

Stadt Kempten (Allgäu)

Rathausplatz

87435 Kempten (Allgäu)

UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan „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. U. Pröbstl-Haider-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
2.1	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	7
3.2	Schutzgut Boden	8
3.3	Schutzgut Wasser.....	9
3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	12
3.5	Schutzgut Klima / -wandel	14
3.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	15
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	17
3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	18
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	19
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	20
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
9	Literatur.....	24

1 Einführung

Die Stadt Kempten beabsichtigt, die Nahversorgungsstrukturen im Kemptener Norden zu verbessern. Dazu sollen bisher durch einen Großhandel sowie durch einen Verkehrsübungsplatz genutzte Flächen an der Memminger Straße baulich umgestaltet werden, um Betriebe mit Versorgungsangeboten für den täglichen Bedarf ansiedeln zu können.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Auf dem Gelände des derzeitigen Edeka-Großmarkts und des Verkehrsübungsplatzes an der Memminger Straße soll Baurecht für insgesamt vier neue Baukörper entstehen, in denen neben einem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter im südlichen Baufeld SO 01 auch weitere Betriebe zur Nahversorgung (z.B. Drogerie, Optiker etc.) unterkommen sollen.

Im Baufeld 06 im Südwesten des Planungsgebiets soll zudem ein Beherbergungsbetrieb (Hostel) zulässig sein.

Stellplätze werden auf der Ostseite des Planungsgebiets mit direkter Anbindung an die Memminger Straße angeboten. Von hier aus erfolgt auch die zentrale Erschließung.

Die geplante Nutzung ist keinen der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuzuordnen und wird deshalb als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

2.1 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 entgegengewirkt 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.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2009 stellt im Geltungsbereich im Norden eine gewerbliche Baufläche und im Süden ist eine Grünfläche dar. Der integrierte Landschaftsplan weist eine Sichtachse aus, die durch das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung ausgehend von der Stiftsbleiche in Richtung Innenstadt verläuft. Im Plangebiet ist zudem eine Hauptabwasserleitung im FNP dargestellt. Die Umgebung des Plangebietes ist im FNP nach Süden als öffentliche Grünfläche mit Sportplatz sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Westlich und östlich des Plangebietes sind in geringer Entfernung Wohnbauflächen entsprechend den Bestandsnutzungen ausgewiesen.

Zur Realisierung des Sondergebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das hierzu erforderliche Änderungsverfahren erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das Planungsgebiet wird dabei künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend aus der Darstellung des künftigen FNP entwickelt sein.

3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basiszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets

erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Auch Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 gefordert sind, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
Wirkungen										
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme	+								
	Nachhaltige Verfügbarkeit									
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.							
			betr.							
		Lärm	bau.				K		K	
			betr.							
		Erschütterung	bau.							
			betr.							
		Licht	bau.							
			betr.							
		Wärme	bau.							
			betr.							
		Strahlung	bau.							
			betr.							
		Belästigung, Störung	bau.			K	K		K	
			betr.							
Risiken	bau.									

Schutzgüter			Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen						Tiere	Pflanzen			
	Abfall	Risiko von Unfällen und Katastrophe	betr.							
		Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau. betr.							
Technik, Stoffe		Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau. betr.							
Zusammenfassung			+							

Legende:

-  direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
-  direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
-  direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
-  keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

- S = sekundäre Wirkungen,
- G = grenzüberschreitende Wirkungen,
- K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
- L = langfristige Wirkungen,
- + = positive Wirkung

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage nach BauGB Novelle 2017)

3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

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 überpräg-

ten Flächen werden Flächeninanspruchnahmen am Rande oder außerhalb des Stadtgebiets vermieden. Die direkte Anbindung vermeidet zusätzlichen Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen. Die Umnutzung freierwerdender 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

Für die Errichtung neuer Gebäude werden überwiegend Flächen herangezogen, die bereits baulich stark verändert sind. Der vorhandene Gebäudebestand wird vollständig entfernt und durch vier neue Baukörper ersetzt. Eingriffe in tiefere Bodenschichten ergeben sich durch den Bau von Kellergeschossen oder Tiefgaragen. Zudem wird der am östlichen Rand des Verkehrsübungsplatzes aufgeschüttete und naturnah begrünte Wall abgetragen. Die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bisher noch vorhandenen Grünflächen insbesondere im südlichen Gebiet gehen dabei ebenfalls verloren. Betroffen sind allerdings Bodenarten, die in der Region häufig anzutreffen sind und deshalb keinen kulturhistorischen oder Seltenheitswert haben. Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb trotz der umfangreichen Baumaßnahmen als **gering erheblich** eingestuft.

Durch die Errichtung von vier neuen Baukörpern gehen auch im bisher noch stärker durchgrüntem

südlichen Bereich Grünflächen verloren, die für die natürlichen Bodenfunktionen von Bedeutung sind. Nur in den Randbereichen bleiben Flächen zur Eingrünung erhalten. Unter Berücksichtigung des IST-Zustands werden allerdings auch die anlagenbedingten Auswirkungen als **gering erheblich** bewertet.

Betriebsbedingt ergeben sich ggf. Stoffeinträge durch Straßenabrieb sowie durch Streusalzeinsatz im Winter. Diese entsprechen jedoch zumindest im nördlichen Teilbereich des heutigen Großmarkts sowie in den öffentlichen Flächen entlang der Memminger Straße bereits dem IST-Zustand. Erhebliche zusätzlichen Beeinträchtigungen werden betriebsbedingt **nicht** erwartet.

3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

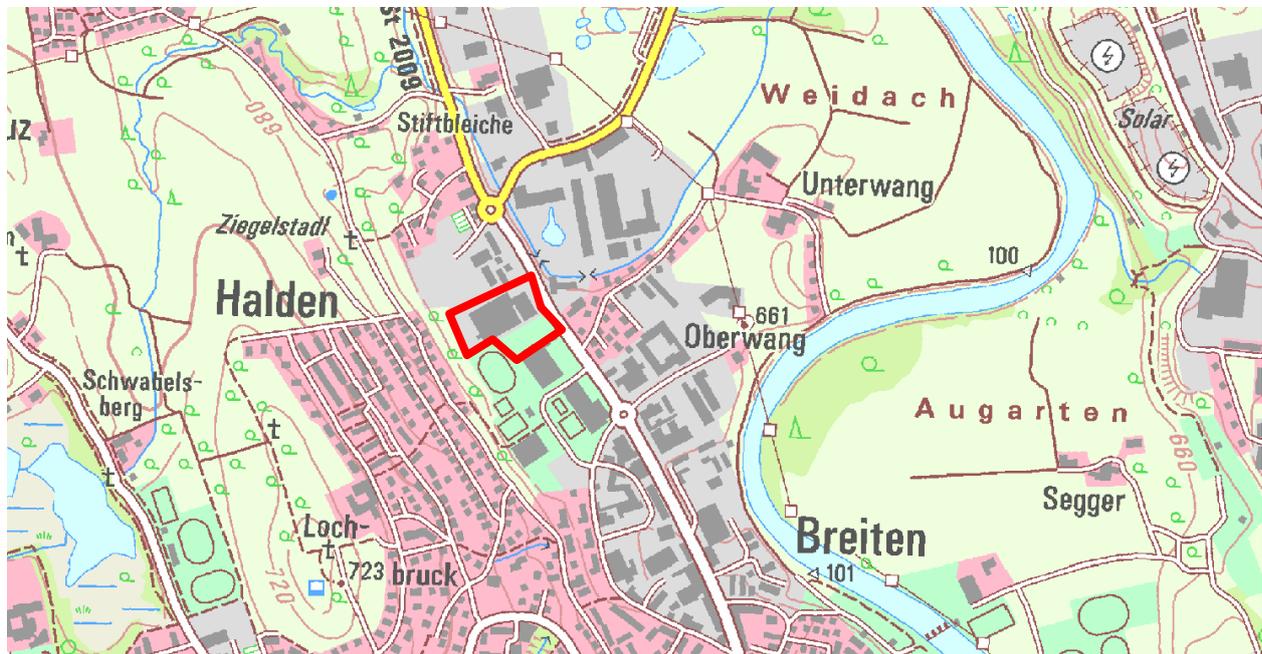


Abb. 1 Lage des Untersuchungsgebiets (rot umrandet) sowie der umliegenden Oberflächengewässer (TK 25, Quelle: FINWEB, Stand 10.2018)

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. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Retentionsflächen im Untersuchungsgebiet:

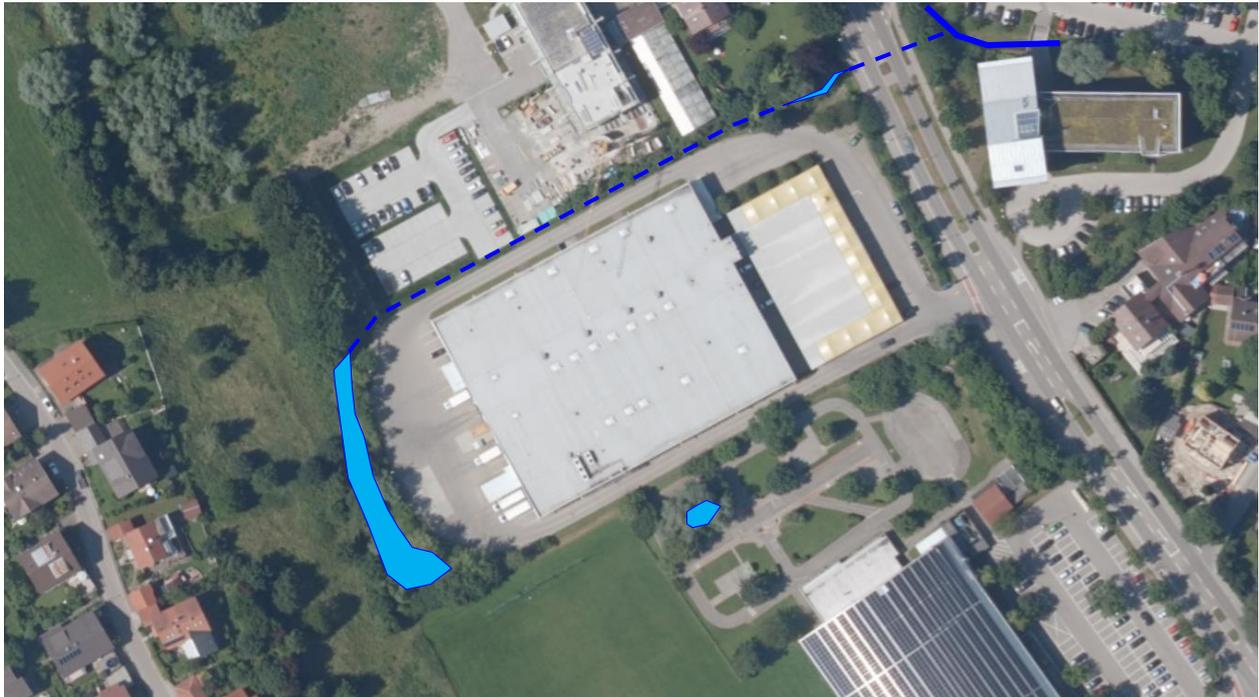


Abb. 2 offene Wasserflächen (Retentionsbereiche) sowie Verrohrungen (gestrichelte Linien) im Untersuchungsgebiet (AGL, eigene Darstellung, schematisch)



Abb. 3 links: Retentionsbereich im Nordosten des Planungsgebiets (grabenartige Aufweitung an der Memminger Straße) sowie naturnah angelegter Retentionsbereich am westlichen Rand (AGL, 10.2018)

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 Überschwemmungsgebiete. Gemäß den Angaben der Stadt Kempten 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

Oberflächengewässer

Die Baufenster sowie die Stellplätze wurden so angeordnet, dass die vorhandenen Retentionsräume weitestgehend erhalten bleiben können. Einzig die Mulde im Bereich des Verkehrsübungsplatzes wird durch das Baufenster SO 01 überdeckt. Als Ersatz werden neue Retentions- und Versickerungsanlagen entlang der Memminger Straße geschaffen.

Da ausschließlich eine kleinere, künstlich angelegte und nur temporär wasserführende Mulde durch die Baumbaumaßnahmen betroffen ist, sind die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen als **gering erheblich** einzustufen.

Grundwasser

Aufgrund des ermittelten Grundwasserflurabstands ist ein Eingriff in das Grundwasser voraussichtlich nur beim Bau der Tiefgarage oder von Kellergeschossen zu erwarten. Im Rahmen der dazu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung können Maßnahmen festgesetzt werden, die eine erhebliche Verunreinigung des Grundwassers vermeiden. Aufgrund der potentiellen Betroffenheit des Grundwassers einerseits und den genannten Möglichkeiten zur Vermeidung andererseits, sind die potentiellen baubedingten Auswirkungen für das Grundwasser als **mittel erheblich** einzustufen.

In Bezug auf die Auswirkungen auf das Grundwasser, ist auch die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da eine Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat.

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, ist das Planungsgebiet bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Grünflächenanteil liegt derzeit nur bei ca. 25%. Zudem besitzen die anstehenden Böden nur eine geringe Versickerungsfähigkeit. Für die Hauptanlagen ist eine GRZ von maximal 0,5 bzw. 0,6 vorgesehen. Ein Teil der Stellplätze wird in Tiefgaragen untergebracht, die oberirdischen Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der geplanten Haupt- und Nebenanlagen keine Erhöhung des aktuellen Versiegelungsgrads zu erwarten. Die Festsetzung von Sicker- und Retentionsflächen im Planungsgebiet gewährleistet, dass trotz der baulichen Veränderungen die Versickerung bzw. der Oberflächenabfluss in etwa gleichbleibt. Erhebliche anlagenbedingte Auswirkungen für das Grundwasser werden deshalb **nicht erwartet**.

In Bezug auf den Betrieb ist allenfalls im Winter durch den Eintrag von Streusalz eine Verunreinigung des Tauwassers und somit auch des Bodenwassers möglich. Nachdem diesbezüglich jedoch Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Reduzierung der Salzmenge, Nutzung von Streugut wie Split o.ä.) möglich sind, werden auch die betriebsbedingten Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere 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.



Abb. 4 Baumbestand auf dem Verkehrsübungsplatz (AGL, 10.2018)



Abb. 5 links: Baumhecke auf dem Wall am Verkehrsübungsplatz; rechts: Ufergehölze am Retentionsbecken westlich vom Großmarkt

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 Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen sind neben Gebäuden und Stellplätzen am Großmarkt auch die Grünflächen des Verkehrsübungsplatzes betroffen. Für den Bau von Gebäuden und der Neuordnung der Stellplätze müssen hier sowohl der Wall mit seiner Baumhecke als auch der Großteil der Einzelbäume entfernt werden. Der westliche des Großmarkts befindliche Retentionsraum mit seinem Uferbegleitgehölz sowie die entlang der Nordgrenze stockenden Sträucher und Bäume sind dagegen durch die Planung nicht direkt betroffen. Hier kann es während der Bauphase allerdings zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Lichteffekte kommen. Weiterhin soll im nördlichen Bereich des Beckens eine fußläufige Anbindung (Brücke) an ein derzeit in der Planung befindliches, neuen Wohngebiet nördlich von Halde entstehen. Hierzu wird allerdings allenfalls eine Entfernung einzelnen Gehölze erforderlich, der den Biotopcharakter nicht beeinträchtigt.

Bei einer Rodung der durch die Planung betroffenen Gehölze während der Wintermonate kann eine Beeinträchtigung von Brutvögel vermieden werden. Aufgrund des Verlustes eines standortgerechten und sehr vitalen Gehölzbestands im südlichen Teilbereich werden die baubedingten Auswirkungen für Tiere und Pflanzen als **mittel erheblich** eingestuft.

Die genannten Gehölze gehen für die dort vorkommenden Tierarten dauerhaft verloren. Im Rahmen der Grünordnung werden aber umfangreiche neue Baumpflanzungen als Ersatz festgesetzt. Westlich an das Planungsgebiet schließen zudem Grünland- und Gehölzflächen an, die ggf. für abwandernde Arten als Ersatzhabitat dienen können. Die geplante extensive Begrünung der Flachdächer bietet vor allem Insekten neues Lebensraumpotential. Anlagebedingt ist im Vergleich zum Ist-Zustand deshalb maximal von **mittel erheblichen** Beeinträchtigungen auszugehen.

Betriebsbedingt ergeben sich durch die neuen Nutzungen zwar Veränderungen im Betriebsablauf (v.a. mehr Individualverkehr, veränderte Lieferwege für die Betriebe, ggf. Beunruhigung durch Beherbergungsbetrieb). Da aber in Folge der aktuellen Nutzung nur störungsempfindliche Arten zu erwarten sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen eher als **gering erheblich** zu bewerten.

Die Biologische Vielfalt wird vor allem durch den Verlust der beerenreichen Gehölzstrukturen auf dem Wall verringert. In Bezug auf den entfallenden Baumbestand ist mittel- bis langfristig durch die geplanten Ersatzpflanzungen mit Ersatzhabitaten in ähnlicher Qualität zu rechnen. Weiterhin leistet die geplante extensive Dachbegründung einen Beitrag zur Biologischen Vielfalt.

Prüfung des Speziellen Artenschutzes (saP)

Aufgrund der aktuellen gewerblichen Nutzung sind ausschließlich sogenannte „Allerweltsarten“ im Planungsgebiet zu erwarten. Mit dem Vorkommen von anspruchsvollen, seltenen und streng

geschützter Arten ist dagegen nicht zu rechnen. Eine gesonderte spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung (SAP) ist deshalb nicht erforderlich.

3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Im vorliegenden Fall liegt das Planungsgebiet 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

Durch die Planungen gehen zwar im südlichen Bereich die für das lokale Kleinklima bedeutsamen Grünflächen verloren. Durch die Auflockerung des Gebäudebestands, die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie von Dachbegrünungen werden jedoch umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung des gesamten Gebiets vorgesehen. Es ist somit davon auszugehen, dass nach einer gewissen Entwicklungsdauer der Bepflanzung langfristig **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Klima entstehen.

3.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Basisszenario

Gewerbelärm- und Verkehrsbelastung

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

Gewerbelärm

Gewerbelärm entsteht durch die Nutzung der Pkw-Stellplätze und der Lkw-Anlieferungszonen sowie durch die Kunden und Gästen der Geschäfte sowie des geplanten Hostels (u.a. Terrasse). Bezüglich des Gewerbelärms kommt die Untere Immissionsschutzbehörde zu folgender Beurteilung:

- *„Im Tageszeitraum ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten (10) gegeben. Hier sind auch gegebenenfalls noch notwendige Lärmkontingente für bestehende oder weitere Nutzungen vorhanden.*
- *Im Nachtzeitraum können an den Immissionsorten Neuhauser Weg 36, 38, 40, 42, 44 Überschreitungen des im WR geltenden Richtwertes (35 dB(A)) durch laute Unterhaltungen auf der Terrasse des Hostels hervorgerufen werden. Eine Nutzungszeitbeschränkung als Auflage im Baugenehmigungsbescheid oder in der gaststättenrechtlichen Erlaubnis wird daher empfohlen.*
- *Am 10 Memminger Straße 138 treten bei nächtlicher Belieferung des EDEKA- und des Drogeriemarktes geringfügige Überschreitungen des im Allgemeinen Wohngebiet zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes (40 dB(A)) auf. Durch Beschränkung der Anlieferung des Drogeriemarktes auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) könnten sie beseitigt werden.*
- *Die Hostelzimmer sind nicht als Immissionsorte definiert. Die nach Norden orientierten Fenster der Gästezimmer müssen, sofern eine nächtliche Anlieferung des Drogeriemarktes nicht ausgeschlossen werden kann, geschlossen ausgeführt und mit schalldämmenden Lüftungsanlagen ausgestattet werden.*

- *Nicht berücksichtigt sind die Emissionen eventueller Lüftungs- oder Rückkühlanlagen, die lärmarm ausgeführt werden müssen (Festsetzung im Baugenehmigungsbescheid) (Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde, 27.05.2019)*

Um Beeinträchtigungen der Nachbarn zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan Öffnungs- und Betriebszeiten festgesetzt. Demnach dürfen die Einzelhandelsbetriebe nur in der Zeit von 6 bis 20 Uhr geöffnet werden, Schank- und Speisewirtschaften nur von 6 bis 22 Uhr. Eine Öffnung während der Nachtzeiten ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden können.

Verkehrslärm

Für das Vorhaben liegt ein Verkehrsgutachten des Büros VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH (letzter Stand April 2019) vor. Der Gutachter geht davon aus, dass sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2990 Kfz/24 h auf der Memminger Straße ergibt. Im Worst-Case-Fall ist somit mit einer Verkehrszunahme auf der Memminger Straße von 15% zu rechnen.

„An den der Memminger Straße zugewandten Wohngebäuden außerhalb des Geltungsbereichs treten bereits im Istzustand Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 13 dB(A), entsprechend einer Grenzwertüberschreitung nach 16. BImSchV von 9 dB(A) auf. Die Verkehrszunahme von 20500 Kfz/24 h auf 23500 Kfz/24 h bei nahezu gleichbleibendem Lkw-Anteil (tagsüber 4,67 / 4,44 %, nachts 1,83 // 1,70 %) hat jedoch nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrslärms um 0,5 dB(A) zur Folge.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Geräuschkürzung sind gemäß Ziffer 7.4 der TA-Luft nicht gefordert, da die Zunahme der Beurteilungspegel deutlich unter 3 dB(A) liegt und von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen ist.“ (Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde, 27.05.2019)

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung sind durch den planungsbedingten Gewerbe- und Verkehrslärm somit nur **geringen Auswirkungen** zu erwarten.

Erholung

Die derzeitigen Orte zum Verweilen am Verkehrsübungsplatz gehen durch die Planung verloren. Im Bereich des Nahversorgungszentrums werden jedoch neue Freiräume und Außenanlagen entstehen (u.a. Cafe), die durch Kunden und Anwohner zur Erholung genutzt werden können. Da es sich bei den derzeitigen Bänken um keine offiziellen und ausgewiesenen Erholungsorte handelt, werden die Auswirkungen durch die Planung in Bezug auf die Erholungsqualität als **gering erheblich** eingestuft.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler



Abb. 6 Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Stand 10.2015: rot markiert: Bau- und Bodendenkmal; gelb umrandet: Untersuchungsgebiets

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 Schwabelsegg bzw. der ehemaligen Klosterkirche St. Anna aus dem 16./17. Jahrhundert umfasst.

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

Abb. 7 links: Straßenraum der Memminger Straße; rechts: Blick auf die Hangkante nach Halde (AGL 10.2018)

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.

Auswirkungen*Bau- und Bodendenkmäler*

Da sich innerhalb oder im Nahbereich des Planungsgebiets keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler befinden, ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand in Bezug auf die Denkmalpflege keine Beeinträchtigungen. Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren (Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG).

Landschafts- und Siedlungsbild

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes durch Maschineneinsatz und Zwischenlagerungen kommen. Diese temporären Belastungen sind jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

Die Planungen sehen anstelle des bisherigen großflächigen Gebäudes des Großmarktbetriebs vier kleiner Gebäudekomplexe vor, die das derzeitige Gebiet auflockern sollen. Die Wandhöhen von 7 bis 11m entsprechen den ortstypischen, umliegenden Gewerbebauten. Die Parkplatzflächen sollen durch Einzelbäume durchgrünt werden. Diese dienen als Ersatz für die entfallenden Grünflächen im Bereich des Verkehrsübungsplatzes. Trotz der baulichen Veränderungen werden für das lokale Siedlungs- und Landschaftsbild **keine erheblichen** Beeinträchtigungen erwartet.

3.8 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.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung von sickerfähigem Material für Stellplatzflächen
- Festsetzung von Retentionsflächen zur Versickerung bzw. ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers
- Festsetzung von Dachbegrünungen als Beitrag zur Retension

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Erhaltung des Retentionsbeckens westlich des Großmarkts mit seinem naturnahen Ufergehölz
- Festsetzung von Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase
- Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplätze (Baumpflanzungen)
- Festsetzung einer Dachbegründung für Flachdächer

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme der aktuellen baurechtlichen Situation

Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben danach, ob sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Demnach wäre im Planungsgebiet auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung zulässig, die auch auf das Grundstück des derzeitigen Verkehrsübungsgeländes ausgedehnt werden könnte. In Anbetracht der Umgebungsbebauung wäre eine GRZ von 0,5 bzw. 0,6, wie sie nun im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant ist, bereits jetzt zulässig.

Betreffend der aktuellen Bebauung liegt der Versiegelungsgrad durch Hauptanlagen (Großmarktgebäude) bezogen auf das gesamte Baugrundstück (Fläche hinter der Straßenbegrenzungslinie ohne festgesetzte Grünflächen) bei ca. 37%. In Folge der großflächigen Vollversiegelung durch Zufahrten, Stellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem Übungsgelände ergibt sich aber derzeit ein Gesamtversiegelungsgrad von über 80%.

Im Planungsgebiet ist nunmehr eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Damit ergibt sich nur im Bereich der Baufenster SO 1 bis SO 6 eine Baurechtsmehrung für die Hauptanlagen. In Bezug auf die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden im Bebauungsplan keine Ausnahmen formuliert. Es ergibt sich somit eine Überschreitungsmöglichkeit um 50% der festgesetzten GRZ. Damit ergibt sich für den Bereich der Baufenster SO 1 bis SO 6 eine Gesamt-GRZ von 0,8 während im Bereich der westlichen Baufenster 6 und 7 nur mehr eine Gesamt-GRZ von 0,6 in Anspruch genommen werden kann.

Durch die geplante wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze, die Festsetzung von Grünflächen sowie von Dachbegrünungen werden zudem Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, die eine erhebliche Verschlechterung des aktuellen Zustands der Schutzgüter vermeiden helfen. Ein Ausgleichsbedarf wird damit nicht erforderlich.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten



Abb. 8 Alternative mit nur drei Baufenster, Quelle: Stadt Kempten 07.05.2018

Alternativ zur vorliegenden Planung wurde im Westen die Situierung nur eines Baukörpers geprüft. Die vorangegangene Zeichnung zeigt den Alternativentwurf.

Die nun vorliegende Planung mit vier Baukörpern schafft im zentralen Bereich einen offenen Platz und eine durchgängige Achse zu den rückwertig angrenzenden Grünflächen. Weiterhin ermöglicht die Teilung eine differenziertere Nutzung der Baukörper (Beherbergung – Einzelhandel).

6 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 Untere Immissionsschutzbehörde, 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.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das im westlichen Teil des Planungsgebiets befindliche Retentionsbecken stellt insbesondere für Amphibien einen wichtigen Lebensraum dar, der bislang nur selten durch Menschen aufgesucht wurde. Das Feuchtbiotop wird nun durch die geplante Fußgängeranbindung tangiert. Darüber hinaus ist neben der Einleitung von Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet nördlich von Halde auch die Einleitung aus den neu zu errichtenden Retentionsräumen innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen. Die aktuellen Berechnungen berücksichtigen einen maximalen Aufstau von 20%, der ein ausspülen von Laichballen verhindern soll.

Das Monitoring sollte den Zustand des Retentionsbeckens betreffen, um unerwünschte Effekte durch den neuen Fußweg (z.B. Trittschäden im Uferbereich, Vermüllung u.ä.) als auch durch die geplanten Entwässerungsmaßnahmen (Prüfung auf ausreichendes Aufstauvolumen unter Berücksichtigung der weiteren Zunahme von Starkregenereignissen durch den Klimawandel) zu vermeiden. Dazu sollte vor Baubeginn eine faunistische Bestandserhebung im Wasserkörper erfolgen, die den Ausgangszustand des Amphibienbestands dokumentiert. Die Entwicklung des Zustands sollte mindestens 12 Jahre lang im Turnus von drei Jahren überprüft werden. Sollten negative Entwicklungen im Artenbestand auftreten, sind in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung zu bestimmen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Kempten (Allgäu) plant die Nahversorgungssituation am nördlichen Ortsrand zu optimieren. Dazu soll im Bereich eines durch einen Großmarkt sowie durch einen Verkehrsübungsplatz genutzten Geländes an der Memminger Straße ein Nahversorgungszentrum mit vier Baukörpern entstehen. Das Planungsgebiet wird dazu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen.

Das Vorhaben betrifft insgesamt Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad, naturschutzfachlich wertgebende Flächen beschränken sich auf standortgerechte und artenreiche Gehölzflächen in den Randbereichen sowie einige ca. 30 Jahren alten Laubbäume im Bereich des Verkehrsübungsplatzes. Ein naturnah angelegter Retentionsraum im Westen des Planungsgebiets wird durch das Vorhaben nur durch einen Fußweg (Brücke) tangiert und ansonsten als zu erhalten festgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die zu erwartenden Auswirkungen zusammen:

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
						Tiere	Pflanzen			
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme		+							
	Nachhaltige Verfügbarkeit									
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.								
		betr.								
	Lärm	bau.					K			K
		betr.								
	Erschütterung	bau.								
		betr.								
	Licht	bau.								
		betr.								
	Wärme	bau.								
		betr.								
	Strahlung	bau.								
		betr.								
	Belästigung, Störung	bau.				K	K			K
		betr.								
Risiken	Risiko von	bau.								
	Unfällen und Katastrophe	betr.								
Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
		betr.								
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
		betr.								
Zusammenfassung			+							

Tab. 2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen (Legende vergleiche Kapitel 3)

Die Tabelle zeigt, dass insgesamt maximal geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten sind.

Positiv ist die Nachverdichtung im Innenbereich hervorzuheben, die eine **Flächeninanspruchnahme** am Ortsrand vermeidet.

Für das **Schutzgut Boden** sind in Folge der bestehenden Nutzung nur geringfügige Auswirkungen durch die Inanspruchnahme eines Teils der südlich gelagerten Grünflächen (v.a. Wall) zu erwarten. Diese können durch die Festsetzung neuer Grünflächen und Standorte für Baumpflanzungen im Planungsgebiet ausgeglichen werden.

In Bezug auf das **Schutzgut Wasser** sind während der Bauphase temporär mittlere Auswirkungen bei Eingriffen in das Grundwasser zu erwarten. Hier sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu bestimmen.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich **mittel erhebliche Auswirkungen** durch den Verlust der standortgerechten und artenreichen Gehölzstrukturen auf dem Verkehrsübungsplatz. Die Erhaltung des naturnah ausgebildeten Retentionsraums im Westen des Planungsgebiets ist dagegen positiv zu bewerten. Die Grünordnung leistet durch die Festsetzung von Neupflanzungen sowie zur Dachbegründung zumindest mittel- bis langfristig einen positiven Beitrag zur Biologische Vielfalt.

Für das **Schutzgut Klima** ergeben sich nur geringe Auswirkungen, da die Fläche für das globale Klima keine wesentliche Bedeutung hat und durch den Klimawandel nicht direkt betroffen ist. Die geplante Durchgrünung der Stellplätze mit Einzelbäumen leistet mittel- bis langfristig einen positiven Beitrag für das lokale Kleinklima.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Menschliche Gesundheit** sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Öffnungs- und Betriebszeiten als gering erheblich zu beurteilen.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Zudem ergeben sich für das Siedlungs- und Landschaftsbild keine wesentlichen Veränderungen.

Der **Ausgleichsbedarf** besteht in Folge der Nachverdichtung nicht.

Das **Monitoring** betrifft mögliche nicht voraussehbare Veränderungen im Bereich des westlichen Retentionsraums mit seinen naturnahen Ufergehölzen.

Etting, den 13.07.2020



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

9 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]