



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 03.06.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/616

TOP 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Feneberg Im Allmey,, (gem. § 13a BauGB) im Bereich westlich des Heussringes, nördlich und östlich Im Allmey sowie südlich Im Steufzgen; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Mit Schreiben vom 21.11.2024 beantragt die Feneberg Lebensmittel GmbH die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung der Feneberg Filiale Im Allmey. Durch Rückbau des bestehenden Wertstoffhofes werden Flächen frei, die dem Feneberg-Markt zur Erweiterung dienen sollen. Die im Bestand rückwärtig angeordnete Metzgereiabteilung soll in einen Erweiterungsbau verlegt werden. Gesamt ergeben sich damit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche und ca. 750 m² Nebenflächen, die die neue Metzgereiabteilung mit zugeordneten Kühl- und Nebenräumen sowie die notwendigen Lagerflächen beinhalten. Das bestehende Obergeschoss bleibt bestehen, die Räume bleiben weiterhin in Benutzung. Im Zuge der Erweiterung sollen auch die Außenanlagen umgestaltet werden, um mehr Parkplätze zu schaffen und den Verkehrsfluss zu verbessern.

Um den Erweiterungsbau sowie die Umgestaltung der Außenanlagen zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Zu diesem Zweck soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standortes und damit auch dem Erhalt der Wirtschaftskraft sowie von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2494 (Teilbereich), 2494/1, 2513/271 (Teilbereich), 2513/309, 2667/2 und 2668, Gemarkung Kempten (Allgäu), bei einer Größe von ca. 0,9 ha und beinhaltet das Gebäude des Feneberg-Marktes, die bestehenden Kundenparkplätze sowie den Wertstoffhof im Osten mit Eingrünung zum Heussring.

Die Umgebung ist von kleinteiligen Gewerbebauten (Norden, Südwesten), Wohngebäuden (Nordwesten, Osten) und Grünflächen (Süden) geprägt. Bei den Gebäuden in der

unmittelbaren Umgebung handelt es sich überwiegend um ein- bis dreigeschossige Baukörper mit Satteldächern und Flachdächern.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Gebiet zwischen „Lindauer Str. (B12), Westtangente/Steufzgstr. und Fernverkehr-Sammelstraße“ existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1966. Dieser Bebauungsplan wurde 1994 durch den Bebauungsplan Nr. 204 „Für das Gebiet westlich des Heussringes, Bereich Aybühlweg/Im Allmey“ in Teilen überplant. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 setzt im Westen ein Mischgebiet (MI), Stellplatzflächen (GSt) und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken (RRB) für den bestehenden Feneberg-Markt sowie im Osten eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Wertstoffhof (WH) fest.

Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB verbindet Elemente eines Regelbebauungsplanes mit einem konkreten Vorhabenplan und einer vertraglichen Baupflicht.

Er besteht zwingend aus drei wesentlichen Komponenten:

- einem vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan mit detaillierter Darstellung des Vorhabens
- dem Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung und
- dem Durchführungsvertrag mit Durchführungsverpflichtung.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die geplante Grundfläche unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Im Bebauungsplan werden die Umweltbelange abgewogen und berücksichtigt. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann jedoch von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Da bei einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Prüfwert gemäß Punkt 18.8 und 18.6 der Anlage 1 zum UVPG überschritten wird, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

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 eine Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

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

Städtebau

Durch den Rückbau des bestehenden Wertstoffhofes östlich des bestehenden Feneberg-Marktes werden Flächen frei, die dem Feneberg-Markt zur Erweiterung dienen sollen. Das Gebäude des Feneberg-Marktes soll in seinem Bestand erhalten bleiben, die

Eingangsfassade im Westen wird etwas zurückgebaut, um die Parkplatz Optimierung zu ermöglichen. Der geplante Erweiterungsbau nach Osten wird sich optisch am Bestandsbau orientieren und erhält ein Flachdach. Eine Dachbegrünung wird im weiteren Verfahren geprüft. Der bereits bestehende, zweigeschossige Gebäudeteil auf dem Lebensmittelmarkt bleibt erhalten. Weitere zweigeschossige Bauteile sind vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Der Vorhabenträger begründet dies damit, dass zum einen der Standort aufgrund der Lage am stark befahrenen Heussring und damit aus Immissionsschutzgründen für Wohnbebauung nicht geeignet ist, zum anderen eine erweiterte gewerbliche Nutzung, etwa für Büros oder Praxen, aufgrund des derzeitigen Überangebotes solcher Flächen im Stadtgebiet wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Ferner würden solche Nutzungen zusätzlichen Parkraum benötigen, der mit der Bestandssituation und der Tieflage im Erweiterungsbereich das Vorhaben stark beeinträchtigen und die Zukunftssicherung des Einzelhandelsstandortes verhindern würde.

Auch die bestehende Eingrünung im Osten zum höhergelegenen Heussring und nach Süden zur Straße Im Allmey bleibt ebenfalls bestehen.

Konkret sind folgende Umstrukturierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Abbruch Gebäude Wertstoffhof
- Vergrößerung der Verkaufsfläche des Feneberg-Marktes von aktuell rd. 800 m² auf 1.500 m²
- Vergrößerung der Nebenflächen des Feneberg-Marktes von aktuell rd. 400 m² auf 740 m²
- Neusituierung der Anlieferung von aktuell Norden nach Südosten
- Neuplanung ruhender Verkehr von ca. 70 PKW-Stellplätzen auf 85 (davon 5 barrierefrei), Erhalt der Ladestation für E-Autos sowie Neubau von Fahrradstellplätzen
- Verbesserung der Ein- und Ausfahrtssituation zur Straße im Steufzgen

Der Standort NVZ (Nahversorgungszentrum) Steufzgen ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Investitionsvorranggebiet enthalten. Im Laufe des Verfahrens wird ergänzend vom Büro cima eine fachliche Einschätzung eingeholt, um auszuschließen, dass durch die Erweiterungsabsichten schädliche versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Einzelhandelslagen sowie wohnortnahe Versorgung in der Stadt Kempten hervorgerufen werden.

Verkehr und Erschließung

Die Anlieferung des Marktes soll in Zukunft im Süden des Gebäudes erfolgen. Die Zufahrt für die Anlieferung erfolgt über den neu gestalteten Parkplatz. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Erweiterungsbaus hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu überprüfen, erfolgt im Zuge des Verfahrens die Erstellung eines Verkehrsgutachtens. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es durch die geplante Erweiterung des Feneberg-Marktes zu keiner wesentlichen Änderung des Verkehrsflusses kommen wird. Mit Wegfall des Verkehrs zum Wertstoffhof wird zukünftig eine erhebliche Entspannung zu Spitzenzeiten erwartet. Ferner werden mögliche Synergien mit dem nördlich gelegenen DM-Drogerie-Markt gesehen.

Bei den Umstrukturierungsmaßnahmen werden zudem weitere Fahrradstellplätze in größerem Umfang geschaffen.

Versickerung/Niederschlagswasser

Es wird ein Baugrundgutachten beauftragt. Sich hieraus ergebende Möglichkeiten zur Versickerung bzw. der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine Einzeldenkmäler, Bodendenkmäler sowie denkmalschutzrechtliche Ensembles.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Zum Aufstellungsbeschluss ist noch keine abschließende Klimafolgenabschätzung möglich. Da das Areal bereits jetzt schon einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und der Grünbestand erhalten bleibt, ist von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen. Auf den Dachflächen werden PV-Anlagen entsprechend der rechtlichen Vorgaben installiert. Zusätzlich sind Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Feneberg Im Allmey“ im Bereich westlich des Heussringes, nördlich und östlich Im Allmey, südlich Im Steufzgen wird gem. § 2 Abs 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB mit dem im Lageplan des vom 03.06.2025 eingetragenen Geltungsbereich beschlossen.

Ziel ist die Erweiterung des am Standort bereits bestehenden Lebensmitteleinzelhandels.

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Präsentation