

Stadt Kempten (Allgäu)

„Zweite vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung
zum Bebauungsplan für das Gebiet südlich der
Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und
westlich der Bahnhofstraße“

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

21.03.2011

24.07.2012

04.12.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen.....	3
	§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans	3
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
	§ 5 Art der baulichen Nutzung	3
	§ 6 Maß der baulichen Nutzung.....	4
	§ 7 Bauweise.....	4
	§ 8 Abstandsflächen	5
	§ 9 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	5
	§ 10 Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	6
	§ 11 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Zufahrten.....	6
	§ 12 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	7
	§ 13 Grünordnung	7
	§ 14 Immissionsschutz.....	10
	§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen	10
4.3	Örtliche Bauvorschriften	10
	§ 16 Dächer.....	10
	§ 17 Werbeanlagen.....	10
	§ 18 Außenbeleuchtung	11
	§ 19 Fassadengestaltungen.....	11
	§ 20 Einfriedungen	11
	§ 21 Geländegestaltung / Stützmauern	11

4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	11
	Brandschutz	11
	Altlastenkataster.....	12
	Topographie	12
	Geologie	12
	Hydrogeologie	13
	Wasserversorgung	13
	Stromversorgung	13
	Gasversorgung	14
	Fernwärmeversorgung	14
	Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	14
5	Begründung	15
	Anlass der zweiten vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung .	15
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	15
	FNP / LP.....	15
	Bisherige Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne	15
5.2	Plangebiet.....	16
	Lage / Größe	16
5.3	Vorgezogene Verträglichkeitsprüfungen	17
	Raumordnungsverfahren durch die Regierung von Schwaben	17
	Verträglichkeitsgutachten Wohnkaufhaus durch BBE 2003.....	18
	Einzelhandelskonzept	21
5.4	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen.....	22
	Baubestand und Umgebungsbebauung	22
	Art der baulichen Nutzung.....	22
	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	26
	Bauweise	30
	Abstandsflächen.....	30
	Erschließung / Stellplätze.....	31
	Immissionsschutz	34
	Örtliche Bauvorschriften.....	34
5.5	Grünordnung.....	36
5.6	Kenndaten der Planung	37

5.7	Umweltbericht.....	38
	Einleitung.....	38
	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Planungsdurchführung	40
	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	47
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	47
	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	48
	Alternative Planungsmöglichkeiten	50
	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ...	50
	Maßnahmen zur Überwachung	51
	Zusammenfassung	51
5.8	Anlagen.....	52

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die zweite vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. IS.1509).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 53, 61 und 73 geändert (§ 36 G v. 20.12.2011, 689) (GVBl 2007, S. 588).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der zweiten vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,6 ha ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Die zweite vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße besteht aus folgenden Unterlagen:

- Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung und den Verfahrensvermerken vom 04.12.2012
- Bebauungsplansatzung mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen vom 04.12.2012
- Vorhaben- und Erschließungspläne Blocher Blocher Partners, Stuttgart
 - Baubeschreibung vom 13.06.2012
 - Lageplan vom 13.06.2012
 - Grundriss Untergeschoss vom 13.06.2012
 - Grundriss Erdgeschoss vom 13.06.2012
 - Grundriss 1. Obergeschoss vom 13.06.2012
 - Grundriss 2. Obergeschoss vom 13.06. 2012
 - Grundriss 3. Obergeschoss vom 13.06.2012
 - Dachaufsicht vom 13.06.2012
 - Schnitte vom 13.06.2012
 - Ansichten vom 13.06.2012
 - Fassadendetail Lochblech vom 13.06.2012
 - Fassadendetail Grünfassade vom 13.06.2012
 - Detail Einfahrtsrampe vom 13.06.2012
 - Detail Hinweisschilder vom 13.06.2012
 - Detail Schrankenanlagen vom 13.06.2012

§ 3 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieser zweiten vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße treten im Geltungsbereich dieser Änderung und Ergänzung die bisherigen Festsetzungen der ersten vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße sowie des Bebauungsplans Franzosenbauer-Süd außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die zweite vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet SO „WOHNKAUFHAUS“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Verkaufsflächen

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 30.000 m², einschließlich max. 3.020 m² innenstadtrelevanter Randsortimentsflächen. Die Aufteilung der maximalen Größe der innenstadtrelevanten Randsortimentsflächen wird wie folgt festgesetzt:

- GPK / Haushaltswaren 1.475 m²
- Heimtextilien / Bettwaren 910 m²
- Babyartikel 590 m²
- Sonstiges 45 m²

Beim innenstadtrelevanten Randsortiment Babyartikel sind Babybekleidung und Babynahrung unzulässig.

Von der Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 30.000 m² dürfen max. 7.200 m² auf den Mitnahmemarkt Mömax entfallen.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich der Ausstellungsflächen, Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, die vom Kunden zu

diesem Zwecke zugänglich sind. Vertikale Erschließungsflächen wie Aufzüge, Rolltreppen und Treppen sind als Einzelhandelsflächen anzurechnen.

Wohnnutzung

Innerhalb des Wohnkaufhauses sind nach Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans drei Mitarbeiterwohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 91 m² zulässig.

Sonstige Nutzungen

Die nach Art. 57 Nr. 14 d-f BayBO aufgeführten verfahrensfreien temporären Vorhaben sind unzulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR

Die zulässige Grundfläche für das Wohnkaufhaus beträgt 12.898 m² und bezieht sich auf das gesamte Baufeld des Wohnkaufhauses. Die zulässige Grundfläche für die Gemeinschaftsgarage beträgt 1.325 m² und bezieht sich auf die Umgrenzung für die Gemeinschaftsgarage. Die Tiefgarage umfasst eine überbaubare Grundfläche von 17.237 m², die aber zum Teil auch innerhalb des Baufeldes für das Wohnkaufhaus liegt.

Oberkante Dach

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Daches (angegeben in Meter über Normalnull, müNN) ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf den höchsten Außenpunkt der jeweiligen Dachfläche (Attika).

Überschreitungen der maximal zulässigen Oberkante Dach sind bei notwendigen technischen Anlagen, wie Entlüftungs- oder Abgaseinrichtungen ausnahmsweise zulässig.

§ 7 Bauweise

Abweichende Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Das Wohnkaufhaus und die Gemeinschaftsgarage können direkt aneinander gebaut werden.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Abstandsflächen

Für das Wohnkaufhaus gelten die Abstandsregelungen nach bayerischer Bauordnung. Im Bereich der Gemeinschaftsgaragen und im Bereich der Einfriedung / Stützmauer im Nordosten des Plangebietes wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt, wonach Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird festgelegt durch die möglichen Außenwände (festgesetzt durch Baugrenzen und Umgrenzungslinien für Gemeinschaftsgaragen) in Verbindung mit der zulässigen Höhe (festgesetzt durch Höhen Oberkante Dach).

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird die Tiefe der Abstandsfläche durch die zulässige Wandhöhe der Einfriedung / Stützmauer festgelegt.

§ 9 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Tiefgarage

Unterirdische Stellplätze für das Wohnkaufhaus (Kunden und Angestellte) sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze für das Wohnkaufhaus (Kunden und Angestellte) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemeinschaftsgarage mit Zufahrt

Innerhalb der Umgrenzung für eine Gemeinschaftsgarage sind nur Stellplätze für die Anwohner der beiden Anwesen Zugspitzstraße 10 und Säulingweg 1 zulässig. Die Gemeinschaftsgarage ist an die nördliche Rückwand des Wohnkaufhauses anzubauen, zu überschütten und zu begrünen. Die Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage ist nur von der Wendepalte des Säulingweges nach Bebauungsplanzeichnung zulässig.

Fahrradständer

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Fahrradständer für das Wohnkaufhaus (Kunden und Angestellte) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

§ 10 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind innerhalb der Umgrenzungen der Bereiche mit besonderem Nutzungszweck nur die Vorplatzüberdachung, der Ladehof, der Treppenabgang TG sowie der überdachte Selbstabholer- und Anlieferbereich zulässig, welcher Richtung Grundstück Anwesen Zugspitzstraße 10 auf der vollen möglichen Länge eine geschlossene Wand zwingend aufweisen muss.

§ 11 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Zufahrten

Ein- und Ausfahrtsbereich für den Kundenverkehr

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden die Zu- und Ausfahrten des Kundenverkehrs des Wohnkaufhauses in der Lage festgesetzt.

Zufahrten Tiefgaragen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden die Zu- und Ausfahrten für die Tiefgarage in der Lage festgesetzt.

Ein- und Ausfahrtsbereich für die Anlieferung

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird für den Ein- und Ausfahrtsbereich für die Anlieferung die Anlage einer Schrankenanlage festgesetzt, die automatisch für den Lkw-Verkehr zu öffnen und zu schließen ist. Innerhalb des in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Sichtdreieckes sind Pflanzen, mit Ausnahme von Bäumen, höher als 0,80 m unzulässig.

Selbstabholerverkehr

Die Abwicklung des Selbstabholerverkehrs ist nur innerhalb des Grundstückes (Ein- und Ausfahrt Bahnhofstraße), ohne Ein- bzw. Ausfahrt von bzw. in die Immenstädter Straße zulässig.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

§ 12 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Versorgungsanlagen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität (Trafostation) festgesetzt. Sie ist in das Gebäude des Wohnkaufhauses zu integrieren, so dass sie nach außen hin nicht in Erscheinung tritt bzw. die Gesamtgestaltung des Gebäudes nicht stört.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Retentionsbecken für Regenwasser mit Drosselklappe festgesetzt. Es ist in den östlichen Bereich des Tiefgaragengeschoßes zu integrieren, sodass es auf dem Vorplatz nicht in Erscheinung tritt.

Schmutzwasser

ist über das vorhandene Schmutzwassersystem abzuführen.

Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens festgesetzt.

§ 13 Grünordnung

Verkehrsflächen

Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist auf das funktionell notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Eingangsbereich und private Fußwege sind in Natur- oder Betonsteinpflaster, untergeordnete Nebenflächen in Rasenpflaster bzw. Wassergebundener Wegedecke auszubilden.

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Plan gekennzeichneten Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 8 cm zu gewährleisten, auf der eine Sedum-Steinrosenflur oder Gras-Krautmischung in teils vorgefertigten Matten, teils in Nassansaat (anteilig je zu 50%) aufgebracht wird. Die gestalterische Gliederung erfolgt durch eine differenzierte Pflanzenauswahl und durch Kiesschüttungen. Der Anteil der Kiesschüttungen soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Die Dachbegrünung hat auf Grundlage einer qualifizierten Freiflächenplanung zu erfolgen.

12 Monate nach Baufertigstellung ist eine Mindestdeckung mit Pflanzen bei gesäten Flächen von 60% und bei Vegetationsmatten von 80% zu erreichen.

18 Monate nach Baufertigstellung sind mind. 95% Deckungsgrad der gesamten Dachbegrünungsfläche zu erreichen. Sollte der Zeitraum in die Vegetationsruhezeit fallen, so sind die Anforderungen bis zum darauffolgenden 30.07. eines Jahres zu erfüllen.

Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind in gekennzeichneten Bereichen mit Bäumen - nach "Auswahlliste Bäume" - zu bepflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze beträgt min. 40%.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Grenzen des ausgewiesenen Sondergebietes werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Zufahrten, Stellflächen, Anlieferhof, Vorplatz, und Fußwege.

Die Einfriedung des Geländes durch Zäune ist nur nordöstlich zur angrenzenden Wohnbebauung Säulingweg/ Zugspitzstraße zulässig (siehe § 20).

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die privaten Grünflächen sind gemäß Planeintrag mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und nachhaltig zu pflegen. Der Standort der Bäume kann in Abhängigkeit zu technischen Erfordernissen bis zu 3,0 m im Vergleich zum Planeintrag variieren. Die Bepflanzung hat auf der Grundlage einer qualifizierten Freiflächenplanung zu erfolgen.

Folgende Pflanzqualitäten der Bäume sind zu gewährleisten:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, min. 3xv., Drahtballen, StU 18-20cm, Kronenansatz min. 2,00m.
- Bäume 2. Ordnung: Hochstamm/ Stammbusch min. 3xv., Ballen, StU 18-20cm.

Der vorhandene und mit Planzeichen festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen in der Mindestpflanzqualität von StU 18-20 cm zu ersetzen.

Gekennzeichnete Bereiche der privaten Grünflächen sind mit mindestens 1 strauchartigen Gehölz je m² Pflanzfläche der "Auswahlliste Sträucher" zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind durch eine Unterpflanzung aus bodendeckenden Gehölzen zu ergänzen.

Die Strauchpflanzen haben eine Qualität von mindestens 3xv. (dreimal verpflanzter Ware) mit Ballen oder Container.

Entsprechend der Plandarstellung erfolgt eine Begrünung der Fassaden mit Klettergehölzen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Rankhilfen vorzusehen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen, bis zur flächigen Deckung zu entwickeln, zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Pflanzenauswahllisten

„Auswahlliste Bäume“:

Bäume 1. Ordnung):	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Bäume 2. Ordnung:	
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche, gefülltblühende
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelken-Kirsche
Malus spec.	Zier-Apfel

„Auswahlliste Sträucher“:

Acer campestre -	Feld- Ahorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa glauca -	Rotblättrige Rose
Rosa canina -	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia -	Bibernell-Rose
Rosa spec. -	Bodendeckende Beetrosen
Philadelphus coronarius -	Gartenjasmin
Prunus spinosa -	Schlehe
Carpinus betulus -	Hainbuche
Caryopteris clandonensis -	Barblume
Crataegus spec. -	Weiß- und Rotdorn
Chaenomeles japonica -	Zierquitte
Cornus mas -	Kornelkirsche
Cornus sanguinea -	Hartriegel
Corylus avellana -	Haselnuß
Corylus maxima 'Purpurea' -	Blut-Hasel
Deutzia gracilis -	Deutzie
Kolkwitzia amabilis -	Perlmutterstrauch
Spiraea x arguta	Schneespere
Spiraea x vanhouttei -	Pracht-Spiere
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Salix purpurea 'Nana'	Zwerg-Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Symphoricarpos x chenaultii -	Niedrige Purpurbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera nitida -	Heckenmyrthe
Lonicera pileata -	Böschungsmyrthe
Ligustrum vulgare -	Gewöhnlicher Liguster
Ribes spec. -	Johannisbeere
Potentilla spec. -	Fingerstrauch
Taxus baccata -	Eibe
Fagus sylvatica -	Rotbuche
Tamarix ramosissima 'Rubra'	Sommer-Tamariske

„Auswahlliste Klettergehölze“:

Selbstklimmer:	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix u.S.	Efeu und Sorten
an Rankhilfen:	
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera henryi	Geißblatt

§ 14 Immissionsschutz

Von Lüftungsschächten der Tiefgarage dürfen keine Abgasbelastigungen für die angrenzenden Anwohner ausgehen.

Die Beschränkung der Öffnungszeiten des Wohnkaufhauses sowie des Lieferverkehrs wird auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr festgesetzt.

§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung und bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH).

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 16 Dächer

Dachform:

Zulässig ist nur das Flachdach.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind unzulässig. Die nach § 6 zulässigen untergeordneten Überschreitungen der Oberkante des Daches durch notwendige technische Anlagen, wie Entlüftungs- oder Abgaseinrichtungen, bleiben davon unberührt.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind nur bis zu einer Gesamtanlagengröße von 30 m² auf den Dachflächen zulässig. Die Anlage ist von der Attika deutlich abzurücken, so dass diese vom Straßenraum der Immenstädter Straße und der Bahnhofstraße nicht einsehbar sind.

§ 17 Werbeanlagen

Nach außen wirkende Werbeanlagen müssen in Lage, Größe und Gestaltung den Unterlagen der Vorhabens- und Erschließungsplanung laut § 2 entsprechen. Weitere Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 18 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung des Wohnkaufhauses hat sich in ihrer Wirkung, bedingt durch Anordnung, Häufigkeit, Größe und Leuchtintensität dem Gesamterscheinungsbild des Wohnkaufhauses und der städtebaulichen Situation deutlich unterzuordnen, der straßenverkehrlichen Situation anzupassen und muss den Unterlagen der Vorhabens- und Erschließungsplanung laut § 2 entsprechen.

§ 19 Fassadengestaltungen

Die Fassadengestaltungen müssen den Unterlagen der Vorhabens- und Erschließungsplanung laut § 2 entsprechen.

§ 20 Einfriedungen

Die Einfriedung des Geländes des Wohnkaufhauses ist nur an der nördlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung Säulingweg/ Zugspitzstraße in Form von Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

§ 21 Geländegestaltung / Stützmauern

Das Gelände des Wohnkaufhauses ist an den Übergangsbereichen zu Nachbargrundstücken oder Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsgrünflächen ohne Höhenversatz anzugleichen.

Die Gemeinschaftsgarage bzw. die Nordfassade des Wohnkaufhauses, solange die Gemeinschaftsgarage noch nicht gebaut ist, sind soweit anzuschütten bzw. zu überschütten, so dass die nach Norden wirkende Höhe der nördlichen Wohnkaufhauswand möglichst stark reduziert wird.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stützmauern nur im nordwestlichen Bereich des Grundstückes des Wohnkaufhauses zum Grundstück Zugspitzstraße 10 hin zulässig.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 16, 3. OG, Zimmer 309-311 während der Dienststunden eingesehen werden.

Brandschutz

Auf Grund der Erreichbarkeit der Nordseite des Wohnkaufhauses über den Wendebereich des Säulingweg in Verbindung mit den Anfahrtsmöglichkeiten auf der Ost-, Süd- und Westseite sind auf der Bebauungsplanebene grundsätzlich ausreichend Möglichkeiten zur Brandbekämpfung geschaffen. Die nördliche Parkgarage kann ebenfalls über den Wendebereich des Säulingweges angefahren werden.

Es ist darauf zu achten, dass Feuerwehruzufahrten Neigungen mit max. 10% haben dürfen.

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz erfolgt zum Einen nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007).

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das Plangebiet auf Kosten des Verursachers mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz müsste voraussichtlich 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden betragen.

Im Rahmen der Eingabe der Bauantragsunterlagen ist ein qualifiziertes Brandschutzkonzept vorzulegen und mit dem städtischen Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Altlastenkataster

Das Amt für Umwelt und Naturschutz – Abteilung Wasserwirtschaft und technischer Umweltschutz – weist darauf hin, dass bei Bekanntwerden von Schadstoffen im Sinne des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Konzentrationen im Boden über dem Hilfwert 1 (HW1) und Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfW-Merkblattes 3.8/1 festgestellt werden, das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren ist. Verunreinigtes Bodenmaterial ist getrennt zu entsorgen. Arbeiten im Zusammenhang mit Bodenverunreinigungen haben unter fachgutachterlicher Aufsicht zu erfolgen. Entsorgungsnachweise sind vorzulegen.

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen zw. Altlasten vor. Die erkundeten geringmächtigen Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 1,30 m wurden vermutlich zur Geländemodellierung verbaut. Hierbei dürfte die Einstufung als gering belasteter mineralischer Bauschutt Z1.1 gem. LA-GA Arbeitsblatt M20 angemessen sein.

Die ehem. Tankstelle an der Südspitze des Grundstücks wurde im Jahr 2006 altlastentechnisch untersucht. Tanks und Ölabscheider wurden ausgebaut. Das Gelände ist altlastenfrei.

Topographie

Das für das geplante Wohnkaufhaus vorgesehene Grundstück mit der Flst.-Nr. 2369/3 zwischen Immenstädter Straße, Bahnhofstraße, Zugspitzstraße und Säulingweg weist einen Höhenunterschied von Nord nach Süd von bis zu 14 m auf. Von der Einmündung in die Bahnhofstraße steigt die Immenstädter Straße bis zur Einmündung der Zugspitzstraße im nahezu gleichen Maße an. Das Baugelände wurde teilweise künstlich angeschüttet. Die Bahnhofstraße steigt nach Norden hin leicht an.

Geologie

(Auszug aus dem geotechnischen Gutachten G2922005 vom 20.12.2005 des Ing.-Büros geotechnik – Mag. Alexander Tauchmann)

Gemäß der geologischen Karte von Bayern M 1:500.000 wird die regionale Geologie durch quartäre Ablagerungen (vorwiegend Moränen) geprägt, die den tertiären Tonmergel und Sandsteinen unterlagert werden.

Mit den Aufschlussbohrungen wurde im Bereich des Projektstandortes unterhalb einer gering mächtigen Mutterbodenschicht eine künstliche Auffüllung angetroffen.

Die Auffüllung ist aus bodenmechanischer Sicht als sandiger bis stark sandiger, kiesiger bis stark kiesiger Schluff (UL) bzw. Ton (TL) mit Anteilen an Zie-

gelbruchstücken und Baustahlresten zu klassifizieren. Sie steht in weicher bis steifer Konsistenz an. Die Unterkante der Auffüllung wurde zwischen 0,7m (BS2) bis 1,3m unter Gelände (BS1) nachgewiesen. Über die räumliche Verteilung der Auffüllung können keine genauen Angaben getroffen werden.

Unterhalb der Auffüllung wurden sandige bis stark sandige, zum Teil kiesige bis stark kiesige Tone (TL) in vorwiegend weicher Konsistenz aufgeschlossen. Aus genetischer Sicht handelt es sich dabei vermutlich um Verwitterungslehme.

Zum Teil sind die Tone ca. 20 bis 40cm starke Sandlinsen in lockerer bis mitteldichter Lagerung eingeschaltet. Die räumliche Ausdehnung und die Schichtstärken der Sandlinsen können erfahrungsgemäß lokal und kleinräumig stark schwanken.

Ab ca. 1,2m unter GOK bzw. 2,7m unter GOK wurde ein schwach feinsandiger bis sandiger, schwach kiesiger bis kiesiger Schluff (UL) erbohrt. Die Konsistenz ist halbfest nimmt jedoch nach wenigen Dezimetern auf fest zu, bis der Schluff in einen Schluffstein übergeht. Gemäß geologischer Karte handelt es sich um tertiäre Schluffsteine und Tonmergel, die oberflächlich verwittert und zerklüftet sind. Zur Erkundung des tieferen Untergrundes sind dementsprechend Rotationskernbohrungen erforderlich.

Hydrogeologie

Mit den Bodenuntersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Mit einer Bohrung wurde in einer Tiefe von 0,45m unter GOK ein geringer Zulauf an Schichtwasser festgestellt. In den Sandlinsen ist mit vermehrt Schichtwasser zu rechnen.

Die anstehenden Tone und Schluffe sind generell als gering wasserdurchlässig zu klassifizieren und für eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Bei den Sanden handelt es sich um unregelmäßig ausgebildete Linsen, in denen auf Grund der größeren Wasserdurchlässigkeit Schichtwasser auftreten kann. Die Sande sind daher ebenfalls für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Wasserversorgung

Im Bereich der Bahnhofstraße befinden sich Wasserleitungen und Steuerkabel, die im Rahmen der Straßenumgestaltungsmaßnahme zu beachten sind.

Die Wasserversorgung hat zentral zu erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohnkaufhauses erfolgt über eine eigene, im Gebäude des Wohnkaufhauses integrierte, Trafostation. Somit tritt die Station städtebaulich nicht störend in Erscheinung, sondern passt sich aufgrund der integrierten Fassadengestaltung gut ein. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Baumaßnahme erforderliche Änderungsmaßnahmen an den elektrischen Leitungen des Energieversorgers durch Konzessionsvertrag bzw. nach dem Verursacherprinzip durchgeführt und abgerechnet werden.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Wohnkaufhauses mit Erdgas ist sowohl von der Bahnhofstraße, als auch von der Immenstädter Straße, möglich. Vorhandene Erdgasleitungen in den Straßen innerhalb des Geltungsbereiches sind während der Bauarbeiten zu sichern.

Fernwärmeversorgung

Eine Versorgung des Wohnkaufhauses mit Fernwärme ist sowohl von der Zugspitzstraße, als auch von dem Säulingweg, möglich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind bestehende Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung (mit Leitungsrechten zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens, siehe § 11) auf Kosten des Verursachers zu verlegen.

Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist durch das vorgesehene Retentionsbecken gedrosselt über bestehende oder neue Regenwasserkanäle in die Iller einzuleiten. Die begrünten Dachflächen könne bei der Dimensionierung der Rückhaltebecken berücksichtigt werden.

Im östlichen Bereich der Tiefgarage des Wohnkaufhauses ist dementsprechend ein Retentionsbecken für Regenwasser mit Drosselklappe vorgesehen.

5 Begründung

Anlass der zweiten vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 04.09.2009 wurde die in der Stadtratssitzung am 24.04.2008 als Satzung beschlossene 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße rechtskräftig. In gleicher Stadtratssitzung wurde auch dem entsprechenden Durchführungsvertrag vom 14.04.2008 zugestimmt. Der Bauantrag der NH-Immobilien GmbH, Würzburg, für das Wohnkaufhaus wurde mit Bescheid vom 09.09.2008 genehmigt.

Ende 2009 kamen Vertreter der NH-Immobilien GmbH mit folgenden Änderungsvorstellungen auf die Verwaltung zu:

- Baukörperform: Reduzierung der Höhe des Hauptbaukörpers auf drei Geschosse, Vergrößerung des Dachgeschossaufbaus
- Fassadengestaltung: Zweischalige Metallfassade anstatt Betonplattenfassade zur Bahnhofstraße
- Erhöhung der oberirdischen Stellplatzanzahl und Lageverschiebung der Tiefgaragenzufahrten im Vorplatzbereich
- Erhöhung der max. zulässigen Randsortimentsflächen
- Aufteilung der Verkaufsflächen in XXXLutz-Möbelhaus und Mömax-Mitnahmemarkt

In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen Verwaltung, Vertretern der NH-Immobilien GmbH und deren Planer wurden die jeweiligen Belange und Problemstellungen thematisiert. Mit Schreiben vom 03.08.2010 hat die NH-Immobilien GmbH formal die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens beantragt.

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im seit 04.09.2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist die Fläche als Sonderbaufläche „Möbel“ ausgewiesen. Die 2. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Bisherige Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Die seit 04.09.2009 rechtskräftige 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan südlich der Fachhochschule östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße sieht für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet SO „WOHNKAUFHAUS“ nach § 11 BauNVO vor. Die Lage und das Maß des darin festgesetzten Wohnkaufhauses werden u. a. durch Festsetzungen zu Dachoberkanten, Grundflächen, Baugrenzen und Erdgeschoßfußbodenhöhen geregelt. Demnach ist ein 4-geschossiges Wohnkaufhaus mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss im südlichen Bereich möglich.

Die Verkaufsflächen wurden als Folge des BBE-Verträglichkeitsgutachtens (August bis Oktober 2003) auf max. 30.000 m², einschließlich insgesamt max. 4.000 m² Randsortimentsflächen begrenzt. Die Aufteilung der maximalen Größen der einzelnen Randsortimentsflächen wurde wie folgt festgesetzt:

- GPK / Haushaltswaren 1.475 m²
- Heimtextilien / Bettwaren 910 m²
- Leuchten 980 m²
- Babyartikel 590 m²
- Sonstiges 45 m²

Im Eingangsbereich an der Bahnhofstraße sind 65, im rückwärtigen Anlieferbereich 28 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Weitere 566 Stellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage möglich. Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr erfolgt direkt von der Bahnhofstraße, für den Anlieferverkehr von der Immenstädter Straße aus. Abholverkehr der eigenen Kunden muss über interne Erschließungsstraßen erfolgen.

Im rückwärtigen Bereich ist an der Rückwand des Wohnkaufhauses der Bau einer Gemeinschaftsgarage für die Anwohner der beiden Hochhäuser Zugspitzstraße 10 und Säulingweg 1 möglich.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 4,6 ha wird im Westen von der Immenstädter Straße, im Norden von der Zugspitzstraße bzw. dem Säulingweg, im Süden von der Kreuzung Immenstädter Straße / Bahnhofstraße und im Osten durch die Bahnhofstraße begrenzt und entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung. Durch die Verschiebung der Zu- und Abfahrt für den Anlieferverkehr an der Immenstädter Straße um ca. 10m nach Norden, musste im Laufe des Verfahrens der Geltungsbereich entsprechend des angepassten Sichtdreieckes nach Norden in die Immenstädter Straße geringfügig verlängert werden.

Der Geltungsbereich umfasst neben der Grundstücksfläche mit der Flst.-Nr. 2369/3, auf der das Wohnkaufhaus errichtet werden soll, auch für die Erschließung und die Neuregelung der gesamten verkehrlichen Situation in diesem Bereich notwendige Randbereiche wie den Auf- bzw. Abfahrtskringel zur Bahnhofsunterführung, Teile der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße.

5.3 Vorgezogene Verträglichkeitsprüfungen

Raumordnungsverfahren durch die Regierung von Schwaben

Im Rahmen der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wurde durch die Regierung von Schwaben eine Landesplanerische Beurteilung (Raumordnungsverfahren) mit Datum 20.07.2004 durchgeführt. Grundlage dafür war der damalige Antrag der NH Immobilien GmbH, Würzburg, für ein Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m², wobei für das Kernsortiment Möbelhaus mit Möbel-SB-Markt eine Fläche von 24.000 m² vorgesehen war. Die innenstadtrelevanten Sortimente wie Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Leuchten, Gardinen, Bettwaren und sonstige Heimtextilien und Babyartikel waren mit einer Fläche von 6.000 m² angegeben, wobei unter Babyartikel nur Wohn- und Einrichtungsgegenstände für Baby- und Kleinkindzimmer zu verstehen sind, Babybekleidung oder -nahrung wurden ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Regierung von Schwaben kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung des Wohnkaufhauses den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Es wurde zusammenfassend festgestellt, dass sich das Vorhaben in das zentralörtliche System einfügt und nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirkt. Damit sieht die Regierung von Schwaben auch die in der Anhörung von mehreren Beteiligten geäußerten Befürchtungen einer möglichen, nicht nur unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte einschließlich der Innenstadtentwicklung von Kempten (Allgäu) als ausgeräumt an. Etwa noch verbleibende Bedenken von Verfahrensbeteiligten müssen nach Überzeugung der Regierung von Schwaben angesichts des berechtigten Interesses der Stadt Kempten (Allgäu), ihre Einkaufszentralität zu stärken und bestehende Versorgungslücken zu schließen, zurücktreten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens lediglich die Beurteilung eines Projektes aus Sicht der Landesplanung erfolgt, die städtebauliche Verträglichkeit wird hier in keinsten Weise untersucht und bewertet. Dies kann erst durch das ergänzende Verträglichkeitsgutachten der Handelsberatung BBE, München (siehe unten) erfolgen.

Die 2. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung weicht in ihren Festsetzungen zu den Gesamtverkaufs- und Randsortimentsflächen von der damaligen Grundlage zur Landesplanerischen Beurteilung nicht ab bzw. überschreitet diese nicht, so dass eine erneute raumordnerische Überprüfung durch die Regierung von Schwaben nicht notwendig ist. Die Ergebnisse können somit auch zur Beurteilung im Rahmen der 2. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung herangezogen werden (siehe 5.4). Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 06.04.2011 zum vorliegenden Änderungsverfahren hat die Regierung von Schwaben erklärt, dass das Vorhaben weiterhin mit den landesplanerischen Zielen übereinstimmt.

Verträglichkeitsgutachten Wohnkaufhaus durch BBE 2003

Im Auftrag des Amtes für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt Kempten (Allgäu) erstellte die Handelsberatung BBE, München, im Zeitraum August bis Oktober 2003 ein Verträglichkeitsgutachten für ein Wohnkaufhaus mit insgesamt 30.000 m² Verkaufsfläche, davon 4.500 m² (Konzept A) bzw. 6.000 m² (Konzept B) Randsortimentsflächen am Standort Kempten (Allgäu). Im Rahmen der Untersuchungen wurden die beiden Standorte am Haslacher Berg und Schumacherring / Eicher Straße in Betracht gezogen. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für die sich damals anschließende 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben auf Grund seiner Dimensionierung grundsätzlich an das ländliche Einzugsgebiet angepasst erscheint. Ziel der Untersuchung ist die Beurteilung der raumordnerischen und landesplanerischen Wirkung der Ansiedlung, wichtige Ergebnisse in diesem Zusammenhang sind:

- Der Möbelhandel stagniert seit Jahren. Innerhalb des Möbelhandels stellt der Betriebstyp Wohnkaufhaus aber ein Wachstumssegment dar.
- Die Rahmendaten des Einzugsgebiets sind für den Möbelhandel insgesamt als durchschnittlich einzustufen.
- Das Oberzentrum Kempten (Allgäu) ist ein sehr starker Einzelhandelsstandort mit hoher Zentralität und großer Bedeutung für das Allgäu. Dies gilt auch im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe.
- Die Wettbewerbssituation im Möbelhandel ist als moderat einzustufen. Die Wettbewerbsdichte im Einzugsgebiet ist leicht unterdurchschnittlich. Insbesondere fällt das bisherige Fehlen des Betriebstyps Wohnkaufhaus auf. Dies ist für ein Oberzentrum der Größe und Lage Kemptens (Allgäu) für Bayern als sehr untypisch zu bezeichnen.
- Im Durchschnitt erreicht der Einzelhandel in Kempten (Allgäu) eine hohe Bindungsquote von 1,94 (= Umsatz Einzelhandel in Kempten im Verhältnis zu der vor Ort vorhandenen Kaufkraft).
- Alle für das Vorhaben geplanten Sortimente bewegen sich in ähnlicher Größenordnung zwischen 1,4 und 2,0. Ausnahmen Babyausstattung (wesentlich höher) und Möbel (mit rund 1,0 wesentlich niedriger).
- Die niedrige Bindungsquote für Möbel ist wesentlich auf das Fehlen des Betriebstyps Wohnkaufhaus zurückzuführen. Abflüsse sind vor allem in den rund 80 km entfernten Siedlungsschwerpunkt Ulm / Neu-Ulm mit Möbel Inhofer in Senden zu verzeichnen.

Aus landesplanerischer Sicht wird das Vorhaben als verträglich eingestuft. Die zulässigen Abschöpfungsquoten werden in keinem Sortimentsbereich überschritten.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Standort am Haslacher Berg um einen integrierten Standort. Auf Grund der Auswirkungen auf die Innenstadt ist es notwendig, die geplanten Verkaufsflächen baurechtlich zu beschränken. In diesem Zusammenhang wird neben der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 30.000 m², die Beschränkung folgender Sortimente empfohlen:

Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen	max. 1.600 m ²
Heimtextilien / Bettwaren	max. 1.000 m ²
Leuchten	max. 1.080 m ²
Babyartikel	max. 650 m ²
Alle sonstigen zentrenrelevanten Sortimente	max. 50 m ² pro Sortiment

Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen laut Gutachten insgesamt höchstens eine Fläche von 4.400 m² einnehmen.

Dieser Empfehlung entsprach der Bauausschuss der Stadt Kempten (Allgäu) am 03.05.2004 im Rahmen seiner Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren (siehe oben) und sah die vom Gutachten empfohlene Fläche von 4.400 m², mit dem Hinweis auf mögliche weitere Einschränkungen durch nachfolgende Stadtratsbeschlüsse, als absolute Obergrenze.

Bei einer baurechtlichen Beschränkung der Randsortimentsflächen auf 4.400 m² ist laut dem Gutachten von BBE mit nachfolgend aufgeführten Umsätzen bzw. Umsatzverlagerungen zu rechnen:

Sortiment	Möbel	GPK	Leuchten	Heimtextil	Babybedarf
Maximalfläche nach Vorschlag BBE in m ²	25.670	1.600	1.080	1.000	650
Prognose-Umsatz (auf Maximal-Fläche) in T€	34,71	2,40	1,53	1,57	0,55
<u>davon</u> (in Mio €):					
Reduzierung Abflüsse aus KE	4,03	0,27	0,10	0,17	0,00
Erhöhung Zuflüsse aus dem Umland	26,27	1,40	0,92	0,69	0,14
Verlagerung zu Lasten bestehender Anbieter in KE	4,41	0,73	0,52	0,70	0,41
(davon: innerstädtische Anbieter)	(0,12)	(0,65)	(0,10)	(0,60)	(0,27)
Ist-Umsatz Anbieter in KE (in Mio €)	34,4	7,1	2,1	6,7	4,0
(davon: innerstädtische Anbieter)	(2,5)	(6,6)	(0,8)	(6,0)	(2,8)
Umsatzverlagerung in % des Ist-Zustandes	12,8	10,3	24,7	10,4	10,3
(davon: innerstädt. Anbieter)	(4,8)	(9,8)	(13,0)	(9,9)	(9,7)

Bei der Ermittlung der Auswirkungen wird konsequent innerhalb einer möglichen Bandbreite jeweils ein Wert genommen, bei dem die sich ergebenden Auswirkungen am stärksten ausfallen:

- Prognose-Umsätze für Lutz Neubert an oberer Bandbreite des Realistischen
- Jeweils maximal geplante Flächen für alle Teilsortimente
- Hoch angesetzte Anteile für Umsatzverlagerungen

Laut BBE wurden die zu erwartenden Umsatzverlagerungen auf diese Weise eher tendenziell über-, auf keinen Fall aber unterschätzt. Es handelt sich bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens somit um ein „worst-case“-Szenario. Die Umsatzverlagerungen liegen demnach in allen Teilsortimenten, auch im „worst case“ für den innerstädtischen Einzelhandel bei unter 10%.

Einzige Ausnahme ist der Sortimentsbereich Leuchten wo mit rund 13% ein etwas höherer Wert erreicht wird. Allerdings wird dieser Sortimentsbereich in Kempten (Allgäu) innerstädtisch kaum angeboten, so dass die Innenstadtrelevanz faktisch als gering angesehen werden kann.

Neben den beschriebenen und bei entsprechender Sortimentsbegrenzung als verträglich einzustufenden Auswirkungen auf die Innenstadt, ergeben sich durch das geplante Wohnkaufhaus aber auch Vorteile für die Stadt Kempten (Allgäu) und die Region:

- Durch die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses wird im Möbelhandel im Kempten (Allgäu) eine moderne Betriebstypenstruktur in einem Wachstumssegment erreicht.
- Ein Wohnkaufhaus ist mittlerweile „Standard“ für fast alle bayerische Oberzentren. Das Vorhaben ist durch seine Dimensionierung an das ländliche Einzugsgebiet angepasst.
- Durch das Schließen dieser Betriebstypen-Lücke wird die Versorgungsqualität für die Bewohner von Kempten (Allgäu) und des südlichen Allgäus erhöht.
- Das Fehlen des Betriebstyps Wohnkaufhaus führt bislang dazu, dass es beim Kauf von Möbeln zu beträchtlichen Kaufkraftabflüssen aus Kempten (Allgäu) kommt.
- Durch eine vermehrte Kaufkraftbindung in der Region wird es tendenziell zu einer Reduzierung der überregionalen Verkehrsströme kommen.
- Durch den vermehrten Zufluss bzw. reduzierten Abfluss von Möbel-Kaufkraft und der damit einhergehenden Kundenfrequenz, ergeben sich auch für bestehende Möbelanbieter in Kempten (Allgäu) neue Marktchancen.

Da sich die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der BBE-Untersuchung aus dem Jahre 2003 nicht grundsätzlich verändert haben, können die Ergebnisse daraus auch heute noch zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden (siehe 5.4).

Einzelhandelskonzept

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 09.07.2009 das von der GMA, Ludwigsburg, erarbeitete Einzelhandelskonzept vom Juni 2009 beschlossen. Die Ergebnisse und Empfehlungen daraus dienen als Beschlussgrundlage für den Stadtrat und haben als städtebauliches Ziel den Erhalt und die Stärkung des abgegrenzten Einkaufsinnenstadtbereiches sowie der 10 ausgewiesenen Nahversorgungszentren in Wohnortnähe. Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden auch die Sortimente, die maßgeblich zum Einkaufserlebnis beitragen bzw. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bestimmen in Form einer sog. „Kemptener Liste zentrenrelevanter Sortimente“ festgelegt (siehe unten).

Ein wesentlicher Bestandteil im Analyseteil der Untersuchungen ist eine repräsentative Konsumentenbefragung vom 31.03. bis 04.04.2009. Dabei wird ersichtlich, dass im Sektor Möbel nur 28,4 % der Einkäufe bei bestehenden Kemptener Einzelhändlern erfolgen und somit in diesem Sektor Kaufkraft abwandert bzw. nicht in Kempten gebunden werden kann. Durch die Angabe, dass Möbel an dritter Stelle als Warengruppe in Kempten vermisst werden, wird dies noch zusätzlich bestätigt.

Somit besteht im Oberzentrum Kempten (Allgäu) weiterhin sehr großer Bedarf an einem großflächigen Wohnkaufhaus (siehe 5.4).

Die zentrenrelevanten Sortimente sind gemäß dem Kemptner Einzelhandelskonzept 2009 wie folgt definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (Vollsortiment), Geräte der
- Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

5.4 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Baubestand und Umgebungsbebauung

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 2369/3 ist fast ausschließlich unbebaut. Lediglich im südlichen Bereich des Grundstücks befand sich bis vor kurzem noch eine Tankstelle, die aber auf Grund des geplanten Wohnkaufhauses aufgegeben und zum Teil bereits abgerissen worden ist. Dieser Bereich dient zurzeit als provisorische Parkplatzfläche für die nahegelegene Hochschule an der Bahnhofstraße.

Nördlich der Flst.-Nr. 2369/3 befinden sich zwei zehngeschossige Punkthochhäuser an der Zugspitzstraße bzw. am Säulingweg, mit bislang uneingeschränktem Bergblick nach Süden und einer sehr starken Verlärmung durch die Bahnhofstraße und die Kreuzung mit der Immenstädter Straße. Nördlich davon schließt sich heterogene Mischnutzung an. Westlich der Immenstädter Straße beginnt das Wohngebiet Franzosenbauer mit der Hermann-von-Barth-Straße als zentrale Erschließungsachse in Ost-West-Richtung. Im Kreuzungsbereich Immenstädter Straße / Bahnhofstraße liegt östlich der Bahnhofstraße die Kfz-Zulassungsstelle und der Bau- und Gartenmarkt Hornbach, südwestlich der Immenstädter Straße liegt eine im Bebauungsplan „Franzosenbauer-Süd“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit Gehölzaufwuchsflächen, die auch als Puffer zur sich westlich anschließenden Wohnbebauung dient. Auf dem ca. 9,0 m tiefer als die Bahnhofstraße liegenden Niveau des Bahnhofplatzes nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich große Dienstleistungs- bzw. Verwaltungsgebäude wie Bahnhof, Post und Zollamt.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung und wird als Sonstiges Sondergebiet SO „WOHNKAUFHAUS“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf 30.000 m², einschließlich insgesamt max. 3.020 m² Randsortimentsflächen begrenzt. Die Aufteilung der maximalen Größen der einzelnen Randsortimentsflächen wird wie folgt festgesetzt:

- GPK / Haushaltswaren 1.475 m²
- Heimtextilien / Bettwaren 910 m²
- Babyartikel 590 m²
- Sonstiges 45 m²

Von der Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 30.000 m² dürfen max. 7.200 m² auf den Mitnahmemarkt Mömax entfallen. Die Begrenzung der Flächen für die Sparte des Mitnahmemarktes ist vor allem aufgrund der damit verbundenen Verkehrsfrequenzen städtebaulich erforderlich.

Antrag auf Erhöhung der Randsortimente durch den Vorhabensträger

Der Vorhabensträger beantragte mit Schreiben vom 03.08.2010, konkretisiert am 24.03.2011, die Festsetzung der zulässigen Randsortimente auf 6.000 m² bzw. 5.683 m² zu erhöhen. In diesem Zusammenhang wurde auf ein von Seiten des Vorhabensträgers in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 22.03.2011 verwiesen. Das Gutachten wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Planung neben dem Wohnkaufhaus (XXXLUTZ) auch einen zusätzlichen Möbelmitnahmemarkt (Mömax) zu realisieren angefertigt. Untersucht wurden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kempten (Allgäu). Gutachterlich wurde dabei von der BBE bestätigt, dass durch Randsortimente von insgesamt 5.683 m² keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten wären.

Das von der BBE am 22.03.2011 erstellte Gutachten wurde gutachterlich durch die GMA Ludwigsburg überprüft:

Zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der festgesetzten Verkaufs- und Randsortimentsflächen kann nur auf objektive und nachvollziehbare Fakten und Kriterien zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund wurde von Seiten der Stadt Kempten bereits im Rahmen der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung das BBE-Verträglichkeitsgutachten (siehe 5.3) als wesentliche Beurteilungsgrundlage in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Gutachtens wurden auf Basis der realen Situation und der vorhandenen Rahmenbedingungen die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des geplanten Projektes untersucht und Empfehlungen zu baurechtlichen Beschränkungen erarbeitet. Die Konzeption des ursprünglichen Vorhabens aus dem Jahr 2003 (d.h. 30.000 m² Gesamtverkaufsfläche, davon 3.000 m² Möbelmitnahmemarkt) stellte die Grundlage für das Verträglichkeitsgutachten der BBE vom Oktober 2003 dar. Auf Basis der Ergebnisse bzw. Empfehlungen dieser Begutachtung wurden auch die städtebaulich max. verträglichen Verkaufsflächen der Randsortimente fixiert und in der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung entsprechend festgeschrieben.

Die nunmehr vorgesehenen Verkaufsflächen im Bereich der einzelnen innenstadtrelevanten Randsortimente bewegen sich alle im Rahmen der im Verträglichkeitsgutachten empfohlenen VK-Grenzen. In den Sortimentsbereichen GPK/Haushaltswaren und Heimtextilien / Bettwaren bleibt das Vorhaben mit 1.475 m² (GPK) bzw. 910 m² (Heimtextilien) auch unter den vom Gewerbeverband akzeptierten max. Verkaufsflächen.

Die faktische Innenstadtrelevanz des Sortimentsbereichs Leuchten ist am Standort Kempten gering (Bis Dezember 2006 Fachanbieter in der Innenstadt: Lichtstudio in der Mozartstraße). Flächenmäßig bedeutende Anbieter sind vielmehr die Nicht-Fachanbieter an peripheren Standorten (v. a. Baumärkte). Leuchten wurden daher nicht als zentrenrelevant einzustufen. (Anmerkung: Die Zuordnung des Sortimentsbereichs Leuchten zu den innenstadtrelevanten Sortimenten ist ohnehin rechtlich strittig; in einem für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wegweisenden Urteil kam z. B. das Oberverwaltungsgericht Münster zum Ergebnis, dass Beleuchtungskörper als Bestandteil des Kernsortiments zu werten sind). D.h. die für dieses Sortiment vorgesehenen Verkaufsflächen (980 m²) werden formell nicht in der Gesamtaufstellung für die innenstadtrelevanten Randsortimente aufgeführt und berücksichtigt.

Das Sortiment Babyartikel besitzt für den Standort Kempten eine große Innenstadtrelevanz, da dieses Sortiment in der Kemptener Innenstadt vertreten ist. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Fachmarkt außerhalb der Innenstadt. Ein kompletter Ausschluss dieses Sortiments – wie vom Gewerbeverband bislang gefordert – würde einen Konkurrenzschutz darstellen, der nicht gerechtfertigt wäre. Auswirkungen auf den Wettbewerb sind in einer marktwirtschaftlichen Wirtschaftsordnung hinzunehmen. Eine Grundlage für Beschränkungen kann sich nur ergeben, wenn städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist gemäß einer allgemein anerkannten Grundlagenstudie des Marktforschungsbüros GMA bei innenstadtrelevanten Sortimenten ab einer Marktanteilsverschiebung von über 10 % anzunehmen. Auf dieser Grundlage hat die BBE beim Sortimentsbereich Babybedarf eine Begrenzung auf max. 650 m² VK empfohlen. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung setzt die Obergrenze für den Randsortimentsbereich Babyartikel allerdings schon bei 590 m², so dass die Festsetzung damit unter der städtebaulich verträglichen Grenze von 650 m² bleibt. Die städtebauliche Notwendigkeit einer weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche bzw. eines kompletten Ausschlusses dieses Sortimentsbereichs kann sachlich nicht begründet und belegt werden.

Darüber hinaus sollen nach Aussagen des Vorhabenträgers im Sortimentsbereich Babyartikel die Angebote Baby-Bekleidung und Babynahrung strikt ausgeschlossen werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzung rechtlich fixiert.

Aus heutiger Sicht ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass das BBE-Gutachten in seinen Aussagen und Ansätzen sowie die Abwägungsentscheidungen des Stadtrates der Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Verfahren zur 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung nicht mehr der Einzelhandelssituation in Kempten (Allgäu) entsprechen könnte. Somit können auch für das 2. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderungsverfahren die Erkenntnisse daraus als Beurteilungsgrundlage dienen. Aus städtebaulicher Sicht sind somit weiterhin die festgesetzten 3.020 m² Randsortimentsflächen als verträglich am Standort Haslacher Berg anzusehen. Eine Erhöhung, wie vom Vorhabensträger gewünscht, hätte aber laut Gutachten erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation der Stadt und ist somit abzulehnen. Die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens der Regierung von Schwaben als verträglich für das Oberzentrum Kempten (Allgäu) formulierten 6.000 m² Randsortimentsflächen, sind nach BBE-Gutachten am Haslacher Berg, südlich der Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt, als städtebaulich nicht vertretbar einzustufen.

Die Änderung der Konzeption mit einem Möbelmitnahmemarkt im Ausmaß von ca. 7.200 m² zieht auch Änderungen in einer wesentlich höheren Kundenfrequenzen je m² Verkaufsfläche nach sich (siehe unten Verkehr). Diese höheren Kundenfrequenzen haben nicht nur Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Bereich des Standortes Haslacher Berg, sondern können sich auch auf die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit insbesondere der innenstadtrelevanten Randsortimenten auswirken (gerade die innerstädtischen Randsortimente profitieren von sogenannten Kopplungskäufen; bei höheren Kundenfrequenzen werden sich auch diese Kopplungskäufe und somit die Umsätze tendenziell erhöhen).

Grundsätzlich kann abschließend festgehalten werden, dass die aktuelle Situation unter Berücksichtigung der bekannten Rahmenbedingungen keinerlei

Spielraum für eine Zunahme der Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Randsortimente aufzeigt.

Im Ergebnis wurden grundlegende handwerkliche Mängel festgestellt, so dass das Gutachten in der Gesamtbetrachtung als nicht geeignet erschien eine städtebauliche Verträglichkeit von Randsortimenten im Ausmaß von fast 5.700 m² nachzuweisen.

Mit Vorhabensträger wurde daraufhin einvernehmlich vereinbart, die Randsortimentsbegrenzung zu überarbeiten. Da „Leuchten“ kein zentrenrelevantes Sortiment in Kempten darstellen, wurde die im Vorentwurf festgesetzte Begrenzung auf maximal 980 m² Sortimentsfläche für „Leuchten“ gestrichen. Das zulässige Randsortiment umfasst nunmehr für die restlichen Sortimente eine Gesamtfläche von 3.020 m², wie in der 1. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung, verteilt auf:

- GPK / Haushaltswaren 1.475 m²
- Heimtextilien / Bettwaren 910 m²
- Babyartikel 590 m²
- Sonstiges 45 m²

Das Sortiment „Leuchten“ unterliegt damit im Gegensatz zur 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung keiner planungsrechtlichen Flächenbegrenzung mehr.

Die Industrie- und Handelskammer Schwaben hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Randsortimentsflächen während des Betriebs des Wohnkaufhauses regelmäßig zu überprüfen sind. Dies kann im Rahmen regelmäßiger bauordnungsrechtlichen Stichkontrollen seitens der Bauverwaltung zugesichert werden.

Neben den o.a. Hauptnutzungsformen werden durch den Bebauungsplan gezielt die nach BayBO verfahrensfreien temporären Vorhaben nach Art. 57 Nr. 14 d-f BayBO ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dazu, zeitlich begrenzte EZH-Nutzungen (z. B. Verkaufsstände, Zeltverkaufsstätten) und ähnliches in der Umgebung des Hauptbaukörpers – insbesondere auf den Stellplatzbereichen – auszuschließen. Aufgrund der Lage des Wohnkaufhauses an prominenter Stelle im Stadteingangsbereich sind die angeführten Nutzungsformen auch als temporäre Einrichtungen städtebaulich störend, so dass ein Ausschluss

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Prägendes Element der Planung ist weiterhin ist die lange, zeichenhafte Wand zur Bahnhofstraße, die städtebaulich raumbildend durch die Reaktion auf den gegenüber liegenden Drumlin wirkt. Die Eingangssituation zur Stadt ist durch eine Geste des Hineinführens gekennzeichnet. Der polygonale Baukörper identifiziert sich sehr gut mit dem Ort und stellt somit einen für ein Wohnkaufhaus sehr unverwechselbaren Typus dar.

Die Lage und flächige Ausdehnung des Wohnkaufhauses wird durch Baugrenzen, die Lage der Gemeinschaftsgarage, ober- und unterirdischer Stellplätze durch Festsetzung der jeweiligen Umgrenzungslinien festgelegt. In Verbindung mit der Festsetzung der Höhenlage der beiden Gebäude durch maximal zulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH) und der Begrenzung der Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Flachdächer werden die Bauvolumina des Wohnkaufhauses und der nördlichen Gemeinschaftsgarage entsprechend der Verträglichkeit der städtebaulichen Situation begrenzt.

Der überdachte Selbstabholer- und Anlieferbereich, der Ladehof, Treppenabgang TG sowie das Vordach zur Bahnhofstraße sind als Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt worden, weil dadurch verhindert werden soll, dass diese Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt eine andere Nutzung erhalten können. Beim Selbstabholer- und Anlieferbereich könnte es sonst zu einer Einschränkung der Wohnqualität des Anwesens Zugspitzstraße 10 führen.

Die Ausnutzung des Grundstückes wird im Bebauungsplan nicht durch festgesetzte maximale Obergrenzen einer GRZ oder GFZ geregelt, sondern durch maximale Grundflächen (GR) für das Gebäude, die Tiefgarage und die Gemeinschaftsgarage.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen in einem planungsrechtlich festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO die Obergrenzen der GRZ mit 0,8 und GFZ mit 2,4 nicht überschritten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Kenngrößen zwar nicht fest, da er lediglich maximale Grundflächen GR festsetzt (siehe oben), dennoch muss die Planung auf Einhaltung dieser Obergrenzen für GRZ und GFZ überprüft werden, weil das festgesetzte Maß einer baulichen Nutzung den Obergrenzen der BauNVO und somit dem festgesetzten Gebietscharakter grundsätzlich entsprechen muss.

Die rechnerische Überprüfung der GRZ für die Planung hat ergeben, dass durch die alleinige Betrachtung des geplanten Wohnkaufhauses eine GRZ von ca. 0,52 erreicht wird. Unter Einbeziehung der unter der Geländeoberfläche liegenden Tiefgarage, der Zufahrts- und Stellplatzflächen wird eine GRZ von ca. 0,84 erreicht. Somit wird der in § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehene Wert von 0,8 um ca. 5 % überschritten. Grundlage ist dabei die Grundstücksfläche der Flst.-Nr. 2369/3 (23.928 m²) abzüglich der für die öffentliche Erschließung an der Bahnhofstraße benötigten Fläche in einer Größe von 47 m². Somit wird als Grundstücksfläche die Differenz von 23.881 m² angesetzt.

Die rechnerische Überprüfung der GFZ für die Planung hat ergeben, dass eine GFZ von 1,82 erreicht und der in § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze vorge-sehene Wert von 2,4 deutlich um ca. 25 % unterschritten wird.

Gemäß § 17 Abs. 3 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO können die in Abs. 1 des Paragraphen festgeschriebenen Obergrenzen für GRZ- Werte überschrit-ten werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Abs. 2 ermög-licht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

- (Besondere) städtebauliche Gründe

Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wurde untersucht, ob und wie ein Wohnkaufhaus in beantragter Größe auf dem Grundstück am Haslacher Berg umgesetzt werden kann. Dabei sollte bewusst auch eine attraktive und hochwertige Stadteinfahrt im Süden geschaffen werden und dabei die Auswirkungen auf die bestehenden Punkthochhäuser möglichst gering gehalten werden (Erläuterungen zu den Blickbeeinträchtigungen aus den Wohnungen der beiden Punkthochhäuser siehe unten).

Durch den Baukörper mit seiner einladenden Geste des Rücksprungs und der hochwertigen Ausgestaltung der Fassade Richtung Bahnhofstraße kann dies erreicht werden. Das Bauvolumen tritt zur Bahnhofstraße hin sehr deutlich straßenraumbegleitend in Erscheinung, Richtung der beiden Punkthochhäuser gräbt er sich in den Hang des Haslacher Berges ein. Dadurch wird die Beeinträchtigung der rückwärtigen Anlieger durch das große Volumen reduziert. Obwohl alle Verkaufsgeschosse eingegraben sind, sind sie nach BayBO dennoch als Vollgeschosse zu werten und fließen somit in die Berechnung der GFZ ein. Dennoch wird der im SO max. zulässigen Wert einer GFZ von 2,4 um ca. 25 % unterschritten. Somit kommt die Überschreitung des GRZ-Wertes in erster Linie durch die anzusetzende Tiefgarage und die Zufahrtsflächen zustande (siehe oben GRZ rein Wohnkaufhaus 0,52). Oberirdische Parkierungsflächen samt Zufahrtsbereiche befinden sich an der Bahnhofstraße, so dass auch hier eine Beeinträchtigung der rückwärtigen Anlieger durch Parkierungslärm vermieden werden kann. Das Bauvolumen des Wohnkaufhauses schirmt darüber hinaus die beiden Punkthochhäuser gegen den Verkehrslärm der Bahnhof- und Immenstädter Straße ab, was zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation führen wird.

- Ausgleich der Überschreitungen

Im Rahmen der Überprüfung der Auswirkungen der Überschreitungen muss zunächst untersucht werden, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden (Erläuterungen zu den Blickbeeinträchtigungen aus den Wohnungen der beiden Punkthochhäuser siehe unten).

Zur Minimierung der Auswirkungen und Einschränkungen des Wohnkaufhauses auf die Anlieger der rückwärtigen Punkthochhäuser ist festgesetzt, dass die komplette Rückwand des Wohnkaufhauses dauerhaft begrünt werden muss und im Falle einer Nicht-Verwirklichung der Gemeinschaftsgarage auch Anschüttungen zur optischen Reduzierung der Gebäudehöhe ausgeführt werden müssen. Darüber hinaus werden sämtliche Dachflächen extensiv und dauerhaft begrünt, was für die

Ausblicke der rückwärtigen Anlieger der beiden Punkthochhäuser eine sehr positive Wirkung haben wird.

Somit wird das Grundstück zwar grundsätzlich stark bebaut und auch versiegelt, dennoch ist bewusst darauf geachtet worden, dass gerade Richtung rückwärtiger Anlieger die Auswirkungen möglichst gering sind. Ökologisch gesehen wird die starke Bodenversiegelung vor allem durch die großflächigen Dachbegrünungen minimiert (siehe 5.7).

- Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen

Nach Prüfung aller Belange, einschließlich der verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben (siehe Ausführungen unten unter Erschließung), ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass weitere öffentliche Belange von der Planung betroffen sein werden.

Somit überwiegt der städtebauliche Vorteil durch die Planung und die geringe Überschreitung des GRZ-Wertes ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet, abgewogen und städtebaulich erforderlich.

Im Rahmen des 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungsverfahrens hat man sich schon sehr ausführlich mit dem Konflikt der Sichtbeeinträchtigungen der Anwohner der beiden Punkthochhäuser Säulingweg1 und Zugspitzstraße 10 durch das Bauvolumen des Wohnkaufhauses beschäftigt.

Die Flächen des geplanten Wohnkaufhauses liegen innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglich seit 07.01.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Fachhochschule (Außer-Kraft-Treten am 04.09.2009 durch In-Kraft-Treten der 1. vorhabenbezogenen Änderung). Darin war für diesen Bereich ein Sondergebiet für Möbel, Nahversorger, Büro und Tankstelle festgesetzt. Die an der Zugspitzstraße geplante Büronutzung war darin zwingend 3-geschossig, der südlich des Wendehammers des Säulingweges vorgesehene Möbelmarkt maximal 2-geschossig festgesetzt, der dazwischen liegende Nahversorger maximal 1-geschossig. Westlich des Wendehammers des Säulingweges sind Gemeinschaftsstellplätze bzw. eine Tiefgarage vorgesehen. Die Stellplätze der Sondergebietsnutzungen sind westlich bzw. südlich der vorgesehenen Baukörper zur Immenstädter Straße bzw. Bahnhofstraße hin ausgewiesen.

Länger zurück liegende Planungen für den südlichen Haslacher Berg mit einem weiteren dritten Punkthochhaus und weiteren mehrgeschossigen Wohnnutzungen waren nie durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert gewesen. Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplans für den südlichen Haslacher Berg war seit 1994 eine nahezu flächendeckende Bebauung möglich gewesen. Die bestehende grüne Wiese hätte somit jederzeit bebaut werden können, was allerdings nur im Bereich der Tankstelle im Einmündungsbereich der Immenstädter Straße zur Bahnhofstraße erfolgt ist.

Planungsrechtlich gesehen besteht generell kein Anspruch auf freie Fernsicht, lediglich die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandflächen nach Bayerischer Bauordnung müssen eingehalten werden. Dies war und ist durch die geplante Wohnkaufhausbebauung auch gesichert und ist in den textlichen Festsetzungen der 2. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung verankert (siehe 0).

Durch die Wohnkaufhausbebauung im Rahmen der 1. vorhabenbezogenen Änderung mit einer festgesetzten Oberkante Dach von 726,5 müNN wurde die Fernsicht der Wohnungen in der Zugspitzstraße 10 bis zum 3. Obergeschoss, die der Wohnungen im Säulingweg 1 bis zum 4. Obergeschoss beeinträchtigt. In ungünstigen Winkelbereichen waren die Beeinträchtigungen noch jeweils 1 Geschoss höher, da die Dachgeschossaufbauten bis zu einer Oberkante von 730,5 müNN zulässig waren. Die südöstlich orientierten Wohnungen des Säulingweges 1 hatten weiterhin nahezu uneingeschränkten Blick auf das Zugspitzmassiv über das Zollamt hinweg. Die südwestlich orientierten Wohnungen der Zugspitzstraße 10 hatten weiterhin Richtung Westen Fernsicht. Den anderen Wohnungen der unteren Geschosse der beiden Punkthochhäuser wurde der Bergblick zwar durch das geplante Wohnkaufhaus verstellt, allerdings verstellen bereits seit Jahrzehnten auch die beiden Punkthochhäuser weiter nördlich liegenden Anwesen die freie Fernsicht.

Die neue vorliegende Planung, die nach mehreren Abstimmungsgesprächen und Behandlungen in den politischen Gremien als Kompromiss festgelegt worden ist, sieht nun einen grundsätzlich 3-geschossigen Baukörper mit einer Oberkante Dach von 723,35 müNN (3,15 m niedriger als der alte Planungsstand) mit einem großflächigeren Dachgeschoss und einer Oberkante Dach von 729,65 müNN (0,85 m niedriger als die höchste Oberkante Dach) vor.

Das Hochhaus Säulingweg 1 wird hauptsächlich durch das Bauvolumen mit einer Oberkante Dach von 723,35 müNN beeinträchtigt. Dies bedeutet nun eine Beeinträchtigung bis zur Mitte des 3. Obergeschosses. Die Beeinträchtigung Richtung Westen, mit einer Oberkante Dach von 729,65 müNN, reicht nun bis zum 5. Obergeschoss. Somit wird der Blick von Südost über Süd nach Südwest weniger beeinträchtigt und der Blick von Südwest nach West mehr beeinträchtigt.

Das Hochhaus Zugspitzstraße 10 wird im Blick von Südost nach Süd durch das Bauvolumen mit einer Oberkante Dach von 723,35 müNN beeinträchtigt. Dies entspricht einer Beeinträchtigung der Fernsicht bis zur Mitte 2. Obergeschoss und somit einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zur bisher geplanten Situation. Für den Blick von Süd über Südwest nach West ist die Oberkante Dach 729,65 müNN entscheidend. Hier erfolgt eine Blickbeeinträchtigung bis zum 3. Obergeschosses, d.h. ähnlich der Beeinträchtigung der bisherigen Planung.

Die Einschränkung der Wohnqualität auch durch die vorliegende Neuplanung des Baukörpers das Wohnkaufhaus wird erkannt und insgesamt gesehen als zumutbar angesehen. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung werden durch das Wohnkaufhaus eingehalten, lediglich die 1-geschossige Gemeinschaftsgarage und eine Stützmauer im Nordosten des Plangebietes darf an die Grenze zu den beiden Punkthochhäusern gebaut werden.

Da die Garage niedriger als das Wohnkaufhaus ist, geht von ihr keine Sichtbeeinträchtigung der Anwohner aus.

Insgesamt ist eine Reduzierung der Beeinträchtigungen in Teilen eingetreten, sodass sogar von einer Verbesserung im Vergleich zur bisherigen Planung auszugehen ist.

Bauweise

Grundlage für die Bebauung des Grundstücks war das Ergebnis aus der Mehrfachbeauftragung im Rahmen des 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungsverfahrens. Der damals preisgekrönte Siegerentwurf dient mit seinen planerischen Grundzügen noch heute als Vorlage für die Situierung und Ausformung des Baukörpers. Durch Baugrenzen ist dies planungsrechtlich gesichert. Lediglich bezüglich der Geschossigkeit und der damit verbundenen Gebäudekanten liegen aktuelle Weiterentwicklungen vor.

Zur Umsetzung des großen Baukörpers als städtebaulich prägnanter Auftakt an der südlichen Stadteinfahrtsstraße, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m und Grenzbebauung in Zusammenhang mit der rückwärtigen Gemeinschaftsgarage erforderlich.

Abstandsflächen

Das Wohnkaufhaus liegt an der südlichen Stadteinfahrt in sehr prominenter Lage. Im unmittelbaren Umfeld grenzt nördlich ein Allgemeines Wohngebiet WA mit den beiden Hochhäusern Säulingweg 1 und Zugspitzstraße 10 an. Das am Haslacher Berg entstehende Bauvolumen beeinträchtigt die bislang freie Sicht der Anwohner der beiden Anwesen. Aus städtebaulicher Sicht ist zur Minimierung des entstehenden Konfliktes die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach BayBO zwingend erforderlich.

Durch Begrünungen und Überschüttungen soll die Gemeinschaftsgarage in ihrer räumlichen Wirkung und ihrem Erscheinungsbild reduzierter wirken. Dazu trägt auch die festgesetzte extensive Dachbegrünung des Wohnkaufhauses bei. Damit der Ausblick für die Bewohner der beiden Punkthochhäuser aber durch Begrünungsmaßnahmen auf dem Dach nicht zusätzlich beeinträchtigt wird, ist lediglich eine extensive Dachbegrünung, ohne hochstämmige oder buschige Gehölze, vorgesehen.

Der fehlende Stellplatznachweis für die beiden Hochhäuser kann im unmittelbaren Umfeld nur noch auf dem Grundstück des Wohnkaufhauses kompensiert werden (siehe unten). Somit haben die Stadt und der Vorhabensträger gemeinsam die Möglichkeit einer an das Wohnkaufhaus angebauten Gemeinschaftsgarage für die fehlenden Stellplätze planerisch ermöglicht. Damit dies nicht zu einer zu starken Einschränkung für den Vorhabensträger in der Ausnutzung des Grundstücks führt, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, dort die Abstandsflächen in geringerem Maße festzusetzen. Klar geregelt sind sie durch die Umgrenzungslinie für die Gemeinschaftsgarage und die Höhe der Anlage.

Abweichende Abstandsflächen werden zudem im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans bezüglich der Grenz wand des Selbstabholerbereiches festgesetzt. Die hier vorgesehene Wandhöhe der Lärmabschirmung des Bereiches, so dass eine Abweichung von den Abstandsflächen vertretbar ist.

Erschließung / Stellplätze

Erschließung

Im Rahmen der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung erarbeitete das Büro KHW-Ingenieure, München, im Auftrag der LN Möbelhandels GmbH, Würzburg, eine „Gutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung Bau-Grundstück Haslacher Berg in Kempten“ vom Februar 2006. Darin wurden in einem Konzept die grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung untersucht und in mehreren Varianten dargelegt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde anschließend seitens des Tiefbauamtes der Stadt Kempten (Allgäu) ein weiteres Verkehrsgutachten an das Büro Modus Consult Ulm GmbH in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage aktueller Verkehrserhebungen an einem Normalwerktag und einem Samstag wurden für das vorgeschlagene Erschließungskonzept detaillierte Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt und dabei auch die Koordinierung des Streckenzuges Bahnhofstraße – Schumacherring überprüft. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der verkehrlichen Ist-Situation mit Überlagerung der zu erwartenden Neuverkehre durch das Wohnkaufhaus. Die daraus resultierenden Ergebnisse vom 31.10.2007 sind in der damaligen Bebauungsplanänderung berücksichtigt worden.

Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen mit den aktuellen Verkehrszahlen ging hervor, dass eine direkte Anbindung des Wohnkaufhauses an die Bahnhofstraße über eine 3-phasige LSA hinreichend leistungsfähig ist. Die erforderliche Spurlänge für die Linksabbiegespur beträgt danach rund 40 bis 50 m. Der Gutachter empfahl, den Knotenpunkt Bahnhofstraße / Erschließung Baugrundstück in die Koordinierung (Grüne Welle!) zu integrieren. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wird auch für das Prognosejahr 2020 attestiert, nachdem beim Auslastungsgrad der Knotenpunkte Reserven in der Größenordnung von 30% vorliegen.

Negative Wechselwirkungen der beiden Knotenpunkte Bahnhofstraße / Immenstädter Straße sowie Bahnhofstraße / Erschließung Baugrundstück sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Rückstaulängen lägen deutlich unter dem Abstand dieser beiden Knotenpunkte.

Aus der Betrachtung der Koordinierung (Grüne Welle) des Streckenzuges Bahnhofstraße – Schumacherring unter Einbeziehung der Lichtsignalanlage LSA Heussring / Oberstdorfer Straße, LSA Bahnhofstraße / Immenstädter Straße, LSA Bahnhofstraße / Erschließung Baugrundstück (neu) sowie LSA Schumacherring / Bahnhofstraße ging hervor, dass der komplette Pulk beider Hauptrichtungen den gesamten Streckenzug ohne einen einzigen Halt passieren kann (Voraussetzung hierzu ist die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit). Der neue Knotenpunkt Bahnhofstraße / Erschließung Baugrundstück lässt sich aufgrund der hohen Freigabe Zeitanteile gut in die bestehende Koordinierung integrieren. Eine Verschlechterung der bestehenden Koordinierung ist somit nicht zu konstatieren. Der grünen Welle des Streckenzuges Bahnhofstraße – Schumacherring kann somit eine bisher gute Qualität bescheinigt werden.

Aufgrund der dargestellten Veränderungen durch die vorliegende 2. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ändern sich nicht grundsätzlich die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Erkenntnisse aus dem 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungsverfahren. Allerdings gilt es zu untersuchen, ob durch die beantragte Aufteilung des ursprünglich 30.000 m² großen Wohnkaufhauses in die beiden Linien XXXLutz als Möbelhaus und Mömax als Mitnahmemarkt veränderte Verkehrsbelastungen für die Bahnhofstraße und die umgebenden Knotenpunkte zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang wurde seitens des Vorhabensträgers die Modus Consult GmbH, Ulm, mit einer ergänzenden Untersuchung dahingehend beauftragt (siehe 5.8). In der Verkehrsuntersuchung nach Dr. Bosserhof wird der vom Vorhaben ausgehende Gesamtverkehr im Hinblick auf den Vergleich 30.000 m² XXXLutz zu ca. 23.000 m² XXXLutz mit ca. 7.000 m² Mömax berechnet. Diverse Grunddaten sind dabei zwischen den fachlichen Ansätzen des Verkehrsgutachters und den übermittelten Erfahrungswerten des Vorhabensträgers abgestimmt worden. So ergibt sich die Eingangsgröße von 6.800 Kunden pro m² VKF aus dem Mittel zwischen den Vergleichshäusern in Innsbruck und Rosenheim. Daraus errechnet sich ein Ansatz von 0,12 Kunden pro m² VKF. Aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte zwischen den beiden Linien XXXLutz und Mömax, wie die Erfahrung bei vergleichbaren Häusern zeigt, kann ein Synergiefaktor von 10% angesetzt werden.

Als Ergebnis der überschlägigen Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann festgehalten werden, dass sowohl der Gesamtverkehr (Kfz-Fahrten / Werktag) als auch der Kundenverkehr (Kundenverkehr / Werktag) durch die Aufteilung in die beiden Linien XXXLutz und Mömax nicht relevant erhöht werden. Somit können die Ergebnisse und Lösungen für die Erschließung des Vorhabens aus der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung auch bei der 2. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung angesetzt werden.

Unabhängig vom geplanten Vorhaben eines Wohnkaufhauses am Haslacher Berg hat das Staatliche Bauamt im Jahr 2010 eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der südlichen Oberstdorfer Straße festgestellt. Dies ist im Zusammenhang mit der Fertigstellung des 4-spurigen Ausbaus der B19 vom BAB-Anschluss Waltenhofen bis Sonthofen zu sehen. Das Tiefbauamt der Stadt Kempten (Allgäu) wird unabhängig vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungsverfahren im April 2011 Verkehrszählungen im Bereich der südlichen Stadteinfahrt vornehmen und die Erkenntnisse mit dem Staatlichen Bauamt abstimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der baulichen Maßnahmen, wie Errichtung von Stützmauern oder Baubehelfen, keine Schädigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und unterirdischen Leitungen entstehen dürfen.

Die konkrete Verkehrsanbindung ist frühzeitig mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abzustimmen.

Liefer- und Abholerverkehr

Grundsätzlich entspricht die jetzige Planung der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung. Die Zufahrt zum rückwärtig liegenden Möbel-Abholbereich erfolgt in der vorliegenden Planung innerhalb des Möbelhausgrundstücks ohne direkte Ausfahrtmöglichkeit in die Immenstädter Straße. Somit wird weiterhin eine Mehrbelastung des Knotens Bahnhofstraße / Immenstädter Straße vermieden. Die LKW-Anlieferverkehre werden außerhalb der Hauptlastzeiten über einen Ladehof an der Immenstädter Straße über die Immenstädter Straße zugeführt. Dabei wird durch die Festsetzung einer Schrankenanlage, die nur für den Lkw-Verkehr zu öffnen ist, sichergestellt, dass Kundenverkehr über die Zu- und Ausfahrt an der Bahnhofstraße abgewickelt werden wird. Die LKW-Anliefermündung in die Immenstädter Straße kann auf Grund des zu erwartenden geringen Lieferverkehrs ohne Lichtsignalanlage, aber mit separater Linksabbiegerspur, erfolgen. Im Laufe des Verfahrens wurde die LKW-Anliefermündung in der Immenstädter Straße in Abstimmung mit dem städtischen Amt für Tiefbau und Verkehr um ca. 10m nach Norden in die Immenstädter Straße verschoben. Die Sichtdreiecke und somit auch der Geltungsbereich wurden entsprechend angepasst.

Stellplätze

Im Rahmen der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nach Berechnung der KHW-Ingenieure ein Bedarf von ca. 560 Stellplätzen ermittelt worden. Zur flüssigen und störungsfreien Abwicklung des Parkverkehrs wurden in Übereinstimmung mit dem Gutachterergebnis und nach bauordnungsrechtlicher Überprüfung für das geplante Wohnkaufhaus auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 2369/3 von Seiten der Stadt ca. 650 bis 700 Stellplätze gefordert.

Die ergänzende Verkehrsuntersuchung durch Modus Consult, Ulm, vom 14.03.2011 hat ergeben, dass durch die Änderungen in die Linien XXXLutz und Mömax keine Verkehrszuwächse zu erwarten sind. Somit wird städtebaulich kein Anlass gesehen, einen Mehrbedarf an Stellplätzen zu fordern. Aus den Vorhabens- und Erschließungsplänen nach § 2 geht hervor, dass nun insgesamt 639 Stellplätze auf dem Grundstück des Wohnkaufhauses nachgewiesen werden. 544 Stellplätze in einer Tiefgarage im Untergeschoss, 69 Stellplätze auf dem Vorplatz im Eingangsbereich, 19 Stellplätze im Bereich der Abholung nördlich des überdachten Selbstabholer- und Anlieferbereiches und 7 Stellplätze im Bereich der Südwestfassade. Die nachgewiesene Anzahl genügt dennoch nach bauordnungsrechtlicher Prüfung aus, da gutachterlich nicht zwingend ein höherer Bedarf gefordert worden ist und Vergleichszahlen mit anderen bestehenden und vergleichbaren Standorten von Wohnkaufhäusern des Vorhabens-trägers keinen höheren Nachweis gerechtfertigt hätten. Es sind trotz der Reduzierung im Vergleich zum 1. Änderungsverfahren keinerlei Auswirkungen auf Nachbarbereiche zu erwarten.

Mit zu berücksichtigen ist weiterhin, dass im vorliegenden Bauleitverfahren der noch ausstehende Stellplatznachweis für die Gebäude Zugspitzstraße 10 und Säulingweg 1 auf der Flst.-Nr. 2369/3 nachgewiesen werden muss.

Laut der beiden Bescheide der Stadt Kempten (Allgäu) vom 16.01.1973 wurden in den Auflagen Nr. 10 insgesamt 98 Stellplätze für den Stellplatznachweis der beiden Hochhäuser Zugspitzstraße 10 und Säulingweg 1 gefordert. Nach Abschluss der Baumaßnahmen waren aber nur 37 (in Form zweier Garagenhö-

fe) der 98 geforderten Stellplätze errichtet worden, somit 61 Stellplätze zuwenig. Geplant war damals eine Realisierung der erforderlichen 98 Stellplätze im Zusammenhang weiterer Wohnbebauung am Haslacher Berg in einer gemeinsamen großen Tiefgarage. Auf Grund immissionsschutzrechtlicher Bedenken konnte eine weitere Wohnbebauung nicht umgesetzt werden. Die noch fehlenden 61 Stellplätze sollten laut Vertragsverpflichtung durch den Erwerber der übrigen, unbebauten Grundstücksflächen verwirklicht werden. Im Zuge der Insolvenz des früheren Grundstückseigentümers der Flst.-Nr. 2369/3 (Gemarkung Kempten) erlosch auch die Verpflichtung diese fehlenden 61 Stellplätze auf dem unbebauten Grundstück errichten zu müssen. Rechtlich gesehen besteht somit für die neuen Grundstückseigentümer keine Verpflichtung auf ihrem Grundstück fehlende Stellplätze für die beiden Hochhäuser errichten zu müssen.

Da der Stadt Kempten (Allgäu) das die Bereitstellung dieser noch fehlenden Stellplätze ein großes Anliegen war, wurde, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Stellplätze und Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auch der vorliegenden 2. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung, eine Lösung in Form einer „eingegrabenen“ Gemeinschaftsgarage an der Rückwand des Wohnkaufhauses, zur Wendeplatte des Säulingweges hin, gefunden, die unabhängig von der Erstellung des Wohnkaufhauses auf der Flst.-Nr. 2369/3 realisiert werden kann.

Die ansonsten im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen bzw. privaten Stellplätze im Bereich der Wendeplatte am Säulingweg werden durch die Anlage der Gemeinschaftsgarage entsprechend reduziert.

Immissionsschutz

Der durch das Wohnkaufhaus (Kunden- und Lieferverkehr) an allen relevanten Immissionsorten hervorgerufene Beurteilungspegel unterschreitet den Immissions- bzw. Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete zur Tageszeit (Öffnungszeiten, siehe [§ 140](#)) um mind. 3 dB (A). Die entstehende Zusatzbelastung durch das Wohnkaufhaus gegenüber der bereits stark vom Straßenlärm geprägten Immissionssituation mit weniger als 1 dB(A) wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde als unerheblich und nicht wahrnehmbar eingestuft.

Zur Vorsorge gegen Lärmemissionen des Anlieferhofes wurde die notwendige Stützmauer Richtung Hochhaus Zugspitzstraße 10 überhöht als quasi „Lärmschutzwand“ festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die Regelung der Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen des Vorhabens durch die § 17 und § 18 sind städtebaulich wichtig, weil der Standort am Haslacher Berg eine sehr prominente Stelle an der südlichen Stadteinfahrt darstellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde als ein städtebauliches Ziel die Umgestaltung bzw. Ausarbeitung der Stadteinfahrten zu Visitenkarten, bei denen das Oberzentrum Kempten (Allgäu) gleich zu Beginn einen bleibenden positiven Eindruck dem Besucher hinterlässt, festgeschrieben. Das parallele Planverfahren zur 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wurde durchgeführt, um eine den Ort prägende städtebauliche Lösung und Architektursprache eines Wohnkaufhauses als Grundlage für das Bauleitverfahren zu finden.

Das städtebauliche Erscheinungsbild und die prägnante Architektur des Wohnkaufhauses vertragen daher auch nur eine sich einfügende Ausgestaltung und Anzahl an Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen. Das Erscheinungsbild des Wohnkaufhauses und seines Umfeldes muss an dieser städtebaulich wichtigen Stelle ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Auf Grund der genannten städtebaulichen Prägnanz des Vorhabens ist die Fassadengestaltung auch Bestandteil der 2. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung und des zugrunde liegenden Durchführungsvertrages.

Im Vergleich zur Planung der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung bestand seitens des Vorhabensträgers durch den Antrag vom 03.08.2010 der Wunsch, die städtebaulich an der südlichen Stadteinfahrt wichtige Fassade zur Bahnhofstraße andersartig zu gestalten. Die sehr schwer wirkende ursprüngliche Fassade aus Betonplatten soll dabei durch eine 2-schalige Metallfassade ersetzt werden. Grundsätzlich konnte man sich aus städtebaulicher Sicht dort auch eine Metallfassade vorstellen, wobei im Laufe des Verfahrens mehrere Abstimmungsgespräche und Beteiligungen der politischen Gremien notwendig waren, um eine dem städtebaulichen Anspruch genügende Fassade in Materialhaftigkeit, Farbwahl und Detailausgestaltung erreichen zu können. Die unter § 2 aufgeführten Fassaden- und Ansichtspläne der Vorhaben- und Erschließungspläne können nun ein städtebaulich vertretbares Erscheinungsbild sicherstellen. Für das Gesamterscheinungsbild der Fassade sind dabei auch die Lage der Fensteröffnungen und -größen von entscheidender Bedeutung. Die seitlichen Wandbereiche werden verputzt, das Dachgeschoss als Metallfassade ausgebildet und die Rückwand zu den beiden Hochhäusern begrünt, um somit die Beeinträchtigung für die rückwärtigen Anwohner durch das Bauvolumen zu minimieren.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind nach § 16 auf ein Höchstmaß von insgesamt 30m² zur Minimierung der Beeinträchtigung der rückwärtigen Anwohner der beiden Punkthochhäuser Zugspitzstraße 10 und Säulingweg 1 begrenzt. Die Anlagen sind nur im vom Straßenraum nicht einsehbaren Bereich zulässig um das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes nicht zu beeinträchtigen. Der Dachbereich ist zudem vollständig bis auf die Technikbereiche zu begrünen. Größere, reflektierende Solarthermie- und Photovoltaikanlagen würden diese Minimierungsmaßnahme und auch ökologisch sehr sinnvolle Maßnahme der Dachbegrünung widersprechen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an den Fassaden würden wiederum das architektonische Erscheinungsbild des Wohnkaufhauses an der städtebaulich prägnanten Stelle, im Vergleich zu den städtebaulichen Zielen deutlich verändern und stören.

5.5 Grünordnung

Der Grünordnungsplan zur 2. Änderung versteht sich als Fortsetzung des Grünordnungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 der Stadt Kempten. Es wurden Änderungen und Anpassungen eingearbeitet, die sich aus der geänderten Gebäudenutzung und aktuellen Hochbauplanung ergeben haben. Die vorliegende Grünordnungsplanung wurde analog der 1. Änderung in engem, gestalterischem und stadttökologischem Zusammenhang zur städtebaulichen Planung gesehen. Mit der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird das Einrichtungshaus ‚XXXLutz und Mömax‘ zum angrenzenden Wohngebiet und zu angrenzenden Erschließungsflächen eingegrünt.

Die vorhandene Vegetation wurde in die Planung einbezogen.

Der Umweltbericht zur 2. Änderung hat aufgezeigt, dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Mensch bei Durchführung der aktuellen Planung zu erwarten sind. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die grünraumplanerische Gestaltung des gesamten Plangebietes unterteilt sich in 3 größere Bereiche, die unterschiedliche Anforderungen erfüllen:

- a) die nördlichen Erschließungs- und Wohngebietsrandflächen,
- b) die südlichen Erschließungs- und Platzflächen und
- c) die Wohnkaufhausdachflächen.

Nördliche Erschließungs- und Wohngebietsrandflächen

Die Zufahrt zum Möbelhaus, Bahnhofstraße stadtauswärts kommend, führt über eine neue Rechtsabbiegespur. Zier-Kirschen sowie frei wachsende Hecken werden im Erschließungsbereich ‚Rondellauffahrt‘ hinzugefügt. Weitere parkartig aufgestellte Zier-Kirschen und Zier-Äpfel werden zur Abgrenzung des Wohngebietes ‚Säulingweg‘ vorgesehen und rahmen das Einrichtungshaus nördlich. Am Anlieferhof endet die ‚Blütenwelle‘. Neben den Baumpflanzungen wird die Möbelhaus-Nordfassade, im Übergang zum Wohngebiet, großflächig mit Rankpflanzen begrünt.

Südliche Erschließungs- und Platzflächen

Im Bereich der Immenstädter Straße erfolgt entlang der Möbelhausfassade eine zweireihige Linden-Baumbepflanzung, die bereits teilweise vorhanden ist und teilweise neugeplant/ aufgestockt wird.

Die Zufahrt zum Einrichtungshaus, stadteinwärts kommend, wird über eine neue Linksabbiegespur auf der Bahnhofsstraße realisiert. Hier werden ergänzend zum nördlichen Baumbestand 5 weitere Berg-Ahorn geplant.

Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs sind nur wenige, grünplanerische Maßnahmen auf dem Vorplatz des Möbelhauses möglich. Am Rande des Vorplatzes begleitet eine niedrige Bodendeckerpflanzung die Tiefgaragen-Ab- und -Aufahrt. Im Bereich der angrenzenden Stellflächen werden niedrige Sträucher bis 0,5m Höhe geplant.

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen ist auf die vorhandenen oder zu verlegenden unterirdischen Leitungen Rücksicht zu nehmen und somit eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr erforderlich.

Wohnkaufhausdachflächen

Die Dachflächen des Möbelhauses und der Parkgarage erhalten eine dauerhafte, extensive Begrünung. Die Gestaltung erfolgt durch eine differenzierte Pflanzenauswahl mittels Sedum-und/oder Stauden- sowie Gräser- und/oder Kräuterarten und durch gliedernde Kiesschüttungen, um die enge Sichtbeziehung zu den angrenzenden Wohnblöcken zu berücksichtigen.

5.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	45.924 m ²
davon max. überbaubare Grundfläche Wohnkaufhaus	12.898 m ²
davon max. überbaubare Grundfläche Gemeinschaftsgarage	1.325 m ²
davon private Grünflächen	3.501 m ²
davon Grünflächen als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen	6.221 m ²

5.7 Umweltbericht

HELMCHEN *Sparten*
und Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Katrin Helmchen
Freie Landschaftsarchitektin ByAK
Gottlob-Schüssel-Weg 11
87439 Kempten / Allgäu

Einleitung

Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Das Unternehmen NH-Immobilien GmbH beabsichtigt, im Geltungsbereich „Haslacher Berg, südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße“ ein Wohnkaufhaus zu errichten.

Das Untersuchungsgebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO bereits als sonstiges Sondergebiet (SO) dargestellt, in dem die Errichtung eines Möbelhauses zulässig ist.

Für das Vorhaben des Unternehmens wurde der Bebauungsplan bereits im Jahre 2008 geändert, da das Maß der baulichen Nutzung mit dem damaligen Antrag deutlich überschritten wurde.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 273-1 festgelegte Art und das Gesamtmaß der baulichen Nutzung werden durch den aktuell vorliegenden Antrag nicht verändert. Die beantragte Verkaufsfläche umfasst ca. 28.200 m². Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 30.000m² Verkaufsfläche zulässig.

Allerdings werden teilweise Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 273-1 notwendig, da die Hochbauplanung des Wohnkaufhauses an ein neues Nutzungskonzept angepasst wurde. Das Unternehmen sieht in der zukünftigen Nutzung zwei Verkaufslinien, XXXLutz und Mömax, vor.

Im Detail sind in einigen Bereichen Überschreitungen der festgelegten Dachoberkante geplant sowie eine teils lagegeänderte, vergrößerte Tiefgarage mit neuen Auf- und Abfahrten sowie eine Überschreitung der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen beantragt.

Demgegenüber wird im Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 273 die Dachoberkante in weiten Teilen herab gesetzt. Die Flächen zur Dachbegrünung erhöhen sich geringfügig zur 1. Änderung.

Die weiteren planerischen Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes 273 decken sich nahezu mit den Absichten und Planungen zur 1. Änderung.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans 273-1 umfasst ca. 4,5 ha und ist verfahrensrechtliche Grundlage für den Umweltbericht. (BauGB §1a. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Absatz 3). Bei der Betrachtung aller Schutzgüter und der Ermittlung der Erheblichkeit aller Umweltauswirkungen wird Bezug auf diesen Geltungsbereich genommen und somit die ‚Differenz‘ vom rechtskräftigen B-Plan zum geplanten B-Plan ermittelt.

Sofern sich Umweltauswirkungen außerhalb der Geltungsbereiche als Auswirkungen der Planung erwarten lassen, werden diese ebenfalls ermittelt.

Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich an der südlichen Stadteinfahrt, in exponierter Lage am Haslacher Berg.

Er wird

- im Westen von lockerer, ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung an der Hochvogelstraße sowie von Zeilenbauten an der Hermann-von-Barth-Straße,
- im Osten von einem Drumlin, bewirtschaftet als teils extensive und intensive Grünfläche mit niedrigem Gehölzaufwuchs,
- im Süden von einer eingeschossigen Kfz-Zulassungsstelle und dem Baumarkt Hornbach,
- im Nordosten vom Hauptbahnhof sowie dem Bahnhofsvorplatz und
- im Nordwesten durch ein Wohngebiet gemischter Bauweise, mit den Straßen Haslacher Berg, Zugspitzstraße und Säulingweg, begrenzt. Die Bebauung ist hier sehr heterogen und unterschiedlich stark bzw. weniger durchgrünt. Unmittelbar nördlich schließen 2 Punkthochhäuser mit 10 Geschossen an das Planungsgebiet an.

Die Bebauung ist sehr heterogen und unterschiedlich stark bzw. weniger durchgrünt.

Unmittelbar nördlich schließen 2 Punkthochhäuser mit 10 Geschossen an das Planungsgebiet an.

Das Planungsgebiet kann bereits von der südlich gelegenen Kreuzung Heussring/ Oberstdorfer Straße wahrgenommen werden.

Nutzungsart

Mit der geplanten 2. Änderung und Ergänzung zum "Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße" werden nur Teile des bestehenden Bebauungsplanes inhaltlich überplant. Das Gebäude zum Wohnkaufhaus umfasst ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und 3 Obergeschosse.

Flächenbeanspruchung der geplanten Nutzungen (alles gerundet; Teilflächen können sich überlagern):

Flächenbeanspruchung der geplanten Nutzungen:

Private Wohnkaufhausdachfläche, extensiv begrünt (davon ca.550m ² über Anlieferhof)	12.000 m ²
Private Dachfläche, unbegrünt (Gitterrostdachflächen u.ä.)	400 m ²
Private Grünflächen	3.500 m ²
Private Parkgarage (weitere ca. 400m ² auf externem Grundstück Säulingweg)	950 m ²
Private Zufahrt-, Anlieferhof u. Straßenfläche am Wohnkaufhaus	6.800 m ²
Private Wegeflächen am Wohnkaufhaus	1.350 m ²
Öffentliche Grünflächen im Plangebiet	6.300 m ²
Öffentliche Wegeflächen im Plangebiet	3.500 m ²
Öffentliche Straßenflächen im Plangebiet	11.300 m ²
Gesamtfläche Plangebiet, gerundet	45.600 m ²

Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, sind hier auch die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen und die Verkehrslärmschutzverordnung zu berücksichtigen.

Für den Verkehrslärm sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen.

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan REGION ALLGÄU (16) liegen für den Raum im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Planungsdurchführung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf ein Schutzgut genauer bestimmen zu können, wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden. Diese werden dann im Ergebnis zusammengefasst.

Die verfahrensrechtlichen Ausgangssituationen, die Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sind alleinige Bezugsgrößen für die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Umweltauswirkungen.

Der reale Vor-Ort-Zustand (Grüne Wiese) im Geltungsbereich des B-Planes kann aus rechtlichen Gründen nicht mit berücksichtigt werden.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist großflächig ganz oder teilversiegelt ausgewiesen. Siehe auch Anlagen Plan 4. In weiten Teilbereichen ist eine eingeschossige Tiefgarage ausgewiesen.

Das Gelände neigt sich im Bereich des geplanten Einrichtungshauses in Richtung Südosten und weist einen Höhenunterschied von ca. 13m auf.

Für die Einschätzung der anstehenden Bodenschichten kann das Geotechnische Gutachten vom 20.12.2005, erstellt von Geotechnik Mag. Alexander Tauchmann, hinzu gezogen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden verschiedene Bohrungen bis zu 2,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt und ausgewertet. Hierbei hat man festgestellt, dass das Gelände teilweise künstlich angeschüttet wurde.

Von oben nach unten betrachtet, stehen folgende Schichten im Planungsraum an:

- geringmächtige Oberbodenschicht
- Auffüllung (sandiger bis kiesiger Schluff bzw. Ton mit Anteilen an Ziegelbruchstücken und Baustahlresten) bis max. 1,3 m unter Gelände
- Verwitterungslehme (sandige bis kiesige Tone), in denen vereinzelt Sandlinsen eingeschlossen sind
- Verwitterte Schluffsteine und Tonmergel (sandiger bis kiesiger Schluff)
- Bohrhindernis/ Fels ab ca. 2m unter Geländeoberkante

Die anstehenden Tone und Schluffe sind als gering wasserdurchlässig zu klassifizieren und für eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Bei Durchführung der Planung werden nahezu die gleichen Flächen, Standort und Ausmaß, für das Einrichtungshaus, Vorplatzfläche, Anlieferhof und Erschließungsflächen bebaut und teil- oder ganz versiegelt. Die Tiefgarage wird bei Planung vergrößert und schiebt sich weiter in den felsigen Hang hinein.

Auswirkungen:

Wegen der bereits festgelegten, starken anthropogenen Nutzung und der schlechten Versickerungsfähigkeit hat der Untergrund hinsichtlich Filterfunktion und Bodenschichtung keine Bedeutung.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans kommt es voraussichtlich zu keiner Verschlechterung des Schutzgutes Boden.

Ergebnis:

Es sind zusammengefasst Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Beschreibung:

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete und keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Ein verrohrter Bach, der Kaminfegerbach, schließt sich östlich an das Plangebiet an.

Das Grundwasser hat einen Flurabstand von > 2 m. Es wurde bei Bohrungen im Rahmen des geotechnischen Gutachtens nicht angebohrt.

Nach Aussage des geotechnischen Gutachtens sind die anstehenden Tone und Schluffe generell als gering wasserdurchlässig zu klassifizieren und für eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Das Oberflächenwasser wird bei Durchführung der Planung in einem geschlossenen Retentionsbecken gesammelt und verzögert an den städtischen Abwasserkanal abgeleitet. Der Geltungsbereich des bestehenden B-Plans weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad aus. Der Grad der Versiegelung ändert sich nur unwesentlich bei Durchführung der Planung. Dachflächen werden im rechtskräftigen B-Plan und auch nach Durchführung des geplanten Einrichtungshauses, außer Gitterrostabdeckbereiche, extensiv begrünt und in nahezu gleicher Größenordnung ausgewiesen bzw. vorgesehen.

Auswirkungen:

Der Oberflächenabfluss ist nach wie vor dem geplanten Eingriff anlagebedingt durch die hohe Versiegelung vermehrt und beschleunigt. Begrünte Dächer verzögern den Abfluss. Nach Mengenvergleich der unversiegelten Grünflächen und der begrünter Dachflächen, vor und nach dem Eingriff, kommt es zu keiner relevanten Veränderung.

Das Grundwasser ist durch den Flurabstand und die Beschaffenheit des Untergrundes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Inwieweit es nach Durchführung des geplanten Einrichtungshauses anlage- und baubedingt zu einer Veränderung des Flurabstandes und einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommt, kann nicht beurteilt werden.

Ergebnis:

Auf Grund des bereits stark überformten Geländes und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich laut Landschaftsplan in der Zone der kühleren Lagen im Siedlungsgebiet mit einer Durchschnittstemperatur von ca. 7 Grad Celsius und einer Niederschlagsmenge von 1.100 bis 1.400 Millimeter. Die Niederschlagsmenge befindet sich im oberen Bereich der deutschen Durchschnittsmenge.

Das Plangebiet wird durch die vierspurig ausgebaute Bahnhofstraße und die Immenstädter Straße eingefasst und durch Schadstoffe und Gerüche im Bestand bereits beeinträchtigt.

Die Gebäudeoberkanten betragen im rechtskräftigen B-Plan 730,5mNN bzw. 726,5mNN. Bei Durchführung der Planung wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert. Die beantragte Gebäudeoberkante liegt für das Dachgeschoss (Lager XXXLutz/Mömax) nur noch bei 729,48mNN. Das entspricht einer Herabsetzung der OK um 1,02m. Die OK des 2.OGs

(vorwiegend Mömax) wird mit 723.18mNN beantragt. Das entspricht in weiten Teilbereichen einer Herabsetzung von ca. 3,32m. In einigen Teilbereichen (Lager XXXLutz/Mömax) wird auch eine Erhöhung von 2,98m beantragt.

Das Unternehmen beabsichtigt zwei Verkaufslinien, XXXLutz und Mömax, in dem Wohnkaufhaus unterzubringen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie Veränderungen hinsichtlich der Planung von 2008 wurden vom Büro Modus Consult Ulm in einer Studie untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde eine Überlagerung des durch Mömax und XXXLutz verursachten Verkehrs prognostiziert, jedoch keine wesentliche Erhöhung und damit Verschlechterung der Umweltsituation.

Die vorliegende Gebäudeplanung umfasst außerdem 3 Mitarbeiterwohnungen im 2. Obergeschoss. Die Wohnungen werden nach Aussage XXXLutz ausschließlich zur kurzzeitigen Unterbringung von Mitarbeitern vorgesehen, die im Einrichtungshaus an Weiterbildungen/ Schulungen teilnehmen. Da die 3 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 90m² auf der rückseitigen Nordseite (Ausrichtung zum Wendekreis Säulingweg) angeordnet werden, ist mit keiner relevanten Lärmbeeinträchtigung durch die Bahnhofstraße zu rechnen.

Auswirkungen:

Für die Entstehung von Kaltluft oder hinsichtlich von Frischluftaustauschbahnen besitzt das Planungsgebiet aufgrund der im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesenen starken anthropogenen Überformung keine Bedeutung mehr.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es nach und vor dem Eingriff zu einem hohen Verkehrsaufkommen, aber im Ergebnis zu keiner Verschlechterung oder Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Baubedingt wird es vorübergehend zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation kommen.

Ergebnis:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet mit Nutzung als Sondergebiet Möbelkaufhaus sowie Erschließungsflächen hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential. Gegenüber der Ausgangssituation führt das geplante Einrichtungshaus zu keinem Verlust an Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Nennenswerte Wechselwirkungen mit südlich und östlich benachbarten, schützenswerten Grünflächen bestehen nicht, da es sich in der Planung in großen Teilen um begrünte Dachflächen handelt. Die weiteren geplanten Grünflächen werden von der Umgebung durch die Immenstädter Straße und die vierspurig ausgebaute Bahnhofstraße begrenzt.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensräume auszugehen.

Schutzgut Mensch/ Erholung / Lärm / Sicht

Beschreibung und Auswirkung:

Allgemeine Erholungsnutzung

Die Plangebietsfläche hat keine Bedeutung für die allgemeine Erholungsnutzung. Die Freifläche am unmittelbar angrenzenden Hochhaus Säulingweg hat für die Anwohner eine hohe Bedeutung, wird aber bei Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

Die im Landschaftsplan ausgewiesene Wanderwegeverbindung und der vorhandene Radweg entlang der Bahnhofsstraße bleiben erhalten.

Aussicht für Anwohner der Hochhäuser

Zwei Punkthochhäuser grenzen in unmittelbarer Nähe an das Planungsgebiet an, von deren Wohnungen die freie Bergsicht auf die Allgäuer Alpen aufgrund der fehlenden Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt gegeben war.

Die rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplans weist das Plangebiet bereits als Sondergebiet für die vorrangige Nutzung eines Möbelhauses aus. Die zulässige Dachoberkante beträgt 730,5 müNN bzw. 726,5 müNN.

Bei Durchführung der Planung wird in weiten Teilbereichen die Dachoberkante um 3,15 m herabgesetzt. So werden sich voraussichtlich bessere Sichtverhältnisse für die Wohnungen vom Säulingweg 1 ergeben. In einigen Teilbereichen, Sichtachse Zugspitzstraße 10, wird die Dachoberkante zum festgelegten Maß um 0,85 m niedriger bzw. um 3,15 m erhöht. Diese Sichtachse ist etwas südlich, bereits teilweise mit 730,5 müNN ausgewiesen, sodass nur eine geringe Beeinträchtigung der Bergsicht ermittelt wird.

Die Sicht-Beeinträchtigung für unmittelbar angrenzende Wohngebäude wird durch die Tatsache verbessert, dass den Anwohnern ein qualitativ überdurchschnittliches Gewerbegebäude vorgesetzt wird.

Das beantragte Gebäude basiert in den Grundzügen auf dem Ergebnis eines Architektenwettbewerbes, an dem 6 namhafte Architekturbüros aus Deutschland und Österreich teilgenommen haben. Es ist hervor zu heben, dass die gesamten Dachflächen und die nördlich angrenzenden Gebäudewände bei Durchführung der Planung komplett begrünt werden.

Darunter liegende Etagen waren mit der Sichtbeeinträchtigung seit Aufstellung des derzeit rechtskräftigen B-Planes konfrontiert und können in der Abwägung

nicht berücksichtigt werden. Höher gelegene Etagen bleiben hinsichtlich des Alpen-Bergblicks unbeeinträchtigt und schauen bei Durchführung der Planung auf extensiv begrünte Dachflächen.

Lärm

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die Immenstädter Straße und die stark frequentierte Bahnhofstraße bereits gegeben. Anlage- und betriebsbedingt kommt es nach und vor dem Eingriff zu einem hohen Verkehrsaufkommen; aber im Ergebnis nach Durchführung der Planung voraussichtlich zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung. Ursache hierfür ist die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene, zulässige Nutzung des Gebietes und die Lage sowie das hohe Bauvolumen des geplanten Einrichtungshauses, das den Lärm (durch den Parkierungs- und Bahnhofsstraßenverkehr) von den anliegenden Wohnhäusern abschirmt.

Baubedingt wird es zu einer hohen Lärmbelastung kommen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die allgemeine Erholung ergeben sich anlage- und betriebsbedingt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Baubedingt ist hinsichtlich der Lärmbelastung mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen in Bezug auf den Ausblick einiger weniger Wohnungen sind ebenfalls erheblich, werden aber bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für die meisten Hochhauswohnungen und Anwohner mit nur noch geringer bis mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

In Zusammenfassung aller Aspekte ist von einer gering-mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Erholung/ Lärm/ Sicht auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist einerseits durch eine nach Südosten leicht geneigte, exponierte Hangfläche und andererseits durch verschiedenartige, großräumige Erschließungsflächen wie unterschiedlich breite Straßen, Radwege, Gehwege, Parkplatz, Tunnelunterführung und Rondelauffahrt gekennzeichnet. Der rechtskräftige B-Plan und die beantragte Planung weisen nahezu identisch ein kompaktes Solitärgebäude als Wohnkaufhaus sowie großflächige Erschließungsbereiche mit Begrünung auf.

Das Plangebiet im Bereich der nordöstlichen Erschließungsflächen kann als lärmvorbelastete und stark versiegelte Verkehrslandschaft bezeichnet werden. Restflächen mit der Funktion als Straßenbegleitgrün sind durch eingewachsene Gehölzstrukturen charakterisiert.

Die kreisrunde Auf- bzw. Abfahrt erweist sich aufgrund der markanten Reliefausformung und des alten Baumbestandes als nicht uninteressanter Straßenraum.

Einige benachbarte, außerhalb liegende Baufelder und Grünflächen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes durch vielfältige, kleinräumige und eingewachsene Strukturen von Bedeutung. Sie werden durch den geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt.

Andere Baufelder wie die Flächen des Baumarktes Hornbach besitzen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.
Siehe zu den Ausführungen auch Anlagen Plan 6.

Von weiten Teilen des gesamten Planungsgebietes besteht ein sehr weit reichender Alpenblick, ein Blick auf die Lenzfrieder Höhen und die Stadtteile Sankt Mang und Eich.

Beschreibung Planungsziele:

Für eine städtebaulich und objektplanerisch optimale Baulösung wurde vom Investor NH-Immobilien GmbH und der Stadt Kempten ein Alternatives Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 eingeleitet. 6 namhafte Architekturbüros aus Deutschland und Österreich haben sich daran beteiligt. Die von Stadt und Investor favorisierte Planungslösung wurde in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Folgende Kriterien zeichnen den Entwurf hinsichtlich der Belange des Schutzgutes Landschaftsbild aus.

Das Einrichtungshaus ist als markantes Solitärgebäude mit einem hohen Bauvolumen ausgebildet und wird im Süden des Plangebietes angesiedelt. Das kompakte Gebäude mit dominanter Baukante zur Bahnhofsstraße kommt der Funktion „Auftakt an der südlichen Stadteinfahrt“ nach. Die Fassade ist durch eine Geste des Hineinführens gestaltet. Der Baukörper schiebt sich nördlich in den Hang hinein. Die Höhe der Rückwand wird zusätzlich durch Anböschung des Geländes verkürzt.

Der Anliefer- und Abholverkehr wird im nordwestlichen Bereich, nahe dem bestehendem Verkehrsraum Immenstädter Straße, abgewickelt.

Die Grünordnung ist der Architektur untergeordnet und funktional ausgerichtet. Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen soll das Einrichtungshaus in Bezug zum angrenzenden Wohngebiet und zu den Straßenräumen eingegrünt werden.

Die Gebäudenordseiten erhalten eine Begrünung mit Kletterpflanzen an Rankhilfen. Die Dachflächen werden komplett extensiv begrünt.

Für die Zufahrt zum geplanten Einrichtungshaus muss die bestehende Erschließung geringfügig verändert und ausgebaut werden. Hier werden langfristig zum Altbaumbestand im Rondellbereich weitere Straßenbaumpflanzungen und Strauchpflanzungen hinzugefügt.

Auswirkungen:

Die Bedeutung des Bestandes, dem Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes, ist hinsichtlich der Punkte Vielfalt, Eigenart und Schönheit eher gering einzustufen. Die Gestalt von Baukörpern, Raumwirkungen, Durchgrünung etc. können nur hypothetisch, anhand der Planungsunterlagen, eingeschätzt werden.

Bei Durchführung der Planung entsteht ein ähnliches, gewerbliches Baufeld mit einem kompakten und dominanten Solitärgebäude, dessen Gestalt und Lage zur südlich gelegenen Bahnhofstraße und damit zur Stadt eine städtebauliche Sonderfunktion einnimmt.

Ergebnis:

Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im und in näherer Umgebung des Planungsgebietes nicht betroffen. Es sind keine Umweltauswirkungen in diesem Bezug zu erwarten.

Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung des geplanten Vorhabens, die so genannte Nullvariante, würde die Beibehaltung der bestehenden Verhältnisse bedeuten. Das hieße kurzfristig eine Flächennutzung als Grün- und Weideland sowie die Nutzung aller Erschließungsflächen im bestehenden Umfang.

Da die Fläche nach dem geltenden Flächennutzungs- und Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen ist, wären jedoch mittel- oder langfristig, je nach Ansiedlung der Gewerbeform, Veränderungen auf dem Standort und auf die naturräumlichen Potentiale entsprechend dem rechtswirksamen Plan wie vorab beschrieben zu erwarten

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorgehensweise, Anwendung, Ergebnisse

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach dem bayrischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erarbeitet.

Nachfolgend werden die einzelnen Schritte und deren Ergebnisse zusammengefasst beschrieben.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild wurden zuerst in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft vor dem Eingriff, vor Durchführung der Planung, geprüft und bewertet. Die verfahrensrechtliche Grundlage ist auch hierfür der rechtswirksame B-Plan mit seinen Festsetzungen und Plandarstellungen. Siehe dazu auch Anlage Plan 1.

Alle Schutzgüter, mit Ausnahme ‚Wasser‘, weisen in überwiegenden Bereichen eine geringe Bedeutung, Kategorie I, auf. Das Schutzgut Wasser hat im überwiegenden Flächenanteil eine mittlere Bedeutung. Siehe dazu auch Anlagen Plan 2 bis 8.

Im Anschluss an die Bewertung des Bestandes wurde die Planung, der Eingriff, betrachtet und bewertet. Hierbei wird die Planung in Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ A, und in Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ B, sowie in Bereiche, in denen kein Eingriff stattfindet, gegliedert. Das Plangebiet besteht nur aus Bereichen des Typ A und aus Bereichen, in denen kein Eingriff stattfindet. Siehe auch Anlage Plan 9.

Im Anschluss wurden die Flächenbedeutung für Natur und Landschaft und die Eingriffsschwere überlagert. Es ergeben sich nur wenige Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Siehe dazu auch Anlage Plan 9.

Im Ergebnis fallen die Eingriffsflächen nur in Bereiche, die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad aufweisen und damit eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen.

Weiterhin ergeben sich Bereiche, die im Bestand für Natur und Landschaft von geringer Bedeutung sind und durch den Eingriff verbessert werden (weitere begrünte Dachfläche, Herabsetzung der OK 2.OG).

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden die beantragten Überschreitungen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung zum rechtswirksamen Bebauungsplan an Ort und Stelle ausgeglichen. Es werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es ergeben sich keine relevanten, neuen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Im Rahmen der bayerischen Eingriffsregelung bestehen keine Ausgleichsforderungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

Oberstes Ziel ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen. Die Flächeninanspruchnahme sollte bei der Planung auf das unbedingt notwendige Maß geprüft werden. Die Minimierung der Versiegelung durch Anwendung wasserdurchlässiger Bauweisen, z.B. in Stellplatzbereichen und evtl. auf einigen Zufahrten sowie die Festlegung von Baumstandorten tragen wesentlich zum Schutz von Grund und Boden bei.

Der Boden sollte während der Baumaßnahme möglichst schichtgerecht gelagert und wieder eingebaut werden. Grünflächen, die baubedingt verdichtet oder durch den Eingriff hergestellt werden, sind oberhalb vor Oberbodenauftrag und Rasenansaat gründlich aufzulockern.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Hinsichtlich der Förderung der Grundwasserneubildung wirken ebenfalls die Anwendung wasserdurchlässiger Bauweisen sowie eine auf das unbedingt notwendige Maß begrenzte Flächeninanspruchnahme eingriffsmindernd.

Die negativen Wirkungen der Flächenversiegelung können im Untersuchungsgebiet voraussichtlich nicht durch örtliche Versickerungsmaßnahmen vermindert werden, da nach Aussage des geotechnischen Gutachtens der Untergrund dafür ungeeignet ist.

Eine Begrünung der Dachflächen verringert bzw. verzögert den erhöhten Oberflächenabfluss.

Grundwasseranschnitte und Grundwasserabsenkungen, bedingt durch Tiefbaumaßnahmen, sind zu vermeiden.

Schutzgut Klima / Luft

Zur Verringerung der Umweltauswirkungen, der Aufheizung von Gebäuden und Verbesserung des Kleinklimas, trägt eine Begrünung der Gebäudewand- und Dachflächen wesentlich bei.

Eine gute Durchgrünung und Beschattung möglichst vieler Freiflächen mittels Bäume und Sträucher verbessert das Standortklima.

Die Flächeninanspruchnahme sollte auch hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind Grünzäsuren für die Freiflächen vorzusehen, die im Einklang mit der städtebaulichen Planungslösung stehen und einer Durchgrünung und Lebensraumverbesserung ebenfalls Rechnung tragen.

Neben der Begrünung mittels Bäumen und Sträuchern entsprechen großflächige Wand- und dauerhafte Dachflächenbegrünungen einem Beitrag zugunsten des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Der erhaltenswerte Baumbestand ist während der Bauzeit zu schützen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Da die unmittelbaren Anwohner mit einer großflächigen Dachaufsicht und Gebäudeansicht konfrontiert werden, sollten vor allem Dachflächen und auch Wandflächen begrünt werden.

Die direkt angrenzenden Aufenthaltsflächen der Punkthochhausbebauung sind vor baubedingten Beeinträchtigungen der Maßnahme zu schützen und ggf. wieder herzustellen.

Schutzgut Landschaft

Mit der Durchführung des Architektenwettbewerbes zur 1. Änderung B-Plan 273 sollten negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine ansprechende Gebäudegestaltung und Einordnung ins städtebauliche Umfeld vermieden werden.

Die vorliegende städtebauliche und objektplanerische Lösung baut darauf auf und sticht bewusst als Solitär aus seinem Umfeld heraus und kommt der Funktion „Auftakt an der südlichen Stadteinfahrt“ weiterhin nach.

Grünraum- und freiraumplanerische Maßnahmen zur Einbindung des Komplexes in den Ortsrand und zur Verbesserung der Raumqualität – wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung von Dächern und Gebäudefassaden - sind vorzusehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits angeführt, wurde vom Investor NH-Immobilien GmbH und der Stadt Kempten ein Alternatives Planverfahren für eine städtebaulich und objektplanerisch optimale Baulösung durchgeführt. 6 namhafte Architekturbüros aus Deutschland und Österreich haben sich daran beteiligt. Die von Stadt und Investor favorisierte Planungslösung wurde weiterentwickelt und liegt der beantragten Planung zugrunde.

Im Folgenden werden die Gründe für das Ausscheiden der anderen Arbeiten kurz erläutert. Dabei können die Arbeiten vom Architekturbüro (AB) AS&P, Frankfurt, der ARGE Maucher+Höβ/F64, Kempten, und vom AB RRP, Wien, als ein Entwurfsansatz gesehen werden. Die Weiteren wären der Ansatz vom AB Rossmann+Partner, Karlsruhe, sowie vom AB Hascher+Jehle, Berlin.

Entwurfsansatz vom AB AS&P, der ARGE Maucher+Höβ/F64 und vom AB RRP
Das Einrichtungshaus wurde als kompakter Solitärbaukörper mit großem Bauvolumen gestaltet und im südlichen Plangebiet angeordnet. Der Eingangsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich, in unmittelbarer Nähe zu den Punkthochhäusern. Dadurch entwickelt der Baukörper keine Beziehung zur Bahnhofstraße. Außerdem ist eine starke Beeinträchtigung der Anwohner, bedingt durch den Parkierungsverkehr, gegeben.

Entwurfsansatz vom AB Rossmann+Partner

Das Einrichtungshaus wurde als kompakter, elliptischer Solitärbaukörper ausgearbeitet und ebenfalls im südlichen Plangebiet angeordnet. Eingangsbereich und Parkplätze befinden sich nordöstlich, dass wie erwähnt aus Gründen des Immissionsschutzes zu den Punkthochhäusern kritisch bewertet wird.

Die gewählte strenge geometrische Gebäudeform wirkt an dieser Stelle beliebig und nimmt keine Bezüge zum städtebaulichen Umfeld auf.

Entwurfsansatz vom AB Hascher+Jehle

Das Einrichtungshaus wurde in 5 gestaffelte, verbundene Pavillons gegliedert, die sich in die Topografie und ins städtebauliche Umfeld einfügen. Durch ihre Form nehmen sie zu starke Bezüge zu den Punkthochhäusern auf, denen dadurch eine zu große Gewichtung zu Teil wird. Weiterhin entstehen zu den angrenzenden Straßen Resträume, die keine angemessene Antwort auf die spezifische städtebauliche Situation geben.

Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Eine differenzierte Bestandsaufnahme ist für die Bewertung der Schutzgüter unerlässlich.

Es kommt bei der Ermittlung der Auswirkungen, u.a. zum Schutzgut Landschaftsbild, zu Schwierigkeiten, da der rechtskräftige B-Plan nicht umgesetzt wurde. Die Gestalt von Baukörpern, Raumwirkungen, Durchgrünung etc. können nur hypothetisch eingeschätzt werden.

Maßnahmen zur Überwachung

Um negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, ist in regelmäßigen Abständen zu prüfen, in wie weit sich Schleichverkehr in der Hermann-von-Barth-Straße einstellt, und ob es zu vermehrten Irrfahrten, z.B. im Säulingweg kommt, die gegebenenfalls mit verkehrsrechtlichen Anordnungen zu verhindern sind.

Da Dach- und Wandbegrünung des geplanten Einrichtungshauses für das städtebauliche Umfeld eine überdurchschnittliche Bedeutung einnehmen, sind zum Ende der Gewährleistungsfrist Funktion und Bepflanzung auf Dach und an Wänden zu überprüfen und ggf. Mängel zu beseitigen.

Zusammenfassung

Nur allein der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans ist verfahrensrechtliche Grundlage für die Einschätzung der Bedeutung der Ausgangssituation hinsichtlich Natur und Landschaft. Die Tatsache, dass weite Teile nicht umgesetzt wurden und sich nach wie vor als Grünland am Haslacher Berg darstellen, kann nicht berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans weist bereits einen hohen Anteil an versiegelten und stark genutzten Flächen auf. In Zusammenfassung aller betrachteten Schutzgüter besitzt das Plangebiet für Natur und Landschaft eine nur geringe Bedeutung. Eine mittlere Bedeutung wird aufgrund ihrer Größe den eingewachsenen, baumbestandenen Grünflächenbereichen im nördlichen Straßenraum zugesprochen. Durch den geplanten Eingriff werden diese jedoch kaum beeinträchtigt.

Die beantragte Planung beinhaltet nur einige wenige Veränderungen, Überschreitungen hinsichtlich des zugelassenen, baulichen Maßes des rechtskräftigen Bebauungsplans.

In Betracht dessen und in Bezug auf die geringe Bedeutung des Bestandes sind die Auswirkungen durch den geplanten Eingriff anlage- und betriebsbedingt nahezu unerheblich.

Der Eingriff erfolgt hauptsächlich auf Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen und kann unter dem Gesichtspunkt verdichtete Bebauung, flächensparendes Bauen im naturschutzrechtlichen Sinne gesehen werden.

Baubedingt kommt es durch den Eingriff zu Beeinträchtigungen.

Unter Einbeziehung und Festsetzung von qualitativ hochwertigen Vermeidungsmaßnahmen sind für die anlage- betriebs- und baubedingt zusammengefasst geringen Auswirkungen keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen oder -zahlungen erforderlich.

Durch Überwachungsmaßnahmen sollen unerwartete Effekte, insbesondere im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild und auf eine Sicherstellung eines geordneten Verkehrsflusses, gewährleistet werden.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle fasst die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft und die Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Ergebnis - Bezogen auf die Erheblichkeit -
Boden	gering
Grund- und Oberflächenwasser	gering
Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch / Erholung / Lärm / Sicht	gering - mittel
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

5.8 Anlagen

- Verkehrsuntersuchung Kempten zum Verkehrsaufkommen XXXLutz
Modus Consult, Ulm, vom 14.03.2011
- Anlagenpläne zum Umweltbericht vom 25.06.2012:
 - Blatt 0: Planung
 - Blatt 1: Ausgangssituation / Bestand
 - Blatt 2: Schutzgut Wasser
 - Blatt 3: Schutzgut Klima u. Luft
 - Blatt 4: Schutzgut Boden
 - Blatt 5: Schutzgut Arten u Lebensräume
 - Blatt 6: Schutzgut Landschaftsbild
 - Blatt 7: Schutzgut Mensch u. Erholung
 - Blatt 8: Zusammenfassung
 - Blatt 9: Flächenzuordnung, Kompensationsabwägung