



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2026/071

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	13.07.2026
Sachgebiet:	Stadtplanung		
Bearbeiter:	Thomas Feick	Az.:	621.4147

Beratungsfolge:	Termin:	Behandlung:
Gemeinderat	29.07.2026	öffentlich

Befangenheit: Gemeinderätin Martha Dauth (Anliegerin).

Sachverständige: Robert Marzini (Marzini Architekten), Helmut Teuber (PMG).

Thema:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Argenstraße - Drogeriemarkt"

- Wechsel des Vorhabenträgers
- Vorstellung der neuen Planung
- Städtebaulicher Vertrag (Finanzierungsvertrag)

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Kressbronn a. B. verfügt bislang über keinen Drogeriemarkt. Die nächsten Drogeriemärkte finden sich in Friedrichshafen, Tettnang oder Enzisweiler (Bodolz). Sämtliche Versuche in der Vergangenheit einen Drogeriemarkt in Kressbronn a. B. anzusiedeln, sind immer wieder gescheitert. Grund dafür war insbesondere, dass die Vorhabenträger den Grunderwerb nicht tätigen konnten bzw. die Grundstücke für ein solches Vorhaben zu klein oder ungeeignet waren. Die Esslinger Immobilien GmbH hatte ein geeignetes Grundstück südlich des bestehenden EDEKA's erworben und sich von der Gemeinde überzeugen lassen, dort ein entsprechendes Bauvorhaben zu realisieren. Das Bauleitplanverfahren hierzu war bereits weit vorangeschritten und der letzte Beteiligungsschritt (förmliche Beteiligung) durchgeführt worden. Hierbei war vorgesehen, einen Drogeriemarkt (EG), evtl. Gewerbeeinheiten und/oder Mitarbeiterwohnen (1. OG), allgemeines Wohnen (2. OG) und eine Tiefgarage (UG) zu realisieren. Mitte 2026 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Esslinger Immobilien GmbH das Projekt nicht weiterführen wird und ein anderer Vorhabenträger eine neue Planung für einen Drogeriemarkt verfolgt. Am 3. Juli 2026 fand

eine erste Besprechung mit dem neuen Vorhabenträger statt. Projektsteuerer und Ansprechpartner für die Gemeinde ist die Firma PMG aus Spaichingen. Investor wird die Nipp AG aus Pfullendorf. Ebenfalls war der Bereichsleiter Expansion von der Drogeriemarktkette dm in der Besprechung dabei, womit auch klar ist, welcher Drogeriemarkt angesiedelt werden soll. Die Gemeinde hat dabei stets das Ziel verfolgt, ein gehobenes Drogeriefachgeschäft anzusiedeln, das über ein umfangreiches Sortiment verfügt. Das vom Investor gewählte Unternehmen entspricht diesen Anforderungen. Der nun im ersten Besprechungstermin mit den Beteiligten vereinbarte Zeitplan sieht vor, die Bebauungsplanung möglichst noch im Jahr 2026 abzuschließen und mit dem Bau bereits im Frühjahr 2027 zu beginnen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das Bauvorhaben hat sich etwas erweitert, sodass sich die Planung auch über die Flst. Nr. 193/7 und 193/8 erstrecken soll. Damit sind von der Überplanung die Flst. Nr. 193/1, 193/7, 193/8 sowie ein Teilbereich des Flst. Nr. 193/17 betroffen. Insgesamt umfasst das Plangebiet damit ca. 2.180 m² Fläche. Die Grundstücke liegen direkt nördlich des Bahnübergangs. Im Norden der Grundstücke schließt die Parkfläche vom EDEKA an. Die Fläche bietet sich auf Grund der zentralen örtlichen Lage, den örtlichen Gegebenheiten und der Grundstückgröße hervorragend für die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere für die Etablierung eines Drogeriemarkts, an.

3. Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, hatte der Bauherr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Damit verbunden ist die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie eines Durchführungsvertrags. Über diese Instrumentarien behält die Gemeinde die Steuerungsmöglichkeit der künftigen Bebauung und kann hier gezielte Regelungen vornehmen.

4. Projektbeschreibung

Vorgesehen ist der Neubau eines Drogeriemarkts im Bereich der Grundstück Flst. Nr. 193/1, 193/7, 193/8 und 193/17 (teilweise), also südlich vom bestehenden EDEKA Markt Kressbronn a. B. Im Unterschied zur bisherigen Planung, sieht die neue Planung „lediglich“ einen üblichen, eingeschossigen Drogeriemarkt vor, ohne Kombination mit Wohnen oder Gewerbe. Auf Grund der größeren Fläche des Plangebietes lassen sich die notwendigen Parkplätze oberirdisch herstellen. Die Zufahrt soll über die bestehende Zufahrt zum EDEKA erfolgen. Eine weitere Zu- und Abfahrt soll über die Argenstraße bzw. Heidachstraße geprüft werden. Der Investor wird mit dem dm-Drogeriemarkt einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Die Vorabstimmungen hierzu sind bereits erfolgt. Das Projekt dient als Ergänzung der zentralen Nahversorgung für die Kressbronner Bürgerinnen und Bürger in unmittelbarer Nähe zum bestehenden EDEKA-Markt.

5. Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch eine vorherige Planung zu ordnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.
- Die Verbesserung der Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs.

6. Art des Verfahrens

Nach § 13a BauGB kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete vorliegen.

7. Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird als Art der baulichen Nutzung die tatsächlich geplante Nutzung – Drogeriemarkt – festgeschrieben. Diese Nutzung entspricht der umgebenden Mischgebietsnutzung entsprechend der BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in dem betroffenen Bereich insbesondere eine Mischbaufläche dar. In dem Teilbereich des bestehenden bereits rechtskräftigen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Lebensmittel-SB-Markt dargestellt. Folglich kann die vorgesehene Entwicklung größtenteils aus dem Flächennutzungsplan erfolgen. Eine Berichtigung wird im Nachgang für den Teilbereich vorgenommen.

9. Planaufstellungsbeschluss

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist ein Planaufstellungsbeschluss notwendig, der den politischen Willen des Gemeinderates zur Aufnahme eines Planungsverfahrens bekräftigt und festhält. Am 27. April 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst. In der Sitzung vom 22. November 2023 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut gefasst, da anstatt einer ursprünglichen Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „VHB Argenstraße Flst. Nr. 197/17 (Änderung und Teilaufhebung)“ ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgesetzt werden sollte. Nachdem die Planung lediglich in geänderter Form und mit einem neuen Vorhabenträger fortgeführt werden soll, ist kein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich. Die Bezeichnung des Bebauungsplans soll jedoch etwas geändert werden, da die alte Bezeichnung nicht mehr passt und zur Verwirrung führen könnte. Das Plangebiet wird durch den Lageplan in der Anlage definiert.

10. Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen zu informieren. Dabei muss ihnen die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ermöglicht werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Unterrichtung der

Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum Dezember 2023 bis Januar 2024 durchgeführt, um Stellungnahmen zu den Planunterlagen zu erhalten. Eine erneute frühzeitige Beteiligung ist nicht notwendig.

11. Förmliche Beteiligung

Auch wenn bzgl. der alten Planunterlagen bereits die förmliche Beteiligung im Zeitraum von Dezember 2024 bis Februar 2025 durchgeführt wurde, muss diese auf Grund der geänderten Planung wiederholt werden. Hierzu soll vor dem Beschluss im Gemeinderat, ein Scopingtermin bzw. eine Vorabstimmung mit den übergeordneten Behörden erfolgen. Nach der Sommerpause soll dann die Planung im Gemeinderat vorgestellt werden und der Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen werden.

12. Städtebaulicher Vertrag

Im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird von der Gemeinde Kressbronn a. B. üblicherweise ein städtebaulicher Vertrag mit Finanzierungsregelung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Dies soll auch in diesem Fall erfolgen, sodass sämtliche Kosten auf den Vorhabenträger übertragen werden. Der in der Sitzungsvorlage zur Gemeinderatssitzung vom 29. Juli 2026 beigefügte Entwurf des Vertrags soll, sofern der Gemeinderat zustimmt, zur Unterzeichnung gebracht werden.

13. Artenschutzgutachten

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Baugrundstück auf Grund der bisherigen Nutzung nur ein sehr eingeschränktes faunistisches Artenspektrum aufweist. Ebenfalls erfolgten Untersuchungen hinsichtlich Zauneidechsen, Brutvogelarten, Fledermäuse und anderen geschützten Tierarten. In Folge dessen wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen für den Hausperling festgesetzt. Dadurch können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ggf. muss die Untersuchung noch auf den Bereich der Plangebietserweiterung ausgeweitet werden. Dies soll mit den Behörden vorab geklärt werden.

15. Lärmschutzgutachten

Auf Grundlage der alten Planung wurde ein Lärmschutzgutachten eingeholt. Dabei wurde die Höhe der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft und das Bauvorhaben, die bei der Andienung des Drogeriemarkts (Lkw und Warenums Schlag) und von der Tiefgaragenzufahrt (Pkw) verursacht werden, durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt. Ergebnis der Untersuchung war, dass keine Konflikte aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind. Die Andienung des Drogeriemarkts (Lkw-Fahrbewegungen und Warenums Schlag) ist jedoch auf den Tagzeitraum zu beschränken (werktags 6 bis 22 Uhr). Im Scopingtermin soll ebenfalls geklärt werden, ob eine neue schalltechnische Untersuchung auf Grund der neuen Planung erforderlich ist.

16. Verkehrsregelung

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines infrastrukturellen wichtigen Knotenpunktes. Ebenfalls liegt hier eine hohe Verkehrsfrequenz vor. Die örtliche Situation mit Bahnübergang, Wegeverbindung in Richtung Langeargen, Zufahrt über die Heidachstraße für einige Gewerbebetriebe sowie Wohnhäuser, Zufahrt über den Nonnenbacher Weg zum Bahnhof und Parkplatzeinfahrt eines Lebensmittelgeschäftes ist bereits sehr angespannt. Hinzu

kommt jetzt noch die geplante Erschließung des Drogeriemarktes. Die alte Planung wurde deswegen auch mit der Deutschen Bahn sowie der Straßenverkehrsbehörde (LRA Bodenseekreis) die zu erwartenden Auswirkungen auf den Bahnübergang untersucht. Auch diese Thematik ist vorab mit den Fachbehörden und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange hinsichtlich der neuen Planung zu beleuchten.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Auf Grund der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein städtebaulicher Vertrag mit Finanzierungsregelung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen werden. Dadurch können sämtliche Kosten auf den Vorhabenträger übertragen werden. Folglich entstehen der Gemeinde keine Kosten.

III. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhabenträgerwechsel von bisher Esslinger Immobilien GmbH zu dem Projektsteuerer Helmut Teuber sowie dem Investor Nipp KG zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der groben Planung des Vorhabenträgers zu, welche bis zur Beschlussfassung im Gremium weiter auszuarbeiten ist.
3. Der Gemeinderat stimmt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages (Finanzierungsvertrag) zu.

IV. Anlagen:

Ansichten, Schnitte (Entw. v. 13.07.2026)
Grundriss Erdgeschoss (Entw. v. 13.07.2026)
621 Antrag auf Einleitung bzw. Fortführung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplanverfahrens
621.42 Städtebaulicher Vertrag zur Finanzierung eines Bebauungsplanverfahrens
(Finanzierungsvertrag)
VHB Argenstraße Drogeriemarkt - Geltungsbereich (Anlage 1)
Vergütungsvereinbarung Rechtsanwälte Elser, Dr. Kohnke, Kugler Partnerschaft mbB (Anlage
2)
Auszug Flächennutzungsplan - Bereich Bebauungsplan VHB Argenstraße - Drogeriemarkt
(Anlage 3)

V. Sonstige Hinweise:

Keine.

