

6. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Ehemaliges Gelände des Klinikums
Memminger Straße“

im Gebiet zwischen Memminger Straße,
Gottesackerweg, Gerhart-Hauptmann-Straße und
Madlenerstraße

Begründung mit Umweltbericht

07.10.2014

03.08.2015

09.11.2015

04.02.2016

Rechtswirksamkeit: 15.04.2016

Herausgeber:

Stadt Kempten(Allgäu)

Bearbeitung:

Stadtplanungsamt

Stadt Kempten (Allgäu)

Stadtplanungsamt

Kronenstraße 8

87435 Kempten (Allgäu)

INHALTSVERZEICHNIS

I	ALLGEMEINER TEIL	6
1	Aufgabe und Funktion des FNP/LP	6
2	Integration des Landschaftsplans	6
3	Darstellungssystematik	7
4	Rechtsgrundlagen	7
5	Anlass der Änderung des FNP /LP	7
6	Lage im Stadtgebiet	8
7	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)	8
8	Aussagen des Regionalplans Allgäu (RP 2006).....	9
9	Denkmalschutzgesetz.....	9
10	Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt.....	9
11	Ziele des Naturschutzrechtes	10
12	Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren	10
II	ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN	13
1	Allgemeine Zielsetzungen.....	13
2	Untersuchte Planungsalternativen	13
3	Bisherige Darstellung in Flächennutzungs- und Landschaftsplan	14
4	Inhalte der 6. Flächennutzungsplanänderung	15

III UMWELTBERICHT	17
1 Einleitung	17
2 Kurzdarstellung der Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ...	17
3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen	17
4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung einschließlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
4.1. Schutzgut Boden	18
4.2. Schutzgut Klima/Lufthygiene	19
4.3. Schutzgut Wasser.....	20
4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
4.5. Schutzgut Mensch	22
4.6. Schutzgut Landschaftsbild	23
4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
4.8. Wechselwirkungen.....	24
4.9. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleich.....	24
4.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
4.11. Alternative Planungsmöglichkeiten	25
4.12. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	26
4.13. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)	26
4.14. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26



Abschnitt I:

Allgemeiner Teil

I Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

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

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

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

1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des ehemaligen Klinikums an der Memminger Straße.

Die 6. Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe und konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Der Plan zeigt jedoch das langfristige Entwicklungsziel für den Bereich auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen.

2 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten ist in den rechtskräftigen FNP integriert, so dass auf ein selbständiges Planwerk verzichtet wird. Die Darstellungen des Landschaftsplans bleiben durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert.

3 Darstellungssystematik

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

Obwohl der FNP/LP vergleichsweise kleinmaßstäblich dargestellt ist, werden mit der Kartengrundlage keine parzellenscharfen Aussagen getroffen. Die verwendeten Planzeichen sind der Planzeichenverordnung mit Stand vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90), geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) entnommen bzw. an diese angelehnt.

4 Rechtsgrundlagen

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

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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

5 Anlass der Änderung des FNP /LP

Im Zuge der Einhäusigkeit des Klinikums Kempten am Standort Robert-Weixler-Straße in Kempten wurde das ehemalige Kreiskrankenhaus an der Memminger Straße im November 2012 geschlossen. Das unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude Memminger Straße 52 wurde daraufhin samt ebenfalls denkmalgeschütztem Waschhaus an einen privaten Investor verkauft. Erste Überlegungen sehen in diesem Bereich Wohnnutzungen vor, die Planungen werden in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorangetrieben. Die rückwärtigen, nicht unter Denkmalschutz stehenden, Klinikgebäude wurden mittlerweile abgerissen, die Flächen an die Investorengemeinschaft „Stiftstadt Wohnen GbR“ (sozialbau, sww) verkauft und im Frühjahr / Sommer 2014 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für das Gesamtareal durchgeführt. Die rückwärtigen, freigewordenen, Flächen des ehemaligen Kreiskrankenhauses (Klinikum an der Memminger Straße) sind für mehrgeschossigen Wohnungsbau in Ergänzung der Wohnnutzungen im Bereich Gerhart-Hauptmann-Straße / Madlenerstraße vorgesehen. Des Weiteren soll für das bestehende Hospiz an der Madlenerstraße eine adäquate Ersatzfläche für einen Neubau auf dem Areal ermöglicht werden.

Die geplante Schaffung von Wohnnutzung auf dem ehemaligen Gelände des Klinikums Memminger Straße widerspricht der derzeitigen Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Klinik und Verwaltung im seit 2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu). Gleichzeitig eignen sich die Flächen auf Grund der innenstadtnahen Lage und des großen Wohnraumbedarfs im Innenstadtbereich sehr gut als Wohnbaufläche, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

6 Lage im Stadtgebiet

Der Bereich liegt nördlich der Innenstadt, ca. 600m fußläufig vom Hildegard- bzw. Residenzplatz entfernt. Östlich des Änderungsbereiches befinden sich Geschosswohnungsbauten aus den früheren Jahren nach dem 2. Weltkrieg, südlich davon die neue Wohnbebauung der ehem. Prinz-Franz-Kaserne. Südöstlich schließt jenseits der Memminger Straße die historische Stiftsstadt an. Nördlich des Änderungsbereiches liegt der städtische Zentralfriedhof.

7 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)

Die Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung sind im Bundesraumordnungsgesetz (ROG) geregelt. Danach sind unter Anwendung des Gegenstromprinzips überörtliche und örtliche Planung aufeinander abzustimmen. Einerseits sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Regionalplanerische Ziele, die sich auf die Bauleitplanung beziehen, besitzen damit eine Bindungswirkung für die Flächennutzungsplanung. Andererseits ergibt sich aus dem Gegenstromprinzip auch, dass die spezifischen Gegebenheiten auf der Ebene der Gemeinden bei den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die maßgeblichen Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Region Allgäu (16) genannt.

Das LEP 2013 stellt die fachübergreifende Gesamtkonzeption für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns dar. Es versteht sich als mittel- bis langfristiges raumordnerisches Konzept und verfolgt als grundlegendes Leitziel die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Ergänzend erhält das Leitprinzip der Nachhaltigkeit als Wertmaßstab für die Umsetzung des Leitziels und aller fachbezogenen Festsetzungen eine grundlegende Bedeutung.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur und im Teil B die Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche.

Die Ziele des LEP (Z) sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen.

8 Aussagen des Regionalplans Allgäu (RP 2006)

Der aktuelle Regionalplan in der Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 10. Januar 2007 (RABl Schw. Nr.1 2007), geändert durch Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu vom 07. November 2007 (Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 06. Mai 2008), gilt als mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Allgäu. Er stellt zugleich den Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar.

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

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter.

Die regionalplanerischen Aussagen entsprechen dem Stand des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 04.09.2009 (vgl. Begründung FNP/LP 04.09.2009, S 37ff). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den Aussagen des geltenden Regionalplans.

9 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

„Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Stiftsstadt Kempten (Inv.Nr. D-7-8227-2000)“

Im Plangebiet liegt folgendes Baudenkmal:

„Ehem. Distrikthospital (Inv.Nr. D-7-63-000-143)“

Ehem. Distrikthospital, jetzt Kreiskrankenhaus, dreigeschossiger langgestreckter Walmdachbau im Rundbogenstil, 1841-53 nach Plänen von Simon Mayer erbaut; zugehöriges Nebengebäude (ehem. Wäscherei), zweigeschossiger Walmdachbau, Erdgeschoss wohl gleichzeitig.

10 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

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

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

Mit der gegenständlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf den bisherigen Flächen des ehemaligen Klinikums Memminger Straße, innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. Infrastrukturelle Maßnahmen sind, wie bei der Schaffung von Wohnraum im Außenbereich, nicht erforderlich.

11 Ziele des Naturschutzrechtes

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

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

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

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

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

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

12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 09.10.2014.

Die Vorabstimmung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Rahmen eines Behördenabstimmungstermins am 20.11.2014 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum von 10.11.2014 bis 21.11.2014.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates erfolgte am 06.08.2015. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum von 24.08.2015 bis 24.09.2015.

Der Feststellungsbeschluss des Stadtrates erfolgte am 12.11.2015. Die Information des Stadtrates über die Auflage aus dem Genehmigungsbescheid erfolgte in der Sitzung am 18.02.2016.

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

Tabelle 1: Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Verfahrensablauf	Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss	09.10.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20.11.2014 (Behördenabstimmungstermin)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	10.11.2014 – 21.11.2014
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	06.08.2015
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 4 BauGB und §3 Abs. 2 BauGB	24.08.2015 – 24.09.2015
Feststellungsbeschluss	12.11.2015
Genehmigung durch die Regierung von Schwaben mit Bescheid vom	15.01.2016
Information des Stadtrates über die Auflage des Genehmigungsbescheides	18.02.2016
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu), Rechtswirksamkeit	15.04.2016



Abschnitt II:

Erläuterung der Bauflächen

II Erläuterung der Bauflächen

1 Allgemeine Zielsetzungen

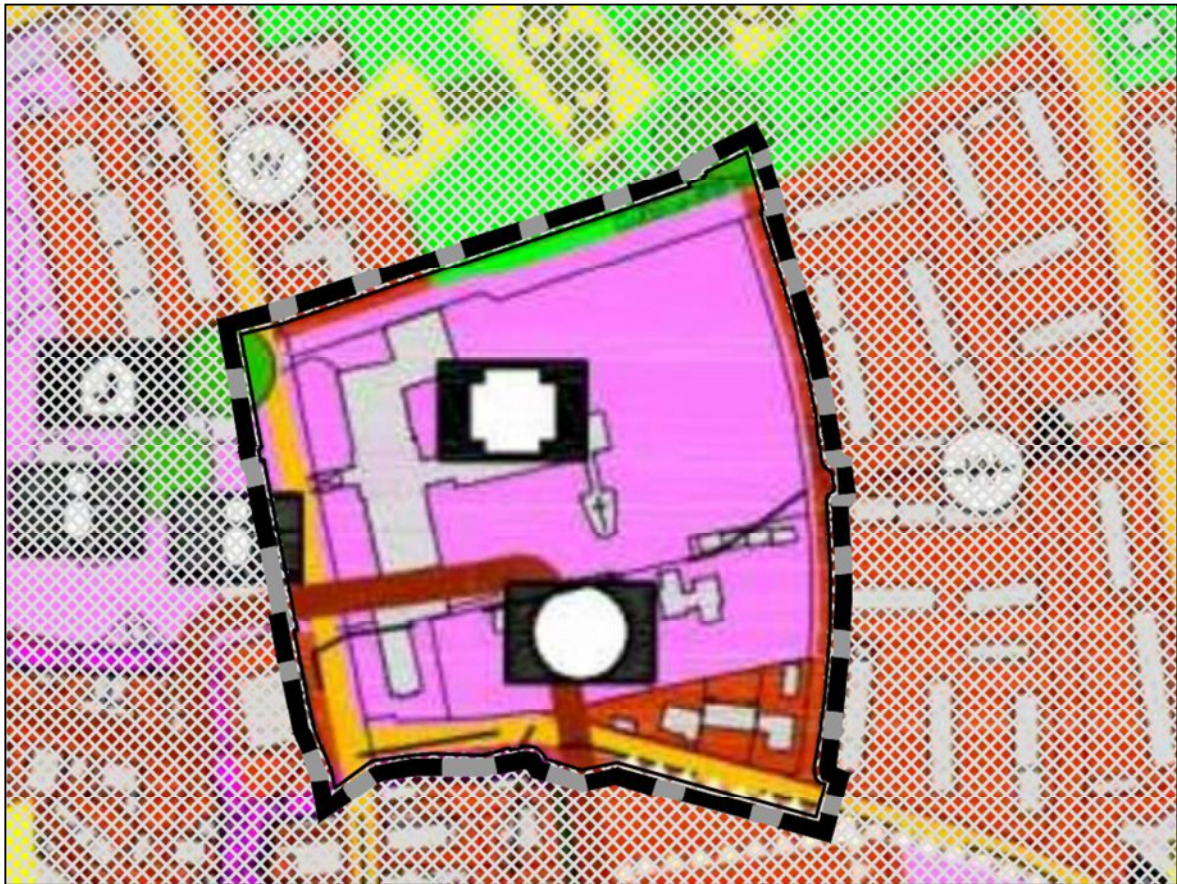
Nach Abwägung aller Planungsalternativen für die Nachnutzung der Flächen des ehem. Kreiskrankenhauses soll auf dem Gelände ein neues, innenstadt-nahes Wohngebiet entstehen. Dafür ist im Flächennutzungsplan die Ausweitung einer Wohnbaufläche erforderlich. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan muss daher geändert werden und im sogenannten Parallelverfahren der Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Klinikums Memminger Straße“ aufgestellt werden.

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

2 Untersuchte Planungsalternativen

Im Vorfeld des Verkaufs der ehemaligen Klinikflächen wurden Alternativnutzungen, wie ein innenstadtnaher Dienstleistungsstandort oder eine weitere öffentliche Nutzung, diskutiert. Allerdings hat sich auf Grund der sehr guten Lage am Rande der Innenstadt und des derzeitigen Wohnraumbedarfs im Oberzentrum Kempten (Allgäu) gezeigt, dass eine Nachnutzung in Form eines Wohngebietes den Stadtentwicklungszielen am besten entspricht.

3 Bisherige Darstellung in Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 04.09.2009) innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung im überwiegenden Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Klinik und Verwaltung dargestellt. Lediglich die südöstlichen Teilflächen im Bereich Gerhart-Hauptmann-Straße / Madlenerstraße sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Memminger Straße im Westen und Madlenerstraße im Süden sind als Verkehrsflächen dargestellt, im Norden ist am Rande noch die öffentliche Grünfläche des Zentralfriedhofes dargestellt. Südlich der Madlenerstraße sind entsprechend des dortigen Bebauungsplans passive Lärmschutzmaßnahmen als Signatur dargestellt. Darüber hinaus sind nachrichtlich eine Hauptabwasserleitung in Ost-West-Richtung sowie das Bodendenkmal dargestellt. Baudenkmäler sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführt.

4 Inhalte der 6. Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Memminger Straße und Madlenerstraße sind weiterhin als Verkehrsflächen dargestellt, das Bodendenkmal und die Hauptabwasserleitung sind nachrichtlich übernommen. Entlang der Memminger Straße und Madlenerstraße ist auf Grund der dortigen Verkehrslärmsituationen eine Kennzeichnung von „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehem. Gelände des Klinikums Memminger Straße“ werden die immissionsschutzrechtlichen Belange gutachterlich detailliert untersucht und dort entsprechende Festsetzungen getroffen.



Abschnitt III:

Umweltbericht

III Umweltbericht

1 Einleitung

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

2 Kurzdarstellung der Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 6. Änderung des FNP/LP soll auf den Flächen des ehemaligen Kreiskrankenhauses (Klinikum an der Memminger Straße) ein innenstadtnahes Wohngebiet ermöglicht werden. Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen.

Landesentwicklungsplan Bayern

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan der Region Allgäu (16)

B V 1.3 (Z) - Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Das gegenständliche Plangebiet ist von kartographisch dargestellten regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplans nicht betroffen.

Das vorgenannte Ziel, neue Bauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen, entspricht dem Planvorhaben. Die neuen Wohnbauflächen werden in zentraler Lage, nördlich der Innenstadt ausgewiesen.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung einschließlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, wird im Anschluss eine schutzgutbezogene Einschätzung nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit durchgeführt.

4.1. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet umfasst im nördlichen Bereich die größtenteils versiegelten Flächen der ehem. Krankenhausnutzung mit Gebäudebestand Memminger Straße 52, abgebrochenen rückwärtigen Gebäudeflächen und den ehem. Stellplatzflächen. Zur Gerhart-Hauptmann-Straße befand sich der Hub-schrauberlandebereich und Richtung Gottesackerweg noch kleinere Patientengartenflächen.

Im südlichen Bereich befinden sich mittlerweile abgebrochene ehem. Klinikgebäude an der Memminger Straße, die Hospizgebäude und Wohnbebauungen an der Madlenerstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße mit versiegelten Stellplatzflächen und kleineren Gartenflächen.

Baubedingte Auswirkungen

Auf Grund der innenstadtnahen Lage der zukünftigen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass großflächig Tiefgaragen vorgesehen werden. Diese bedeuten grundsätzlich einen Eingriff in vorhandene Bodenverhältnisse. Auf Grund der Vorbelastung in Form der Gründungen und Untergeschosse der abgebrochenen Gebäudeteile des ehem. Klinikums, werden die zu erwartenden Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen ist hauptsächlich die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da im versiegelten Bereich die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt wird.

Auf Grund der innenstadtnahen Lage der zukünftigen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass großflächig Tiefgaragen, auch unter den Gartenflächen, vorgesehen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich voraus-

sichtlich den Vorgaben des § 17 der BauNVO orientieren. Die Beeinträchtigung wird deshalb als mittel erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Schaffung einer Wohnnutzung im Plangebiet als gering einzustufen.

Ergebnis

Tab. 2 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

4.2. Schutzgut Klima/Lufthygiene

Beschreibung

Die großklimatischen Verhältnisse der Stadt Kempten werden insbesondere durch die Höhe (Plangebiet ca. 665 müNN) und durch die unmittelbare Nähe zu den Alpen beeinflusst. Die Stauwirkung in diesem Bereich führt zu den recht hohen Niederschlägen mit 1300 mm/a. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,7°C relativ niedrig. Aus kleinklimatischer Sicht stellen die Grünbereiche des Zentralfriedhofes am Gottesackerweg und des städtischen Friedhofs an der Rottachstraße bis hin zur östlich liegenden Iller Kaltluftbildner dar. Im Verhältnis dazu stellen die Freiflächen des ehem. Klinikgeländes einen relativ kleinen Anteil dar. Die Bedeutung der Fläche im Sinne einer Frischluftzufuhr wird dennoch gemindert.

Die lufthygienische Situation wird von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im Osten unmittelbar angrenzend verläuft die stark befahrene Memminger Straße mit Anbindung an den Stadtring und die nördlichen Vororte. Daran schließen v.a. Wohnnutzungen im Bereich der Stiftsstadt an, von denen keine Emissionen zu erwarten sind. Aufgrund der bestehenden Flächennutzung im Untersuchungsgebiet werden die Emissionsverhältnisse hauptsächlich vom Kfz-Verkehr bestimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Baumaterialien. Diese temporären Belastungen können jedoch als gering erheblich bewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf das Kleinklima und die Lufthygiene sind zwei wesentliche Kriterien zu überprüfen. Dabei handelt es sich um die Lage und Struktur der bebauten Flächen in Hinblick auf die kleinklimatische Situation und die verbleibenden klimarelevanten Freiflächen, die Strukturierung und Durchgrünung der verbleibenden Flächen insbesondere im Hinblick auf die Durchgrünung mit Großbäumen, Anteil an Grünflächen und Dachbegrünung.

Durch die zukünftige Wohnbebauung mit entsprechenden Freiflächenanteilen und Begrünungsmaßnahmen büßt die Fläche nichts ihrer kleinklimatischen Ausgleichsfunktion ein. Nachdem baumbestandene Straßen um bis zu 6°C kühler sind als baumlose, kommt im Hinblick auf die Vermeidung auch der

Durchgrünung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Ein wichtiger Beitrag hierzu leisten die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Straßen sowie die Durchgrünung der Innenbereiche (vgl. Vermeidungsmaßnahmen). Insgesamt wird deshalb mit niedrigen anlagebedingten Beeinträchtigungen gerechnet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Schaffung einer Wohnnutzung im Plangebiet als gering einzustufen.

Ergebnis

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

4.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Grundwasser

Im Plangebiet liegt ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 3,70m vor.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt besteht für das Grundwasser eine Gefährdung, wenn durch Baukörper oder Baugruben in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird. Ggf. sind Eingriffe in Stau- oder Schichtwässer möglich, für die während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Boden- oder Grundwassers sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Es ist deshalb von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ähnlich wie in Bezug auf das Schutzgut Boden, ist auch beim Schutzgut Wasser die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da eine verringerte Sickerleistung des Bodens die Grundwasserneubildung negativ beeinflussen könnte.

Auf Grund der innenstadtnahen Lage der zukünftigen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass großflächig Tiefgaragen, auch unter den Gartenflächen, vorgesehen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich voraussichtlich den Vorgaben des § 17 der BauNVO orientieren. Die Beeinträchtigung wird deshalb als mittel erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten sind durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Weitere sind in Abhängigkeit möglich. Daher wird von mittleren Auswirkungen ausgegangen.

Ergebnis

Tab. 4 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächengewässer	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	mittel	mittel	mittel

4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotopbereiche. Im Zuge der Abbrucharbeiten der rückwärtigen Klinikgebäude wurde ein Großteil der nicht zu erhaltenden Bäume entfernt. Im Bebauungsplan sind städtebaulich oder naturschutzrechtlich besonders wichtige Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Im Dachbereich des Baudenkmals Memminger Straße 52 gibt es Nistbereiche des Haussperlings, des Hausrotschwanzes und des Mauerseglers. Letztere gehört zu einer prüfenden Art. gemäß FFH-Richtlinie und der nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 – 2008). Da es sich beim vorliegenden Projekt nur um eine zu prüfende Vogelart handelt, hält die Untere Naturschutzbehörde eine förmliche saP für entbehrlich. Es genügen für die Prüfung die Daten, die vom LBV und dem LfU zur Verfügung gestellt worden sind. Konkrete Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ehem. Gelände des Klinikums Memminger Straße“ gefasst.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Das Bauvorhaben erfordert durch den Bau Eingriffe in den ehem. Patientengarten mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Weiterhin werden Einzelbäume und Gebüsch entfernt. Die Tötung oder Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenpopulationen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen und der derzeitigen intensiven Nutzung jedoch ausgeschlossen werden. In Bezug auf das potentielle Jagdhabitat von Vögeln oder Fledermäusen ist davon auszugehen, dass die Tiere sich auf ruhigere Flächen im Norden bzw. entlang der Iller zurückziehen werden. In diesen Bereichen stehen weiterhin ausreichende, deutlich besser geeignete Flächen zur Verfügung. Insgesamt können die bau- und anlagebedingten Eingriffe als gering erheblich angesehen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind geringfügige Beeinträchtigungen durch Streusalzabfluss oder Schneelagerflächen im Winter möglich. Eine gravierende Beeinträchtigung der neuen Grünflächen wird jedoch nicht erwartet. Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere ist nicht zu erwarten.

Ergebnis

Tab. 5 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Spezieller Artenschutz

Im Dachbereich des Baudenkmals Memminger Straße 52 gibt es Nistbereiche des Haussperlings, des Hausrotschwanzes und des Mauerseglers. Letztere gehört zu einer prüfenden Art. gemäß FFH-Richtlinie und der nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 – 2008). Da es sich beim vorliegenden Projekt nur um eine zu prüfende Vogelart handelt, hält die Untere Naturschutzbehörde eine förmliche saP für entbehrlich. Es genügen für die Prüfung die Daten, die vom LBV und dem LfU zur Verfügung gestellt worden sind. Konkrete Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ehem. Gelände des Klinikums Memminger Straße“ gefasst.

4.5. Schutzgut Mensch

LÄRM

Beschreibung

Die schalltechnische Situation im Plangebiet wird derzeit durch die Nähe zur stark verkehrsbelasteten Memminger Straße und nachrangig zur Madlenerstraße geprägt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde der Bereich entlang der Memminger Straße und Madlener Straße mit dem entsprechenden Symbol aus Planzeichenverordnung gekennzeichnet („Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“). Konkrete Schutzmaßnahmen für geplante Wohnnutzungen in diesen Bereichen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ehem. Gelände des Klinikums Memminger Straße“ gefasst.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen können Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterial kommen. Aufgrund der Größe des Baugebiets ist hier von einer längeren Bauphase auszugehen. Nachdem im Nahbereich lärmempfindliche Wohngebiete zu finden sind, sind diese Beeinträchtigungen als mittel erheblich anzusehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Bezug auf den Immissionsschutz ist neben der möglichen Belastung für bestehende angrenzende Wohnnutzungen auch zu beurteilen, in wie weit eine positive Wohnqualität für mögliche zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet gewährleistet ist.

Im Nahbereich befinden sich Wohnnutzungen, die durch das Vorhaben samt der notwendigen Tiefgaragenzu- und -abfahrten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Memminger Straße bzw. den Gottesackerweg und die Madlenerstraße. Somit kann eine Belastung für die dort angrenzenden Wohngebäude entstehen.

Anlage- und betriebsbedingt sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch-Lärm geringe Auswirkungen zu erwarten.

ERHOLUNG

Bestandsbeschreibung

Die bisherigen Flächen haben für eine organisierte Erholung eine geringe Bedeutung. Daher wird die Bedeutung für die Naherholung als gering bewertet.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Untersuchungsgebiet ist nicht zu erwarten. Im Stadtgebiet sich befindliche Erholungsbereiche werden durch die Planung nicht tangiert.

Ergebnis

Tab. 6 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Mensch / Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

4.6. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist das Schutzgut Landschaftsbild von der Planung nicht betroffen. Als ortsbildprägend ist das denkmalgeschützte ehem. Klinikhauptgebäude an der Memminger Straße zu werten.

Ergebnis

Tab. 7 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Bodendenkmal

Am südwestlichen Rand des Plangebiets wird das Bodendenkmal der Stiftsstadt gestreift.

Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Gebäude des ehem. Distrikthospitals samt bauzeitlichem Waschhaus (Memminger Straße 52) aufgeführt. Durch die Nutzung als Klinikgebäude erfolgten in den letzten Jahrzehnten bereits erhebliche Eingriffe in die Struktur und Substanz des Gebäudes.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Bodendenkmal

Grundsätzlich können durch die Baumaßnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebiets Eingriffe in das Bodendenkmal erfolgen. Auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. der abgebrochenen Bebauung in diesem Bereich ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

Baudenkmal

Das Baudenkmal wird im Zuge des auf die Flächennutzungsplanänderung aufbauenden Bebauungsplanverfahrens nachrichtlich übernommen werden. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen sind somit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auf Grund der Vorbelastungen, vor allem im Bereich des ehem. Klinikhauptgebäudes, ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind auf Grund der in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Tab. 5 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere Baubedingte

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

4.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden.

4.9. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Naturschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden erst im Zuge des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG.

Die Stadt Kempten wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Bewertung des Ausgangszustands

Luftbild (dfk vom 31.12.2010, Luftbild 2009)

Das Luftbild zeigt die Situation vor Abbruch der östlichen und südlichen ehem. Klinikgebäudeteile. Rot eingefärbt sind die Grünflächen. Der einzige größere zusammenhängende unbebaute Bereich liegt östlich des ehem. Klinikums an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Darin ist wiederum der Hub-schrauberlandeplatz zu erkennen. Planungsrechtlich wird der gesamte Bereich nach § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft, so dass ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche nicht erforderlich ist.

4.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen der abgebrochenen ehem. Gebäudeteile des Klinikums weiterhin brach liegen und sich evtl. gebietsverträgliche Zwischennutzungen einstellen. Nahe des Stadtzentrums würde somit eine wichtige Entwicklungsfläche einer städtebaulich sinnvollen Nutzung entzogen werden.

4.11. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine öffentliche Nutzung oder eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für z. B. einen Schulneubau, Ämtergebäude, etc. war für das Grundstück nicht angedacht, weil dafür in absehbarer Zeit kein Bedarf besteht. Eine gewerbliche Nutzung scheidet auf Grund der umgebenden Wohnnutzungen, des Zentralfriedhofs und der innerstädtischen Lage aus. Größere Dienstleistungsnutzungen wären grundsätzlich auch vorstellbar gewesen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht am meisten dem städtebaulichen Kontext der Umgebung und der derzeitigen Nachfrage bzw. angespannten Situation am Wohnungsmarkt.

4.12. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgend Materialien zur Verfügung:

- Biotopkartierung Stadt Kempten, Stand 2009
- Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003
- Stadt Kempten, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 2009

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

4.13. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist und somit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann. Das Monitoring wird in die nachgeordneten Planungsebenen zu integrieren sein.

4.14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht auf einem bislang größtenteils als Klinikum genutzten Bereich die bauplanungsrechtliche Umsetzung eines Wohngebiets. Der Planumgriff umfasst insgesamt ca. 3,6 ha. Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Tab. 8 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMENFASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen	
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächen-gewässer	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

6. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Ehemaliges Gelände des Klinikums
Memminger Straße“

im Gebiet zwischen Memminger Straße,
Gottesackerweg, Gerhart-Hauptmann-Straße und
Madlenerstraße

Zusammenfassende Erklärung
nach § 6 Abs. 5 BauGB

13.11.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übergeordnetes Planungsziel	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit.....	5
4	Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden	5
5	Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten	5

1 Übergeordnetes Planungsziel

Im Zuge der Einhäusigkeit des Klinikums Kempten am Standort Robert-Weixler-Straße in Kempten wurde das ehemalige Kreiskrankenhaus an der Memminger Straße im November 2012 geschlossen. Das Hauptgebäude Memminger Straße 52 samt dazugehörigem Waschhaus stehen unter Denkmalschutz und sollen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die rückwärtigen, nicht unter Denkmalschutz stehenden, Klinikgebäude wurden bereits abgerissen und im Frühjahr / Sommer 2014 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für das Gesamtareal durchgeführt. Die Brachflächen sind für mehrgeschossigen Wohnungsbau in Ergänzung der Wohnnutzungen im Bereich Gerhart-Hauptmann-Straße / Madlenerstraße vorgesehen. Des Weiteren soll für das bestehende Hospiz an der Madlenerstraße eine adäquate Ersatzfläche für einen Neubau auf dem Areal ermöglicht werden.

Die geplante Schaffung von Wohnnutzung auf dem ehemaligen Gelände des Klinikums Memminger Straße widerspricht der derzeitigen Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Klinik und Verwaltung im seit 2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu). Gleichzeitig eignen sich die Flächen auf Grund der innenstadtnahen Lage und des großen Wohnraumbedarfs im Innenstadtbereich sehr gut als Wohnbaufläche, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Änderungsverfahren dem Entwurf des Flächennutzungsplans als Teil der Begründung beigelegt.

Planungsrechtlich wird der gesamte Bereich nach § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft, so dass ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche nicht erforderlich ist.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets wird das Bodendenkmal der Stiftsstadt gestreift. Grundsätzlich können durch die Baumaßnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebiets Eingriffe in das Bodendenkmal erfolgen. Auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. der abgebrochenen Bebauung in diesem Bereich ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Gebäude des ehem. Distrikthospitals samt bauzeitlichem Waschhaus (Memminger Straße 52) aufgeführt. Durch die Nutzung als Klinikgebäude erfolgten in den letzten Jahrzehnten bereits erhebliche Eingriffe in die Struktur und Substanz des Gebäudes. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen sind somit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auf Grund der Vorbelastungen, vor allem im Bereich des ehem. Klinikhauptgebäudes, ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

Die schalltechnische Situation im Plangebiet wird derzeit durch die Nähe zur stark verkehrsbelasteten Memminger Straße und nachrangig zur Madlenerstraße geprägt. Konkrete Schutzmaßnahmen für geplante Wohnnutzungen in

diesen Bereichen sind erforderlich und werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ehem. Gelände des Klinikums Memminger Straße“ gefasst. Auf eine Kennzeichnung in der Flächennutzungsplanänderung wurde bewusst verzichtet, weil im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) keine logisch nachvollziehbare Kennzeichnung der schutzbedürftigen Bereiche vorliegt. Eine Kennzeichnung im kurzen Abschnitt entlang der Memminger Straße bzw. Madlenerstraße würde zu einer weiteren Verzerrung der immissionsschutzrechtlichen Darstellungen führen und letztlich die unvollständige Aussagekraft diesbezüglich nicht verbessern. Das Thema der immissionsschutzrechtlichen Darstellung muss im Rahmen einer separaten Änderung des Flächennutzungsplans vollumfänglich für das städtische Gesamtgebiet neu betrachtet werden.

Im Dachbereich des Baudenkmals Memminger Straße 52 gibt es Nistbereiche des Haussperlings, des Hausrotschwanzes und des Mauerseglers. Letztere gehört zu einer prüfenden Art. gemäß FFH-Richtlinie und der nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 – 2008). Da es sich beim vorliegenden Projekt nur um eine zu prüfende Vogelart handelt, hält die Untere Naturschutzbehörde eine förmliche saP für entbehrlich. Es genügen für die Prüfung die Daten, die vom LBV und dem LfU zur Verfügung gestellt worden sind. Konkrete Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ehem. Gelände des Klinikums Memminger Straße“ gefasst.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotopbereiche. Im Zuge der Abbrucharbeiten der rückwärtigen Klinikgebäude wurde ein Großteil der nicht zu erhaltenden Bäume entfernt. Im Bebauungsplan sind städtebaulich oder naturschutzrechtlich besonders wichtige Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Im Plangebiet liegt ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 3,70m vor. Baubedingt besteht für das Grundwasser eine Gefährdung, wenn durch Baukörper oder Baugruben in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird. Ggf. sind Eingriffe in Stau- oder Schichtwässer möglich, für die während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Boden- oder Grundwassers sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet umfasst im nördlichen Bereich die versiegelten Flächen der ehem. Krankenhausnutzung. Im südlichen Bereich befinden sich mittlerweile abgebrochene ehem. Klinikgebäude an der Memminger Straße, die Hospizgebäude und Wohnbebauungen an der Madlenerstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße mit versiegelten Stellplatzflächen und kleineren Gartenflächen.

3 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung wurden lediglich Anliegen hinsichtlich der bisher öffentlich nutzbaren Stellplatzflächen im Bereich Gottesackerweg und Gerhart-Hauptmann-Straße sowie der erforderlichen Stellplatzflächen für einen möglichen Hospizersatzbau vorgebracht. Die Belange wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens „Ehem. Gelände des Klinikums Memminger Straße“ berücksichtigt.

4 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgebracht, dass auf Grund der verkehrsbedingten Lärmimmissionen entlang der Memminger Straße die Ausweisung einer gemischter Baufläche im westlichen Randbereich des Plangebiets zu bevorzugen wäre. Auf Grund der denkmalgeschützten Gebäudestruktur des ehem. Klinikhauptgebäudes Memminger Straße 52 hätte die Ausweisung einer gemischten Baufläche mit gewerblichen, lärmunempfindlichen Einheiten eine erhebliche Beeinträchtigung in der Entwicklung des Gebäudes bedeutet. Aus städtebaulicher Sicht sollte ein jahrelanger Leerstand eines schwer zu vermarktenden Gebäudes vermieden werden und zum anderen zentrumsnah möglichst viel Wohnraum geschaffen werden. Somit wird das Plangebiet trotz der Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Den detaillierten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für gesunde Wohnverhältnisse wird im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entsprochen.

5 Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten

Eine öffentliche Nutzung oder eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für z. B. einen Schulneubau, Ämtergebäude, etc. war für das Grundstück nicht angedacht, weil dafür in absehbarer Zeit kein Bedarf besteht. Eine gewerbliche Nutzung scheidet auf Grund der umgebenden Wohnnutzungen, des Zentralfriedhofs und der innerstädtischen Lage aus. Größere Dienstleistungsnutzungen wären grundsätzlich auch vorstellbar gewesen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht am meisten dem städtebaulichen Kontext der Umgebung und der derzeitigen Nachfrage bzw. angespannten Situation am Wohnungsmarkt.