

10. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Nahversorgungszentrum nördliche Memminger
Straße"
für den Bereich westlich der Memminger Straße und
nördlich des Eisstadions

Begründung mit Umweltbericht

Herausgeber:

Stadt Kempten(Allgäu)

Bearbeitung:

Stadtplanungsamt

Stadt Kempten (Allgäu)

Stadtplanungsamt

Kronenstraße 8

87435 Kempten (Allgäu)

INHALTSVERZEICHNIS

I	ALLGEMEINER TEIL	5
1	Aufgabe und Funktion des FNP/LP	5
2	Integration des Landschaftsplans	5
3	Darstellungssystematik	6
4	Rechtsgrundlagen	6
5	Anlass der Änderung des FNP /LP	6
6	Lage im Stadtgebiet	7
7	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2018)	7
8	Aussagen des Regionalplans Allgäu (RP 2007).....	10
9	Denkmalschutzgesetz.....	11
10	Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt.....	11
11	Ziele des Naturschutzrechtes	12
12	Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren	12
II	ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN	15
1	Allgemeine Zielsetzungen.....	15
2	Untersuchte Planungsalternativen	15
3	Bisherige Darstellung in Flächennutzungs- und Landschaftsplan	16
4	Inhalte der 10. Flächennutzungsplanänderung	17
III	ANLAGE UMWELTBERICHT	18



Abschnitt I:

Allgemeiner Teil

I Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

Im Allgemeinen Teil des ersten Abschnittes werden die für die Planung relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen gesetzlicher, naturräumlicher und städtebaulicher Art erläutert. Zudem werden die wesentlichen Vorgaben und Entwicklungsziele der Planung in den Grundzügen dargestellt.

Der zweite Abschnitt dient der Erläuterung der dargestellten Sonderbauflächen. Zudem werden die allgemeinen Zielsetzungen, die geprüften Alternativen und die neue Plandarstellung erklärt.

Der Umweltbericht im dritten Abschnitt beschreibt die voraussichtlichen erheblichen negativen Umweltwirkungen der geplanten Wohnbauflächen und ist in Abschnitt drei aufgeführt.

1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Nahversorgungszentrums.

Die 10. Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe und konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Der Plan zeigt jedoch das langfristige Entwicklungsziel für den Bereich auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen.

2 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten ist in den rechtskräftigen FNP integriert, so dass auf ein selbständiges Planwerk verzichtet wird. Die Darstellungen des Landschaftsplans bleiben durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert.

3 Darstellungssystematik

Der FNP/LP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 und der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht.

Obwohl der FNP/LP vergleichsweise kleinmaßstäblich dargestellt ist, werden mit der Kartengrundlage keine parzellenscharfen Aussagen getroffen. Die verwendeten Planzeichen sind der Planzeichenverordnung mit Stand vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063) zu entnehmen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für die Flächennutzungsplanung sind die §§ 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). In diesen Rechtsvorschriften sind die Aufgaben und Ziele sowie die erforderlichen Inhalte und Verfahrensschritte festgesetzt.

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert geregelten einzelnen Belange des Umweltschutzes existiert seit 1998 eine ergänzende Regelung in § 1a BauGB, die im Jahr 2004 noch erweitert worden ist. Im Rahmen der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5 Anlass der Änderung des FNP /LP

Die Edeka Gruppe plant am Standort des bisherigen Verkehrsübungsplatzes und des Edeka C&C Marktes an der Memminger Straße 141 die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Kemptener Norden. Insgesamt sollen rund 2.230 m² Verkaufsfläche neu entstehen.

Die aktuellen Planungen sehen die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² vor. Der Anteil der Non-Food-Waren soll nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche betragen. Ferner ist ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche sowie ein Backshop/Café/Imbiss mit max. 50 m² Verkaufsfläche und ein Sitzbereich zum Verzehr geplant. Die dargestellten Verkaufsflächen sollen inklusive Andienung, Lagerräumen und Erschließungsflächen in einem gemeinsamen Gebäudekomplex errichtet werden.

In Ergänzung zum Verbrauchermarkt ist ein zweiter Gebäudekörper zur Nutzung als Fachmarkt im Non-Food Bereich an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Hier soll insbesondere ein Drogeriemarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche entstehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich plant ein weiterer Investor ergänzende Nutzungen zum Nahversorgungszentrum und separaten Gebäudekörpern. Unter anderem soll am Standort auch ein

Beherbergungsbetrieb entstehen. Zur Aufwertung und Stärkung des NVZ sind darüber hinaus insbesondere Dienstleistungen, freie Berufe und sportliche Anlagen vorgesehen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in diesem Zusammenhang die Ausweisung eines räumlich und inhaltlich definierten Nahversorgungszentrums im Bereich des Grundstücks Memminger Straße 141 als schutzwürdigen Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Dieses sogenannte Nahversorgungszentrum „Oberwang“ dient der räumlichen Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der nördlichen Stadtbezirke 60 und 61.

Der Standort ist im Bestand durch einen Lebensmittelgroßmarkt genutzt. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein öffentlicher Verkehrsübungsplatz. Baurechtlich befindet sich das Plangebiet nach § 34 BauGB in einer Innenbereichslage.

Die geplante Realisierung eines neuen Nahversorgungszentrums widerspricht dem aktuellen Stand des FNP/LP der den Grundstücksbereich als gewerbliche Bau- und Grünfläche ausweist. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Planung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

6 Lage im Stadtgebiet

Der Planungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Oberwang im Norden der Kernstadt von Kempten. Das Stadtzentrum des in der Landesplanung definierten Oberzentrums befindet sich rund vier Kilometer in südlicher Richtung. Der Stadtbezirk wird durch verschiedene Stadtbuslinien, aber auch durch zwei Regionalbuslinien in das (über-)örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Ferner sichern straßenbegleitende Fuß-/Radwege die flächendeckende Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Personen. Neben der überörtlichen Straßenachse St 2009 (Memminger Straße) ist das Straßennetz geprägt durch in ihrer Funktion eher nachrangige Straßen.

Naturräumlich wird der Stadtbezirk durch eine mitunter ausgeprägte Hanglage geprägt. Im Umkehrschluss wird die fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt. Nördlich des bestehenden Wohngebietes auf der Halde schließen sich aktuell landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ein Großteil dieser Fläche wird als Wohnbaugebiet Halde-Nord entwickelt.

7 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2018)

Grundlage für die Planungen ist das Landesentwicklungsprogramm in der Änderung der Verordnung vom 21.02.2018.

Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und

Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter. Ziele sind verbindliche Vorgaben von räumlich und sachlich bestimmten textlichen oder zeichnerischen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht mehr abgewogen werden. Grundsätze sind allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (§ 4 Raumordnungsgesetz).

Folgende für die Planung relevante Ziele und Grundsätze werden im Landesentwicklungsprogramm genannt:

Ziel 5.3.1: „Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

Städtebauliche Bewertung: Das geplante Sondergebiet Nahversorgungszentrum befindet sich im Oberzentrum Kempten, der Zielsetzung des LEP wird damit entsprochen.

Ziel 5.3.2: „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Städtebauliche Bewertung:

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Das geplante Nahversorgungszentrum ist mit allen Verkehrsträgern grundsätzlich bereits im Bestand gut erreichbar. Neben Bushaltestellen im Plangebiet ist auch eine Fuß- und Radwegeerreichbarkeit gegeben. Diese ist aufgrund der Topographie allerdings eingeschränkt. Die fußläufige Erreichbarkeit wird über den geplanten Ausbau und Anschluss des Zentrums an das

bestehende Wohngebiet Halde und das Neubaugebiet Halde künftig wesentlich verbessert werden. Der Naheinzugsbereich des Nahversorgungszentrums umfasst im Bestand ca. 1.500 Einwohner. Mittelfristig wird die Versorgungsfunktion durch das Neubaugebiet Halde auf ca. 3.550 Einwohner steigen. Durch die Anbindung des Zentrums an die Wohngebiet Halde und Halde Nord liegt ein perspektivisch integrierter Standort vor, der den Anforderungen des LEP entspricht.

Ziel 5.3.3: „Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Städtebauliche Bewertung: Die gutachterlich prognostizierten Umsatzverlagerungen betragen in Abhängigkeit der verschiedenen Sortimente zwischen 1-5%. Der Zielvorgabe des LEP wird damit entsprochen.

8 Aussagen des Regionalplans Allgäu (RP 2007)

Der Regionalplanes der Region Allgäu (16) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2007 beinhaltet für im Bezug für das Planungsvorhaben unterschiedliche relevante Ziele und Grundsätze. Die Ziele (Z) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche

Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter. Ziele sind verbindliche Vorgaben von räumlich und sachlich bestimmten textlichen oder zeichnerischen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht mehr abgewogen werden. Grundsätze sind allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (§ 4 Raumordnungsgesetz). Grundsätze sind damit keine zwingenden Normen, sondern unterliegen der Abwägung:

Folgende Ziele und Grundsätze werden im Regionalplan genannt:

Ziel 1.2: „Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem

Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“

Das Ziel ist im Regionalplan wie folgt begründet:

„Dem Stadt- und Umlandbereich Kempten kommt als Impulsgeber für die Entwicklung des umliegenden ländlichen Raums eine besondere Funktion zu. Ansiedlungswillige gewerbliche Betriebe können hier auf Fühlungs- und Agglomerationsvorteile zurückgreifen. Neben dem Oberzentrum Kempten (Allgäu) weisen insbesondere das Unterzentrum Waltenhofen und die Kleinzentren Altusried und Durach langfristig noch Flächen auf, die eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und teilweise der gewerblichen Siedlungstätigkeit zulassen.“

Ziel 2.1.1: „Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.“

Das Ziel ist im Regionalplan wie folgt begründet:

„Die Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung insbesondere mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs ist ein wesentliches Anliegen.“

Ungeachtet der Bevölkerungsentwicklung kommt es darauf an, Einrichtungen insbesondere zur Deckung des täglichen Bedarfs vor Ort – auch in weniger dicht besiedelten Räumen – vorzuhalten. Die Gemeinden können dies – so weit möglich – über die Bauleitplanung unterstützen.“

Grundsatz 2.1.2: „Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“

Der Grundsatz ist im Regionalplan wie folgt begründet:

„Einzelhandelsgroßprojekte können je nach Standort Nahversorgungs- und innerstädtische Versorgungsstrukturen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gefährden. Dieser Prozess läuft dem Anliegen einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung entgegen und kann der Attraktivität von Ortskernen bzw. Innenstädten nachhaltig schaden. Es gilt, diese Prozesse zu begleiten und über die gemeindliche Bauleitplanung zu lenken. Zu beobachten sind insbesondere auch die Randsortimente z.B. bei Möbelgroßprojekten.“

Städtebauliche Bewertung der aufgeführten Regionalplanziele und –grundsätze: Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans wird vollumfänglich entsprochen.

9 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet und seiner weiteren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich am Standort „An der Stiftsbleiche 150“. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Stiftsbleiche (zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach aus dem 18. Und 19. Jahrhundert). Das Denkmal wird durch Planungen nicht tangiert.

10 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung erzielt werden. Für die künftigen Generationen sind somit ausreichend Flächen zur Deckung der menschlichen Grundbedürfnisse „Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“ zur Verfügung zu stellen.

Daneben sind der möglichst sparsame Umgang mit dem immer knapper werdenden Rohstoff Fläche und der Erhalt und der Schutz der Landwirtschaft – die diese Region prägt – bedeutende Ziele der Neuaufstellung des FNP/LP. Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, diese beiden konträren Aufgaben miteinander verträglich zu verbinden.

Mit der gegenständlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf den bisherigen gewerblichen Flächen und den Grünflächen ein neues Nahversorgungszentrum geschaffen werden. Infrastrukturelle Maßnahmen sind im

Wesentlichen auf den Bau eine Fußwegeverbindung zu den angrenzenden Wohngebieten der Halde begrenzt.

11 Ziele des Naturschutzrechtes

Die Ziele des Naturschutzrechtes, die in Art. 3 des BayNatSchG verankert sind, werden durch den integrierten Landschaftsplan beachtet und umgesetzt.

Gemäß Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) stellt der Landschaftsplan das Planwerk für Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan stellen ein gemeinsames, aufeinander abgestimmtes Planwerk dar, das als „vorbereitende Bauleitplanung“ die örtlichen Erfordernisse der ortsplanerischen, städtebaulichen, landespflegerischen und naturschutzfachlichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren strukturieren soll.

Der Landschaftsplan untersucht die Situation der im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgüter bzw. natürlichen Ressourcen

- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensräume und
- Landschaft (mit Landschaftsbild, Erholung),

bewertet die charakteristischen Eigenschaften und formuliert Ziele und Maßnahmen für die Erhaltung bzw. ggf. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen abiotischen und biotischen Schutzgütern bzw. zur Wahrung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 27.04.2017.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum von 24.06.2019 bis 05.07.2019.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates erfolgte am XX.XX.2020.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum von XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX.

Der Feststellungsbeschluss des Stadtrates erfolgte am XXX.XX.XXXX. Die Information des Stadtrates über die Auflage aus dem Genehmigungsbescheid erfolgte in der Sitzung am XX.XX.XXXX.

Der bisherige Verfahrensablauf und die dazugehörigen Beteiligungsverfahren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Verfahrensablauf	Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss	27.04.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	24.06.-05.07.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	24.06.-05.07.2019



Billigungs- und Auslegungsbeschluss	XX.XX.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 4 BauGB und §3 Abs. 2 BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung durch die Regierung von Schwaben mit Bescheid vom	
Information des Stadtrates über die Auflage des Genehmigungsbescheides	
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu), Rechtswirksamkeit	



Abschnitt II:

Erläuterung der Bauflächen

II Erläuterung der Bauflächen

1 Allgemeine Zielsetzungen

Am Standort Memminger Straße 141 soll ein neues Nahversorgungszentrum zur Versorgung des Kemptener Nordens entstehen.

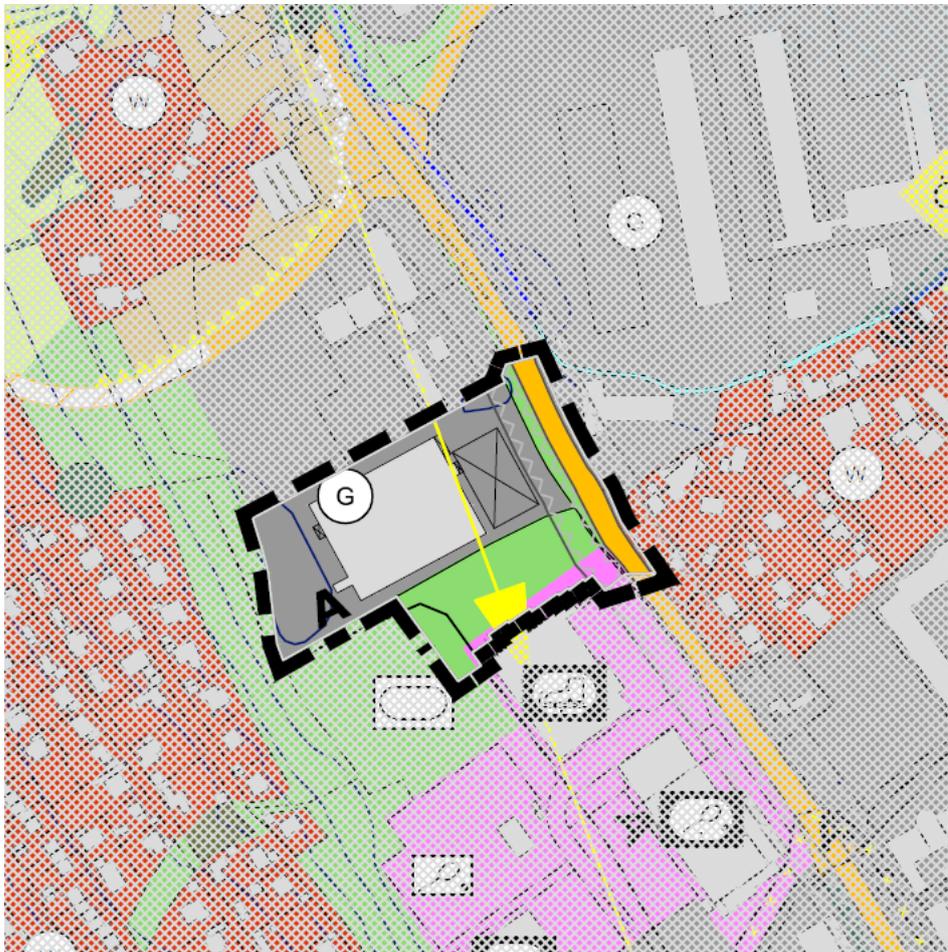
Dafür ist im Flächennutzungsplan die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan muss daher geändert werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum nördliche Memminger Straße“ aufgestellt.

Durch die Änderung des FNP/LP wird dem Entwicklungs- und Anpassungsgebot der Bauleitplanung entsprochen. Die Änderung ist somit die Grundlage des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

2 Untersuchte Planungsalternativen

Als Planungsalternative wurde im Vorfeld ein Standort an der Tobias Dannheimer Straße, nördlich vom derzeitigen Plangebiet untersucht. Aufgrund der möglichen Flächenzuschnitte der in Frage gekommenen Grundstücke und unter Berücksichtigung des Verlagerungswunsches des Großmarktes am Standort Memminger Straße 141 wurde diese Alternative jedoch nicht weiter verfolgt. Als weitere Planungsalternative kommt am Standort ferner die „Nullvariante“ in Betracht. Der bestehende Großmarkt würde am Standort verbleiben. Ein geeigneter alternativer Standort für das Nahversorgungszentrum wäre nach aktueller Situation dann jedoch nicht gegeben.

3 Bisherige Darstellung in Flächennutzungs- und Landschaftsplan

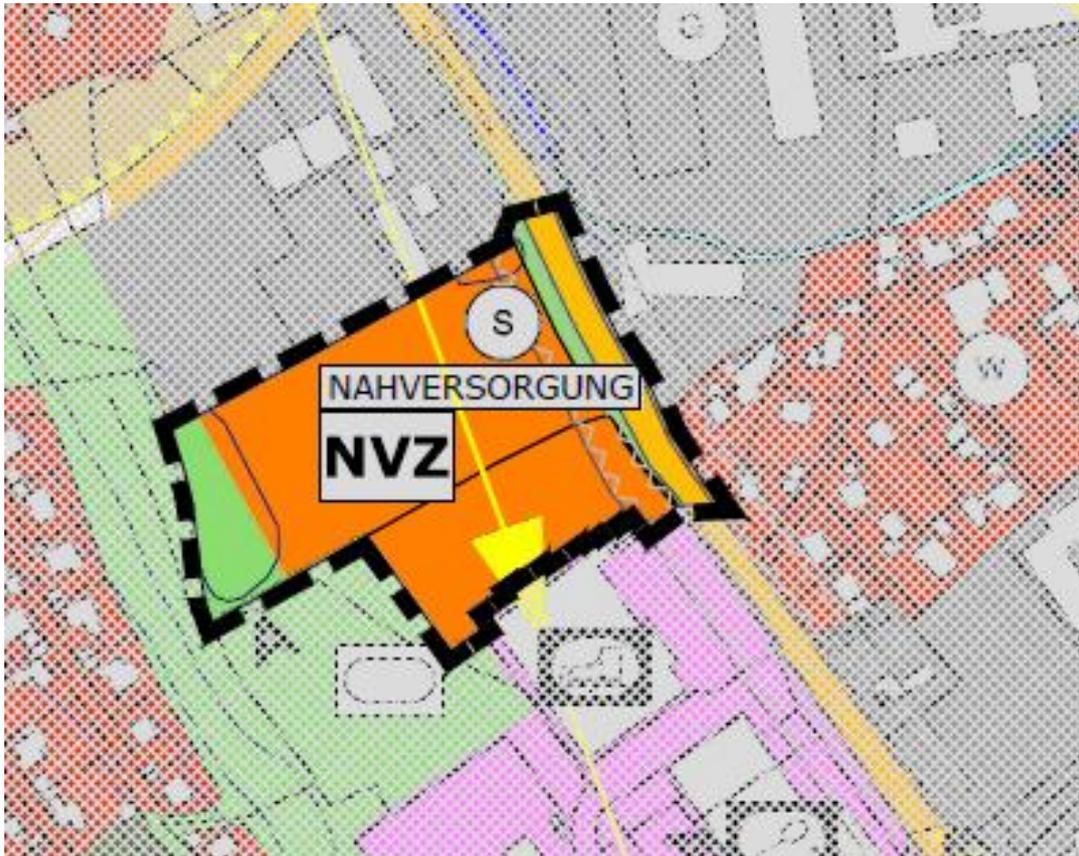


Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 04.09.2009) innerhalb des Geltungsbereichs der 10. Änderung im überwiegenden Bereich als gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Die Memminger Straße im Osten ist als Verkehrsflächen dargestellt. Durch das Plangebiet läuft im südlichen Bereich eine Hauptabwasserleitung. Entlang der Memminger Straße ist ferner nachrichtlich eine Freihaltezone der angrenzenden Bundesstraße dargestellt.

An das Plangebiet grenzt nach Süden eine Gemeinbedarfsfläche mit dem örtlichen Eisstadion an, nach Norden und Osten sind gewerbliche Flächen im FNP/LP dargestellt. Nach Westen trennt eine Grünfläche das Plangebiet von den angrenzenden Wohnbauflächen.

Der integrierte Landschaftsplan weist eine Sichtachse aus, die durch das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung ausgehend von der Stiftsbleiche in Richtung Innenstadt verläuft.

4 Inhalte der 10. Flächennutzungsplanänderung



Im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Sondergebiet ausgewiesen. Die Memminger Straße ist weiterhin als Verkehrsflächen dargestellt, die Sichtachse und die Freihaltezone werden nachrichtlich übernommen.



Abschnitt III:

Anlage Umweltbericht