

Stadt Kempten (Allgäu)

Heisinger Straße, 1. Änderung

im Bereich zwischen Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße,  
beiderseits der Heisinger Straße

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

13.04.2010

01.07.2010

10.05.2011

02.08.2011

06.10.2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnungen / Teil A und B</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärungen / Teil A und B</b> .....	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>1</b>
<b>2.3</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung</b> .....	<b>1</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
	§ 2 Bestandteile .....	2
	§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	2
	§ 4 Außerkrafttreten des Bebauungsplans.....	2
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
	§ 5 Art der baulichen Nutzung .....	2
	§ 6 Maß der baulichen Nutzung .....	4
	§ 7 Bauweise .....	4
	§ 8 Verkehrs- und Versorgungsflächen, Geh- und Fahrtrechte ...	4
	§ 9 Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO .....	5
	§ 10 Grünordnung .....	5
	§ 11 Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
	§ 12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>8</b>
	§ 13 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	8
	§ 14 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) .....	8
	§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) .....	8
	§ 16 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) .....	8
	§ 17 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB).....	9
<b>4.4</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>10</b>
	Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	10
	Geltungsbereich.....	10
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
	Lage / Größe .....	10
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b> .....	<b>10</b>

Grundlage .....	10
Planungskonzept.....	11
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
Erschließung / Stellplätze, Garagen / Geh- und Fahrrecht / Versorgungsflächen .....	14
Immissionsschutz / Altlasten .....	16
Ver- und Entsorgung .....	16
Örtliche Bauvorschriften.....	18
<b>5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung ....</b>	<b>18</b>
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	18
Grünordnung.....	19
<b>5.5 Kenndaten der Planung.....</b>	<b>20</b>
<b>5.6 Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
5.6.1 Einleitung.....	21
5.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	22
5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....	27
5.6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	30
5.6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierig keiten und Kenntnislücken (Unvollkommenheit der Informationen).....	30
5.6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring).....	31
5.6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31

## **1      Bebauungsplanzeichnungen / Teil A und B**

siehe Pläne

## **2      Planzeichenerklärungen / Teil A und B**

siehe Pläne

### **2.1   Festsetzungen**

### **2.2   Örtliche Bauvorschriften**

### **2.3   Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## **3      Verfahrensvermerke**

siehe Pläne

## **4      Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 1. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße im Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße als Satzung.

### **4.1   Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

### Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28.08.2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 588).

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ mit einer Fläche von ca. 35 ha ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

#### **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Heisinger Straße, 1. Änderung“ besteht aus den Bebauungsplanzeichnungen mit Planzeichenerklärungen, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom 02.08.2011.

#### **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Heisinger Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

#### **§ 4 Außerkrafttreten des Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße tritt der bisherige Bebauungsplan „Heisinger Straße“ außer Kraft.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 5 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in den Bebauungsplanzeichnungen.

Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 2+3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen folgenden Nutzungen ausgeschlossen.

- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und bordellähnliche Einrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, wenn er in unmittelbarem baulichen- und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und über ein nicht zentrenrelevantes Sortiment verfügt.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind gemäß dem Kemptener 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

Vorhandene Betriebsleiterwohnungen genießen passiven Bestandsschutz.

## **§ 6 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl und die Traufhöhe festgesetzt.

### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,8 wird entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten zulässigen Obergrenze als Höchstgrenze festgesetzt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO werden dabei die versiegelten Flächen der Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitgerechnet. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß können in Einzelfällen ausnahmsweise genehmigt werden, wenn Zufahrten und Stellplätze so weit wie möglich wasserdurchlässig (s. § 10) gestaltet werden.

### Traufhöhe

Die Traufhöhe wird gemessen von EG-Rohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen gedachter Verlängerung der Außenwand und der Dachkante. Bei Baukörpern mit Flachdach gilt als oberer Messpunkt die Oberkante der Attika.

Die zulässige Traufhöhe beträgt im gesamten Plangebiet 12 m. Einzige Ausnahme bildet das GE 6 mit einer Traufhöhe von 19 m, aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen höheren Traufhöhe.

## **§ 7 Bauweise**

### Abweichende Bauweise

Im Planbereich wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, womit auch Gebäudelängen von über 50 m Länge zulässig sind.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen entsprechend den textlichen Festsetzungen des § 10 (Eingrünung der Gewerbegrundstücke) anzulegen, ausgenommen sind notwendige Flächen für Zufahrten oder Stellplätze.

## **§ 8 Verkehrs- und Versorgungsflächen, Geh- und Fahrtrechte**

### Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans. Die genaue Unterteilung der Verkehrsfläche ist lediglich nachrichtlich übernommen und nur als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

### Geh- und Fahrtrechte

Zur Erschließung der südlichen Gewerbegrundstücke, deren Aufteilung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht feststeht, wird auf den Flurstücken Nummer 921/1 und 921 ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten der künftigen Hinterlieger festgesetzt.

### Versorgungsflächen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie als Ausnahme zulässig. Oberirdische Standorte sind mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten abzustimmen. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### Abwasser und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im südlichen Teil im Trennsystem, d.h. auf den Grundstücken ist das Abwasser in Schmutz- und Niederschlagswasser von unbelasteten Oberflächen zu trennen und getrennt abzuleiten. Ab der Einmündung der Zeppelinstraße nach Norden mündet der Schmutzwasserkanal in den Mischwasserkanal. Der Regenwasserkanal bleibt parallel bestehen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, entsprechend der Versickerungsfähigkeit und soweit die notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, in geeigneter Form unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NMFreiV) zur Versickerung zu bringen.

Bei der Verwendung von Metalldächern aus Kupfer, Zink und Blei ist sicher zu stellen, dass die Niederschlagswässer von Metalldächern über eine geeignete Oberbodenpassage versickert werden oder soweit dies nicht möglich ist, geeignete Maßnahmen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers ergriffen werden.

## **§ 9 Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 bzw. 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind unter Beachtung des § 10 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht im festgesetzten Pflanzstreifen gem. § 10 liegen. Stellplätze sind so weit wie möglich wasserdurchlässig (s. § 10) zu gestalten.

## **§ 10 Grünordnung**

Die Gebäude sind so anzuordnen, dass selbst bei notwendiger Umfahrungsmöglichkeit ein 3 m breiter Pflanzstreifen dauerhaft angelegt werden kann. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zugänge und Zufahrten, sowie diejenigen Grundstücksgrenzen für die bereits durch Baugrenzen und Flächen mit Pflanzbindung breitere Grünstreifen vorgesehen sind. Die Fläche zwischen Ge-



bäude und straßenseitiger Grundstücksgrenze ist bis auf Zufahrten und Zugänge einzugrünen.

Bei der Anlage von Stellplätzen zwischen Straße und Gebäude ist zur Straßengrenzungsline ein 5 m breiter und zwischen Stellplätzen und Gebäude ein 1,5m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zur Gliederung des Parkplatzes anzupflanzen. Im Nahbereich von Gebäuden können alternativ auch Bäume der Wuchsklasse 2 verwendet werden. Ausnahmsweise kann bei entsprechender Begründung auf die direkte Zuordnung verzichtet werden, wenn die betroffenen Bäume an anderer Stelle gepflanzt werden.

Stellplätze für PKW, Fahrgassen und Zufahrten zu wenig frequentierten Stellplätzen und Lagerflächen sind – soweit nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht – mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasenwaben-/ Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Der größte Teil (ca. 70-80%) der Strauch- und Gehölzpflanzungen muss in dem 3m breiten Pflanzstreifen und innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden. Die verbleibenden Grünflächen sind als Wiesen- und Rasenflächen anzulegen. Für die Ansaaten sind artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

### Pflanzliste

#### Bäume I. Ordnung

Ac pl	Acer platanoides	Spitzahorn
Ac ps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Be pe	Betula pendula	Sandbirke
Fr ex	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Gi bi	Gingko biloba	Fächerblattbaum
Pl hi	Platanus hispanica	Platane
Po tr	Populus tremula	Zitterpappel
Qu pe	Quercus petraea	Traubeneiche
Qu ro	Quercus robur	Stieleiche
Ro ps	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Ti co	Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume II. Ordnung

Ac ca	Acer campestre	Feldahorn
Al in	Alnus incana	Grauerle
Al sp	Alnus spaethii	Erle
Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche
Co co	Corylus colurna	Baumhasel
Pr av	Prunus avium	Vogelkirsche
So ar	Sorbus aria	Mehlbeere
So au	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:  
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20,  
(H, 3xv., mDb, StU. 18/20).

#### Sträucher

Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cr la	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Eu eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Pr sp	Prunus spinosa	Schlehe
Rh ca	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rh fr	Rhamnus frangula	Faulbaum
Ro ca	Rosa canina	Hundsrose
Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sa ra	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Empfohlene Pflanzgröße:  
Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100,  
(v.Str., 2-8Tr, 60-100).

Die Neupflanzungen auf den Baugrundstücken müssen spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahmen begonnen werden. Bei Realisierung in zeitlich versetzten Bauabschnitten gilt dies für die Fertigstellung des jeweiligen Abschnittes. Die Beschränkungen aufgrund der vorhandenen ober- und unterirdischen Leitungen sind zu beachten.

Im Bereich des Kreuzungspunktes Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße sind Bäume gemäß der Pflanzliste neu anzupflanzen und zu pflegen. Die Standorte sind in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

Entlang der westlichen und östlichen Grenzen des Gewerbegebiets sind zur Eingrünung des Gewerbegebietes in der Planzeichnung Sukzessionsflächen ausgewiesen. Zur Unterstützung der Sukzession ist die Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen erforderlich.

## **§ 11 Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans.

## **§ 12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße sieht eine Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Süden und Westen, sowie der Straßenverkehrsfläche in den Außenbereich vor.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Deshalb wird die Ausgleichsfläche im Umfang von 5.585,8 m<sup>2</sup> auf der externen Ausgleichsfläche (Flst. Nr.: 2001 / Teilfläche), sowie durch die Überkompensationsfläche des Bebauungsplan „ehemaliges Gelände der Jugendherberge“ ausgeglichen. Nach der Berechnung unter 5.6.4.2 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.585,8 m<sup>2</sup>.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 13 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

#### Dachmaterialien:

Dachmaterialien aus Kupfer, Blei und Zink sind unter Beachtung der entsprechenden Vorkehrungen bei der Versickerung zulässig (s. § 8). Grundsätzlich sind nur matte, nicht glänzende Oberflächen zu verwenden.

#### Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst in die Dachfläche, oder in die Fassade zu integrieren. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus sind in städtebaulich vertretbarem Maße zulässig.

### **§ 14 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Einfriedungen sind innerhalb des Gewerbegebiets in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie als Holz-, Stahlgitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Unzulässig sind Einfriedungsmauern und Hecken mit Nadelgehölzen wie Thuja, Fichte usw.

### **§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Geländeänderungen sind nur bis zu dem Maße zulässig, wie es für die Übergänge an den Grundstücksgrenzen ohne Höhenversatz erforderlich ist. Bei ungünstigen Geländebedingungen sind Stützmauern ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

### **§ 16 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Häufung der Werbeanlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtung dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen, blenden oder täuschen. Der Einbau von Lichtunterbrechern ist nicht zulässig.

## **§ 17 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)**

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich für die bestehenden Leitungen der Ver- und Entsorger Leitungsrechte teilweise auch auf den Privatgrundstücken zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

## **4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Altlastenkataster**

Informationen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten zu unterrichten.

### **Denkmalschutz**

Auf dem Flurstück 924/4 befindet sich ein Einzeldenkmal (Denkmalnummer: 1001681) im Bereich des künftigen Knotenpunktes. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Wegweiser in Form einer Standfigur des heiligen Ferdinand voraussichtlich aus dem Jahre 1786. Aufgrund der Umgestaltung des Knotenpunktes muss das Denkmal unter Berücksichtigung der Blickrichtung der Standfigur versetzt werden. Der neue Standort wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen. Der endgültige Standort ist aufgrund der noch variablen Straßenplanung noch nicht festlegbar. Im Falle einer Realisierung eines Kreisverkehrs bietet sich z.B. ein Standort im Mittelpunkt des Kreisverkehrs bzw. im Randbereich des Straßenbegleitgrüns an.

Im Bereich der Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße verläuft voraussichtlich die Straße der römischen Kaiserzeit. Der Verlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich als Bodendenkmal dargestellt. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen nach dem Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **5 Begründung**

### **5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP / LP**

Im seit September 2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen. Am südöstlichen Rand sieht der Flächennutzungsplan gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heisinger Straße“ eine Erschließungsfläche für das südöstliche gelegene Gewerbegrundstück vor. Die Fläche ist in ihrer größtmöglichen Ausdehnung dargestellt, um eine flexible Gestaltung des Knotenpunktes zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Heisinger Straße“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ werden innerhalb des Geltungsbereichs der „1. Änderung zum Bebauungsplan Heisinger Straße“ außer Kraft gesetzt. An den Geltungsbereich grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

#### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Heisinger Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich wird durch die Autobahn A7 im Westen, durch den Weidachsmühlweg mit Auwald im Leubastal sowie durch die erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche nördlich der Straße An der Malstatt im Norden und durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Osten sowie der östlich verlaufenden Leubaser- und Kaufbeurer Straße begrenzt.

### **5.2 Plangebiet**

#### **Lage / Größe**

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Heisinger Straße“ liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 35 ha.

### **5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

#### **Grundlage**

Um dem anhaltend hohen Bedarf an Grundstücken für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Kempten, sowie dem konkreten Erweiterungsbedarf eines Bestandsbetriebes gerecht zu werden, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße die Gewerbefläche vergrößert und zugleich der Kreuzungspunkt zwischen Heisinger Straße und Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße neu geregelt. Dadurch werden auch die Voraussetzungen für die zukünftige Anbindung der östlich der

Leubaser Straße im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche geschaffen.

### **Planungskonzept**

Wie schon im Bebauungsplan „Heisinger Straße“ soll in der 1. Änderung zum Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem Einzelhandel entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) ausgeschlossen ist. Berücksichtigt wird in der Planung das zwischenzeitlich neu aufgestellte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Kempten von Juli 2009. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel nur, wenn er in unmittelbarem baulichen- und betrieblichem Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und über ein nicht zentrenrelevantes Sortiment verfügt. Vorstellbar sind auch weitere im Plan nicht explizit geregelte Ausnahmefälle, wenn es sich aufgrund der gehandelten nicht zentrenrelevanten Ware ergibt, dass die Verkaufsfläche nicht der Betriebsfläche untergeordnet möglich ist, wie z. B. bei einem Autohaus – hier ist im Regelfall aufgrund der verkauften Ware (Autos) der notwendige Verkaufsflächenanteil flächenmässig wesentlich größer als der Werkstatt- und Serviceteil des Autohauses.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden die Flächen des bisherigen Kemptener Ökokontos im Bereich Lugemanns und Moosers verändert und in ihrem Flächenumfang reduziert. Die dem Bebauungsplan „Heisinger Straße“ ursprünglich zugeordneten Ausgleichsflächen im Ökokonto sind im Rahmen dieser Änderung entfallen. Die durch den neuen Eingriff entstehenden Ausgleichsflächen werden auf der externen Ausgleichsfläche gemäß Planzeichnung Teil B und der verbleibenden Ökokontofläche des Bebauungsplanes „ehemaliges Gelände der Jugendherberge“ ausgeglichen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ sieht die 1. Änderung für das Gebiet planungsrechtlich ein Gewerbegebiet vor. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden das Gewerbeflächenangebot und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet untersucht. Von den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen wird in den nächsten 15 Jahren nur knapp die Hälfte zur Verfügung stehen, die andere Hälfte ist langfristig gebunden oder aufgrund sonstiger Einschränkungen nur bedingt als vollwertige Gewerbefläche geeignet. Um den Bedarf an Gewerbeflächen insbesondere auch für produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe mittelfristig sicherstellen zu können, ist eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebiete erforderlich, wie es im Bebauungsplan nach Süden erfolgt. Hinzu kommt der konkrete Erweiterungsbedarf eines Bestandseigentümers, durch den die Erweiterung nach Westen erforderlich ist.

Zum Schutz der Einkaufsinnenstadt und zum Schutz der Nahversorgungszentren ist im geplanten Gewerbegebiet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Im März 2007 beschloss der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) die „Nahversorgungskonzeption 2015 für die Stadt Kempten (Allgäu)“. Darin sind im Stadtgebiet insgesamt zehn Nahversorgungszentren festgelegt, in denen die nahversorgungsrelevanten Betriebe erhalten bzw. ergänzt und ausgeweitet werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem

solchen Nahversorgungszentrum. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet wird das beschlossene städtische Ziel unterstützt.

Im Juli 2009 wurde vom Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) das Einzelhandelskonzept beschlossen. Darin ist ein zentraler Versorgungsbereich definiert, in dem innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich zulässig sind. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind diese Sortimente nur ausnahmsweise und nur in einem ebenfalls festgelegten, begrenzten Umfang zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass mit dem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet das beschlossene städtische Ziel ebenfalls unterstützt wird.

In Kempten herrscht aufgrund der schwierigen Topographie und der gegebenen Verkehrsanbindungsmöglichkeiten ein in den letzten Jahren chronisch größer werdender Mangel an verfügbaren, lagegünstigen Gewerbeflächen. Große Teile des Stadtgebiets werden von hügeligem Gelände oder schlechtem Baugrund dominiert. Ca. die Hälfte der Stadtfläche liegt zudem durch das Stadtgebiet getrennt von den großen Verkehrsachsen der A 7 / B 12 neu entfernt, diese Flächen können nur um den Preis steigender Verkehrsbelastungen im Stadtgebiet an überregional bedeutende Verkehrsachsen angebunden werden. Zugleich ist Kempten aufgrund der zentralen Lage im Allgäu und des großen Einzugsbereichs sowie der verfügbaren Fachkräfte im Allgäu ein nach wie vor begehrter Firmenstandort mit dynamisch wachsender Wirtschaftskraft. Dieser Anforderung versucht die Stadt Kempten durch Bereitstellung der benötigten Flächen nachzukommen, auch um in den produzierenden und verarbeitenden Branchen die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern. Beim Bebauungsplan Heisinger Straße handelt es sich um ein sehr qualitativvolles Gewerbegebiet mit hervorragender Lage auf ebenen Flächen und mit guten Baugrundverhältnissen unmittelbar an der A 7, das kaum Einschränkungen irgendeiner Art unterliegt. Großflächige Grundzustückszuschnitte sind hier problemlos möglich und sollen daher für entsprechend große Betriebe reserviert werden. Nach Regionalplan für die Region Allgäu ist in der gesamten Region - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ebenso ist ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen bereit zu stellen. (B II, Abs. 1.1 G). Der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte kommt besondere Bedeutung zu (B II, Abs. 1.2 G). Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen (B V, Abs. 1.4 G).

Aus Gründen der knappen verfügbaren Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe werden in diesem Bereich daher Anlagen für Freizeiteinrichtungen, sportliche und gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind auch in kleinteiligeren gewerblich geprägten Bereichen und sogar in der Nachnutzung von Gebäudebestand möglich und für Ihre Zwecke in größerer Nähe zu Wohnbauflächen sogar günstiger angesiedelt.

Zur weiteren Sicherung dieser insgesamt sehr guten Gewerbeflächen für großflächige produzierende Betriebe und zur Vermeidung eines Trading-down-Effektes des Gebietes werden die schon im Bebauungsplan „Heisinger Straße“ ausgeschlossenen und auch im Gebiet bisher nicht vorhandenen Vergnügungstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe weiterhin ausgeschlossen.

Hierbei spielen einerseits die oben aufgeführten Überlegungen zur geringen Verfügbarkeit standortgünstiger Gewerbeflächen eine Rolle, andererseits ist festzustellen, dass im Gebiet bislang keine Vergnügungsstätte oder prostitutive Einrichtung vorhanden ist. In der Gesamtbetrachtung lässt ein solches Vorhaben eine Gebietsabwertung (sog. Trading-down-Effekt) erwarten. Dies wäre dem bisherigen Image des Gebietes und der Vermarktbarkeit von hochwertigen, lagegünstigen ebenen Flächen für produzierendes Gewerbe abträglich. Aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Unverträglichkeit durch unterschiedliche Nutzungen wird daher auch keine ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten, bordellartigen Betrieben und Bordellen festgesetzt. Innerhalb der Stadt Kempten (Allgäu) bestehen Flächen, die für diese Zwecke genutzt werden, so dass mit dieser Festsetzung kein genereller Ausschluss in der Stadt Kempten (Allgäu) erfolgt.

Zur Vermeidung von Wohnraum mit ungesunden Wohnverhältnissen und zugleich das Gewerbegebiet einschränkender Immissionsorte können Wohnnutzungen, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht zugelassen werden. Solche Wohnnutzungen würden für dieses weitgehend beschränkungsfreie Gewerbegebiet eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit mit sich bringen. Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässigen Traufhöhen der Gebäude.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der maximal zulässigen Obergrenze der Grundfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Durch die festgesetzte Obergrenze bieten sich größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbetreibenden. Nach § 5 der textlichen Festsetzungen sind dabei die versiegelten Flächen der Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO mitzurechnen. Geringfügige Überschreitungen der zulässigen GRZ können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in § 10 Zufahrten und Stellplätze überwiegend wasserdurchlässig gestaltet werden. Dies gilt jedoch nur für die in der Festsetzung genannten oder ähnlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. nicht für Dränpflaster).

#### Traufhöhe

In Anlehnung an die bestehenden Gebäude wurde für die noch zu bebauenden Grundstücke die jeweils in der Planzeichnung angegebene maximal zulässige Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Aufgrund eines bestehenden höheren Gebäudes wurde die Traufhöhe in GE 6 mit 19 m deutlich über den sonst einheitlichen 12 m festgesetzt. Die Höhenbegrenzung ist erforderlich, um ein Einfügen des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild, insbesondere auch hinsichtlich der Nähe zum Wohngebiet in Leubas, zu gewährleisten. Der einzelne „Ausreißer“ ist hinzunehmen und kann noch als landschaftsverträglich eingestuft werden.



### Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die Baukörper auch mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässt, dabei aber immer einen Grenzabstand fordert.

Um die Form der Gebäude möglichst flexibel zu halten und die Produktionsabläufe nicht durch einengende Vorschriften zu behindern wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Bewusst wurden im Geltungsbereich große Bauflächen gewählt, um eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen. Nicht überbaubare Flächen befinden sich nur an Straßen und Grundstücksgrenzen. Diese sind als Grünflächen anzulegen und bilden die Verknüpfung zum Außenbereich. Nebenanlagen sind deshalb auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### ***Erschließung / Stellplätze, Garagen / Geh- und Fahrtrecht / Versorgungsflächen***

#### Erschließung

Die Anbindung der Gewerbegrundstücke erfolgt direkt über die Heisinger Straße. Die Erschließung des am nordöstlichen Rand gelegenen Grundstücks (Flst.Nr. 914/7) sowie des Hinterliegergrundstücks südlich der Feuerwehr (Flst.Nr. 914/14) erfolgt über die Straße „An der Malstatt“. Die beiden nordwestlich gelegenen Grundstücke (786/4; 786/2; 792/3) sind direkt über die Zepplinstraße erschlossen.

Nachdem die im ersten Bebauungsplanentwurf enthaltene Kreisverkehrsausbildung wegen mangelnder Leistungsfähigkeit und großen Flächenverbrauchs in Frage gestellt wurde, wurde über den Winter 2010/2011 die Verkehrssituation in 3 Varianten erneut untersucht. Der Verkehrsausschuss der Stadt Kempten tagte schließlich am 28.03.2010, um die Anbindung der Heisinger Str. an die Kaufbeurer bzw. Leubaser Straße in den vorgestellten 3 Varianten zu beraten und zu beschließen.

Beim Ausbau als 4-streifiger Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage käme es zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellen würde. Der bereits im Bebauungsplan enthaltene 2-streifige Kreisverkehr schränkt die Leistungsfähigkeit in der Leubaser Straße ein, sodass diese Form ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde. Beschlossen wurde letztlich ein so genannter Turbokreisverkehr:

Die Besonderheit dieses Kreisels besteht darin, dass bereits in den Zufahrten eine Vorsortierung stattfindet. Die südliche Zufahrt der Kaufbeurer Straße wird 2-streifig ausgebaut. Hierbei handelt es sich um eine typische Zufahrt zu einem 2-streifigen Turbokreisverkehr, bei der in Verlängerung des inneren Fahrstreifens der Zufahrt ein zweiter Fahrstreifen auf der Kreisfahrbahn eröffnet wird. Der Verkehr mit dem Ziel Ausfahrt neues Gewerbegebiet muss den rechten Fahrstreifen der Zufahrt wählen. Der Verkehr mit Ziel Ausfahrt Heisinger Straße muss hingegen den inneren Fahrstreifen der Zufahrt wählen. Der Geradeausverkehr mit dem Ziel Leubaser Straße ist wahlfrei. Diese Ausfahrt kann ohne Fahrstreifenwechsel über beide Fahrstreifen der Kreisfahrbahn erreicht werden. Die nördliche Zufahrt der Leubaser Straße wird analog wie die südliche Zufahrt zur Kaufbeurer Straße gestaltet.

Der gemeinsame Geh- und Radweg entlang der Kaufbeurer Straße sowie in das geplante Gewerbegebiet südlich der Kaufbeurer Straße wird höhenfrei unter der Heisinger / Kaufbeurer Straße ausgeführt. In der Kaufbeurer Straße ist in beide Fahrtrichtungen eine Busbucht geplant. Auch die Busbucht stadtauswärts Richtung Leubas ist aktuell für Fußgänger kreuzungsfrei erreichbar. Zukünftig (nach Ausbau des geplanten neuen Gewerbegebiets südlich Leubas) ist die Zufahrt in dieses Gewerbegebiet zu queren. Die Querung wird mit Hilfe einer Mittelinsel jedoch gefahrlos ermöglicht.

Am Knotenpunkt Heisinger Straße / Kaufbeurer Straße ist die Verteilerfunktion wichtig und daher ein Kreisverkehr zweckmäßig. Eine andere Knotenpunktlösung würde im Abschnitt zwischen Autobahnanschlussstelle Leubas / A7 und Berliner Platz den Verkehrsfluss hemmen und die Leistungsfähigkeit erheblich reduzieren.

Zusätzlich wurde die Planung so überarbeitet, dass möglichst wenig Flächen auch für begleitende Geh- und Radwege in Anspruch genommen werden müssen, um der Anregung eines Grundstückseigentümers nachzukommen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und beinhaltet nordwestlich der Straße keine eigene straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche. Nördlich der Heisinger Straße ist die Eingrünung bereits durch den Bestand auf gewerblichen Flächen gewährleistet. Südlich der Heisinger Straße wird aktuell noch Landwirtschaft betrieben, die durch diese Festsetzungen möglichst wenig beeinträchtigt werden soll. Eine Eingrünung kann dann erst mit gewerblicher Nutzung der Flächen erfolgen.

Durch die Darstellung der Unterteilung der Straßenverkehrsfläche lediglich als Hinweis innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist auch eine andere als die dargestellte Lösung möglich, sofern die weitere Planung des Knotenpunktes zu einer anderen Knotenpunktvariante führt.

Die neuen Planungen wurden in den Bebauungsplanstand 10.05.2011 eingearbeitet und führten dazu, dass im Stadtrat am 12.05.2011 ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst wurde, da die Grundzüge der Planung betroffen waren. Der Bebauungsplan wurde erneut ausgelegt, Stellungnahmen waren dabei nur zu den Planänderungen im Bereich des Knotenpunktes und der angrenzenden Grundstücke zulässig.

#### Geh- und Fahrtrecht

Die südlichen Grundstücksflächen an der Kaufbeurer Straße (Flurstück Nummern 921/1 und 921) werden am nördlichen und westlichen Rand mit einem Geh- und Fahrtrecht zugunsten der durch evtl. Flächenteilungen entstehenden Hinterlieger belegt, um die privatrechtliche Erschließung der Flächen zu ermöglichen und sicher zu stellen. Das Planungsrecht lässt hier nur eine flächengebundene Festsetzung zu, die Fläche, die dann tatsächlich für die Erschließung weiterer Grundstücke benötigt wird, kann zu einem späteren Zeitpunkt und in Abhängigkeit von erforderlichen Grundstücksgrößen und Bauformen definiert werden.

#### Zeppelinbrücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Zeppelinstraße wurde aufgrund eines tödlichen Radunfalls auf der Brücke verändert. Es ist anzunehmen, dass die bisherige Führung des Radverkehrs auf der Brücke (Radfahrer mussten absteigen und das Rad auf dem Gehweg schieben) den Unfall durch Missachtung dieser alltagsuntauglichen Einschränkung mit ausgelöst hat. Im alten

Bebauungsplan war die bisherige Verkehrsführung in der Darstellung als Bestand enthalten. Eine Veränderung an der Brücke ist nach dem Unglück nunmehr zeitnah vorzunehmen, muss aber nicht planungsrechtlich gesichert sein. Da es aktuell noch keine Aussagen bzgl. der Radwegeplanung und der Brückenausführung gibt, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans so weit zurückgenommen, dass die Brücke mit ihren Zuführungen außerhalb des Plans liegt. Die Ziele des Bebauungsplans werden durch die Änderung des Geltungsbereichs und die abschließende Ausführung der Brücke nicht verändert.

#### Ruhender Verkehr

Auf jedem Baugrundstück sind die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) erforderlichen Stellplätze zu errichten. Bezüglich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt der Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung. Diese sind entsprechend den Festsetzungen in § 10 in begrünter, wasserdurchlässiger Form herzustellen.

#### Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan sind bestehende Trafostationen als Versorgungsflächen für Elektrizität festgesetzt.

### ***Immissionsschutz / Altlasten***

#### Immissionsschutz:

Im Bebauungsplan „Heisinger Straße“ wurden für die einzelnen Gewerbegrundstücke flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Eine detaillierte Prüfung hat ergeben, dass die festgesetzten Kontingente mit den tatsächlichen Emissionen teilweise nicht übereinstimmen und auch nicht den erforderlichen Werten entsprechen. Trotzdem ist nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde davon auszugehen, dass im Tages- und Nachtzeitraum die geltenden Immissionsrichtwerte in der Summe eingehalten werden können. Eine Neuauflage der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in Form von Emissionskontingenten entsprechend der DIN 45691 vom Dezember 2006 erscheint aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht zielführend. Vielmehr ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowohl bei der Genehmigung der Bebauung der noch unbebauten Grundstücke als auch bei Nutzungsänderungen über die TA-Lärm 1998 sichergestellt.

#### Altlasten:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### ***Ver- und Entsorgung***

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das Kemptener Kommunalunternehmen (KKU).

### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Geltungsbereich durch das KKU im Trennsystem. Das Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet soll versickern, sofern dies der Untergrund zulässt und die Anforderungen der NWFreiV eingehalten werden. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, muss auf den Grundstücken gedrosselt werden und dann in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist ein Wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Niederschlagswasser, das von Flächen (>50m<sup>2</sup>) von unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen stammt, muss durch Anlagen vorgereinigt werden, die dem Art. 41f BayWG entsprechen.

### Niederschlagswasser:

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, entsprechend der Versickerungsfähigkeit und soweit die notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, in geeigneter Form unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NMFreiV) zur Versickerung zu bringen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bei der Verwendung von Metalldächern aus Kupfer, Zink und Blei sicher zu stellen, dass die Niederschlagswässer von Metalldächern über eine geeignete Oberbodenpassage versickert werden oder soweit dies nicht möglich ist, geeignete Maßnahmen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers ergriffen werden.

### Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVWG Arbeitsblattes W 405. Die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sollte soweit möglich über eine Ringleitung erfolgen. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405). Abhängig von der Nutzung müssen 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 Std. (=384m<sup>3</sup>) bereitgestellt werden. Als Entnahmestelle werden Überflurhydranten eingesetzt, mit einer maximalen Entfernung von 100 m zu den jeweiligen Objekten.

In der Planung ist bei den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz in der Straße gesichert und erfolgt durch die Allgäuer Überlandwerke über ein Niederspannungsnetz. In Abhängigkeit des Leistungsbedarfs kann die Versorgung auch aus dem Mittelspannungsnetz und kundeneigenen Trafostationen erfolgen.

### Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

#### Gasversorgung:

Der vorhandene Leitungsbestand kann bei Bedarf erweitert werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachformen, -neigungen und Dachmaterialien

Innerhalb des Plangebietes sind keine Dachformen und Dachneigungen festgesetzt, da für die Gewerbebauten ein möglichst großer Freiraum in der Dachgestaltung bleiben soll. So können je nach Nutzung unterschiedliche Lösungen gewählt werden. Um ein breites Spektrum an Dachmaterialien zuzulassen, sind auch Dächer aus Zink, Kupfer und Blei zulässig, allerdings sind diese über eine geeignete Oberbodenpassage bzw. soweit dies nicht möglich ist über eine geeignete Vorreinigung des Niederschlagwassers zur Versickerung zu bringen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind im Geltungsbereich in ihrer Höhe (2 m) und Art (Holz-, Stahlgitter- und Maschendrahtzäune) beschränkt. Die Begrenzung der Art und Höhe der Einfriedungen dient dazu, einerseits den offenen und weiträumigen Gebietscharakter des Straßen- und Fußwegeraumes zu wahren, andererseits das Sicherheitsbedürfnis der Firmen abzudecken.

#### Geländegestaltung / Stützmauern

Die Festsetzungen zur Geländegestaltung sollen der Erhaltung des ursprünglichen Geländes dienen. Gleichzeitig sollen das Ortsbild störende Geländeabstützungen vermieden bzw. beschränkt werden.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem jeweiligen Betriebsgebäude zulässig und dürfen keine Fremdwerbung für nicht ansässige Firmen beinhalten. Die Einschränkungen zur Lage und Gestaltung sind erforderlich, um eine Störung des Stadtbildes zu vermeiden. Die günstige Lage des Plangebietes an einer wichtigen Stadteinfahrtsstraße und einer wichtigen Erschließungsstraße erfordern die festgesetzten Einschränkungen in der Lage und Ausgestaltung der Werbeanlagen, da sonst das Stadtbild nachhaltig gestört werden würde.

## **5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

### ***Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung***

Mit der Festsetzung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die beiden festgesetzten Flächen vor einer Ausdehnung des Gewerbes geschützt und die wertvolle Kulturlandschaft in ihrer jetzigen Ausprägung und Nutzung erhalten bleiben. Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Erhaltung und Pflege der Allgäuer Landschaft stellt dabei ein besonderes Anliegen dar. Sie ist im Bereich Ursulasried – Leubas durch gute Böden und günstige Erzeugungsbedingungen gekennzeichnet und soll nicht einer gewerblichen Nutzung geopfert werden. Sollte die Landwirtschaft zum Erliegen kommen, besteht die Möglichkeit die Flächen öko-

logisch aufzuwerten, wie z.B. durch Extensivierung bzw. durch grüngestalterische Bepflanzungsmaßnahmen.

Die neu hinzukommenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich nach ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in folgende Kategorie einstufen (siehe auch Umweltbericht Kapitel 5.6.4.2)

Kategorie I (geringe Bedeutung)

- Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Für das Schutzgut Boden / Wasser ist die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, soweit keine Gefahr durch Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund besteht, als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme anzuerkennen.

Für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Landschaftsbild können die grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße, auf Stellplätzen und privaten Grundstücken sowie die Begrenzung auf ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher bei Pflanzmaßnahmen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme anerkannt werden.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Nach der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente sowie der Festlegung der Schwere und des Umfangs des Eingriffs durch die vorliegende Planung, ist die erforderliche Ausgleichsfläche ermittelt worden (siehe Umweltbericht Kapitel 5.6.4.2).

Ausgleichsmaßnahmen:

Der anhand der Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit ermittelte Ausgleichsflächenbedarf für die neu hinzugekommenen Flächen beträgt insgesamt 5.585,8 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich selbst können keine Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, d.h. der Ausgleichsflächenbedarf wird über die Überkompensationsfläche auf dem Gebiet des Bebauungsplans „ehemaliges Gelände der Jugendherberge“, sowie über die externe Ausgleichsfläche zwischen der Rheinlandstraße und der Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm realisiert. Die verbleibende Ökokontofläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „ehemaliges Gelände der Jugendherberge“ steht dem Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) weiterhin zur Verfügung.

### **Grünordnung**

Zur Minimierung des Eingriffs und für eine bessere städtebauliche Gestaltung in Form einer Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebiets sind im Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Dazu zählen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung sowie Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Landschaft.

Die Straßeneingrünung entlang der Leubaser Straße und der Kaufbeurer Straße wird auf der Nord-West-Seite durch einen 5 m breiten Grünstreifen der einzelnen Gewerbegrundstücke realisiert. Auf der Süd-West-Seite sowie den östli-

chen Straßenseiten kann, solange die angrenzenden Flächen noch landwirtschaftlich genutzt werden, in Absprache mit den Eigentümern und dem Stadtplanungsamt eine Eingrünung vorgenommen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Eingrünung – so sie denn jetzt erfolgen kann – die gesetzlichen Abstände von Bäumen zu landwirtschaftlichen Flächen nicht einhalten kann. Wenn diese landwirtschaftlichen Flächen gewerblich umgenutzt werden, ist die Gewerbefläche in der Süd-West-Ecke des Bebauungsplans ebenfalls mit 5 m breiten Grünstreifen einzugrünen. Für den künftigen Bebauungsplan auf der anderen Straßenseite kann dann eine ähnliche Festsetzung zur Straßenrandeingrünung erfolgen. Die geringen Festsetzungen zur Eingrünung der Straße wurden in Absprache mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz durch höhere Ausgleichsfaktoren in der Flächenberechnung berücksichtigt.

Die Eingrünung des Gewerbegebiets am westlichen, östlichen und südlichen Rand der Gewerbegrundstücke ist als Minimierungsmaßnahme einzustufen. Der festgesetzte Pflanzstreifen befindet sich zum größten Teil auf städtischen Grundstücken. Das an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes liegende Teilstück sowie der südliche Teil der östlichen Eingrünung liegt auf privaten Flächen. Die Festsetzung auf privater Fläche ist erforderlich, um eine geschlossene Eingrünung der Gewerbegrundstücke zur offenen Landschaft zu erreichen. Dies kann nur durch eine durchgängige Durchgrünung erreicht werden.

Zum Schutz der typischen, sanftgewellten Allgäuer Drumlinlandschaft im Südwesten und den Ausläufer der Tobellandschaft des Weidachmühlbaches im Norden wird eine Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Beide Landschaftsbereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 5.5 Kenndaten der Planung

Gewerbefläche	222.572 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	2.042 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	20.297 m <sup>2</sup>
Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft	59.478 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche inklusive Straßenbegleitgrün	44.027 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	348.416 m <sup>2</sup>

## 5.6 Umweltbericht

### 5.6.1 Einleitung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ soll das bestehende Gewerbegebiet Heisinger Straße erweitert werden und der Ausbau des Kreuzungspunktes Heisinger Straße / Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße erfolgen.

Im Umweltbericht erfolgt eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile vor Durchführung des Vorhabens. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie eventuelle vorhandene Kultur- und sonstige Sachgüter sollen beschrieben und bewertet werden.

#### **Kurzdarstellung des Inhalts**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet Heisinger Straße erweitert werden. Zugleich wird der Anschluss an die Kaufbeurer / Leubaser Straße neu geplant, um die Voraussetzungen für eine zusätzliche Erweiterung des Gewerbegebietes um ca. 6 ha nach Südosten zu schaffen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand. Die neu hinzukommenden Flächen liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich.

#### **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung**

Im Baugesetzbuch und im Bodenschutzgesetz wird insbesondere Flächen sparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden. Das BauGB stellt in § 1 Abs. 6 eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen sind auch die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (§ 21 BNatSchG).

Kempten ist im **Landesentwicklungsprogramm** als Oberzentrum ausgewiesen und ist damit ein Siedlungsschwerpunkt mit überregionaler Bedeutung. Im **Regionalplan** ist die Stadt Kempten als Oberzentrum ausgewiesen mit wichtiger Bedeutung für das Umland und die Region. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsbereichen vorgenommen werden. Als für die Planung relevante Ziele sind zu nennen:

In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ebenso ist ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen bereit zu stellen. (B II, Abs. 1.1 G). Der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte kommt besondere Bedeutung zu (B II, Abs. 1.2 G).

In allen Gemeinden der Region soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (B V, Abs. 1.2 Z). Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Region in zentralen Orten und



Siedlungsschwerpunkten zulässig (B V, Abs. 1.3 Z). Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen (B V, Abs. 1.4 G).

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Den Vorgaben der übergeordneten Planung wurde mit der vorliegenden Planung entsprochen.

## **5.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **5.6.2.1 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung

Die im Plangebiet noch freien Flächen sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

#### Auswirkungen

Die **baubedingten Auswirkungen** sind als hoch einzustufen, da die Baumaßnahmen in Bereichen stattfinden, die bisher keine baulichen Veränderungen aufweisen. Dabei werden großflächig die natürlichen Bodenstrukturen durch die Beseitigung des anstehenden Oberbodens beeinträchtigt. Nachdem für Fundamente oder Untergeschosse auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten notwendig werden können, sind baubedingt Beeinträchtigungen **hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Für die Bewertung der **anlagebedingten Beeinträchtigungen** ist hauptsächlich die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da im versiegelten Bereich die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige GRZ von 0,8 fest, was gemäß Leitfa- den zur Eingriffsregelung, als hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad anzu- sehen ist. Die Beeinträchtigung wird deshalb als **hoch erheblich** bewertet.

Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den einschlägigen Vor- schriften und Regeln der Technik, sind Belastungen des Bodens in der Regel auszuschließen. Geringfügige Beeinträchtigungen kann es in den Randberei- chen von Straßen und Wegen durch Reifenabrieb oder Tausalze im Winter ge- ben. Diese Auswirkungen werden jedoch im Vergleich zu den bereits oben ge- nannten bau- und anlagebedingten Auswirkungen als **gering erheblich** ein- gestuft.

### **5.6.2.2 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

Im Planungsbereich sind keine Oberflächenwasser anzutreffen. Es gibt keine Hinweise auf besondere Grundwasserverhältnisse.

### Auswirkungen

**Baubedingte Auswirkungen** auf das Grundwasser sind bei Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten, da nicht in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird. Es ist deshalb von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

Unter Berücksichtigung der angesetzten GRZ von 0,8 ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Der Versiegelungsgrad verstärkt aufgrund der verringerten Sickerleistung die negativen Effekte für die Grundwasserneubildung. Daher werden die **anlagebedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser als **hoch erheblich** eingestuft.

Bei den **betriebsbedingten Auswirkungen** sind geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Weitere sind in Abhängigkeit vom Gewerbebetrieb möglich. Daher wird von **mittleren Auswirkungen** ausgegangen.

### **5.6.2.3 Klima / Luft**

#### Beschreibung

Besondere klimatische und lufthygienische Funktionen für den Luftaustausch sind auf der Baufläche nicht gegeben.

#### Auswirkungen

**Baubedingte Auswirkungen** können im Zuge der Baumaßnahmen durch Staubeentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Baumaterialien entstehen. Diese temporären Belastungen können jedoch als **gering erheblich** bewertet werden. Im Hinblick auf das Kleinklima und die Lufthygiene sind hinsichtlich der anlagebedingten Auswirkungen zwei wesentliche Kriterien zu überprüfen. Dabei handelt es sich um

- die Lage und Struktur der bebauten Flächen in Hinblick auf die kleinklimatische Situation und die verbleibenden klimarelevanten Freiflächen
- die Strukturierung und Durchgrünung der verbleibenden Flächen insbesondere im Hinblick auf die Durchgrünung mit Großbäumen, Anteil an Grünflächen und Dachbegrünung.

Das gewerblich genutzte Gebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Durch die großflächige Versiegelung büßt die Fläche an ihrer kleinklimatischen Ausgleichsfunktion ein, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden. Die Versiegelung führt dazu, dass hier keine Kaltluft gebildet wird. Sie führt dagegen noch zusätzlich zu Aufheizungen an warmen Tagen. Allerdings sind durch die Planung keine relevanten Frischluftbahnen zur Versorgung der Stadt Kempten betroffen.

Nachdem baumbestandene Straßen um bis zu 6°C kühler sind als baumlose, kommt im Hinblick auf die Vermeidung auch der Durchgrünung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Ein wichtiger Beitrag hierzu leisten die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie die Durchgrünung der Parkplätze (vgl. Vermeidungsmaßnahmen). Insgesamt wird deshalb aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen trotz des zu

erwartenden hohen Versiegelungsgrads mit **mittleren anlagebedingten Beeinträchtigungen** gerechnet.

Die Ausweitung der gewerblichen Nutzung bedingt vor allem eine Erhöhung des Anliegerverkehrs, der Abgas- und Staubbelastungen mit sich bringt. In Bezug auf mögliche Emissionen aus der gewerblichen Nutzung an sich können derzeit noch keine Angaben gemacht werden, da dies maßgeblich von der Art der sich hier ansiedelnden Betriebe abhängt. In Anbetracht der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden jedoch daher **mittlere betriebsbedingte Beeinträchtigungen** erwartet.

#### **5.6.2.4 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

##### Beschreibung

Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das nächste amtlich kartierte Biotop befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich der zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Dies beruht hauptsächlich darauf, dass keine geeigneten Habitatstrukturen vorkommen. Temporär könnten die Flächen durch Vögel oder auch Fledermäuse als Jagdhabitat genutzt werden.

##### Auswirkung

Die Bauvorhaben erfordern durch den Bau selbst sowie durch Massentransporte und Lagerungen Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Weiterhin wird zur Erweiterung der Straße und des Knotenpunktes die Fällung von Gebüsch notwendig. Die Tötung oder Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenpopulationen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen und der derzeitigen intensiven Nutzung jedoch ausgeschlossen werden. Aufgrund der Ortsrandlage stehen hier weiterhin ausreichende, gleich gestaltete Flächen zur Verfügung. Insgesamt können die **baubedingten Eingriffe** als **gering erheblich** angesehen werden.

**Betriebsbedingt** sind **geringfügige Beeinträchtigungen** durch Streusalzabfluss oder Schneelagerflächen im Winter möglich. Eine gravierende Beeinträchtigung der neuen Grünflächen wird jedoch nicht erwartet. Aufgrund des Fehlens von wertvollen Lebensräumen im direkten Anschluss an das Untersuchungsgebiet sind auch durch mögliche Lärm- oder Lichtemissionen keine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen und Tiere zu erwarten.

##### Spezieller Artenschutz

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass bauanlagen- oder betriebsbedingt keine streng geschützten Arten betroffen sind. Verbots-Tatbestände gemäß § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Es ist daher kein Fachbeitrag Artenschutz als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) zu erstellen.

#### 5.6.2.5 Mensch

##### Beschreibung:

Die schalltechnische Situation im Geltungsbereich wird derzeit durch die Nähe zur Bundesautobahn 7 und zur Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße geprägt. Lärmimmissionen bestehen zudem aus den schon jetzt gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebiets. Die nächsten Wohngebiete befinden sich in Leubas.

##### Auswirkungen

Die Lärmbelastungen durch die Baumaßnahmen sind aufgrund der bereits größtenteils hergestellten Gewerbebetriebe als **gering erheblich** anzusehen. In Bezug auf den Immissionsschutz ist neben der möglichen Belastung für eventuell bestehende, angrenzende Wohn- oder Mischnutzungen auch zu beurteilen, in wie weit eine positive Wohnqualität für mögliche zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet gewährleistet ist.

Im vorliegenden Fall werden in Folge der bestehenden Immissionen aus dem Straßenverkehr sowie der bestehenden gewerblichen Nutzung Betriebswohnungen durch Festsetzung ausgeschlossen.

Anlage- und betriebsbedingt sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch-Lärm demnach **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

#### 5.6.2.6 Landschaftsbild

##### Beschreibung

Das Landschaftsbild wird derzeit durch große landwirtschaftliche Flächen geprägt, an die ein Geotop im Westen anschließt. Vorbelastungen erfährt das Landschaftsbild durch die teilweise nur mäßig eingegrünt bestehenden Gewerbebauten sowie die umliegenden Hauptverkehrsachsen.

##### Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es vor allem durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese sind jedoch nur temporär von Bedeutung und deshalb als **gering erheblich** einzustufen.

Durch das Vordringen der gewerblichen Bebauung nach Süden und Westen hin dringt die Bebauung optisch weiter in die Landschaft vor. Mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird das Gewerbegebiet eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist von **mittleren Auswirkungen** auf das Landschaftsbild auszugehen.

### **5.6.2.7 Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Im Planungsgebiet befindet sich ein Baudenkmal (ehemaliger Wegweiser, Standfigur des heiligen Ferdinands in Form eines Wegweisers im Bereich des Kreuzungspunktes Heisinger Straße / Kaufbeurer Straße (Flst.-Nr. 924/4).

#### Auswirkungen:

Das Baudenkmal muss im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunktes verlegt werden. Schon jetzt steht das Baudenkmal aufgrund des derzeitigen Straßenverlaufs nicht mehr an der ursprünglichen, historischen Stelle. Außerdem handelt es sich bei dem Baudenkmal um eine Kopie des Originals, so dass eine erneute Verlegung eine **geringe Beeinträchtigung** darstellt.

### **5.6.2.8 Emissionen / Luftqualität / Abfälle / Abwasser**

#### Beschreibung:

Hinsichtlich lufthygienischer Emissionen unterliegt das Vorhabengebiet einer leichten Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und den Verkehr.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird in den Schmutzwasserkanal sowie im nördlichen Teil in den Mischwasserkanal geleitet.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird, soweit es die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Bodens zulässt, in den Untergrund versickert. Nicht versickertes Regenwasser wird auf dem Baugrundstück in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen gespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

#### Auswirkungen:

Die lufthygienische Vorbelastung im Umfeld des Vorhabens wird sich durch zusätzlichen Verkehr nur geringfügig erhöhen. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfall- und Abwassermenge. Auf Grund einer ordnungsgemäßen Abfall- und Abwasserentsorgung entsteht hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung.

### **5.6.2.9 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagebedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden.

### **5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden im Bereich der Gewerbeflächen sowie den neu hinzukommenden Verkehrsflächen die Freiflächen erhalten bleiben und weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Auf Grund der geringen Flächengröße der neu hinzukommenden Flächen würden sich bei den einzelnen Schutzgütern dadurch keine erheblichen umweltbezogenen Veränderungen ergeben.

### **5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **5.6.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

##### Boden / Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze soweit keine Gefahr durch Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund besteht
- Versickerung vor Ort
- Geringerer Bodenverbrauch durch Anschluss an bestehende Erschließungsstraße
- Regenrückhalteeinrichtungen auf Gewerbegrundstücken zur gedrosselten Regenwasserableitung

##### Schutzgut Flora und Fauna / Landschaftsbild

- Pflanzung von Gehölzen entlang der öffentlichen Erschließungsstrasse, auf Stellplätzen und auf den Gewerbegrundstücken
- Festsetzung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bei Pflanzmaßnahmen

##### Klima und Luft

- Minderung von Emissionen durch Begrünungsmaßnahmen

### Landschaftsbild

- Pflanzung von Gehölzen entlang der öffentlichen Erschließungsstrasse, im Bereich der privaten Grundstücke und am Rand des Gewerbegebietes zur Eingrünung
- Festsetzung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bei Pflanzmaßnahmen

#### **5.6.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG. Die Stadt Kempten orientiert sich für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung am Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“.

#### Bewertung des Ausgangszustands

Die noch unbebauten Gewerbegrundstücke sowie die Flächen für die hinzukommenden Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Leitfaden sind sie damit der Kategorie I (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Als Eingriffsflächen werden nur die Flächen bezeichnet, auf denen gegenüber dem heutigen Zustand neues Baurecht geschaffen wird. Dabei bleiben Flächen mit bestehender Versiegelung (Kaufbeurer / Leubaser Straße, Heisinger Straße) unberücksichtigt. Flächen, die als Grünflächen bzw. Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt werden, erfahren ebenfalls keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung und bleiben damit auch von der Ausgleichsermittlung ausgenommen.

Mit einer zulässigen GRZ von 0,8 wird der Eingriff dem Eingriffstyp A (GRZ >0,35 mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad) zugeordnet. Betroffen sind ausschließlich Bereiche der Kategorie I (landwirtschaftliche Flächen).

Aus der Überlagerung des Eingriffstyps mit der Wertkategorie der Fläche ergibt sich gemäß Leitfaden folgender Ausgleichsbedarf:

### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Flst. Nr.	Wert-Kategorie	Eingriffstyp	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	<b>Ausgleichsbedarf (m<sup>2</sup>)</b>
Kreuzung Heisinger Str/ Kaufbeurer Str	I	A	3.363	0,4	1.345
921 (Teilstück)	I	A	4.031	0,3	1.209
919 (Teilstück)	I	A	2.150	0,3	645
918/7 (Teilstück / Lager)	I	A	2.291	0,8	1.832,8
918/7 (Teil- stück / Weg)	I	A	605	0,5	302,5
915/8 (Teil- stück)	I	A	205	0,3	61,5
923/1 (Teil- stück)	I	A	635	0,3	190,5
Gesamtfläche			11.130		<b>5.585,8</b>

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, die vor allem die Durchgrünung des Gebiets sowie eine Beschränkung der versiegelten Flächen umfasst, werden unterschiedliche Kompensationsfaktoren angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 1,11 ha ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von knapp 0,55 ha, der in die Abwägung einzustellen ist.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche im Umfang von 5.585,8 m<sup>2</sup> wird auf der externen Ausgleichsfläche (Flst. Nr.: 2001 / Teilfläche), sowie durch die Überkompensationsfläche des Bebauungsplan „ehemaliges Gelände der Jugendherberge“ ausgeglichen. Der verbleibende Flächenüberschuss von 948,2 m<sup>2</sup> steht weiterhin dem Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) zur Verfügung.

#### Herstellung und Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche

Der östliche Bereich der Ausgleichsfläche soll durch das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten, niedrigwüchsigen Gehölzen (Arten der potentiell natürlichen Vegetation oder benachbarter Pflanzengesellschaften) eine artenreiche Heckenstruktur entwickelt werden, die die bereits vorhandenen Heckenstruktur entlang der Bahntrasse in ihrer Funktion als Biotopverbundachse unterstützt.

#### Herstellung der artenreichen Hecke

Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,2 m, versetzt auf Lücke zu wählen (entspricht 1 Pflanze pro ca. 1,5 m<sup>2</sup>). Dabei sind Gehölze zu wählen die im ausgewachsenen Zustand eine maximale Höhe von 5 m nicht überschreiten.

#### Pflegeschnitt

Die artenreiche Heckenstruktur ist alle 3-7 Jahre in Eigenverantwortung durch die Stadt Kempten zu scheiden und evtl. zu hochwüchsige Gehölze gänzlich zu entfernen.



Die gesamte restliche Ausgleichs- / Kompensationsfläche im Hangbereich soll durch weitere Pflege extensiviert und ausgemagert werden. Zusätzlich ist durch punktuell eingestreute Obstgehölze die Lebensraumvielfalt für Arten weiter zu steigern.

#### Herstellung der Wiese

Die Wiese ist zu erhalten. Zusätzlich sind 7 Obstgehölze punktuell eingestreut zupflanzen.

#### Pflege der Wiese mit Obstgehölzen

Die Wiese ist durch extensive Pflege (ohne Dünger, 2-schüriger Mahd (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni)) und anschließendem Abfahren des Mähgutes oder durch Beweidung auszumagern. Das Mähgut kann alternativ um die Baumscheiben aufgebracht werden. Zusätzlich sind die Baumkronen der Obstgehölze fachgerecht zu pflegen.

### **5.6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene andere Standorte für die Ansiedlung von Gewerbeflächen geprüft. Die vorliegende Planung hat den Vorteil, ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und die ebenfalls bereits bestehende Straße nur geringfügig zu erweitern. Durch die geplante Erweiterung sind keine wesentlichen zusätzlichen Konflikte auch in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten.

### **5.6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken (Unvollkommenheit der Informationen)**

Der Untersuchungsraum wurde wirkungsspezifisch abgegrenzt und umfasst diejenigen Bereiche, in denen sich direkte Auswirkungen durch das geplante Vorhaben selbst oder mögliche indirekte Auswirkungen ergeben können.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange entsprechend dem Baugesetzbuch behandelt. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange erfolgt in qualitativ verbaler Form nachdem eine Sichtung der vorhandenen Vorgaben und Vorlagen wie Flächennutzungsplan sowie Biotop- und Artenschutzkartierung keine Notwendigkeit für vertiefende fachspezifische Untersuchungen ergab.

Die zu erwartenden Auswirkungen werden je nach Notwendigkeit in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Es wird eine fünfstufige Skala zur Bewertung der Auswirkungen mit den Stufen „sehr geringe“, „geringe“, „mittlere“, „hohe“ und „sehr hohe Erheblichkeit“ angewendet. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen erfolgt grundsätzlich eine höhere Einstufung.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Bayerischen Leitfaden.

#### Schwierigkeiten und Kenntnislücken:

Schwierigkeiten bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen ergaben sich nicht.

### 5.6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Im Rahmen des Monitorings ist nachzuprüfen, ob die Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung die gewünschte Wirkung erzielen konnten.

### 5.6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Kempten (Allgäu) plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Heisinger Straße und der Umplanung des Kreuzungspunktes Heisinger Straße und Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße

Die in der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ermittelten Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammen gefasst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt, Mensch und Landschaftsbild sind dabei in der 5-stufigen Skala von sehr geringer Erheblichkeit bis sehr hoher Erheblichkeit sowie nicht betroffen aufgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dabei berücksichtigt.

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMEN- FASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	anlage- bedingten Auswirkungen	Betriebs- bedingten Auswirkungen	
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Grundwasser	gering	hoch	mittel	hoch
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sach- güter	gering	gering	gering	gering

Die Tabelle zeigt, dass vor allem für das Schutzgut Boden mit Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu rechnen ist. Dies begründet sich durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad, den die zulässige GRZ von 0,8 mit sich bringen wird.

Diese Versiegelung bedingt ebenfalls mittlere Auswirkungen auf das Klima, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten deutlich stärker erhitzen und somit das lokale Kleinklima verändern können.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt nur geringe Auswirkungen zu erwarten, so dass keine grundwasserführenden Schichten beeinträchtigt werden. Das Schutzgut Wasser wird im Hinblick auf eine verminderte Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Mensch entstehen nur geringe Auswirkungen, da die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen als Lebens- und Erholungsraum keine wesentliche Bedeutung haben. Im Plangebiet sind Betriebswohnungen aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen. Weiterhin befinden sich im Nahbereich keine schutzbedürftigen Wohngebiete, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes betroffen sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als mittel erheblich zu bewerten. Einerseits stellen die bestehenden, teils unzureichend eingegrünter Gewerbeflächen Vorbelastungen dar. Andererseits wird die bestehende

Siedlungsgrenze durch die Erweiterung überschritten. Die Vermeidungsmaßnahmen (vor allem die geplante Eingrünung) können jedoch einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft erfolgt der Ersatz von 5.585,8 m<sup>2</sup> über die externe Ausgleichsfläche und über die Überkompensationsfläche des Bebauungsplans „ehemaliges Gelände der Jugendherberge“.

Aufgrund der möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgt das Monitoring in Bezug auf die Wirksamkeit der Siedlungseingrünung.

Mit der Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen bzw. nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen.