

# Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan  
„KüchenArena“

Erste Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schumacher-  
ring, Bahnhofstraße, Fischerösch und Wiesstraße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

15.02.2011  
12.04.2011  
29.06.2011

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB .....</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
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
§ 3	Art der baulichen Nutzung .....	2
§ 4	Maß der baulichen Nutzung .....	2
§ 5	Fläche für Stellplätze .....	3
§ 6	Bindung für Bepflanzungen.....	3
§ 7	Aufschüttungen für den Straßenerhalt.....	4
§ 8	Immissionsschutz.....	4
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
§ 8	Dachform und Dacheindeckung .....	5
§ 9	Werbeanlagen.....	5
<b>4.4</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>6</b>
	Altlastenkataster.....	6
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
	FNP / LP.....	7
	Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan .....	7
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>8</b>
	Lage / Größe .....	8
	Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	8

<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen ...</b>	<b>8</b>
	Art der baulichen Nutzung.....	8
	Maß der baulichen Nutzung .....	10
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen .....	10
	Immissionsschutz / Altlasten .....	11
<b>5.4</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.5</b>	<b>Kenndaten der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.6</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>13</b>
	Kemptener Liste zentrenrelevanter Sortimente .....	13
	Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (zu B II 1.2.1.2).....	13

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Plan

## **3      Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB**

siehe Plan

## **4      Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die erste Änderung des Bebauungsplans „KüchenArena“ zwischen Schumacherring, Bahnhofstraße, Fischerösch und Wiesstraße als Satzung.

### **4.1   Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

#### 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 (BGBl. I 1991 S. 58).

#### 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).

#### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Gemäß Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes in Kraft getreten am 01. März 2010.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans „KüchenArena“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst das Gebiet zwischen Schumacherring, Bahnhofstraße, Fischerösch und Wiesstraße, mit einer Fläche von ca. 0,94 ha.

## **§ 2 Bestandteile**

Die erste Änderung des Bebauungsplans „KüchenArena“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 15.02.2011 / 12.04.2011 / 29.06.2011.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

Die mit SO bezeichnete Baufläche wird als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Fachmarkt für Küchen- und Badmöbel
- Möbelfachmarkt.

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 45 % der Grundstücksfläche des Flst. Nr. 2228 (Stand Juli 2011) oder höchstens 3.650 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Einzelhandel nur entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kempten zulässig. Zentrenrelevante Sortimente aus der „Kemptner Liste“ (siehe Punkt 5.6) sind vom Verkauf ausgeschlossen. Ebenfalls vom Verkauf ausgeschlossen sind die innenstadtrelevanten Waren der „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“, welche der Begründung zu B II 1.2.1.2 des Landesentwicklungsplans als Anlage beiliegt. (siehe auch Punkt 5.6).

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan. Die maximal zulässige GRZ ist 0,8. Für die GFZ gilt als Höchstmaß 1,0.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan gelten als Höchstmaß zwei Vollgeschosse.

### Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf die mittlere bestehende Geländeoberfläche. Die Gebäudehöhe (GH) ist dabei gleich dem höchsten Punkt des Gebäudes inklusiv Dachaufbauten.

## **§ 5 Fläche für Stellplätze**

Im Bereich des sonstigen Sondergebiets sind Stellplätze nur auf der festgesetzten Fläche zulässig.

## **§ 6 Bindung für Bepflanzungen**

### Flächenhafte Pflanzbindung (PFB)

Siehe Planeinschrieb.

Die im zeichnerischen Teil nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Pflanzbindung dient der Eingrünung des Gebietes, sowie als Straßenbegleitgrün. Die vorhandenen Baum- und Buschstrukturen sind so weit wie möglich zu erhalten.

Bei einer Neugestaltung ist nahe der Gehweghinterkante eine neue Baumreihe entlang des Grundstücks mit einem Abstand von 12 Metern zwischen den Bäumen zu pflanzen.

Dabei steht folgende hochstämmige Baumart mit den Mindestanforderungen 4xv m.B. 18/20 zur Auswahl:

*Acer platanoides*

*Spitzahorn.*

Als flächendeckende Pflanzen sind zu verwenden:

*Symphoricarpos chenaulti* ‚Hancock‘

*Schneebeere*

*Salix purpurea* ‚Nana‘

*Kugelweide*

*Salix repens argentea*

*Silber Kriechweide*

*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘

*Alpenjohannisbeere*

*Deutzia gracilis*

*Maiblumenstrauch*

*Lonicera pileata*

*Böschungsmyrte*

*Lonicera nitida* ‚Maigrün‘

*Maimyrte*

*Pachysandra terminalis*

*Schattengrün*

*Potentilla fruticosa* flachwachsende Sorten

*Fingerstrauch*

### Eingrünung von Stellplätzen

Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze ist je 8 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum in der Gehölzgröße 4xv m.B. 18/20 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Den Bäumen sind zur Standraumsicherung mindestens 8 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. Die Wurzelteller sind gegen Überfahren zu sichern und mit Rasen oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Gepflanzt werden können:

*Acer platanoides*

*Spitzahorn*

*Fraxinus angustifolia*

*Esche.*

## § 7 **Aufschüttungen für den Straßenerhalt**

Siehe Planeinschrieb.

Der in der Planzeichnung dargestellte Böschungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB als Aufschüttungsfläche für den Straßenerhalt planungsrechtlich zu sichern.

## § 8 **Immissionsschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

### **Emissionskontingente tags und nachts in dB**

L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
60 dB	45 dB

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L<sub>r, j</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den Gebäuden Fischerösch 13 (Südseite, 8.OG), Fischerösch 7½ (Westseite, OG), Wiesstraße 19 (Südseite, EG) sowie Wiesstraße 13 (Nordseite, DG) die Bedingung

$$L_{r, j} \leq L_{EK, i} - \Delta L_{i, j}$$

erfüllt.

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als 0,5 s<sub>i, j</sub> ist, kann  $\Delta L_{i, j}$  nach Gleichung (3) berechnet werden:

$$\Delta L_{i, j} = - 10 \lg (S_i / (4\pi s_{i, j}^2))$$

Dabei ist  $s_{i,j}$  der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in Meter (m);  $S_i$  die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter ( $m^2$ ). Anderenfalls ist die Fläche in ausreichend kleine Flächenelemente zu unterteilen und die Rechnung für diese Teilflächen durchzuführen.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

### § 8 Dachform und Dacheindeckung

Die Dachform richtet sich nach der Eintragung im Bebauungsplan.

Als Dacheindeckung von Satteldächern sind nur hellrote, naturziegelfarbene Dachplatten zulässig.

### § 9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, blinkende und pulsierende Werbeanlagen.

Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, anpassen. Außerdem sind sie mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Ortsbild nicht verunstalten und zum Straßenraum keine Blendwirkung hervorrufen.

Auf der Südseite des Gebäudes zum Schumacherring kann der 1. und der 3. Giebel des Gebäudes so gestaltet werden, dass der Eindruck eines Schaufensters mit Einblicksmöglichkeiten ins Gebäude entsteht. Gleiches gilt auch für die Ostseite, bei der ebenfalls für den 1. und den 3. Giebel dieselben Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die flächige Beschränkung der Werbeanlagen am Gebäude erfolgt einzeln pro Gebäudeseite.

- Für die Westseite zur Bahnhofstraße wird eine maximal zulässige Größe von insgesamt  $15 m^2$  festgelegt.
- Zur Ostseite in Richtung Wiesstraße sind insgesamt max.  $35 m^2$  zugelassen, wobei die Fläche einer einzelnen Werbeeinrichtung  $25 m^2$  nicht überschreiten darf.
- Für die Südseite zum Schumacherring sind im Bereich der ersten und der dritten Giebelseite Schriftzüge bzw. Firmenlogos jeweils bis zu einer Größe von max.  $5 m^2$  zulässig. An der Süd- bzw. Traufseite des westlichsten Gebäudeteils ist eine Werbefläche von bis zu  $15 m^2$  zulässig.



## 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### **Altlastenkataster**

Es liegen keine Informationen zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor.

Sollten bei Baumaßnahmen entgegen den Erwartungen Altlasten auftreten, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz einzuschalten.

### **Entwässerung**

Das umliegende Siedlungsgebiet entwässert im Mischsystem. Das Schmutzwasser ist über die städtische Mischwasserkanalisation an die Abwasseranlage des AV Kempten anzuschließen, in dessen Klärwerk es nach dem Stand der Technik gereinigt wird. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächenhaft bzw. in Mulden und Rigolen zu versickern, wobei die DWA-Regelwerke M 153 und A 138 zu beachten sind. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation in die Iller bzw. deren Seitengewässer einzuleiten. Hierzu sind die gemeindliche Entwässerungssatzung bzw. die DWA-Merkblätter M 153 und A 117 oder bei befestigten Flächen unter 1000 m<sup>2</sup> entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) die TREN OG zu beachten.

## **5 Begründung**

### **5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP / LP**

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Hintergrund der Ausweisung als gemischte Baufläche bildete das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), nach dem an dieser Stelle kein weiterer großflächiger Einzelhandel mehr ausgewiesen werden soll, auch aufgrund der resultierenden Immissionsproblematik. Die zulässigen Nutzungen eines Sondergebietes für einen Möbelfachmarkt bzw. einen Fachmarkt für Küchen- und Badmöbel sind für diesen Standort jedoch vertretbar, ein Konflikt mit dem Mischgebiet im Norden und eine Unterhöhlung des Einzelhandelskonzeptes sind nicht zu erwarten. Für die Einrichtung eines Möbelfachmarktes ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das nördlich angrenzende Mischgebiet entstehen.

Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Möbelfachmarkt und einen Fachmarkt für Küchen- und Badmöbel nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Deshalb muss der Flächennutzungsplan nach erfolgreichem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB berichtigt werden.

#### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden: Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Flächen versiegelt, da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt. An den bestehenden Gebäuden und Freiflächen werden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich, da die Verkaufsfläche bereits jetzt im Bebauungsplan 3.650 m<sup>2</sup> beträgt und nicht verändert werden soll. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

#### **Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan**

Innerhalb des Plangebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schumacherherring – SO Praktiker“ aus dem Jahre 1990 vor. Für den südlichen Teil setzt dieser als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet fest, in dem Einrichtungen für einen Bau- und Heimwerkermarkt zulässig sind. Die nördliche Hälfte ist als Mischgebiet mit teilweise 1-, teilweise 2- und teilweise 3-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzungen dieses Rechtsplanes werden innerhalb des Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplans „Schumacherring – SO Praktiker“ an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und sind nun Bestandteil des Bebauungsplanes „KüchenArena“.

## 5.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Der Geltungsbereich der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplans „KüchenArena“ umfasst das Gebiet zwischen Schumacherring, Bahnhofstraße, Fischerösch und Wiesstraße. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,94 ha.

### Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich weist keine nennenswerten topographischen Besonderheiten auf. Das Gelände stellt sich überwiegend eben dar, liegt allerdings bis zu 4 Meter tiefer als der Schumacherring, von welchem es durch eine baum- und buschbestandene Böschung getrennt ist.

Über hydrologische und geologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

## 5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Seit dem Weggang des Praktiker-Baumarktes steht das Gebäude Wiesstraße 17 in 87435 Kempten leer und wartet auf einen Nachnutzer. Nun hat die Firma KüchenArena GmbH und Co. KG aus 73037 Göppingen Interesse an dem Gelände bekundet und beabsichtigt das Gebäude langfristig zu mieten, um dort einen Möbelfachmarkt für die Sortimente Küchen- und Badmöbel einzurichten.

Daher soll das bisher als Bau- und Heimwerkermarkt genutzte Gebäude eine Nutzungsänderung erfahren und als großflächiger Einzelhandel mit Sortiment Küchen- und Badmöbel genutzt werden. Das Gebäude an sich bleibt in seiner jetzigen Form erhalten und wird lediglich um den Bereich, der bisher überdacht, nicht aber geschlossen war, erweitert. Der Kundeneingang an der Ostseite wird in die Gebäudemitte verlegt und die Fassade an der Südseite durch Werbeanlagen in Form von „Schaufenstern“ aufgewertet. Die im bestehenden Bebauungsplan „Schumacherring – SO Praktiker“ genehmigte Verkaufsfläche von maximal 3.650 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten.

### Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan „Schumacherring – SO Praktiker“ als sonstiges Sondergebiet für einen Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzten Flächen werden nun mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet für einen Möbelfachmarkt, sowie einen Fachmarkt für Küchen- und Badmöbel festgesetzt. Dabei ist vorerst ein Markt mit Badmöbel- und Küchensortimenten geplant. Die Zulässigkeit eines Möbelfachmarktes hält lediglich die Option einer späteren Folge- oder Ergänzungsnutzung offen.

Dadurch wird dem Kemptener Einzelhandelskonzept Rechnung getragen, da durch die geänderte Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten ist, dass das Einzelhandelskonzept unterhöhlt wird. Zudem sind durch diese Nutzungsänderung keine weiteren Konflikte mit den umliegenden Gebieten und dem gesamten Stadtgebiet zu erwarten.

### Einzelhandel

Im Rahmen des im Juli 2009 veröffentlichten Kemptener Einzelhandelskonzeptes (Stadt Kempten (Hrsg.) 2009: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu)“) wurden die zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentren“ als städtebaulich schutzwürdige Bereiche und Investitionsvorranggebiete definiert. Gleichzeitig wurden Einzelhandelsbranchen und Sortimente bestimmt, die wesentlich für die Nutzungsvielfalt, die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren sind.

Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> schädliche Auswirkungen anzunehmen. Dieser Schwellenwert ergibt sich aus den Erhebungen der GMA, wonach 90 % der Kemptener Non-food-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 200 m<sup>2</sup> aufweisen. Mit der Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> wird daher ein für die Stadt Kempten charakteristischer Betriebstyp gekennzeichnet. Inhabergeführte Fachgeschäfte aus dem Food- und Nonfood-Bereich tragen in Streu- und Nebenlagen zu einer Ergänzung der wohngebietsnahen Versorgung bei. Dies gilt in besonderem Maße für das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Fleischereien), kleinflächige Obst- oder Getränkehändler sowie Toto-Lotto- bzw. Zeitschriftenläden oder Blumen- geschäfte. Die Neuansiedlung oder Erweiterung solcher Betriebe wird in der Kleinflächenregelung deshalb bis zu einer Verkaufsflächengröße von 200 m<sup>2</sup> auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten, 2009).

Da das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „KüchenArena“ außerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs“ liegt, wurde die Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der gutachterlichen Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes begrenzt. Der Betreiber des (Küchen- und Bad-) Möbelfachmarktes verpflichtet sich, zentrenrelevante Sortimente aus der „Kemptner Liste“ nicht anzubieten und eventuelle Dekorationsgegenstände, die auf der „Kemptner Liste“ stehen, nicht zu verkaufen. Ergänzend gilt hierzu auch die Liste innenstadtrelevanter Waren aus der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 des LEP (s. Pkt. 5.6). Die maximale Verkaufsfläche beträgt maximal 45 % der Grundstücksfläche des Flst. Nr. 2228 (Stand Juli 2011) oder höchstens 3.650 m<sup>2</sup>.

Für die geplante Ansiedlung des Fachmarktes für Küchen- und Badmöbel wurde im Dezember 2010 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine Tragfähigkeitsanalyse erstellt. Im Mai 2011 wurde diese als Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Küchenfachmarktes in Kempten überarbeitet und ergänzt. Laut der Analyse umfasst das Einzugsgebiet des Küchen- und Badmöbelfachmarktes die Stadt Kempten, die Stadt Memmingen und den gesamten Landkreis Oberallgäu sowie Teile der Landkreise Ostallgäu, Unterallgäu, Lindau und Ravensburg (Baden-Württemberg). Begrenzt wird das Einzugsgebiet in nördlicher Richtung vor allem durch die großen Einrichtungshäuser in Ulm, Augsburg und München. In südlicher Richtung begrenzen

hauptsächlich topographische Hindernisse das Einzugsgebiet. Im Einzugsgebiet leben etwa 464.000 Einwohner.

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse im Sinne einer landesplanerischen Überprüfung zum Ergebnis, dass das Sortiment des Küchenfachmarktes inklusive Badfachmarkt vollständig als nicht-zentrenrelevant einzustufen ist und diese Sortimente somit unabhängig von der Standortlage keine wesentliche Gefährdung für den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) darstellt. Aufgrund der Dimensionierung und der Sortimentsstruktur wird eine Wettbewerbsauseinandersetzung in erster Linie mit anderen Fachmärkten und Möbelhäusern erfolgen. Als ein wesentliches raumordnerisches Beurteilungskriterium ist die maximale Abschöpfungsobergrenze von 25 % der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens zu beachten. Nach den durchgeführten Berechnungen liegt das Planvorhaben deutlich unterhalb des genannten Grenzwertes.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde eine Landesplanerische Beurteilung erstellt. Das vereinfachte Raumordnungsverfahren schließt dabei mit dem Gesamtergebnis, dass das Bauleitplanvorhaben „KüchenArena“ mit den gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen des Satzungsentwurfs vom 12.04.2011 getroffenen Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,8 erhöht um zu gewährleisten, dass die innerhalb der Grundstückflächen zulässigen und nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Stellplätze einschließlich deren Zufahrten möglich sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen auf 9,0 Meter begrenzt. Damit sollen vor allem negative Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Gebäude vermieden werden.

### **Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich gelegene Bahnhofstraße sowie über die östlich verlaufende Wiesstraße.

Da das Gelände des Möbelfachmarktes bis zu 4 Meter tiefer als der Schumacherherring liegt und von diesem durch eine baum- und buschbestandene Böschung getrennt ist, kann eine Erschließung von dieser Seite her nicht erfolgen.

Die nachzuweisenden Stellplätze können nur von der Wiesstraße angefahren werden, eine Anfahrt zu dem im Norden des Gebäudes gelegenen Lieferbereich kann nur von der Bahnhofstraße erfolgen, mit Ausfahrt zur Wiesstraße.

## **Immissionsschutz / Altlasten**

### Geplante Verkehrsbelastung

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung durch eine Baumarkt mit täglichem Verkauf von sehr vielen Artikeln unterschiedlichster Größe werden in einem Fachmarkt für Küchen- und Badmöbel fast ausschließlich Einzelstücke oder ganze Küchen bestellt und dem Kunden später aus einem externen Lager nach Hause gebracht. Somit findet fast keine Warenbewegung statt. Daher wird – abgesehen von der Einrichtungsphase – pro Woche nur mit ca. 4-5 LKW gerechnet, die aus max. 7,5 t-Fahrzeugen bestehen. Diese werden dann neue Ausstellungswaren bringen. Die rechnerische Belastung liegt somit bei 0,8-1 LKW pro Arbeitstag (Montag – Freitag).

Der PKW-Verkehr durch Kundenfahrzeuge wird ebenfalls deutlich geringer sein als bei einem Baumarkt, da es sich bei einem Kauf von Küchen- und Badmöbel um einen Zielkauf handelt und der Warenwert pro Einkauf viel höher ist. Damit ist mit sehr viel weniger Kunden pro Tag zu rechnen.

Hinzu kommen noch die PKW der Mitarbeiter, sofern diese nicht die öffentlichen Verkehrsmittel wählen. Diese werden den Tag über nicht bewegt und sollen deshalb an der Nordseite des Parkplatzes abgestellt werden. Dadurch wird die Immissionsbelastung für die nördlich angrenzenden Gebäude weiter reduziert.

Ähnliches ist für einen Möbelfachmarkt zu erwarten. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente liegt der Schwerpunkt der Verkaufsgegenstände auch bei einem Möbelfachmarkt im gehobenen Preissegment, was überwiegend zu einem gezielten Kaufverhalten der Kunden führen wird.

### Sonstige Immissionsbelastungen

Aufgrund der Art der Nutzung des Gebäudes als Verkaufsstätte entstehen außer den vorgenannten Verkehrsbelastungen keine weiteren Lärm- und Abgasbelastungen. Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen, so dass Abgase aus Heizungsanlagen nicht anfallen.

### Flächenbezogener Schallleistungspegel

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Schumacherring – SO Praktiker“ aus dem Jahr 1990, sind unter § 8 „Schallschutz“ Auflagen zu finden, welche die nördlichen Grundstücke Flst.-Nr. 2227/4, 2227/6, 2227/10 und 2227/11 bei Sanierung der bestehenden Gebäude oder bei Neubau zu beachten haben. Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs haben diese Immissionsschutzauflagen noch immer Bestand, obwohl die Festsetzungen an die vormalige Nutzung des Praktiker-Baumarktes gekoppelt waren. Nach der Nutzungsänderung ist wie eingangs erwähnt mit deutlich weniger Emissionen zu rechnen, so dass diese Immissionsschutzauflagen an Bedeutung verlieren werden.

Durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels soll nun auf die Belange der nördlichen Angrenzer eingegangen werden, ohne dabei den Betrieb des Fachmarkts für Küchen- und Badmöbel einzuschränken. Damit wird die baurechtliche Situation für die nördlichen Anlieger verbessert und das Vorhaben der KüchenArena planungsrechtlich abgesichert.

### Altlasten

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

## **5.4 Grünordnung**

Die Böschung zum Schumacherring und zur Bahnhofstraße mit dem vorhandenen Strauch- und Baumbestand gehört heute als Verkehrsgrün zum städtischen Straßengrund. Durch das Erhaltungsgebot soll dafür Sorge getragen werden, dass der Bewuchs durch die Nutzungen nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Die Baum- und Buschstrukturen sind so weit wie möglich zu erhalten.

Zur besseren Wahrnehmung des geplanten Küchen- und Badmöbelmarktes kann alternativ die Böschung zum Schumacherring umgestaltet werden. Dafür muss der Gesamtbestand gerodet werden, die Wurzelstöcke ausgefräst und der anstehende Boden teilweise ausgetauscht werden. Nach diesen Maßnahmen können neue Grünstrukturen geschaffen werden, die transparent sind und die Böschung vor Erosion schützen.

Für den Bereich der Stellplätze des Möbelfachmarktes wird ein Pflanzgebot für 1 Baum je 8 Stellplätze festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend zu ersetzen. Dadurch soll die große Fläche des Parkplatzes ausreichend eingegrünt und gegliedert werden. Diese Festsetzung entspricht der des bestehenden Bebauungsplanes.

## **5.5 Kenndaten der Planung**

Geltungsbereich	ca.	9.432 m <sup>2</sup>
davon		
Sonstige Sonderbauflächen SO	ca.	8.178 m <sup>2</sup>
Pflanzbindungsfläche	ca.	1.255 m <sup>2</sup>

## 5.6 Anhang

### **Kemptener Liste zentrenrelevanter Sortimente**

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

Quelle: Stadt Kempten (Hrsg.) 2009: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten“

### **Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (zu B II 1.2.1.2)**

#### Liste innenstadtrelevanter Waren

Antiquitäten, Kunstgegenstände  
Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte  
Baby- und Kinderartikel  
Bastelartikel  
Blumen  
Briefmarken  
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse  
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften  
Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer  
Devotionalien  
Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika  
Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten  
Fahrräder  
Feinmechanische Erzeugnisse  
Foto, Fotozubehör  
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren



Jagd- und Angelbedarf  
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost  
Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren  
Musikinstrumente, Musikalien  
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf  
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf  
Schuhe  
Spielwaren  
Sportartikel, Campingartikel  
Uhren, Schmuck  
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)  
Waffen  
Wasch- und Putzmittel  
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

Liste nicht-innenstadtrelevanter Waren

Autozubehör, -teile, -reifen  
Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse  
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren  
Boote und Zubehör  
Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse  
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge  
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen  
Möbel, Küchen

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2006: Landesentwicklungsprogramm 2006, Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2

Gefertigt:

Bad Boll, den 29. Juni 2011



kommunikative Stadtentwicklung

Dipl.- Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner  
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll  
T 07164/14718-0; F 14718-18  
[info@m-quadrat.cc](mailto:info@m-quadrat.cc)