



Sachgebiet
Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter
Herr Koj

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	23.09.2026	öffentlich	Beschluss
Betreff			

Umnutzung des bisherigen Einkaufsmarktes für Sportartikel (Intersport Hofmann) in einen Einkaufsmarkt für Lebensmittel in der Sudetenstraße 100

Bauleitplanung;

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 "Fachmarktzentrum Neugablonz" für das Gebiet zwischen Sudetenstraße, Falkenstraße, Rosengasse und Sonnenstraße (Grundstück Flur-Nr. 1696/11, 1793/2 Teil, 1793/10 sowie 1794/12 Teil) Gemarkung Kaufbeuren in Kaufbeuren - Neugablonz

Plan-Nr. 14.3.1

1. Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Anlagen:

01 Antrag Änderung BBP 14-3 20260724

02 14-3-1 Planzeichnung 20260720

03 14-3-1 Satzung 20260720

04 14-3-1 Begründung

05 14-3-1 Einzelhandel - Auswirkungsanalyse 20250800

06 14-3-1 Artenschutz Kurzbericht 20260512

07 14-3-1 UVP-Vorprüfung 20260720

08 14-3-1 Gutachten Schalltechnische Verträglichkeit 20260122

Sachverhalt:

Teil A) Grundlage / Anlass der Planung

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer, Herr Harald Hofmann (Hofmann OHG), hat die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 „Fachmarktzentrum Neugablonz“ mit Schreiben vom 24.07.2026 beantragt. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1696/11, 1793/2 (Teilfläche), 1793/10 und 1794/12 (Teilfläche) im Bereich der Sudetenstraße 100.

Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) für das Grundstück. Der bestehende Bebauungsplan sieht für den betreffenden Bereich derzeit großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Sport vor. Für die geplante Nutzung ist daher insbesondere eine Änderung der Art der baulichen Nutzung bzw. der Sortimentsfestsetzungen erforderlich.

Mit der Änderung soll zugleich eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines bereits für Einzelhandel vorgesehenen und entsprechend vorgeprägten Standortes ermöglicht und die Nahversorgung im Stadtteil Neugablonz weiter gestärkt werden.

Die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters steht im Zusammenhang mit der vorgesehenen Verlagerung des derzeit am Standort Sudetenstraße 100 ansässigen Intersport-Marktes. Der bestehende Intersport-Markt wird voraussichtlich im März 2027 schließen. Als Ersatz ist unmittelbar anschließend die Eröffnung eines neuen Intersport-Standortes im Innenstadtbereich von Kaufbeuren geplant. Der Betrieb am neuen Standort wird unter einer neuen Betreiberstruktur eröffnet. Es soll ein möglichst nahtloser Übergang zwischen dem bisherigen und dem neuen Standort gewährleistet werden. Die Verlagerung des Sportfachmarktes schafft zugleich die Voraussetzung für die geplante Nachnutzung des Grundstücks Sudetenstraße 100 durch den Lebensmittelvollsortimenter.

Für die Ansiedlung des Edeka-Marktes sind am bestehenden Gebäude sowie an den Außenanlagen entsprechende Umbaumaßnahmen erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Eröffnung des Edeka-Marktes voraussichtlich im Herbst 2027 vorgesehen.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren entstehenden Verfahrenskosten, insbesondere für die städtebauliche Planung sowie erforderliche Fachgutachten und Untersuchungen, zu übernehmen.

Teil B) Aktuelle städtebauliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Neugablonz, östlich der Sudetenstraße, nördlich der Falkenstraße und südlich der bestehenden Norma-Filiale (Sudetenstraße 102). Im Plangebiet befinden sich die Grundstücke Fl.-Nr. 1696/11, 1793/2 (Teilfläche), 1793/10 und 1794/12 (Teilfläche).

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich bereits ein Bestandsgebäude, das derzeit durch einen Intersport-Markt genutzt wird. Darüber hinaus bestehen weitgehend vollversiegelte Parkplatzflächen sowie schmale Grünstreifen. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich ein kartiertes Biotop. Das Gelände ist nahezu eben und weist lediglich eine leichte Steigung Richtung Nordwesten auf.

Die Planung stellt damit im Wesentlichen eine Nutzungsänderung innerhalb eines bereits baulich und einzelhandelsbezogen genutzten Standortes dar. Neue, bislang nicht entsprechend vorgeprägte Flächen werden für den Einzelhandelsstandort nicht in Anspruch genommen; vielmehr können die vorhandenen baulichen Strukturen, die Erschließung und die bestehende Infrastruktur weitergenutzt werden.



Abb.: Auszug Luftbild (2025) mit DFK

Teil C) Einschätzung der Abteilung Stadtplanung

Auf Grundlage der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher aus Sicht der Abteilung Stadtplanung empfohlen.

Die Planung ermöglicht die Nachnutzung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes und trägt zugleich zur Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung im Stadtteil Neugablonz bei.

Auf Grundlage der bereits geführten Vorgespräche wurde zwischenzeitlich ein Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden auch die für die weitere Planung erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen erstellt. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Planzeichnung, Textteil, Begründung und den zugehörigen Fachgutachten wird dem Gremium mit dieser Vorlage ebenfalls zur Billigung vorgelegt.

Der vorliegende Entwurf sieht unter anderem die Änderung des Sondergebietes „Einzelhandel“ zur Ermöglichung eines großflächigen Vollsortimentmarktes sowie entsprechende Regelungen zu Stellplätzen, Grünordnung, Pflanzungen, Beleuchtung, Bodenbelägen und Lärmschutz vor.

Teil D) Weiteres Vorgehen

Mit dem Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neugablonz“, Plan-Nr. 14.3.1 förmlich eingeleitet bzw. in das weitere Bauleitplanverfahren überführt.

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Nach den vorliegenden Planunterlagen liegen hierfür insbesondere die Voraussetzungen einer Maßnahme der Innenentwicklung und einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² vor.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll entsprechend der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

Im Anschluss an den Billigungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren. Gleichzeitig werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich. Ebenso ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da diese gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Teil E) Auswirkungen auf den Klimawandel

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb eines bereits bestehenden und für Einzelhandelsnutzungen vorgesehenen Standortes. Durch die Nachnutzung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und die Erschließung eines neuen Standortes vermieden werden. Die vorhandene bauliche Infrastruktur und Erschließung können weitergenutzt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden zudem verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas

beitragen. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung von privaten Grünflächen, Pflanzbindungen und Baumpflanzungen sowie die Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, beispielsweise Solarthermie und Geothermie, empfohlen. Ebenso werden Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine gezielte Anordnung von Bäumen zur sommerlichen Verschattung von Freiflächen und Gebäuden empfohlen.

Für den Umgang mit Starkregen und wild abfließendem Oberflächenwasser enthält der Bebauungsplan zudem Hinweise zum Überflutungsschutz.

Teil F) Verfügbare Unterlagen

Folgende Unterlagen sind online verfügbar und Bestandteil der Vorlage:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Bebauungsplan - Planzeichnung
- Bebauungsplan – Satzung
- Bebauungsplan – Begründung
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- Artenschutz Kurzbericht
- Allgemeine Vorprüfung
- Schalltechnische Verträglichkeitsanalyse

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Bericht der Stadtplanung und Bauordnung dient zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neugablonz“ Plan-Nr. 14.3 für das Gebiet zwischen Sudetenstraße, Falkenstraße, Rosengasse und Sonnenstraße in Kaufbeuren - Neugablonz mit der Plan-Nr. 14.3.1 zu ändern. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Fachmarktzentrum Neugablonz – 1. Änderung“, Plan-Nr. 14.3.1. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Fachmarktzentrum Neugablonz – 1. Änderung“,

Plan-Nr. 14.3.1, mit den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen sowie die Begründung hierzu, jeweils in der Fassung vom 20.07.2026, wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, soweit erforderlich, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Deckungsvorschlag:

Zuschussfähig: ☐ ja Bitte hier Zuwendungsbereich eintragen
☒ nein

Bürokratie- und Klimaschutzfolgeabschätzung

prognostizierter Aufwand bei der Umsetzung des Beschlusses für

die Bürger nein ☒ ja ☐
 die Wirtschaft nein ☒ ja ☐
 die Stadtverwaltung nein ☒ ja ☐

Auszahlung	Budgetnummer / INV-Code	XXXXXXXXXXXX / XXX
	GNr.	XX
	KTR	XXXXXX
	SK	XXXXXX
	Haushaltsansatz	- €
	Verfügbar	- €
	gepl. Ausgabe	- €

Einzahlung	Budgetnummer / INV-Code	XXXXXXXXXXXX / XXX
	GNr.	XX
	KTR	XXXXXX
	SK	XXXXXX
	Haushaltsansatz	- €
	gepl. Zuschuss	- €

Über Referatsleiter/in Carl an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse
 mit der Bitte um Vorlage im Bau- und Umweltausschuss am 23.09.2026
 und ggf. im Stadtrat am 06.10.2026.

Originalbeschluss an 402 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 31.08.2026
Stadtplanung und Bauordnung

Theresa Bartl