße im Bereich des Baugebietes sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Südlich des Plangebietes im Bereich der Lindauer Straße sind Lärmschutzmaßnahmen sowie eine Freihaltezone dargestellt.

Gemäß §8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Durch die Bebauungsplanänderung ist eine Nutzungsänderung in ein Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Berichtigung angepasst.



Abbildung 3: Auszug aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, unmaßstäblich

3.1.5 Städtebauliche Entwicklung / Planungsalternativen

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets dient aus Sicht der Stadt dem Erhalt der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze im Stadtgebiet. Mit dieser Zielsetzung plant der Vorhabenträger die Erweiterung des LIDL-Marktes nach Osten mit veränderter Eingangssituation (Verschiebung nach Osten). Das Gebäude soll weiterhin als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach bestehen bleiben. Der bestehende EDEKA-Markt soll im Ganzen abgerissen werden und durch einen zweigeschossigen Neubau mit Flachdach neu entstehen. Die oberen Geschosse sollen laut Vorhabenträger für Büronutzungen vorgesehen werden. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage entstehen, um die Anzahl geforderter Stellplätze unterzubekommen.

Der vorliegende Standort weist eine günstige verkehrliche Erschließung über die Lindauer Straße bzw. die ST 2055 auf und unterliegt heute schon einer gewerblichen Vornutzung (bestehendes Nahversorgungszentrum) mit einem hohen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen. Durch die geplante Erweiterung und den Ersatzneubau wird die nördlich des bestehenden EDEKA befindliche Grünfläche beansprucht. Dies ist aufgrund des bereits vorhandenen Marktes mit Erweiterungsabsicht und keiner neuen Flächeninanspruchnahme an einem anderen Standort im Stadtgebiet vertretbar.

Es wird 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. Zudem reduziert die Stadt damit den Flächenverbrauch, um nicht an anderer Stelle Stellplätze für die Lebensmittelmärkte herzustellen und Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

3.1.6 Erschließung, Anbindung an den ÖPNV

Das bestehende Nahversorgungszentrum befindet sich zwischen den Kemptener Stadtbezirken Steufzgen und Stadtbad und ist sowohl über die Stadtringstraße (Adenauerring / Heussring) als auch die Lindauer Straße als überörtliche Verbindungsstraße erschlossen.

Die Erreichbarkeit des Standortes ist sowohl fußläufig, mit dem Fahrrad, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem motorisierten Individualverkehr gegeben. An der bereits bestehenden Erschließungssituation der Zufahrt / Einfahrt über die Lindauer Straße bzw. die Straße „Am Göhlenbach“ ändert sich nichts. 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.

Durch die Bushaltestelle (Am Göhlenbach) an der Straße „Am Göhlenbach“ ist der Standort an den ÖPNV angebunden. Die Innenstadt von Kempten mit zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten liegt ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes.

Die technische Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Die Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Wasser- und Kanalnetz ist gegeben, ebenso die Versorgung des Standortes mit Strom und Glasfaser. Die Trinkwasserversorgung gilt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz als gesichert.

3.1.7 Ökologisch bedeutende Strukturen

Im Rahmen zweier artenschutzrechtlicher Relevanzbegehungen (26.01.2024 und 23.02.2024) sowie im Rahmen von artenschutzfachlichen Kartierungen (April bis Juni 2024) wurde das Plangebiet auf ökologisch bedeutende Strukturen hin durch das Büro LARS consult untersucht:

Im Nordwesten des Planungsgebiets (Fl.-Nr. 4051) befindet sich eine ca. 1.500 m² große Grünfläche mit drei jungen Spitzahornen (Brusthöhendurchmesser ca. 20-30 cm), sowie einer kleinen Hecke u.a. mit jungen Eschen und Hartriegel. Im Südwesten des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 4051/100) befinden sich 8 Einzelbäume, darunter ein Feldahorn (Brusthöhendurchmesser ca. 25 cm) mit Astabriss und Kleinhöhle in ca. 2,5 m Höhe und einem Kleinhorst, weitere Ahorne mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 40 cm, eine Buche (Brusthöhendurchmesser ca. 45 cm), und ein Haselstrauch, sowie gemeiner Schneeball. Diese Gehölze müssen vorhabensbedingt gerodet werden.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich drei weitere Spitzahorne (Brusthöhendurchmesser ca. 40-60 cm), sowie einige Heckensträucher bestehend aus Heckenrose, Weide, Esche, Hartriegel, Schneeball und Flügelspindelstrauch. Diese Gehölze können erhalten werden.

Das westliche, bestehende Gebäude des EDEKA-Marktes soll im Zuge des Vorhabens abgebrochen und durch einen, auf die Grünfläche erweiterten Neubau ersetzt werden. Der bestehende EDEKA-Markt besitzt im Bereich der Giebel eine Holzverschalung. Diese ist an einigen Stellen verschlissen und weist daher Spalten und Löcher auf. Es bestehen einige weitere Nischen und verwinkelte Strukturen am Gebäude, vor allem auf der West- und Ostseite des Gebäudes und in den angebauten Getränkelagern, welche ebenfalls von Fledermäusen bzw. Gebäudebrütern genutzt werden könnten.

Westlich an das Gebäude des EDEKA angrenzend befindet sich das neuere Gebäude des LIDL-Marktes. Die Giebel des Gebäudedaches sind mit Aluminium-Blechen verkleidet. Auch die Ortgangblenden sind aus Aluminium. Unter diesen befinden sich kleinmaschige Gitter, welche das Eindringen von Tieren verhindern sollen. Im Eingangsbereich ist die Decke ebenfalls mit Aluminium-Blechen verkleidet. Südlich des LIDL-Parkplatzes befindet sich eine begrünte Böschung (südlich der Flurnummer 4051/102 und außerhalb des Geltungsbereichs) mit sechs Ahornen mit einem Brusthöhendurchmesser von jeweils ca. 30 cm. Zwei Bäume im östlichen Teil haben Astabrisse. Es befinden sich keine größeren Höhlungen an diesen Bäumen.

Östlich dieser Böschung bestehen zwei junge Platanen (Brusthöhendurchmesser ca. 15 cm) innerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 4051/102. Bei einer dieser Platane ist der Stamm abgebrochen, so dass hier viele junge Äste ausgetrieben sind. Innerhalb des Grünstreifens, der sich an der Ostseite des Geltungsbereichs befindet, stehen zwei Platanen (Brusthöhendurchmesser ca. 30 cm), sowie Fingerstrauch als Bodendecker. Zudem sind dort drei mittelalte Birken mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm. Alle drei Bäume weisen Höhlungen in höheren Stammbereichen und teils auch Astabrisse auf. Im nördlichen Bereich des Flurstücks mit Fl.-Nr. 4051/102 ist eine Böschung vorhanden, die den Parkplatz zur Schraudyastraße abgrenzt. Hier finden sich zwei Baumstümpfe von Weiden, welche aus dem Stock ausgeschlagen sind. Zudem finden sich in diesem Bereich drei weitere Ahorne (Brusthöhendurchmesser ca. 20 cm, 25 cm, 15 cm), sowie u.a. Hasel, Hartriegel und Liguster. Diese bilden zusammen eine Heckenstruktur. Westlich der Gehölzstrukturen befinden sich vereinzelte Sträucher (Forsythie, Johannisbeere, Spierstrauch).

Die Brutvogelkartierung mit 3 Begehungen im April und Mai 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass der Planbereich von allgemein vorkommenden Vogelarten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie von der planungsrelevanten Art Star als Bruthabitat genutzt wird. Der rohe Dachstuhl des EDEKA-Gebäudes wurde auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht, es fanden sich jedoch keine Kot- und Fraßspuren. Bei den beiden nächtlichen Ausflugskontrollen im Juni 2024 wurden keine Fledermäuse beim Ausflug beobachtet. Der nahegelegene Steufzger Bach mit seinen Gewässerbegleitgehölzen stellt möglicherweise eine wichtige, verbleibende Leitstruktur für Fledermäuse dar. Durch die Lage des Geltungsbereichs im innerstädtischen Bereich, die derzeitige Nutzung und anhand der vorhandenen Strukturen, kann das Vorkommen für einen Großteil der planungsrelevanten Arten bzw. Artgruppen (Amphibien, Reptilien, Haselmaus und Insektenarten) ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen im Bereich des Vorhabengebiets sind folgende artenschutzrechtliche Thematiken aufgrund von unvermeidlichen Gehölzrodungen im Südwesten sowie einem Teilabbruch der Bestandsgebäude zu beachten: Rodungen und Abrissarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen und Gehölzbrütern im Winterhalbjahr durchzuführen, also außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar (§ 39 BNatSchG). Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets stattfinden sollen, muss die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1 bis 2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggfls. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen Besatz durch Fledermäuse während der Fällung auszuschließen.

3.2 Qualitätskriterien des Standortes

Gemäß Anlage 2 zum UVPG sind an dieser Stelle der Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft im konkreten Vorhabengebiet sowie in seinem direkten Umfeld zu bewerten.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als zum einen bestehendes Nahversorgungszentrum mit den Lebensmittelmärkten EDEKA und LIDL und den zugehörigen Parkplätzen und zum anderen als unversiegelte Grünfläche im Nordwesten, welche einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, stellt sich die derzeitige Situation für die Schutzgüter Boden und Wasser als unterschiedlich vorbelastet dar, vgl. Ausführungen Kapitel 2.4.1 und 2.4.2.

In Bezug auf Natur und Landschaft ist aufgrund der Lage und Nutzung sowie den vorhandenen Strukturen nur von einer relativ geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Standortes auszugehen. Vorbelastungen bestehen primär aus den verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen, der Nutzung (u.a. Störung) und versiegelter Bereiche.

3.3 Schutzkriterien des Standortes

Im nachfolgenden Kapitel ist die Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der rechtlich gesicherten Schutzgebiete zu bewerten. Hinsichtlich der Qualität und Belastbarkeit der betroffenen Schutzgüter ist festzuhalten, dass aufgrund der intensiven Vornutzung im Großteil des Plangebietes von erheblichen Vorbelastungen auszugehen ist. Lediglich im Bereich des bisher unbebauten Grünlandes ist von geringeren Vorbelastungen auszugehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Gleiches gilt für NATURA 2000-Gebiete, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke und Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile. Darüber hinaus befindet sich das Vorhabengebiet auch nicht innerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG. Auch Überschwemmungsgebiete befinden sich weder innerhalb des Vorhabengebiets noch in seinem direkten Umfeld.

Die Stadt Kempten stellt weiterhin kein Gebiet dar, in dem die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind und in denen es mit Umsetzung des Vorhabens zu weiteren erheblichen Überschreitungen käme.

Im Sinne des Punktes 2.3.10 der Anlage 3 zum UVPG ist die Stadt Kempten nicht als zentraler Ort gemäß Raumordnungsgesetz (Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte) geführt. Auch kommt es mit Umsetzung der Planung nicht zu einer weiteren Zerschneidung der freien Landschaft oder von Waldflächen und nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Freiraum.

Sowohl das Vorhabengebiet selbst als auch das nähere Umfeld der Planungen beinhaltet weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Denkmalensembles.

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.1 Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens resultieren keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Vielmehr wird durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums eine langfristige Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs erzielt.

Durch die Nutzung bereits bestehender Verkaufsflächen ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die nationalen Klimaschutzziele. Durch den Neubau des EDEKA und die Erweiterung des LIDL werden weitere Flächen beansprucht. Die Vorgabe einer Fassadenbegrünung sowie die geplante Dachbegrünung bzw. Belegung der Dachflächen mit PV-Modulen tragen positiv zum Klimaschutz bei.

Anzunehmende projektbedingte Auswirkungen ergeben sich im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens durch Lärmemissionen (u.a. aus der An- und Abfahrt von Personen- und Lastkraftwagen). Im Umfeld des Plangebietes wirken derzeit jedoch bereits Geräuschemissionen aus schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrslärm auf das Untersuchungsgebiet ein (vgl. Kapitel 4.2.2). Da aufgrund der Nutzung als bestehendes Nahversorgungszentrum zum jetzigen Stand schon groß dimensionierte Parkplätze vorhanden sind, die Erweiterung der Parkplätze als Parkgarage unterhalb der Gebäude vorgesehen ist und die Errichtung einer Wand mit 3,5 m Höhe entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant ist, ist hier nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu rechnen. Die Erheblichkeitsschwelle dieser Auswirkungen wird folglich zum aktuellen Zeitpunkt aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erreicht. Ebenfalls ist auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) mit keinen Lärmschutzkonflikten zu rechnen. Aus diesem Grund sind das geographische Ausmaß und die betroffene Bevölkerungszahl der potenziellen Auswirkungen als sehr gering anzunehmen.

Weiterhin kann es zu Auswirkungen im Bereich Artenschutz kommen, wenn entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen bei Rodungs- und Bauarbeiten nicht (richtig) umgesetzt werden. Ergänzend wird an dieser Stelle angemerkt, dass neben den Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Schutzgüter bereits im Bestand hohe Vorbelastungen vorliegen, u.a. aus dem Straßenverkehr und der bestehenden Nutzung.

Die Einschätzung zu Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen wurde unter der Annahme getroffen, dass die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung hinreichend berücksichtigt werden. Unter der Voraussetzung, dass die in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz, Boden- und Gewässerschutz sowie zum Lärmschutz in dieser Form durchgeführt werden, ist nach aktuellem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Erheblichkeitsschwelle deutlich unterschritten wird.

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte „Am Göhlenbach“ sowie „Lindauer Straße“ durch zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024). Die Ergebnisse werden folgend auszugsweise wiedergegeben:

Die Verkehrserhebungen wurden an einem durchschnittlichen Werktag (Donnerstag), einem Freitag sowie einem Samstag durchgeführt. Die Lindauer Straße weist dabei in der nachmittäglichen Spitzenstunde am Donnerstag das höchste Verkehrsaufkommen auf. Die Ein- und Ausfahrten hingegen sind am Freitag und Samstag etwas höher frequentiert. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab, dass die Verkehrsmengen der Lindauer Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Lediglich linksausfahrende Fahrzeuge von den privaten Parkplätzen (NVZ sowie Autohaus) erreichen in den nachmittäglichen Spitzenstunden am Donnerstag und Freitag teils längere Wartezeiten und somit eine nicht mehr ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs. Die längeren Wartezeiten treten bereits im Bestand auf. Da es sich um Privatgelände handelt, akzeptieren sowohl Eigentümer als auch die Stadt Kempten die phasenweise etwas längeren Wartezeiten.

Nicht nur die Wartezeiten, sondern auch der Verkehrsablauf spielen eine entscheidende Rolle. Bei der Verkehrserhebung im Bestand ist bereits aufgefallen, dass es vereinzelt zu Konflikten zwischen ausfahrenden Fahrzeugen und Fußgängern sowie Radfahrern kommt. Dies ist durch zu weit vor fahrende Fahrzeuge bedingt. Diese Konflikte sind jedoch nicht der Erweiterung des Nahversorgungszentrums geschuldet, sondern bestehen bereits im Bestand.

Grundsätzlich ist im Planfall ein ähnlicher Verkehrsablauf wie im Bestand zu erwarten. Dennoch sollte insbesondere die Ein- und Ausfahrt an der Lindauer Straße im Blick behalten werden. Bei Bedarf können auch nach Realisierung der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Maßnahmen getroffen werden, die den Verkehrsablauf verbessern, wie zum Beispiel eine Umgestaltung des Straßenraums der Lindauer Straße, eine Verbesserung der Sichtbeziehungen, Gestaltungsmaßnahmen sowie das Verbot des Linksabbiegens an Knotenpunkt 1 (Lindauer Straße).

4.2 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Davon ausgehend, dass im vorliegenden Fall in erster Linie Beeinträchtigungen in Form von Lärmimmissionen sowie artenschutzrechtlicher Gefährdungspotenziale zu erwarten sind, so ist bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur mit einer äußerst geringen Wahrscheinlichkeit des Eintretens negativer Auswirkungen zu rechnen. Würden in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren entsprechende Festsetzungen, Regelungen oder Auflagen fehlen, so wäre die Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich in Frage gestellt, so dass (auch für den Vorhabensträger) ein Eigeninteresse besteht, die verbliebenen Beeinträchtigungspotenziale soweit wie möglich zu reduzieren.

Mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen sind v. a. während der Bauphase möglich. Hier ist die Gefährdungssituation jedoch auf die Bauphase beschränkt und bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ebenfalls sehr unwahrscheinlich.

4.2.1 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Betrachtet man - trotz zu erwartender sehr geringer Beeinträchtigungsintensität - die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die in den Kapiteln 2 und 3 behandelten Parameter, so ergibt sich folgende Bewertung von Dauer, Häufigkeit und Reversibilität potenzieller Beeinträchtigungen.

4.2.2 Lärmbelastungen

Potenzielle Lärmbelastungen des gegenständlichen Vorhabens betreffen vor allem die bestehende umliegende Wohnbebauung. Im Umfeld des Plangebietes wirken derzeit bereits Geräuschemissionen aus schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen (u. a. Tankstelle, Portalwaschanlage, Sportmarkt / Fitness Parkplatz) ein. Darüber hinaus wirkt auch Verkehrslärm auf die umliegenden Wohngebiete ein. Dieser herrscht vorwiegend auf der Lindauer Straße durch u.a Schwerlast- und PKW-Verkehr. Nicht zuletzt löst auch der derzeitige Betrieb des Nahversorgungsmarktes Geräuschemissionen durch schließende Autotüren, Gespräche auf dem Parkplatz, Geräusche von Aggregaten und Lüftungsanlagen, Anlieferungs- und Besucherverkehr aus. Auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) ist bei Umsetzung des Plankonzeptes nicht mit Lärmschutzkonflikten zu rechnen.

Erhebliche Lärmbelastigungen durch den Betrieb bzw. die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind folglich nicht zu erwarten.

4.2.3 Boden- und / oder Grundwassergefährdungen

Boden- und Grundwassergefährdungspotenzial ergibt sich in erster Linie während der Bauarbeiten, wenn beispielsweise durch Unfälle oder unsachgemäßen Maschineneinsatz Schadstoffe im offenen Boden versickern könnten. Unter der Voraussetzung, dass die im Vorhabengebiet beschäftigten Firmen fachgerecht arbeiten und ausschließlich Fahrzeuge und Maschinen verwenden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, sollte eine derartige Gefährdung maximal ein einmaliges (Unfall-) Ereignis darstellen. Bei einer unbeabsichtigten Verunreinigung während der Arbeiten werden schnellstmöglich entsprechende Maßnahmen getroffen, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser ausgegangen werden muss, potenzielle Boden- oder Grundwassergefährdungen sind als reversibel.

4.2.4 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Um relevante Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände i. S. v. BNatSchG § 44 Abs. 1, in Bezug auf vorkommende Arten auszuschließen, sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen einzuhalten:

V1 - Bauzeitenregelung: Rodungen sind zum Schutz von Vogel- bzw. Fledermausarten im Winterhalbjahr durchzuführen, also außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar (§ 39 BNatSchG).

CEF 1 - Schaffung von Nistmöglichkeiten: Für jede, durch das Vorhaben entfallende, festgestellte Lebensstätte von Vögeln und Fledermäusen sind Nistmöglichkeiten im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1 bis 2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggfls. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen Besatz durch Fledermäuse während der Fällung auszuschließen. Beim Ausgleich sind artspezifischen Ansprüche (Höhlen- oder Halbhöhlenkasten, Spaltenkasten) zu berücksichtigen. Die Kästen sind im näheren Umfeld bzw. an den neuen Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu warten. Der genaue Umfang sowie die Standorte werden nach Abschluss der artenschutzfachlichen Kartierungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Darüber hinaus wird empfohlen, an den neuen Gebäudeteilen Nisthilfen für Gebäudebrüter Vögel, Fledermäuse) anzubringen. Nähere Auskünfte erteilt das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu).

Mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen könnten sich somit vorwiegend während der Rodungs- und Bauarbeiten ergeben, wenn ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, CEF-Maßnahmen Höhlenbrüter) nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt würden. Sie wären demnach von kurzer Dauer und ein einmaliges Ereignis, dessen Folgen in der Regel jedoch nicht reversibel sind, wenn z.B. ein besetztes Vogelnest zerstört und einzelne Individuen damit getötet werden. Aus diesem Grund wird es als zwingend erforderlich angesehen, die notwendigen Maßnahmen des europäischen Artenschutzes fachlich korrekt und zum richtigen Zeitpunkt durchzuführen.

Generell sind zur Vermeidung der Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel sowie zur Vermeidung störender Lichtemissionen folgende fachliche Vorgaben bei Umsetzung der Planung zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen: Großflächige Glaselemente von Fassaden sind vogelfreundlich zu gestalten. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten, welche den unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweispapier „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 entsprechen. Zudem erfolgen Vorgaben zur Außenbeleuchtung (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, staubdichte, eingekofferte Lampen) und zu PV-Anlagen (max. 6% reflektieren von polarisiertem Licht), die ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig sind.

5 Zusammenfassung und Fazit

Die Stadt Kempten plant die bestehenden Einzelhandelsflächen an der Lindauer Straße 106 und 108 in Kempten zu erweitern. Im Rahmen der geplanten Erweiterung sollen die Gebäude des EDEKA und des LIDL aufgestockt und flächig erweitert werden. Im Rahmen der Erweiterung der Verkaufsfläche ist außerdem vorgesehen, die bislang innerhalb des EDEKA-Marktes befindliche Getränkeabteilung ebenfalls zu erweitern und in einen separaten Getränkemarkt auszulagern. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen geplant.

Die Änderung des Bebauungsplanes (Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-

Lebensmittelmarktes und dem Neubau des EDEKA-Lebensmittelmarktes. Bei einer Geschossfläche von 1.200m² bis 5.000m² 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.

Beim gegenständlichen Vorhaben sind potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG in erster Linie im Bereich Lärmemissionen und -immissionen sowie hinsichtlich des Artenschutzes zu überprüfen.

Unter der Voraussetzung, dass im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanung u. g. Vermeidungsmaßnahmen rechtlich bindend festgelegt werden, die eine Schädigung der im Plangebiet vorkommenden Arten verhindern, ist davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen beim Schutzgut Natur und Landschaft kommt. Im Detail sind das folgende, aus dem bereits erstellten faunistischen Gutachten entnommenen Maßnahmen:

- Bauzeitenregelung: Rodungen sind zum Schutz von Vogel- bzw. Fledermausarten im Winterhalbjahr durchzuführen, also außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar (§ 39 BNatSchG).
- Vogelfreundliche Gestaltung von Glaselementen: Großflächige Glaselemente sind aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten. Nähere Ausführungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan.
- Lichtemissionen: Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%).
- Schaffung von Nistmöglichkeiten: Für jede, durch das Vorhaben entfallende, festgestellte Lebensstätte von Vögeln und Fledermäusen sind Nistmöglichkeiten im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1 bis 2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggfls. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen Besatz durch Fledermäuse während der Fällung auszuschließen. Beim Ausgleich sind artspezifischen Ansprüche (Höhlen- oder Halbhöhlenkasten, Spaltenkasten) zu berücksichtigen. Die Kästen sind im näheren Umfeld bzw. an den neuen Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu warten. Der genaue Umfang sowie die Standorte werden nach Abschluss der artenschutzfachlichen Kartierungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bezüglich der Lärmbelastung ist von einer starken Vorbelastung sowohl durch die hohen Verkehrsdichten im Umfeld des Projektgebietes sowie im Plangebiet selbst auszugehen. Außerdem wirken bereits im Bestand gewerbliche Emissionen aus dem Umfeld auf das Plangebiet ein. Da aufgrund der bestehenden Nutzung als Nahversorgungszentrum zum jetzigen Stand schon groß dimensionierte Parkplätze vorhanden sind, die Erweiterung der Parkplätze als Parkgarage unterhalb der Gebäude vorgesehen ist und die Errichtung einer Wand mit 3,5 m Höhe entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant ist, ist hier nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu rechnen. Ebenfalls ist auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung

(Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) ist bei Umsetzung des Plankonzeptes nicht mit Lärmschutzkonflikten zu rechnen.

Im Ergebnis kann deshalb nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (rechtliche Festsetzung im Rahmen der Baugenehmigung) mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

B PRÜFKATALOG ZUR PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT IM EINZELFALL NACH § 7 ABS. 1 UVPG

0	Berücksichtigung der Vorbelastung bei Änderungsvorhaben (§ 7 UVPG)														
0.1	Wird ein Vorhaben geändert, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist? Falls ja, ist Gegenstand der Vorprüfung, ob <u>die Änderung</u> zusätzliche oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Zwischenzeitliche Änderungen des bestehenden Vorhabens ohne UVP sind nicht dem beantragten neuen Änderungsvorhaben zuzurechnen, gleichwohl aber zu berücksichtigen.	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>												
0.2	Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist? Falls ja, ist Gegenstand der Vorprüfung, ob <u>die Änderung</u> erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Bei der Durchführung der Vorprüfung ist das bestehende Vorhaben ggf. einschließlich ohne UVP zugelassener früherer Änderungen zu berücksichtigen.	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>												
1	<u>Merkmale des Vorhabens (Wirkfaktoren)</u> Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle <input type="checkbox"/> Neumaßnahme: <input checked="" type="checkbox"/> Änderung oder Erweiterung: Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen an der Lindauer Straße 106 und 108 in Kempton, Aufstockung und Erweiterung der Gebäude von EDEKA (Ersatzneubau) und LIDL.	Art/Umfang													
1.1	Baulänge in km	Nicht relevant													
1.2	geschätzte Flächeninanspruchnahme in m ²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Sortimente</th> <th style="text-align: left;">max. Verkaufsfläche [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lebensmittelvollsortimenter</td> <td>1.199 m²</td> </tr> <tr> <td>Lebensmitteldiscounter</td> <td>1.600 m²</td> </tr> <tr> <td>Getränkemarkt</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Bäckerei</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>3.329 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Vergrößerung der Verkaufsfläche im Vergleich zum Bestand um 358 m²</p> <p>Grundfläche Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO LLM gilt eine maximal zulässige Grundfläche von 6.200 m². Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 		Sortimente	max. Verkaufsfläche [m ²]	Lebensmittelvollsortimenter	1.199 m ²	Lebensmitteldiscounter	1.600 m ²	Getränkemarkt	500 m ²	Bäckerei	30 m ²	gesamt	3.329 m²
Sortimente	max. Verkaufsfläche [m ²]														
Lebensmittelvollsortimenter	1.199 m ²														
Lebensmitteldiscounter	1.600 m ²														
Getränkemarkt	500 m ²														
Bäckerei	30 m ²														
gesamt	3.329 m²														

		- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um weitere 4.250 m ² überschritten werden.		
1.3	geschätzter Umfang der Neuversiegelung in m ²	ca. 1.592 m ² (Überbauung Grünfläche im Nordwesten)		
1.4	Geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m ³	Noch nicht bekannt (Tiefgarage vorgesehen)		
1.5	Anzahl der Ingenieurbauwerke	Nicht vorhanden		
1.6	Geschätzte Dauer der Bauzeit	Noch nicht bekannt		
Treten Merkmale (Wirkfaktoren) auf, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursachen könnten? Wenn ja, Erläuterungen am Ende von Punkt 1		nein	ja	geschätzter Umfang Erläuterungen
1.7	Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	siehe Erl. ¹⁾
1.8	Erhöhung der Lärmemissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	siehe Erl. ²⁾
1.9	Erhöhung der Schadstoffemissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.10	Zusätzliche Zerschneidungswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.11	Visuelle Veränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.12	Veränderungen des Grundwassers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.13	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.14	Einleitung von Straßenwasser in Gewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	siehe Erl. Kapitel 2.4.2
1.15	Klimatische Veränderungen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.16	Rodung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	siehe Erl. ³⁾
1.17	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen hervorrufen können	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	- Bau von Leitungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Abwasser/Oberflächenwässerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Abfallerzeugung (z. B. belastete Böden/Asphalte)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Rohstoffbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- besondere Probleme des Baugrundes (z. B. Moorböden)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Bodenmassen/Bodenbewegungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Abwicklung des Baubetriebs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen während des Baus und des Betriebs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Lärm-, Schadstoffemissionen während des Baus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erschütterungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Abrissarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- andere, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Erl. ⁴⁾
1.18	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.19	Können einige dieser Wirkungen grenzüberschreitend sein?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p>Generelle Anmerkung: Es wird auf den vorangestellten Fließtext und die darin enthaltenen Erläuterungen verwiesen.</p> <p>Erläuterungen zu 1:</p> <p>¹⁾ In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte „Am Göhlenbach“ sowie „Lindauer Straße“ durch zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024). Die Ergebnisse sind im Textteil Kapitel 4.1 ausführlich dargelegt und werden folgend zusammengefasst: Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab, dass die Verkehrsmengen der Lindauer Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Lediglich linksausfahrende Fahrzeuge von den privaten Parkplätzen (NVZ sowie Autohaus) erreichen in den nachmittäglichen Spitzenstunden am Donnerstag und Freitag teils längere Wartezeiten und somit eine nicht mehr ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs. Die längeren Wartezeiten treten bereits im Bestand auf. Bei der Verkehrserhebung ist aufgefallen, dass es vereinzelt zu Konflikten zwischen ausfahrenden Fahrzeugen und Fußgängern sowie Radfahrern kommt. Diese Konflikte sind jedoch nicht der geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums geschuldet, sondern bestehen bereits im Bestand. Grundsätzlich ist im Planfall ein ähnlicher Verkehrsablauf wie im Bestand zu erwarten und folglich von keinem vorhabensbedingt erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>²⁾ Da aufgrund der Nutzung als bestehendes Nahversorgungszentrum zum jetzigen Stand schon groß dimensionierte Parkplätze vorhanden sind, die Erweiterung der Parkplätze als Parkgarage unterhalb der Gebäude vorgesehen ist und die Errichtung einer Wand mit 3,5 m Höhe entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant ist, ist hier nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu rechnen. Ebenfalls ist auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Nahversorgungszentrum von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt vom 06.05.2024) mit keinen Lärmschutzkonflikten zu rechnen.</p> <p>³⁾ Im Zuge des Vorhabens werden 20 Einzelbäume an der westlichen Plangebietsgrenze für die Tiefgarageneinfahrt sowie infolge der Parkplatzneugestaltung gerodet. Als Ersatz für die gerodeten Gehölze werden auf der Gesamtanlage 20 neue Einzelbäume gepflanzt.</p> <p>⁴⁾ Mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen könnten sich vorwiegend während der Rodungs- und Bauarbeiten ergeben, wenn ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, CEF-Maßnahmen Höhlenbrüter) nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt würden. Sie wären demnach von kurzer Dauer und ein einmaliges Ereignis, dessen Folgen in der Regel jedoch nicht reversibel sind, wenn z.B. ein besetztes Vogelnest zerstört und einzelne Individuen damit getötet werden. Aus diesem Grund wird es als zwingend erforderlich angesehen, die notwendigen Maßnahmen des europäischen Artenschutzes fachlich korrekt und zum richtigen Zeitpunkt durchzuführen.</p>
	<p>Verbindlich vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen z. B. Lärmschutz, Sichtschutz, Artenschutz:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung: Rodungen sind zum Schutz von Vogel- bzw. Fledermausarten im Winterhalbjahr durchzuführen, also außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar (§ 39 BNatSchG). - Vogelfreundliche Gestaltung von Glaselementen: Großflächige Glaselemente sind aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten. Nähere Ausführungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan. - Lichtemissionen: Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). - Schaffung von Nistmöglichkeiten: Für jede, durch das Vorhaben entfallende, festgestellte Lebensstätte von Vögeln und Fledermäusen sind Nistmöglichkeiten im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1 bis 2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggfls. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen Besatz durch Fledermäuse während der Fällung auszuschließen. Beim Ausgleich sind artspezifischen Ansprüche (Höhlen- oder Halbhöhlenkasten, Spaltenkasten) zu berücksichtigen. Die Kästen sind im näheren Umfeld bzw. an den neuen Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu warten. Der genaue Umfang sowie die Standorte werden nach Abschluss der artenschutzfachlichen Kartierungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. - Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen durch die Herstellung extensiver Blühwiesen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen. - Erhaltung der Randeingrünungen sowie Neuanlegen privater Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung - Ersatzpflanzungen für gerodete Bäume - Reduzierung der Versiegelung durch die Inanspruchnahme bestehender baulicher Anlagen bzw. bereits versiegelter Flächen - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz - Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers bzw. gedrosseltes Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers in den Steufzger Bach.
	<p>Gesamteinschätzung der Merkmale des Vorhabens (Wirkfaktoren) unter Berücksichtigung der oben. genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können, mit dem geplanten Vorhaben vor allem im Hinblick auf die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und aufgrund der bestehenden Bestandssituation, nicht angenommen werden.

2	<u>Standort des Vorhabens</u>			
2.1	Bestehende Nutzungen (Nutzungskriterien) Gibt es: (Wenn ja, Erläuterungen am Ende von Punkt 2):	Nein	Ja	Geschätzter Umfang, Erläuterungen
2.1.1	Aussagen in den für das Gebiet geltenden Raumordnungsplänen oder in der Flächennutzungsplanung zu Nutzungen, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind (z. B. Vorranggebiete, regionaler Grünzug, bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.2	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 ROG)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen, dicht besiedelte Gebiete, etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung /den Fremdenverkehr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.6	Vorhaben liegt im angemessenen Sicherheitsabstand zu einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG (Seveso III-RL)* <small>* Besteht aufgrund der Verwirklichung des Vorhabens die Möglichkeit eines Störfalls im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung oder erhöht sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls oder verschlimmern sich die Folgen eines solchen Störfalls, ist von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen (§ 8 UVPG).</small>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.7	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft oder Fischerei?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.9	Sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Erläuterungen zu 2.1:			
2.2	Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien). Gibt es: (Wenn ja, Erläuterungen am Ende von Punkt 2)	nein	ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.2.1	Lebensräume und Funktionsbeziehungen mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere (insb. Vorkommen planungsrelevanter Arten, Lebensraumtypen nach Anhang I oder Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie, soweit bekannt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.2	Besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL und europäische Vogelarten / Vogelarten des Anhangs 1 VRL (soweit bekannt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.3	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.2.4	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende (Kultur-)Landschaften oder Landschaftsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz z. B.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- als Naturschutzprojekte des Bundes oder des Landes geförderte Gebiete (z.B. BayernNetzNatur, LIFE-Projekte, Wiesenbrütergebiete)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- unzerschnittene, verkehrsarme Räume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Important Bird Areas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Biotopverbundflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Alleen/Baumreihe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.9	Vorkommen von Bodenschätzen, die vom Vorhaben betroffen sein können	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.10	Sonstige, und zwar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Erläuterungen zu 2.2:			
2.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? Wenn ja, sind der Umfang und die Erheblichkeit der Betroffenheit am Ende der Tabelle zu erläutern. Insbesondere ist zu erläutern, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG erforderlich ist.	nein	ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet hineinwirken können)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.4	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.5	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.6	Naturparke gem. § 27 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.7	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.8	geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.9	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.10	sonstige besonders geschützte Bereiche gem. Naturschutzgesetz des Landes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.11	Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Standorte der besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG (sofern bekannt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	siehe Erl. ¹⁾
2.3.12	Wasserschutzgebiete gem. § 51 Abs. 1 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.13	Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.14	Risikogebiete (Hochwasser) gemäß § 73 WHG			

2.3.15	Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.16	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale gemäß Art. 1 Denkmalschutzgesetz, archäologische Interessensgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.17	Schutzwald gemäß Art. 10 BayWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.18	Bannwald gemäß Art. 11 BayWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.19	Erholungswald gemäß Art. 12 BayWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.20	Naturwaldreservate gemäß Art. 12a BayWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.21	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind (Luftreinhalteplangebiete)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.22	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Erläuterungen zu 2.3:</p> <p>¹⁾ Im Rahmen der artenschutzfachlichen Relevanzbegehungen wurden keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff beobachtet. Durch den geplanten Gebäudeabbruch und den Eingriff in die Gehölze im westlichen Teil des Geltungsbereichs konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden. Um festzustellen, ob eine Betroffenheit der genannten Arten vorliegt, wurden Karterungen durchgeführt. Diese kamen zu folgendem Ergebnis: Das Plangebiet wird von allgemein vorkommenden Vogelarten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz sowie von der planungsrelevanten Art Star als Bruthabitat genutzt. Während der Ausflugkontrollen wurden weder am Gebäude, noch in der nahen Umgebung Fledermäuse beobachtet. Dennoch ist der nahegelegene Göhlenbach mit seinen Gewässerbegleitgehölzen möglicherweise eine wichtige, verbleibende Leitstruktur für Fledermäuse.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahmen sollen Gehölze im Südwesten des Planbereichs gefällt werden und ein Teil der Bestandsgebäude abgebrochen werden. Aus diesem Grund werden die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc., zu beachten. - Falls Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Gebiets stattfinden sollen, muss die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden. Zudem müssen die vorhandenen Höhlungen 1 bis 2 Wochen vorab auf Besatz kontrolliert werden und ggfls. mit einem Einwegeverschluss verschlossen werden, um einen potentiellen Besatz durch Fledermäuse während der Fällung auszuschließen. 				

<p>Gesamteinschätzung des Standorts des Vorhabens unter Berücksichtigung insbesondere der Vorbelastung. Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen wie z.B. FFH-Verträglichkeitsprüfung, artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Standort ist, aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich und der überwiegenden Nutzung als bestehendes Nahversorgungszentrum mit entsprechenden Parkplätzen und einer artenarmen Wiesenfläche als vorbelastet zu bewerten und weist eine geringe ökologische Funktion auf. • Es befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie im Wirkungsbereich des Vorhabens keine nach Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Flächen nach § 30 BNatSchG, amtlich kartierte Biotop, oder Natura-2000-Gebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie („Europäische Vogelschutzgebiete“ und „Besondere Schutzgebiete“). • Der Standort selbst ist damit überwiegend als unempfindlich zu bezeichnen. Insgesamt können die projektbedingten Eingriffe durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept auf ein verträgliches Maß minimiert bzw. vollständig innerhalb des Plangebietes ersetzt oder ausgeglichen werden. • Eine Kumulation von negativen Auswirkungen mit benachbarten Nutzungen kann ausgeschlossen werden. • Vertiefende Untersuchungen hinsichtlich FFH-Verträglichkeit oder artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfungen sind nicht notwendig. 						
<p>2.4 Kumulierende Vorhaben gem. § 10 UVPG</p>		<p>Zutreffendes ankreuzen</p>				
<p>Gibt es sonstige Vorhaben (kumulierende Vorhaben), die in engem räumlichem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen (z. B. Folgemaßnahmen, weitere Abschnitte der Planung etc)? Wenn ja, erläutern und bei der Einzelfallprüfung berücksichtigen. Erläuterung:</p>		<table border="1"> <tr> <td>Ja</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Ja	Nein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ja	Nein					
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					

<p>3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</p>		
<p>Erläuterungen und Beurteilung, ob durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Art und des Ausmaßes der Auswirkungen sowie der Nutzungen, Qualitäten oder Schutzgebiete am Standort erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen werden können: Aufgrund der Ausführungen unter den obigen Punkten 1 und 2 (inklusive Unterkriterien) ist der Standort nicht als empfindlich einzustufen und das geplante Vorhaben führt nicht erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.</p>		
<p>Besteht die Möglichkeit, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auftreten?</p>	<p>Ja</p>	<p>Nein, weil:</p>
<p>3.1 Menschen, insbes. die menschliche Gesundheit</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Teil eines bestehenden Nahversorgungszentrums, der Lage im innerstädtischen Bereich, den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sowie</p>

			grünordnerischen Maßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch mit Umsetzung des Vorhabens erwartet.
3.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	Die projektbedingten Eingriffe werden z.T. innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen (in Form von Gestaltungsmaßnahmen im Projektgebiet wie Neupflanzungen) oder werden vorab im näheren Umfeld durch die Schaffung von Nistmöglichkeiten im Verhältnis 1:3 ausgeglichen. Beeinträchtigungen betroffener Arten(gruppen) können durch entsprechende artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden und werden als nicht erheblich eingestuft.
3.3	Fläche	<input type="checkbox"/>	Durch den Neubau des EDEKA-Marktes und der Tiefgarage wird die Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes weitestgehend versiegelt. Dabei ist zu beachten, dass der Standort bereits Teil eines Nahversorgungszentrums ist und mit Umsetzung des gegenständlichen Projektes dem Grundsatz der vorrangigen Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen und Nachverdichtung entsprochen wird. Es erfolgt kein weiterer Flächenverbrauch von bspw. hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich. Daher werden die vorhabensbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich eingestuft.
3.4	Boden	<input type="checkbox"/>	Da der Großteil des Plangebiets schon versiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen in diesem Bereich bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert. Aus diesen Gründen werden die projektbedingt verursachten Eingriffe im Schutzgut Boden als nicht erheblich bewertet.
3.5	Wasser	<input type="checkbox"/>	<p>Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes ist durch den Betrieb, den Kunden- und Lieferverkehr von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Oberirdische Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der „Steufer Bach“ (Gewässer 3. Ordnung) liegt in Minimaldistanz von ca. 9 m westlich der Geltungsbereichsgrenze. Durch die nur relativ geringe Distanz des Steufer Bachs zum Plangebiet ist die Gefahr einer bau- und anlagenbedingten Einleitung von Gefahrenstoffen grundsätzlich zu berücksichtigen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden EDEKA-Markt, einer Tankstelle und weiteren gewerblichen Nutzungen ist bereits von einer Vorbelastung des Gewässers auszugehen. Grundsätzlich ist jedoch nur von einer geringen projektbedingten Eingriffsintensität auszugehen.</p>

		<p>An der Iller sind laut Bayernatlas Hochwassergefahrenflächen ausgezeichnet, aufgrund der ca. 1,8 km Entfernung zum Plangebiet ist diesbezüglich mit keiner Hochwassergefahr im Bereich des Vorhabens zurechnen. Im Plangebiet befinden sich aufgrund der fehlenden Oberflächengewässer keine Überschwemmungsgebiete. Jedoch ist eine mögliche Ausuferung des Steufzger Bachs im Bereich des Plangebiets aufgrund der Querung der Lindauer Straße und Verrohrung im weiteren Verlauf nicht komplett auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgarage einschließlich deren Zufahrt hochwasserangepasst gebaut und betrieben werden soll, um erhebliche Sachschäden oder Gefahren für Leben und Gesundheit weitestgehend auszuschließen.</p> <p>Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Laut Regionalplan Allgäu befindet sich das Plangebiet zudem in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll nach geeigneter Vorreinigung über ein geplantes Regenrückhaltebecken im Bereich der Stellplätze (unterirdisch) in den Vorfluter (Steufzger Bach) eingeleitet werden. Durch eine geeignete Drosselung kann in Zukunft die Belastung des Steufzger Bachs und auch des städtischen Regenwasserkanals reduziert werden. Die genaue Drosselmenge sowie eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis sind im Baugenehmigungsverfahren über einen gesonderten wasserrechtlichen Antrag abzustimmen. Da die Fläche deutlich über 1.000 m² liegt, ist eine erlaubnisfreie Einleitung über das Freistellungsverfahren nicht möglich.</p> <p>Es werden keine vorhabensbedingten erheblichen Auswirkungen beim Schutzgut Wasser erwartet.</p>
3.6	Luft und Klima	<input type="checkbox"/> Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen im Planungsgebiet und die umliegenden Siedlungs- und Gewerbeflächen bereits großflächig versiegelt sind. Den Gehölzstrukturen und Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs kann im Bestand eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Im Zuge des Vorhabens werden 20 Einzelbäume an der westlichen Planzebietsgrenze für die Tiefgarageneinfahrt sowie infolge der Parkplatzneugestaltung gerodet. Dadurch ist zunächst von einer gewissen projektbedingten Eingriffsintensität hinsichtlich der Lufthygiene im Plangebiet auszugehen. Als Ersatz für die gerodeten Gehölze werden auf der Gesamtanlage 20 neue Einzelbäume gepflanzt. Weiter wird auf der Fassadenfläche der Nordseite im Bereich des LIDL sowie EDEKA eine Fassadenbegrünung ausgeführt, die der Verbesserung der Luftqualität im Geltungsbereich beiträgt. Erheblichen Auswirkungen beim Schutzgut Klima/Luft können ausgeschlossen werden.

3.7	Landschaft	<input type="checkbox"/>	<p>Das Landschafts- / Stadtbild weist aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen im Geltungsbereich und in den umliegenden Bereichen keine überdurchschnittliche Wertigkeit auf.</p> <p>Durch die Gehölzstruktur und die Einzelbäume an den Randbereichen des Plangebietes ist die Einsehbarkeit der Lebensmittelmärkte und Parkplätze eingeschränkt. Das Landschafts- / Stadtbild sowie die Erholungseignung im Umfeld des Plangebietes erfährt durch die naturnahe Gestaltung und die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen des Steufzger Bach eine Aufwertung. Zusätzlich erhöhen Sitzmöglichkeiten im Bereich des Gewässers die Erholungs- und Aufenthaltseignung. Aufgrund der Rodung der westlich gelegenen Gehölzbestände und Einzelbäume sowie der Anlage der Tiefgarageneinfahrt an der westlichen Plangebietsgrenze verändert sich die Erholungseignung sowie das Landschaftsbild am Steufzger Bach etwas. Durch die Gestaltung der westlichen Seite der Tiefgarageneinfahrt mit Kletterpflanzen sowie der Rampenabfahrt mit Sandwichpanel zur Reduzierung von Schall wird die Lärmbelastung im Bereich des Steufzger Bach reduziert.</p> <p>Baubedingt entfernte Gehölze werden im Zuge der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück ersetzt. Durch die teilweise Erhaltung der Randeingrünungen, Neuanlage der Randeingrünungen sowie insbesondere den festgelegten grünordnerischen Festsetzungen (Anlage einer extensiven Blühwiese) wird die Außenwirkung der bestehenden und geplanten Lebensmittelmärkte aufgewertet. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes können ausgeschlossen werden.</p>
3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<p>Im Bereich des Plangebiets und im näheren Umfeld befinden sich keine Boden- und Baudenkmale. Ein Vorkommen von bodendenkmalgeschützten Funden im und um den Geltungsbereich ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich auch keine Naturdenkmale oder Kulturdenkmäler, daher ist von keiner projektbedingten Beeinträchtigung auf das Schutzgut Kultur und kulturelles Erbe auszugehen.</p>
3.9	Wechselwirkungen	<input type="checkbox"/>	<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der insgesamt eher geringen verbleibenden negativen Auswirkungen nicht in erheblichem Ausmaß zu erwarten.</p>

Zusammenfassende Begründung, warum keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

Die Stadt Kempten plant die bestehenden Einzelhandelsflächen an der Lindauer Straße 106 und 108 in Kempten zu erweitern. Im Rahmen der geplanten Erweiterung sollen die Gebäude des EDEKA und des LIDL aufgestockt und flächig erweitert werden. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen geplant. Das Projektgebiet selbst ist als Teil des bestehenden Nahversorgungszentrums bereits anthropogen stark überprägt. Bereits heute ist das Gebiet großflächig versiegelt und durch die Nutzung vorbelastet. Mit den geplanten Erweiterungen sind keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen in den Schutzgütern zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen kann somit davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

4	Ergebnis	Nein (nicht UVP-pflichtig)	Ja (UVP-pflichtig)
	Können von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

C QUELLENVERZEICHNIS

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas, zuletzt aufgerufen am 12.07.2024)

CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Lindauer Straße/Aybühlweg in Kempten (Allgäu)

ICP (GEOLOGEN UND INGENIEURE FÜR WASSER UND BODEN): Baugrunduntersuchung Altusried, 2022

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN, 2020

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU: Regionalplan

R+T VERKEHRSPANUNG GMBH: Verkehrsuntersuchung Erweiterung, Darmstadt, 2024

STADT KEMPTEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan