



**Bebauungsplan Nr. 511 A
mit Grünordnungsplan
(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 511,
1. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. 500)**

**Bereich:
Allgäuer Straße
Industriestraße
Bahnlinie**

Stand: 09.10.2017

**BEGRÜNDUNG
Anlage: Umweltbericht**

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im östlichen Bereich der Industriestraße in unmittelbarer Nähe zur Bahnsteigunterführung war eine P+R-Anlage geplant. Aufgrund der Erweiterungsabsicht der Firma Gabor, die auf Fl. Nr. 1039 Gem. Mindelheim ihr Logistikzentrum betreibt, ist es erforderlich, die östliche Fläche der geplanten P+R - Anlage in ein Gewerbegebiet umzuändern. Die P+R-Anlage, die für die verkehrliche Infrastruktur der Stadt Mindelheim und der benachbarten Gemeinden von großer Bedeutung ist, soll auf ein noch unbebautes Grundstück, das westlich an der Bahnsteigunterführung angrenzt, untergebracht werden. Des Weiteren soll das Maß der Nutzung im Gewerbegebiet etwas angehoben werden.

Auch weiterhin sollen im Planungsgebiet nur in eng begrenzten Ausnahmefällen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu sichern und zu stärken sowie die wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

In der Sitzung des Stadtrates vom 24.02.2014 wurde die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 511 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 511 A für den Bereich

„Allgäuer Straße, Industriestraße, Bahnlinie“ beschlossen.

Der Bereich des Bebauungsplan Nr. 511 wird vom Bebauungsplan Nr. 500 überlagert, der hinsichtlich der Art der Nutzung dezidierte Festsetzungen zum Ausschluss innenstadtrelevanter Verkaufsnutzungen trifft. Der Bebauungsplan Nr. 511 A übernimmt diese Festsetzungen im Wesentlichen.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit vorangehender frühzeitiger Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen, Flächen für Parkplätze und zwei Achsen für Hauptfuß- und Radwege dar. Des Weiteren sind Grünflächen, erhaltenswerter Baumbestand und das Biotop Nr. 19 eingetragen.

Die Stadt Mindelheim gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Hier sollen u. a. die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen, Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt sowie einer Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für notwendige Zuwanderungen verbessert werden.

Mindelheim ist als Mittelzentrum eingestuft. Daraus ergibt sich, dass es auf der einen Seite als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens seines Verflechtungsbereiches (Mittelbereich) entwickelt und gesichert werden soll. Auf der anderen Seite soll es deren Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen versorgen und der Wirtschaft attraktive Standortvoraussetzungen bieten.

1.2 Städtebauliche Grundlagen der Planung

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Allgäuer Straße im Südosten, die Industriestraße im Südwesten und die Bahnlinie im Nordwesten. Die derzeitige Nutzung des Planungsgebietes wird durch bereits errichtete Gewerbebetriebe und wenige noch unbebaute Grundstücke bestimmt. Auf Grund seiner Lage an der Allgäuer Straße (Bundesstraße 16) besteht für das Planungsgebiet eine optimale verkehrliche Anbindung. Der Bahnhof Mindelheim liegt direkt gegenüber der im Nordwesten angrenzenden Bahnlinie München - Lindau. Eine Fuß- und Radwegeunterführung unterhalb der Bahngleise mit Zugangsmöglichkeit zu den Bahnsteigen verbindet die Bahnhofstraße und damit die Innenstadt mit dem Gewerbegebiet Süd.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 13,4 ha.

1.3 Natürliche Grundlagen der Planung

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (univ.) Katrin Mohrenweis vom 06.06.2017 macht umfassende Aussagen über die vorhandenen Schutzgüter.

Grundwassermessungen wurden im Planungsgebiet nicht vorgenommen. Es liegen deshalb keine genauen Kenntnisse vor. Vergleichbar dürfte aber eine Grundwassermessstelle sein, die im Jahr 2008 auf einem ca. 150 m westlich gelegenen Grundstück errichtet wurde. Hier wurde bei etwa mittleren Grundwasserständen ein Grundwasserspiegel von rund 600,00 mNN dokumentiert. An der seit 1993 bestehenden, amtlichen Grundwassermessstelle im Stadtgebiet wurde eine Differenz vom mittleren bis zum bisher höchsten Grundwasserstand von 2,3 m gemessen. Aufgrund der vergleichbaren geologisch-hydrologischen Verhältnisse ist im Planungsgebiet mit ähnlichen Schwankungen zu rechnen.

1.4 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet schließt an ein ehemaliges hallstattzeitliches Grabhügelfeld an. Aus diesem Grund ist mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen, die unter Denkmalschutz stehen (Bodendenkmäler).

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die dem Denkmalschutz (Bodendenkmäler) unterliegen, ist für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Unterallgäu, Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sollten Bodendenkmäler zu Tage treten, so unterliegen diese einer Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG. Sie sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Darüber hinaus sind im Planungsgebiet keine Baudenkmäler vorhanden.

1.5 Altlasten

Im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 978, 978/8 und 978/10 Gemarkung Mindelheim wurde vor Jahrzehnten Kies abgebaut. Die entstandene Grube wurde danach wieder verfüllt. Aufgrund der früher üblichen Verfüll-Praxis ist davon auszugehen, dass nicht nur unbedenkliche Materialien zur Verfüllung verwendet wurden und insofern das Vorhandensein von schadstoffbelasteten Auffüllmaterialien (Bauschutt und haus- und gewerbemüllähnlichem Abfall) nicht auszuschließen ist.

In der Planzeichnung sind Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Mit der historischen Erkundung vom 30.06.2016 durch das IB Kling Consult GmbH wurde am dortigen Standort die Ablagerung von Bodenaushub, Bauschutt und kommunalem Abfall (Haus- und Gewerbemüll) in den Jahren ab etwa 1945 bis 1954 dokumentiert.

In der orientierenden Untersuchung des Büros BLASY + MADER GmbH vom 11.11.2016 wurde das Vorhandensein von Auffüllungen bestätigt und die Verdachtsfläche mittels Kleinrammbohrungen räumlich eingegrenzt. Bei den untersuchten Bodenluftproben wurden keine Verunreinigungen mit Deponiegasen oder gasförmigen Schadstoffen festgestellt. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser konnte Entwarnung gegeben werden: Eine auffüllungsbedingte erhebliche Grundwasserverunreinigung nicht zu befürchten.

Weiterführende Detailuntersuchungen sind insofern entbehrlich.

Gegen die vorgesehene Umnutzung der Altablagerung in eine P + R-Anlage bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bei strikter Beachtung folgender fachlicher Anmerkungen keine Einwände:

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung (z. B. Herstellung der Frostschutzschicht) sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Erdmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material einer Wiederaufbereitung (z. B. zugelassene Bodenreinigungsanlage) zuzuführen. Kann das Material weder verwertet noch aufbereitet werden, so ist es ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Bei der Beprobung von Aushubmaterial im Hinblick auf eine abfallwirtschaftliche Einstufung (Deklarationsanalyse) sind die Vorgaben der LAGA PN 98 „Richtlinie für das Vorgehen bei

physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/ Beseitigung von Abfällen – Stand Dezember 2010“ sowie der zugehörigen Deponie-Info 3 des LfU Stand 12/2010 „Hinweise zur erforderlichen Probenanzahl nach PN 98 bei Haufwerken“ ausdrücklich zu beachten. Darüber hinaus sind die Regelungen des fU-Merkblattes „Boden- und Bauschutthaufwerke – Beprobung, Untersuchung und Bewertung“ mit Stand April 2016 anzuwenden.

Die Erd- und Aushubarbeiten im Altablagerungsbereich einschl. Verwertung/ Entsorgung von verunreinigten Auffüllmaterialien sind jeweils in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bis spätestens 2 Monate nach Beendigung des Bauvorhabens dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen. Im Bereich vorhandener schadstoffbelasteter Auffüllungen ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen und dgl. in das Grundwasser unzulässig, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Bestehen Unklarheiten, ob bzw. inwieweit der Versickerungsbereich noch innerhalb des Umgriffs der Altablagerung liegt, ist dies vorab mittels Probeschürfen unter gutachterlicher Begleitung zu überprüfen. Bei Bedarf wäre die Sickeranlage neu zu positionieren. Andernfalls wäre vorhandenes Ablagerungsgut im Sickerbereich zur Gänze auszuräumen.

Da die tiefergreifenden Auffüllungen auf Fl. Nr. 978 der Gem. Mindelheim nicht ausgehoben werden, rät der Gutachter, die geplanten Verkehrsflächen mit einer undurchlässigen Oberflächenbefestigung zu versehen, um zukünftige Schadstoffeinträge zu vermeiden und die bestehen bleibenden Auffüllungen gegen Oberflächen- bzw. Sickerwasser zu versiegeln. Die auf der Fl. Nr. 978/10 bis in eine Tiefe von 2 m unter GOK vorhandenen setzungsempfindlichen Auffüllungen sind zur Herstellung von tragfähigen Schichten vollständig auszutauschen.

1.6 Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim

Zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt hat der Stadtrat das Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels (Einzelhandlungskonzept) durch das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider, Augsburg vom Februar 2008 ausarbeiten lassen. Die Beschlussfassung des Stadtrates erfolgte hierzu am 26.05.2008.

Ziel dieses Fachgutachtens ist es, die verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt und in den Stadtteilen zu sichern und gleichzeitig das in der Vergangenheit immer mehr ausufernde „Einkaufen auf der grünen Wiese“ zu verhindern. Vor allem die Ausdehnung des innenstadtrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten soll verhindert bzw. gesteuert werden, und eine "Stadt der kurzen Wege" und eine „lebendige Innenstadt“ sollen wieder Priorität haben. Maßnahmen wie die Steuerung der Standorte und die Abgrenzung von zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten sind rechtlich nur über das Instrument des Bebauungsplans möglich.

Der Positivsteuerung des (großflächigen) Einzelhandels zur Wahrung der Zentrumsfunktion steht im Einzelhandelskonzept der Voll- bzw. Teilausschluss von Einzelhandel in den gewerblichen Gebieten gegenüber.

Zu der nur ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben wurde vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider, Augsburg eine Stellungnahme mit Datum vom 27.05.2016 eingeholt; eine juristische Prüfung vom 07.06.2016 wurde von der Rechtsanwaltskanzlei Meidert & Kollegen vorgenommen. Beide fachlichen Stellungnahmen gehen davon aus, dass die Kopplung der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsnutzung an eine Produktionsstätte aus Einzelhandelsicht bzw. rechtlich nicht begründbar ist. Anstatt dessen wurde folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Ausnahmsweise können Ladengeschäfte mit Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß dem Standortentwicklungskonzepts des Einzelhandels (Einzelhandlungskonzept) als untergeordnete Nebennutzung zugelassen werden. Es muss aber ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang des Ladengeschäfts mit dem Gewerbebetrieb bestehen, der auch nicht dem Wirtschaftssegment des Einzelhandels zuzuordnen ist. Darüber hinaus müssen die zum Verkauf angebotenen Waren des Ladengeschäfts auch in einem unmittelbaren, sachlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit der gewerblichen Hauptnutzung stehen. Von einer untergeordneten Nebennutzung kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsflächen des Ladengeschäfts für alle angebotenen Sortimente nicht mehr als 25 % der Brutto-Grundfläche (DIN 277) der übergeordneten, gewerblichen (Haupt-)Nutzung, maximal jedoch 300 m² einnimmt. Die Ausnahme steht unter dem Vorbehalt, dass durch das Ladengeschäft eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Mindelheim ausgeschlossen ist. Letzteres ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Stadtbereich Mindelheim vorherrschenden städtebaulichen Gesamtsituation nachzuweisen.

Der Stadtrat beschloss am 25.07.2016 bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Festsetzungen inkl. Begründung entsprechend zu ändern.

2 Planungskonzept

2.1 Städtebauliches Konzept

Das vorhandene städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 511 wird in allen wesentlichen Teilen übernommen.

Die zwischenzeitlich errichtete Industriestraße, die als Bügelstraße an die Allgäuer Straße angebunden ist, dient zur Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke. Zugleich bildet sie die Zufahrt zur Park- und Ride - Anlage.

Die bisher ebenerdig geplante P+R - Anlage ist aufgrund der geänderten Grundstückssituation in der geplanten Form nicht mehr realisierbar. Deshalb wird für die P+R – Anlage ein Sondergebiet „Parken“ ausgewiesen, das unmittelbar westlich neben der Bahnsteigunterführung liegt. Auf diesem Grundstück ist auch die Errichtung eines Parkhauses möglich. Neben den P+R – Parkplätzen könnten hier auch zusätzliche Stellplätze für die umliegenden Gewerbebetriebe untergebracht werden.

Neben dem Sondergebiet „Parken“ werden im Planungsgebiet drei Bauquartiere (GE 1 – GE 3) ausgewiesen, die für gewerbliche Nutzungen bebaut werden können.

Die festgesetzten Baugrenzen, die meist parallel zu den Straßenbegrenzungslinien verlaufen, lassen eine weitgehend freie Bebaubarkeit der Grundstücke zu. Sie begrenzen die überbaubaren Bereiche der Baugrundstücke entlang der Straßen und Wege und schaffen somit Raum für die aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie des Naturschutzes erforderliche Begrünung.

Die Höhenentwicklung für alle Bauquartiere wird auf eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 22,00 m über Oberkante der festgesetzten Geländeoberkante begrenzt. Bereits bestehende höhere Gebäude genießen Bestandsschutz.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel eine Grenzbebauung auszuschließen und gleichzeitig Gebäude mit einer Länge über 50 m zu ermöglichen.

Um den Charakter einer Gewerbebebauung zu unterstreichen, sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 22 ° zulässig. Evtl. vorgesehene Wohnungen im Sinn von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in das Betriebsgebäude zu integrieren und müssen der Gewerbenutzung flächenmäßig deutlich untergeordnet sein.

Die beiden im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptfuß- und Radwegeachsen können zum Teil planungsrechtlich gesichert werden. So wird die Fuß- und Radwegebeziehung von der Bahnsteigunterführung Richtung Allgäuer Straße und darüber hinaus Richtung Eicht in ihrer Lage festgesetzt und verbreitert. Die zweite wichtige Fuß- und Radwegverbindung parallel zur Bahnlinie, die eine Verbindung zu den Radwegen an der Landsberger Straße und der Bad Wörishofer Straße darstellt, kann leider nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, da dieser teilweise bereits vorhandene Weg auf Gelände der Deutschen Bahn AG liegt.

2.2 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO sowie ein Sondergebiet „Parken“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei werden in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind hier ebenfalls ausgeschlossen, um die im Hinblick auf die an der Allgäuer Straße bereits vorhandenen Spielstätten einen Trading-Down-Effekt zu verhindern.

Damit wird das vom Stadtrat am 26.05.2008 beschlossene Standortentwicklungskonzeptes des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim des Büros Dr. Heider planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzung der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ fußt auf dem Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim und der dabei erarbeiteten „Sortimentsliste Innenstadtrelevanz Mindelheim“ mit Benennung der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ und der „Nichtinnenstadtrelevanten Sortimente“.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 - Abs. 9 BauNVO wird aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen und unter Verweis auf die Begründung im Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim die Liste „Innenstadtrelevante Sortimente“ angewandt bzw. diese Sortimente ausgeschlossen.

Mit dieser Festlegung wird der nachweislichen Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Lebens in Wohnstandorten vorgebeugt. Auch ist durch die festgelegten Sortimentslisten eine typisierte, hinreichend abgegrenzte Bestimmtheit gegeben.

In der Vergangenheit hat sich das Umfeld der Allgäuer Straße immer mehr von einem üblichen Gewerbegebiet entfernt. Entstanden sind in Teilbereichen großflächige „Einkaufsgebiete“ fernab des Stadtzentrums. Mit der Festsetzung zum Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll dieser städtebaulichen Fehlentwicklung vorgebeugt werden.

Die einschränkende Regelung für den städtebaulich weitab von der Innenstadt liegenden Planungsbereich und jenseits der zu versorgenden Wohnbebauung soll sicherstellen, dass die historisch gewachsenen Versorgungsbereiche wie die Innenstadt, aber auch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte, nicht weiter geschwächt werden durch Kaufkraftabfluss.

Des Weiteren soll die Regelung mit Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Stadt Mindelheim den nötigen Planungsspielraum

verschaffen, aktiv eine bevölkerungsnahen Versorgung ihrer Bürger sicherzustellen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 (gem. § 9 Abs. 2a BauGB) wurden für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Mindelheim die erforderlichen Regelungen getroffen und diese Bereiche entsprechend abgegrenzt.

Es gibt Betriebe, die typischerweise in einem Gewerbegebiet angesiedelt sind und im Rahmen ihrer gewerblichen Tätigkeit Waren herstellen, bearbeiten oder lagern, die auch im Einzelhandel vertrieben werden können.

Um diesen Betrieben die Möglichkeit einzuräumen, trotz des grundsätzlichen Ausschlusses von Einzelhandelsverkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten, weiterhin in einem den Zielen der Standortentwicklung für den Einzelhandel in Mindelheim entsprechendem Maße Waren am Firmenstandort zu verkaufen, ist eine entsprechende Ausnahmeregelung erforderlich.

Die Ausnahmeregelung soll hierbei die Zielsetzung verfolgen, dass Betriebe, die vor Ort zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen, in ihrem Bestand gesichert werden können, indem sie durch den Verkauf von Waren an den Endverbraucher die Möglichkeit erhalten, ihre gesamtwirtschaftliche Situation zu stärken.

In Anlehnung an die Begriffsdefinition der Gewerbeordnung ist unter gewerblicher Hauptnutzung jede in Verbindung mit dem Handwerk, der Produktion, dem Handel, der Gastronomie und dem Dienstleistungsgewerbe in Verbindung stehende, wirtschaftliche Betätigung eines Betriebs zu verstehen, die auf den Hauptgeschäftszweck zurückzuführen ist.

Durch die Koppelung des Ausnahmetatbestandes an einen funktionalen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Ladengeschäfts bzw. seiner zum Verkauf angebotenen Waren an das Hauptgewerbe wird der Schutzzweck eines bestandssichernden Annexhandels deutlich und eine isolierte Nutzungsaufnahme verhindert.

Beabsichtigt ist in diesem Zusammenhang auch ein abwägender Interessensausgleich zwischen den städtebaulichen Zielsetzungen des Standortentwicklungskonzepts zur Steuerung des Einzelhandels der Stadt Mindelheim und den gemäß BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen, kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen.

Mit der Begrenzung auf 300 m² Verkaufsfläche soll sichergestellt werden, dass den Ladengeschäften der Innenstadt nicht in existentiellem Umfang Kaufkraftpotentiale entzogen werden. Auch die Attraktivität von Neuansiedlungen im innerstädtischen Bereich soll durch konkurrierende Standorte in den Randzonen des Einzelhandels nicht verloren gehen.

Die gewählte Größenbeschränkung ist darauf zurückzuführen, dass diesbezüglich in aller Regel noch von kleinflächigen Einheiten ausgegangen werden kann, die für gewöhnlich, sortimentsunabhängig, keine wesentlichen, städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt erwarten lassen.

Um diese Vermutung auch im Einzelfall zu belegen, ist eine fachliche Beurteilung erforderlich.

Die in ihrer Größenordnung verhältnismäßige Beschränkung der Verkaufsflächen auf 25 % der Brutto-Grundfläche bezogen auf die gewerbliche Hauptnutzung soll einem schleichenden Wandel zwischen Haupt- und Nebennutzung vorbeugen und stellt daher eine zweckmäßige Restriktion des maximal zulässigen Flächenmaßes dar.

Das Sondergebiet „Parken“ dient ausschließlich der Unterbringung von Parkplätzen für Kraftfahrzeuge, vorzugsweise in einem mehrgeschossigen Parkhaus. Insbesondere ist hier an

Parkmöglichkeiten für Benutzer der Eisenbahn gedacht. Es sollten daher mind. 250 Stellplätze für eine P+R – Nutzung zur Verfügung gestellt werden, um den zu erwartenden steigenden Bedarf abzudecken. Des Weiteren müssen hier die aufgrund der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu einer zentralen Bushaltestelle wegfallenden Stellplätze untergebracht werden. Bei der Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses könnten weitere Stellplätze auch für naheliegende Gewerbebetriebe zur Deckung ihres Stellplatzbedarfs errichtet werden. Dabei gilt es zu beachten, dass die P+R – Stellplätze zum Ausgang günstiger liegen wie die privaten Stellplätze, um den Umstieg zum ÖPNV so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei müssen die Wohnflächen den gewerblichen Nutzflächen deutlich untergeordnet sein. Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks muss eindeutig Vorrang haben. Deshalb wird der Anteil der max. zulässigen Wohnfläche auf 25 % der gewerblich genutzten Bauflächen (Brutto-Grundflächen nach DIN 277) begrenzt. Die Gewerbebetriebe dürfen nicht durch Konflikte zwischen Wohnnutzung in ihrer Tätigkeit im Rahmen des § 8 Abs. 1 BauNVO beeinträchtigt werden.

2.3 Maß der Nutzung

Als maximal zulässiges Maß der Nutzung werden für die geplante Bebauung folgende Festsetzungen getroffen:

In den Bauquartieren GE 1 bis GE 3

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
- Baumassenzahl (BMZ): 6,4

Die festgesetzten Grundflächenzahlen stellen die Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte dar. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Werten der angrenzenden Bebauungspläne. Die Baumassenzahl von 6,4 geht davon aus, dass das Bauvolumen maximal das 4-fache (entspricht 4,0 m Geschoßhöhe) von 1,6 (max. zulässige GFZ) betragen darf. Aufgrund der im Gewerbebau häufig sehr unterschiedlichen Geschosshöhen wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen verzichtet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 22,00 m; dies würde z. B. die Errichtung eines 5-geschossigen Bürogebäudes ermöglichen.

Im SO "Parken" wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Auch hier gilt eine maximale Gebäudehöhe von 22,00 m.

2.4 Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet ist über die Allgäuer Straße, die als Bundesstraße B 16 gewidmet ist, bestens an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Allgäuer Straße wurde zwischenzeitlich, wie es der Bebauungsplan Nr. 511 bereits vorsah, dreispurig ausgebaut. Sie dient in erster Linie als Fernstraße und erfüllt daneben noch zahlreiche Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten, war die Errichtung einer dritten Fahrspur (Linksabbiegespur) von großer Bedeutung.

Die bestehende, bügelförmige Industriestraße schließt zweimal an die Allgäuer Straße an. Sie dient zur Erschließung der Gewerbegrundstücke und als Zufahrt zur P+R-Anlage. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, was den Empfehlungen der EAE 85/95 für Gewerbegebiete entspricht.

Im Bereich der beiden Einmündungen der Industriestraße in die Allgäuer Straße werden Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 85 m festgesetzt, was auch für eine zulässige Geschwindigkeit von 60 km/h ausreichen würde. Des Weiteren sind im Eckbereich der Baugrundstücke Grundstückszufahrten ausgeschlossen um Rückstauungen zu vermeiden.

Beidseitig der Allgäuer Straße sind kombinierte Fuß- und Radwege mit einer Breite von 2,75 m vorhanden. In der Industriestraße wurde bereits ein einseitiger Gehweg errichtet. Vorgesehen ist diesen vorhandenen Gehweg im Bereich zwischen der Bahnsteigunterführung und der Allgäuer Straße zu einem gemeinsamen Fuß- und Radweg mit 3,50 m Breite umzugestalten. Ein 2,00 m breiter Grünstreifen trennt diesen Weg von der Fahrbahn der Industriestraße. Dieser Weg führt über einen Fahrbahnteiler über die Allgäuer Straße Richtung Eicht bzw. weiter Richtung Heimenegg und Mindelau. Diese Wegebeziehung ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Radwegekonzept dargestellt.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung einer P+R-Anlage beabsichtigt. Bei ebenerdiger Bauweise können ca. 200 KFZ-Stellplätze untergebracht werden. Für einen darüber hinausgehenden Bedarf ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses erforderlich. Die Anbindung an den Bahnhof und der Zugang zu den Bahnsteigen sind auf kurzem Wege über die bestehende Bahnsteigunterführung möglich. Über die Industriestraße ist die P+R-Anlage von der Allgäuer Straße aus schnell erreichbar. Neben den KFZ-Stellplätzen ist auch die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Fahrräder und motorisierte Zweiräder geplant.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung über die bestehende Hauptwasserleitung DN 300 im Bereich der Allgäuer Straße bestens angeschlossen. Auch im Bereich der Industriestraße liegt bereits eine Wasserleitung DN 150. Damit ist die ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert. Sofern für einzelne Bauvorhaben erhöhte Anforderungen an den Brandschutz bestehen, ist zu prüfen, ob zusätzlich gesonderte Löscheinrichtungen (z. B. Löschbehälter) notwendig werden.

Das Abwasserentsorgungskonzept sieht ein modifiziertes Mischsystem vor. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage der Stadt Mindelheim. Dabei kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Industriestraße und an den bestehenden Mischwasserkanal in der Allgäuer Straße angeschlossen werden.

Das gesammelte, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Straßen-, Hof- und Dachflächen soll vor Ort versickert werden. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass die Niederschlagseinleitung vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat und eine punktuelle Versickerung nur bei begründeten Ausnahmefällen möglich ist. Für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind die unter Nr. 2.7 beschriebenen Maßnahmen zu beachten.

Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ sind zu beachten.

Da es aufgrund des Mischwasserkanals im Bereich der Allgäuer Straße zu Rückstauereignissen im gesamten Planungsbereich kommen kann, sind bei der Herstellung von Hausanschlüssen die Vorgaben der DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ einzuhalten.

Bei Beachtung der Vorgaben und der Technischen Regeln ist eine erlaubnisfreie Versickerung

von gesammeltem Niederschlagswasser möglich. Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung fällt, ist für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Vorgaben des DWA Arbeitsblatts A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ berücksichtigt.

Ein Anschluss an das Gasleitungsnetz von Schwabennetz ist über die bestehenden Leitungen in der Allgäuer Straße und der Industriestraße möglich.

Die Stromversorgung über das Leitungsnetz der VWEW ist gewährleistet.

Telekommunikationsleitungen befinden sich ebenfalls innerhalb des Planungsgebiets.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbilds ist eine Verlegung aller Kabel und Leitungen nur unterirdisch möglich. Die oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen vermittelt dem Betrachter das Gefühl von einem Provisorium und Unordnung und scheidet deshalb aus stadtgestalterischen Gründen aus. Des Weiteren stehen die erforderlichen Masten in optischer Konkurrenz zu den freistehenden Werbeanlagen der Gewerbebetriebe.

2.6 Grünordnungskonzept

Neben dem ökologischen Nutzen bedingen die grünordnerischen Festsetzungen auch städtebauliche bzw. landschaftsplanerische Aspekte:

Auf den Baugrundstücken sind außerhalb der Baugrenzen zu begrünende Flächen ausgewiesen, deren Breiten entlang der Erschließungsstraßen 2,50 bis 5,00 m betragen. Zusätzlich sind entlang der Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke jeweils 2,50 m breite zu begrünende Flächen festgesetzt. Diese Grünflächen erfüllen in ihrer Gesamtheit wichtige ökologische und stadtgestalterische Funktionen und schaffen einen Ausgleich für die überbauten Flächen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind diese Grünflächen auf Dauer gesichert und vor jeglicher Bebauung geschützt. Sie sind zu begrünen, mit Büschen und Bäumen zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten.

Bäume, die entlang der Bahnlinie München - Lindau gepflanzt werden, dürfen den Bahnbetrieb nicht gefährden. Sie dürfen deshalb eine Höhe nicht überschreiten, die so groß ist wie der Abstand des Pflanzstandortes zuzüglich 2,50 m zum nächstgelegenen Gleis.

Die Außengestaltung der Baugrundstücke ist über einen Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag beizulegen ist, nachzuweisen.

(Weiteres siehe Anlage: **Umweltbericht** vom 06.06.2017 erstellt von Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (univ.) Katrin Mohrenweis)

2.7 Maßnahmen im Bereich der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

In der Planzeichnung sind Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet.

Mit der historischen Erkundung vom 30.06.2016 durch das Ingenieurbüro Kling Consult GmbH wurde am dortigen Standort die Ablagerung von Bodenaushub, Bauschutt und kommunalem Abfall (Haus- und Gewerbemüll) in den Jahren ab etwa 1945 bis 1954 dokumentiert.

In der orientierenden Untersuchung des Büros Blasy+Mader GmbH vom 11.11.2016 wurde das Vorhandensein von Auffüllungen bestätigt und die Verdachtsfläche mittels Kleinrammbohrungen räumlich eingegrenzt. Bei den untersuchten Bodenluftproben wurden keine Verunreinigungen mit Deponiegasen oder gasförmigen Schadstoffen festgestellt. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser konnte Entwarnung gegeben werden: Eine auffüllungsbedingte erhebliche Grundwasserverunreinigung ist nicht zu befürchten.

Weiterführende Detailuntersuchungen sind insofern entbehrlich.

Bei der Errichtung einer P+R-Anlage im Bereich der Altablagerung sind folgende fachliche Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu beachten:

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung (z. B. Herstellung der Frostschuttschicht) sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Erdmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material einer Wiederaufbereitung (z. B. zugelassene Bodenreinigungsanlage) zuzuführen. Kann das Material weder verwertet noch aufbereitet werden, so ist es ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Bei der Beprobung von Aushubmaterial im Hinblick auf eine abfallwirtschaftliche Einstufung (Deklarationsanalyse) sind die Vorgaben der LAGA PN 98 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/ Beseitigung von Abfällen – Stand Dezember 2010“ sowie der zugehörigen Deponie-Info 3 des LfU Stand 12/2010 „Hinweise zur erforderlichen Probenanzahl nach PN 98 bei Haufwerken“ ausdrücklich zu beachten. Darüber hinaus sind die Regelungen des LfU-Merkblattes „Boden- und Bauschutthaufwerke – Beprobung, Untersuchung und Bewertung“ mit Stand April 2016 anzuwenden.

Die Erd- und Aushubarbeiten im Altablagerungsbereich einschl. Verwertung / Entsorgung von verunreinigten Auffüllmaterialien sind jeweils in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bis spätestens 2 Monate nach Beendigung des Bauvorhabens dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen. Im Bereich vorhandener schadstoffbelasteter Auffüllungen ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen und dgl. in das Grundwasser unzulässig, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Bestehen Unklarheiten, ob bzw. inwieweit der Versickerungsbereich noch innerhalb des Umgriffs der Altablagerung liegt, ist dies vorab mittels Probeschürfen unter gutachterlicher Begleitung zu überprüfen. Bei Bedarf wäre die Sickeranlage neu zu positionieren. Andernfalls wäre vorhandenes Ablagerungsgut im Sickerbereich zur Gänze auszuräumen.

Da die tiefergreifenden Auffüllungen auf Fl. Nr. 978 der Gem. Mindelheim voraussichtlich nicht ausgehoben werden, rät der Gutachter, eine ebenerdige P+R-Anlage mit einer undurchlässigen Oberflächenbefestigung zu versehen, um zukünftige Schadstoffeinträge zu vermeiden und die bestehen bleibenden Auffüllungen gegen Oberflächen- bzw. Sickerwasser zu versiegeln. Bei der Errichtung von Gebäuden sollten im Bereich der Altlastenverdachtsfläche die bis in eine Tiefe von 2 m unter GOK vorhandenen setzungsempfindlichen Auffüllungen zur Herstellung von tragfähigen Schichten vollständig ausgetauscht werden.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Ordnung

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird einer weiteren Schwächung der Innenstadt entgegen wirken und soll dazu beitragen, dass die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gefördert wird.

Bei der Anwendung der Ausnahmeregelung von erheblich untergeordneten Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Betrieben muss der Nachweis erbracht werden, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mindelheim damit verbunden ist.

Aufgrund des gewählten städtebaulichen Konzepts mit den planerischen Festsetzungen sind keinerlei negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sowie auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten.

Die geplante P+R-Anlage trägt dazu bei, den dringend benötigten Stellplatzbedarf für Bahnreisende zu decken, die mit dem Auto oder Zweirad zum Bahnhof gelangen. Auf Grund seiner Lage gegenüber den Bahnanlagen erfolgt die Zufahrt über die Allgäuer Straße und damit von einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße aus. Die Allgäuer Straße ist hinreichend geeignet, diesen Verkehr noch aufzunehmen; gleichzeitig erfolgt eine Entlastung des zum Bahnhof führenden Straßennetzes, insbesondere des Zeppelinweges und des Dr.-Jochner-Weges.

3.2 Natur und Landschaft

Aus landschaftsplanerischer Sicht werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine besonders schützenswerten Belange tangiert.

Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe ihrer Größenordnung entsprechend bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 511 zulässig waren.

(Weiteres siehe Anlage: **Umweltbericht** vom 06.06.2017 erstellt von Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (univ.) Katrin Mohrenweis)

3.3 Immissionsbelastung

Im Vergleich zu der im Bebauungsplan Nr. 511 festgesetzten Nutzung sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung sowie der P+R-Anlage sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

3.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen ist mit erhöhten Anforderungen an die sichere Gründung von baulichen Anlagen zu rechnen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser darf hier nicht punktuell erfolgen. Insgesamt ist hier bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen.

3.6 Erschließung des Planungsgebiets

Die Erschließungsanlagen im Planungsgebiet sind weitestgehend fertiggestellt.

So wurde die Allgäuer Straße in der festgesetzten Ausbaubreite mit beidseitigem Fuß- und Radwegen im Jahr 2011 umgebaut. Die Industriestraße ist seit den 1990er Jahren hergestellt. Noch zu errichten ist der Fuß- und Radweg von der Bahnsteigunterführung bis zur Allgäuer Straße.

Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind lediglich bei Bedarf zusätzliche Hausanschlüsse bzw. Übergabeschächte zu errichten.

Aufgestellt:
Stadtbauamt Mindelheim

.....
Dipl. Ing. Gerhard Frey

Mindelheim, den 10.10.2017

.....
Erster Bürgermeister
Dr. Stephan Winter