



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.11.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/951

TOP 2

14. Änderung des Flächennutzungsplans „Riederau“, im Bereich zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau

A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

B) Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Konversionsfläche im Bereich des Biomassehofes Kempten soll als gewerbliche Baufläche zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe unter Ausschluss von Einzelhandel mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment entwickelt werden. Derzeit wird der Geltungsbereich als Lagerfläche von der Firma Biomassehof Allgäu eG gewerblich genutzt. Im Westen befinden sich ehemalige Bunkeranlagen (Munitionsdepot) der Bundeswehr, die derzeit an Dritte verpachtet sind. Das Plangebiet befindet sich derzeit vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In weiteren Bauleitplanverfahren (BP „GE-Riederau 2“, VBP „GE-Biomassehof“ einschließlich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Riederau“) soll die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche auch als Ausweichfläche für den städtischen Bauhof sowie Entwicklungsflächen für den Biomassehof und des Vereins MSC Scuderia vorbereitet und städtebaulich neu geregelt werden.

Da im Stadtgebiet Kempten für diese Nutzungen auch nach jahrelanger intensiver Suche keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen, wird die Inanspruchnahme der Konversionsfläche unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens als wirtschaftlich und ökologisch beste Lösung gesehen. Die dafür notwendigen Aufstellungsbeschlüsse für die einzelnen Bauleitplanverfahren wurden von der Stadt Kempten am 01.08.2019 bereits gefasst. Für den südlichen Entwicklungsbereich wird der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 7018 „GE-Riederau 1“ im Parallelverfahren aufgestellt. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Entwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Dieser lag öffentlich im Zeitraum vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 aus.

Neuabgrenzung Landschaftsschutzgebiet:

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Iller“. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher ein Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Der diesbezügliche Satzungsbeschluss ist in der Stadtratssitzung am 19.11.2020 vorgesehen. Die LSG Abgrenzung steht in der Folge der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

Vorgaben der Landesplanung:

Aufgrund einer Ausnahme im Landesentwicklungsplan (LEP) zum Anbindegebot (LEP Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2 Nummer 7) kann vorliegend für die Konversion einer militärischen Nutzung eine Bauleitplanung für gewerbliche Nutzung auf dem Gelände ohne Verstoß gegen das Anbindegebot erfolgen.

Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über den Riederauweg von Osten und ist damit günstig über die bestehende Thomas-Dachser-Straße (Nordspange) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Änderungsumfang:

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der gesamten Entwicklungsfläche der Riederau angepasst. Dazu soll die bisher als Wald ausgewiesene Fläche zukünftig als gewerbliche Baufläche und als Ausgleichsfläche für Wald zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

Weiteres Vorgehen

Die 14. Flächennutzungsplanänderung kann nach der Genehmigung der Regierung von Schwaben voraussichtlich im Februar 2021 bekannt gemacht werden.

A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Kempten (Allgäu) am 07.08.2020.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.08.2020 zwischen dem 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020. Insgesamt wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Abwägung ist durch das Planungsbüro LARS consult GmbH in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Kempten (Allgäu) erfolgt.

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur

Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Die **Regierung von Schwaben** beurteilt in Ihrer Stellungnahme vom 17.09.2020 positiv und stellt fest, dass im vorliegenden Fall eine Ausnahme vom Anbindegebot im Sinne von LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z), 7. Tirtet gewährt wird und das LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht entgegen steht.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist. Dies wird auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten sichergestellt. Bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes der Riederau wird dieser Sachverhalt ebenfalls beachtet und bei Bedarf Festlegungen getroffen, um die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen sicher ausschließen zu können. Der **Regionale Planungsverband** schießt sich der Beurteilung der höheren Landesplanungsbehörde an.

Das **Wasserwirtschaftsamt** weist in seiner Stellungnahme vom 16.09.2020 auf den Umgang mit Altlasten, Kampfmitteln, dem Bodenschutz sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser hin. Insbesondere wird nochmals auf die besondere Hochwassersituation im Plangebiet durch hochanstehendes und drückendes Grundwasser hingewiesen, was im Rahmen der weiteren Umsetzung von Einzelvorhaben zu beachten ist. Aufgrund des konkreten Kenntnisstandes der im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens „GE-Riederau 1“ vorliegt, ist eine grundsätzliche gewerbliche Entwicklung des Plangebietes möglich. Eine weitergehende Betrachtung und Bewertung der Planentwicklung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten stimmt dem vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu, sofern für den Teilbereich des Bebauungsplanes „GE-Riederau 1“ durch den Rückbau der versiegelten Flächen in der Ausgleichsfläche die bislang unterbrochenen Auwaldflächen zu einer kompakten Einheit zusammengeführt und ökologisch aufgewertet werden. Dies wird durch die festgelegten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche erreicht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass künftige Ausgleichsmaßnahmen für Wald hinsichtlich der weiteren Entwicklung in der Riederau nicht mehr möglich sein werden und dafür geeignete Ersatzaufforstungen im Auwaldbereich der Iller erforderlich sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei Bedarf im Zuge künftiger Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das **Amt für Umwelt und Naturschutz, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde** stimmt in ihrer Stellungnahme vom 18.09.2020 dem Planvorhaben zu und verweist auf die weiteren naturschutzfachlichen Belange, die bei der vorgesehenen Gesamtentwicklung des Plangebietes Riederau zu berücksichtigen sind. Dies sind die Abgrenzung der Ausgleichsflächen von den Gewerbeflächen und die räumlich-funktionale Verbindung der Ausgleichsflächen zu den westlich und nördlich gelegenen Auwaldflächen.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

Der **BUND Naturschutz in Bayern e.V.** lehnt weiter in seiner Stellungnahme vom 21.09.2020 aus grundsätzlichen Erwägungen das Vorhaben ab. Die Bedenken aus der Stellungnahme vom 23.11.2018 und vom 30.03.2020 gegen die Herausnahme des

Teilgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Iller und des im Arten- und Biotopschutzprogramm für Kempten bewerteten Schwerpunktgebietes für den Naturschutz werden aufrecht erhalten. Aus grundsätzlichen Erwägungen lehnt der BUND Naturschutz die Änderung des Flächennutzungsplanes mit allen folgenden Planaufstellungen ab.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind neben der Abwägung der naturschutzfachlichen Belange auch andere Belange sachgerecht gegenüberzustellen und abzuwägen. Unter Einbeziehung aller Vor- und Nachteile wurde sich im vorliegenden Fall für die Förderung der Wirtschaft und die Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe unter Ausschluss von Einzelhandel mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment entschieden. Insbesondere soll damit die bedarfsgerechte Erhaltung von Arbeitsplätzen für die im Raum Kempten ansässigen Unternehmen sichergestellt werden. Dies nicht zuletzt, da mit der Planung aufgrund der umfangreich vorliegenden Datengrundlage aus den vorliegenden Fachgutachten für den Teilbebauungsplan „GE-Riederau 1“ unter Berücksichtigung der festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen in den Schutzgütern verbleiben.

Mit der geplanten Entwicklung der Riederau werden Eingriffe in Natur und Landschaft und insbesondere in den Wald ausgelöst, die jedoch, wie im ersten Teilbebauungsplan „GE-Riederau 1“ nachgewiesen, mit umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen und den Maßnahmen zum Artenschutz kompensiert werden können. Auch von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Landwirtschaft und Forsten-Immenstadt werden daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende 14. Flächennutzungsplanänderung und den ersten Teilbebauungsplan „GE-Riederau 1“ vorgebracht. Die ökologische Wertsteigerung auf der gesamten Ausgleichsfläche ergibt sich durch die Wiederanbindung der Gehölzflächen an den Riederauwald (mit kostenintensiven Entsiegelungs- und Umbaumaßnahmen, die eine Entwicklung zu einem zusammenhängenden Hartholzauwald zulassen), ergänzt durch zahlreiche Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes (Zauneidechsen-, Reptilienhabitate, Brennenstandorte für Insekten und Vögel, Aufwertung eines Bunkers für Fledermäuse). Für die weiteren Entwicklungsabschnitte der Riederau werden im Zuge der künftigen Bebauungsplanverfahren die gesetzlichen Anforderungen an den Natur- und Artenschutz nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen den folgenden Beschluss zu fassen:

In Abwägung aller planungsrechtlichen Belange wird an der Flächennutzungsplanänderung zur Vorbereitung einer gewerblichen Baufläche für dringend benötigte gewerbliche Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen festgehalten.

B) Feststellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Riederau“ im Bereich zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 17.11.2020 beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- Präsentation
- Umweltbericht