

Stadt Kempten (Allgäu)

Rathausplatz

87435 Kempten (Allgäu)

Umweltbericht zur

**10. Flächennutzungsplanänderung im Bereich
„Nahversorgungszentrum nördliche
Memminger Straße“**

erstellt: 17.10.2018

geändert: 23.07.2020

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting-Polling

Tel.: 08802 / 910 –91 Fax: –92

e-mail: office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	3
2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN, UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG	3
3	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	5
3.1	Schutzgut Fläche	5
3.2	Schutzgut Boden	5
3.3	Schutzgut Wasser	6
3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	7
3.5	Schutzgut Klima / -wandel	8
3.6	Schutzgut Bevölkerung und Menschliche Gesundheit	9
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	9
4	KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE	11
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	11
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	11
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	11
6	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	12
7	METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	12
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	12
9	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13
10	LITERATUR	14

1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Der Geltungsbereich ist derzeit im Norden als Gewerbegebiet und im Süden als Grünfläche ausgewiesen. Die Stadt Kempten beabsichtigt, zur Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ darzustellen. Dadurch sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden, in dem die Art und das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert werden.

Die im Westen des Geltungsbereichs befindliche, als Retentionsraum naturnah angelegte Wasserfläche mit einem standortgerechten Ufergehölz wird im Flächennutzungsplan weiter als Grünfläche dargestellt.

2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN, UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Regionalplan 16 Allgäu

Teil A

Die Stadt Kempten ist im Regionalplan ebenso wie im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen und hat damit eine wichtige Funktion in Bezug auf die Versorgung des Umlands und der Region. Im nachfolgenden werden die überfachlichen und fachlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans dargelegt, die für das Untersuchungsgebiet relevant und deshalb im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind:

TEIL A ÜBERFACHLICHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

Abs. 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Abs. 2 (Z): In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

II Raumstruktur

Abs. 1.2 (Z): 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.

TEIL B FACHLICHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE

I Nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Auch sind keine Schutzgebiete im Untersuchungsgebiet vorhanden.

II Wirtschaft

Abs. 1.1 (G): In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

Abs. 1.2 (Z): Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

V Siedlungswesen

Abs. 1.1 (G): Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

Abs. 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

Abs. 1.3 (Z): Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Abs. 1.4 (G): Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen

Abs. 1.6 (Z): Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen insbesondere in den zentralen Orten Kempten (Allgäu), Kaufbeuren und Lindau (Bodensee) als Trenngrün gesichert werden.

Weitere Ausführungen zum Regionalplan sowie zu den Zielen der Landesplanung sind der Begründung zu entnehmen.

3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

Das Siedlungsgebiet von Kempten konzentriert sich vor allem aufgrund der vorherrschenden Topographie auf die flacheren Gebiete im Illertal. Hier konkurrieren verschiedene Nutzungen (Verkehr, Gewerbliche Entwicklung, Wohnen sowie Naherholung und Landwirtschaft) um Flächenansprüche. Die Flächenverfügbarkeit im Innenbereich ist deshalb nahezu erschöpft. Es ist deshalb zukünftig ein schrittweises Vordringen der Siedlungsentwicklung in die Randbereiche zu erwarten, was jedoch nur im begrenzten Ausmaß möglich sein wird.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich mit direkter Anbindung an die Memminger Straße, einer der Hauptverkehrsachsen von Kempten. Durch die Umnutzung der baulich bereits überprägten Flächen werden Flächeninanspruchnahmen am Rande oder außerhalb des Stadtgebiets vermieden. Die direkte Anbindung vermeidet zusätzlichen Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen. Die Umnutzung freiwerdender Flächen im Innenbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Fläche somit als **positiv hervorzuheben**.

3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß der geologischen Karte im M 1:25.000 gründet das Planungsgebiet auf fluvialen Ablagerungen aus Kiesen, Sanden (Talkiese und –sande) oder sandige Schluffe bzw. tonigen Schluffe (Beckenablagerungen). Bereichsweise liegen in der näheren Umgebung glaziale Ablagerungen in Form von z.T. verfestigten Kiesen/Sanden (Grundmoränen) oder Geschiebemergeln (Drumlins) vor. Der tiefere Untergrund wird von tertiären Sedimentauffüllungen der Oberen Süßwassermolasse (Sand, Sandstein, Mergelstein, Konglomerate) gebildet.

Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten des Synlab Umweltinstituts GmbH vom 28.10.2016 weist der anstehende Grund im südlichen Grundstücksbereich mitteldicht bis dicht gelagerte sandige Kiese und im nördlichen sandige Schluffe. Die Böden sind demnach nur bedingt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Aufgrund der heutigen Nutzung ist der natürliche Bodenaufbau jedoch in weiten Teilen gestört. Insbesondere im Bereich des Großmarkts besteht bis auf wenige Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen eine vollständige Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten.

Auch das südliche Grundstück, auf dem derzeit noch der Verkehrsübungsplatz untergebracht ist,

ist vollständig baulich verändert, auch wenn der Versiegelungsgrad hier noch deutlich geringer ist und mit den Bäumen und Wiesen eine höherer Durchgrünungsgrad vorherrscht. Im Bereich der Grünflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen wie die Funktion als Lebensgrundlage für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen sowie die Filter- und Pufferfunktion insbesondere zum Schutz des Grundwassers noch deutlich besser ausgeprägt.

Da die aktuelle Nutzung an andere Stellen verlagert werden sollen, würde ohne die vorliegende Planung die Nachnutzung alleine auf der Grundlage des § 34BauGB geregelt. Durch die Innenbereichslage ist deshalb auch ohne die Planung tendenziell eher von einer Nachverdichtung als von Entsiegelungsmaßnahmen auszugehen.

Auswirkungen

Betroffen sind überwiegend Böden, die bereits baulich beeinträchtigt sind. Natürliche Bodenstrukturen sind im Planungsgebiet nur noch in den Randbereichen sowie im Bereich des Verkehrsübungsplatzes anzutreffen. Die Darstellung eines Sondergebiets anstelle eines Gewerbegebiets bzw. einer Grünfläche könnte zwar einen Anstieg des Versiegelungsgrads nach sich ziehen. Aufgrund der Vorbelastungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden allerdings maximal **geringe Auswirkungen** zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet kommen neben einigen Retentionsbecken auch ein verrohrter Graben vor.

Da aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens keine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, wurden im Planungsgebiet in der Vergangenheit Retentionsräume zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers angelegt. Ein größeres, naturnah angelegtes und nahezu dauerhaft wasserführendes Becken liegt am westlichen Rand des Planungsgebiets innerhalb eines Gehölzbestands. Von diesem führt am nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine Verrohrung nach Nordosten bis zu einer offenen Aufweitung an die Memminger Straße. Durch eine weitere Verrohrung wird das Wasser dann in den Bleicher Graben auf der Ostseite der Straße geführt und anschließend im weiteren Verlauf in die Iller geleitet. Das naturnah angelegte Retentionsbecken wurde als Ausgleichsmaßnahme zur Verrohrung des Gewässers angelegt und ist damit mit naturschutzrechtlichen Schutzauflagen auferlegt (z. B. Erhaltung einer dauerhaften Wasserführung).

Eine weitere Retentionsfläche befindet sich im nordwestlichen Teil des Verkehrsübungsplatzes.

Grundwasser

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Synlab Umweltinstitut (28.10.2016) weist die Grundwasserfließrichtung in nordöstliche bis östliche Richtung zum Vorfluter Iller hin. Das Grundwasser wurde in einer durchschnittlichen Tiefe von 3,70m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Die in 3,50m bis 5,50m Tiefe angetroffenen, schluffig-tonigen Sedimente fungieren demnach als Grundwasserstauer für das oberste Grundwasserstockwerk.

Überschwemmungsgefährdung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Über-

schwemmungsgebiete. Gemäß den Angaben des Landratsamts Abt. Wasserrecht wurden allerdings im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Halde Nord“ und der Bauplanung des Kindergartens Halde Nord die Berechnung eines Starkregenszenarios in Auftrag gegeben. Dabei hat sich im westlichen Bereich eine Überflutung des Flurstückes 927/1 Gem. St. Lorenz gezeigt.

Auswirkungen

Die geplante Nutzungsänderung soll die Voraussetzungen für eine angepasste Umnutzung des bereits gewerblich genutzten Geländes im Norden sowie eine maßvolle Nachverdichtung im Süden ermöglichen. Eingriffe in das Gewässer im Westen des Planungsgebiets sind durch die Darstellung einer Grünfläche in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Aufgrund des mäßigen Geschütztheitsgrads des Grundwassers ist für den Bau von Kellergeschossen ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, in deren Rahmen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen bestimmt werden.

Durch die schlechten Sickerseigenschaften des Bodens erfolgt bereits jetzt eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den westlichen Retentionsraum und dann gedrosselt in die Iller. Die Sickerleistung im Bereich der derzeit noch vorhandenen Grünflächen ist dagegen nur begrenzt.

Durch die Überplanung des bisher noch als Grünfläche dargestellten Gebiets geht somit zwar eine potentielle Sickerfläche verloren, die aber durch die schlechte Sickerleistung für die Grundwasserneubildungsrate keine große Bedeutung hat. Maßnahmen, wie die wasserdurchlässige Ausbildung offener Stellplätze im Rahmen der Bebauungsplanung können hier Sickerleistungen erzielen, die den bestehenden Grünflächen ähnlich sind. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Wasser werden deshalb **nicht erwartet**.

3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Das Planungsgebiet wird vor allem im Norden durch die derzeitige gewerbliche Nutzung mit einer großflächigen Überbauung geprägt. Lebensraumpotential bieten hier ausschließlich die entlang der Nordseite stockenden Sträucher sowie der naturnah ausgebildete Retentionsraum westlich des Großmarkts. Insbesondere die Wasserfläche mit ihrem standortgerechten Ufergehölz bietet nicht nur Brutvögeln und Kleinsäugetern, sondern auch Amphibien ein wichtiges Trittsteinbiotop.

Im Bereich des Verkehrsübungsplatzes befindet sich im Bereich der Grünflächen ein ca. 30jähriger Baumbestand heimischer Gehölzarten (z.B. Berg- und Feld-Ahorn, Hainbuchen, Kirschen, Winter-Linden, Weiden etc.). Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie auf dem an der Südostgrenze zur Memminger Straße hin aufgeschütteten Wall stockt eine unregelmäßig breite, artenreiche Baumhecke mit heimischen Strauch- und Baumarten wie Hasel, Liguster, Weißdorn, Hartriegel, Weiden, Wild-Rosen, Weiden, Eschen, Feld-Ahorn und Eberesche.

Im Bereich des Retentionsbeckens am Verkehrsübungsplatz hat sich ein hohes Weidengebüsch entwickelt. An der Memminger Straße wurden Säulen-Eichen als Straßenbäume gepflanzt.

Die standortgerechten Gehölzarten bieten sowohl Insekten als auch den siedlungsbegleitenden Brutvögeln und Kleinsäugetern ein ansprechendes Nahrungs- und Bruthabitat. Das Vorkommen seltener oder anspruchsvoller Tierarten ist aufgrund der Nutzung (v.a. auch Verkehr auf der Memminger Straße, Lkw-Lieferverkehr am Großmarkt, Sportzentrum im Anschluss nach Süden) jedoch nicht zu erwarten.

Trotz des hohen Versiegelungsgrads und der intensiven Nutzung herrscht durch die vorkommenden Gehölz- und Wasserflächen eine für eine Innenbereichslage vergleichsweise gute biologischen Vielfalt.

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Während im Bereich des derzeit als Gewerbegebiet dargestellten Bereichs durch die geplante Änderung der Nutzungsart keine wesentlichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen betroffen sind, gehen durch die Änderung im Süden Teile des dortigen artenreichen Gehölzbestands verloren. Je nach Lage der Baufenster können ggf. einzelne Gehölzstrukturen in den Randbereichen erhalten bleiben. Im Rahmen der Grünordnung sind zudem Ersatzpflanzungen z.B. zur Durchgrünung offener Stellplätze möglich.

Brutvögel, die durch die Planung betroffen sind, können während der Bauphase in westlich angrenzende Grün- und Gehölzflächen ausweichen. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Vorkommen stöempfindlicher Arten auszuschließen.

Trotz des Verlustes der Grünfläche werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt deshalb maximal **mittel erhebliche** Auswirkungen erwartet.

3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kempten. Westlich an das Planungsgebiet schließt eine Hangkante an, auf der sich das Wohngebiet „Halde“ befindet. Durch die westlich angrenzende Hanglage ist ggf. durch die in Folge des Klimawandels häufiger auftretenden Starkregenereignisse mit schnell abfließendem Hangwasser zu rechnen. Die auf der Geländekarte vorkommenden sowie dem Planungsgebiet vorgelagerten Gehölzflächen wirken hier aber abflussmindernd.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete der Iller.

Während der derzeit durch den Großmarkt genutzte nördliche Teil durch einen hohen Versiegelungsgrad ohne nennenswerten Baumbestand geprägt ist, weist der Süden einen guten Durchgrünungsgrad auf. Im Norden ist dadurch mit einer deutlich stärkeren Aufheizung zu rechnen, da hier klimawirksame und schattenspendende Gehölze fehlen. Im Bereich des Verkehrsübungsplatzes herrscht dagegen ein ausgeglichenes Kleinklima.

Für das globale Klima hat das Planungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung, da großflächige und damit überregional wirksame Gehölzflächen fehlen.

Auswirkungen

Die Fläche hat für das globale Klima derzeit keine wesentliche Bedeutung. Der Verlust von Gehölz- und Grünstrukturen könnte aber lokal wirksam werden, wenn keine Ersatzpflanzungen erfolgen sollten. Hier sind im Rahmen der Bebauungsplanung umfassende Maßnahmen zur Gewährleistung eines günstigen Kleinklimas möglich (z.B. Durchgrünung der Stellplätze, Dachbegründungen, wasserdurchlässige Beläge). Insgesamt werden die Auswirkungen für das Klima deshalb nur als **gering erheblich** bewertet.

3.6 Schutzgut Bevölkerung und Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Die schalltechnische Situation wird derzeit durch die Memminger Straße, den Betrieb des Großmarkts sowie die Emissionen aus der südlich und südwestlich angrenzenden Sportanlage geprägt. Die Verkehrsbelastung der Memminger Straße betrug im Jahr 2016 gemäß DTV 18.619 Kfz/24h, der Schwerlastanteil betrug 4,67%.

Die nächste Wohnbebauung liegt im Bereich des Ortsteils Halde westlich des Planungsgebiets (Neuhauser Straße), das als Reines Wohngebiet einzustufen ist. Darüber hinaus befindet sich östlich der Memminger Straße ein Allgemeines Wohngebiet (Bereich Memminger Straße Nr. 138).

Erholungseignung

Während der Großmarkt keinerlei Aufenthaltsmöglichkeiten bietet, befinden sich im Bereich des Verkehrsübungsplatzes ein paar Bänke, die an sonnigen Tagen außerhalb der Betriebszeiten zum Verweilen genutzt werden.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

In wie weit durch die neue Darstellung eine Zunahme von Emissionen durch den Kunden- und Lieferverkehr kommen kann, ist abhängig von der Größe der sich ansiedelnden Betriebe sowie der Anordnung der Gebäudekomplexe (Abschirmungseffekte). Unter Berücksichtigung der derzeitigen Ausgangssituation ist derzeit eher von einer **geringfügigen Veränderung** im Vergleich zum IST-Zustand auszugehen. Konkrete Aussagen können aber erst im Rahmen der Bauungsplanung getätigt werden.

Erholungseignung

Die Nutzung als Nahversorgungszentrum lässt in der Regel auch Angebote zum Verweilen (Cafe, Backshop u. ä.) erwarten. Da es sich beim Planungsgebiet um keinen ausgewiesenen Erholungs-ort handelt, ist der eventuelle Verlust der der Bänke am Verkehrsübungsplatz als untergeordnet zu bewerten.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Gemäß aktueller Denkmalliste (Abfrage Denkmal-Atlas Bayern, Oktober 2018) befinden sich im Geltungsbereich des Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler. Das nächste gelistete Denkmal liegt ca. 400m nördlich des Planungsgebiets. Hierbei handelt es sich um die Stiftsbleiche (D-7-63-000-294), ein Wirtschaftsgebäude aus dem 19. Jahrhundert. Darüber hinaus liegt ca. 600m weit westlich vom Planungsgebiet ein Bau- und Bodendenkmal, welches die Reste des ehemaligen Schlosses Schwabensegg bzw. der ehemaligen Klosterkirche St. Anna aus dem 16./17. Jahrhundert umfasst.



Abb. 1 Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Stand 10.2015: rot markiert: Bau- und Bodendenkmal; gelb umrandet: Untersuchungsgebiets

Beide Denkmäler sind in Folge der zwischenliegenden Gebäude und Grünstrukturen sowie im Fall Schwabelsberg auch der Topographie vom Planungsgebiet aus nicht (mehr) einsehbar.

Sowohl der direkte als auch der Umgebungsschutz des Denkmals sind durch die Planungen somit nicht betroffen.

Landschafts- bzw. Siedlungsbild

Das Umfeld des Planungsgebiets ist im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nur nach Westen schließt eine Grünfläche an, die zum Sportgelände gehört. Hier ergibt sich eine freie Blickachse auf das Wohngebiet Halde.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist eine Blickachse dargestellt, die das Planungsgebiet mittige in Nord-Süd-Richtung tangiert. Hier sollte eine Blickbeziehung zwischen der nördlich vom Planungsgebiet liegenden Stiftsbleiche bis zur Innenstadt freigehalten werden. Aufgrund des derzeitigen Gehölz- und Gebäudebestands ist diese Blickachse jedoch faktisch nicht mehr vorhanden.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Da sich innerhalb oder im Nahbereich des Planungsgebiets keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler befinden und die Blickachsen zu den umliegenden Denkmälern nicht mehr existent sind, ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand in Bezug auf die Denkmalpflege keine Beeinträchtigungen.

Landschafts- und Siedlungsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbilds wäre dann gegeben, wenn im Planungsgebiet Gebäudekomplexe entstehen würden, die in ihrer Höhenentwicklung dem umliegenden Bestand deutlich übersteigen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur gestalterischen und grünordnerischen Einbindung (Begrenzung der Gebäudehöhe, Baum- und Strauchpflanzun-

gen, Dachbegrünungen) sind im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich. Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Grünfläche am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets trägt zur Ortsrandeingrünung bei. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist trotz des Verlustes der größeren Grünfläche im Süden **nicht von erheblichen** Auswirkungen für das Landschafts- und Siedlungsbild auszugehen.

4 KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE

Nördlich des Planungsgebiets wird derzeit die Erweiterung des Baugebiets Halde geplant, dessen zukünftigen Anwohner u.a. auch fußläufig an das Nahversorgungszentrum angebunden werden sollen. Das verrohrte Gewässer im Plangebiet des Nahversorgungszentrums wird von den Flächen des Neubaugebietes Halde und zum Teil auch von Regenwassereinspeisungen der alten Halde im Bestand versorgt. Die geplanten neuen Einleitungen werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren dargelegt und geprüft, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Möglichkeiten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu treffen, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sehr begrenzt. Im vorliegenden Fall stellt die Darstellung der vorhandenen Wasser- und Gehölzstrukturen am westlichen Rand des Planungsgebiets eine wesentliche Maßnahme zur Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild, zur Erhaltung von siedlungsbegleitenden Habitaten für Vögel und Kleinsäuger sowie für Amphibien.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insbesondere durch die Festsetzung des zulässigen Versiegelungsgrads sowie von Grünflächen weitere Maßnahmen möglich, die insbesondere den Schutzgütern Boden, Wasser sowie biologische Vielfalt zu gute kommen können.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Stadt Kempten die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Dabei ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zunächst nur eine überschlägige Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen möglich.

Im Planungsgebiet besteht bereits Baurecht über den bestehenden Bebauungsplan. Sollte im Zuge der B-Planänderung eine Erhöhung des festgesetzten Versiegelungsgrads zugelassen werden, ergibt sich ein Ausgleich durch eine Baurechtsmehrung. Eine konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann im vorliegenden Fall deshalb erst auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativ zur vorliegenden Planung wurde ein Standort an der Tobias-Dannheimer Straße, nördlich vom derzeitigen Planungsgebiet untersucht. Der Flächenzuschnitt der hier in Frage kommenden Grundstücke erwies sich jedoch für die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsbetriebe als ungünstig. Die Nachnutzung der durch Verlagerung freiwerdenden Fläche des derzeitigen Großmarkts an der Memminger Straße 141 ist dagegen deutlich flächensparender. Die Alternative an der Tobias-Dannheimer Straße wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

7 METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Gutachten wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

1. Ingenieurgeologischen Gutachten des Synlab Umweltinstituts GmbH vom 28.10.2016
2. Bauvorhaben Neubau Nahversorgungszentrum, Kempten, Erläuterungsbericht zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Bleicher Graben und Entwässerung von Schmutzwasser, 24.09.2018, Ing.-Büro Schneider GmbH, München
3. Baugrunduntersuchung für das BV „Edeka Kempten NVZ“ an der Memminger Straße 139-141 in Kempten, Synlab Umweltinstitut Ingolstadt, 28.10.2016
4. Bau des Nahversorgungszentrums Kempten, Memminger Straße 141, Verkehrsgutachten, VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, letzter Stand April 2019
5. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Kempten, 27.05.2019
6. Fachinformationssystem Natur des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand 10.2018
7. Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Bewertung des Ausgleichs

Weiterhin wurde im Oktober 2018 ein Geländebezug durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Potentiale zu untersuchen.

Technische Schwierigkeiten traten im Hinblick auf die Bewertung der zu erwartenden schalltechnischen Situation und die damit zusammenhängende Beurteilung der Auswirkungen auf. Diese werden im weiteren Verfahren nach Vorliegen aller Untersuchungsergebnisse ergänzt.

8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Darstellungsänderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ein Monitoring ist auf Flächennutzungsplanebene deshalb nicht erforderlich.

9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Geltungsbereich der Änderung soll im Flächennutzungsplan anstelle eines Gewerbegebiets sowie einer Grünfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dargestellt werden. Im Westen ist im Bereich einer dortigen Wasser- und Gehölzfläche die Darstellung einer Grünfläche geplant.

Die nachfolgende Tabelle fasst die zu erwartenden Auswirkungen zusammen:

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche		gering
Boden		gering
Wasser	Oberflächenwasser	gering
	Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	mittel
	Tiere	mittel
	Biologische Vielfalt	mittel
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	gering
Klima /Klimawandel		gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	nicht betroffen
	Bodendenkmäler	nicht betroffen
	Landschaftsbild	gering

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter

Aufgrund der vorhandenen, intensiven Nutzung sind für die Schutzgüter ausschließlich geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Mittlere Auswirkungen ergeben sich dabei für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt durch den potentiellen Verlust artenreicher und standortgerechter Gehölzstrukturen im südlichen Teilbereich des Planungsgebiets.

In wie weit in Folge der Umnutzung Ausgleichsbedarf entsteht wird auf der Ebene der Bebauungsplanung ermittelt.

Das Monitoring wird ebenfalls auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung festgelegt.

Etting, der 13.07.2020



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

10 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?> [Stand: 10.2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on> [Stand: 10.2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), URL: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do> [Stand: 10.2018]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: 10.2018]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION ALLGÄU, 2006, URL: <http://region.allgaeu.org/regionalplan.htm> [Stand: 10.2018]