



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.12.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/973

TOP 7

Aufhebung von zwölf rechtswirksamen Bebauungsplänen Einleitungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren für zwölf Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen (siehe Auflistung)

Sachverhalt:

Aufhebung der Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg vom 20.12.1913 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld vom 23.01.1914

Aufhebung von der ortspolizeilichen Vorschrift über Einführung des offenen (Pavillon-) Bausystems mit Vorgarten in der Bodmannstraße vom 21.12.1888

Aufhebung der Baulinien zwischen den beiden Bahnhofsanfahrten vom 08.03.1883

Aufhebung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße vom 10.11.1965

Aufhebung des Baulinienplans zur Bebauung der Schwaigwiese vom 12.05.1891 einschließlich der ersten Baulinienveränderung für die Verbindung der Zwingerstraße mit der Wilhelmstraße vom 10.07.1901 und der zweiten Baulinienveränderung in der Luitpoldstraße zwischen Bodmann- und Kloster-Strasse vom 13.12.1902

Aufhebung der Baulinienänderung in der Reichlinstrasse am Feilberg vom 14.12.1913 einschließlich der Baulinienänderung des oberen Teiles der Reichlinstrasse zwischen Feilberg- und Haggenmüllerstrasse vom 07.02.1928

Aufhebung des Baulinienprojektes für das Gebiet zwischen Fischer- und Zwingerstrasse vom 10.05.1902 einschließlich der ersten Baulinienveränderung bei dem Hause mit Nr. 54 Am Plätzle vom 03.06.1903

Aufhebung der Baulinienfestsetzung am Schlössle, an der Fischerstrasse und Klostersteige vom 19.05.1904 einschließlich seiner ersten Änderung Baulinienfestsetzung am Schlössle vom 30.10.1907 und der zweiten Änderung Baulinienfestsetzung für das Gebiet zwischen Fischerstraße, Promenadestraße und Am Schlössle vom 01.09.1952

Aufhebung der Baulinien für das Gebiet vom Freudental zur Eisenbahnbrücke vom 09.12.1907 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift über die Errichtung von Gebäuden auf dem Baugebiet zwischen der Boleitestrasse und der Pferdestrasse und an der Lützelburgstrasse vom 27.12.1907, der 1. Änderung Baulinien zwischen Boleiteweg, Gabelsberger- und Kotternerstrasse vom 15.04.1909, der 2. Änderung Baulinien an der Boleite vom Freudental bis zur Eisenbahnbrücke vom 08.11.1910 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise auf dem Gebiet zwischen Kotternerstrasse und Lützelburg vom 27.08.1910, der 3. Änderung Abänderung bzw. Aufhebung von Baulinien beim Viehmarktplatz vom 22.07.1919, der 4. Änderung Baulinienänderung an der Boleitestrasse vom 26.08.1921, der 5. Änderung Aufhebung von Baulinien zwischen Alpenrosenstrasse und dem Viehmarktplatz vom 10.07.1922, der 6. Änderung Baulinien an der Boleite und Lützelburg – neu festzusetzende Baulinien vom 10.06.1924, 7. Änderung Baulinien an der Boleite und Lützelburg vom 16.03.1931 und 8. Baulinienänderung im Freudental vom 07.10.1940

Aufhebung der Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang vom 09.03.1911 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Volkwein'sche Baugebiet vom 11.02.1911 und der ersten Änderung Baulinienplan für das Feilberggebiet vom 22.09.1931

Aufhebung des Baulinienplans zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße vom 03.06.1865 einschließlich der ersten Änderung Baulinienplan für die von Herrn Will. Wäfsle Privatier projektierten Straßen vom März 1877 und der zweiten Änderung Baulinien zwischen Frühling- und Salzstrasse vom 31.01.1923

Aufhebung der Baulinien für das Gebiet zwischen der Lindauer- und Reichlinstrasse vom 26.08.1927

Bestehendes Baurecht und Anlass der Aufhebungsverfahren

Der Stadtrat wurde am 23.01.2020 über die Überarbeitung bestehender Bauleitpläne im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans informiert. Das vorhandene Baurecht im Stadtgebiet Kempten (Allgäu) wird verwaltungsintern auf seine Notwendigkeit, Aktualität und Zweckmäßigkeit geprüft. Zu den Aufgaben und Pflichten jeder Gemeinde gehört u.a. Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB). Ansonsten gelten die Pläne unbefristet weiter, auch wenn teilweise neue rechtliche Vorgaben (z.B. Immissionsschutz, Hochwasserschutz, Abstandsflächenrecht) hinzutreten oder andere städtebauliche Ziele vorliegen.

Im April 2020 wurden 19 Aufhebungsverfahren von veralteten Baulinienplänen und Vorschriften gestartet, welche aktuell noch durchgeführt werden. Die Verwaltung möchte nun mit den nächsten 12 Aufhebungsverfahren von älteren Plänen starten. Es handelt sich auch hier um eindeutig veraltete Pläne ohne großen oder heute noch wichtigen Regelungsinhalt. Um den Aufwand für die städtischen Gremien gering zu halten, werden diese jetzt zwar einzeln kurz vorgestellt und jeder für sich das übliche Verfahren durchlaufen, aber gesammelt in den Sitzungen als „Sammelaufhebung II“ vorgetragen. Die Titel der Pläne wurden in der damaligen Bezeichnung und Schreibweise übernommen. Die Bezeichnung als 1., 2. usw. Änderung wurde vom Stadtplanungsamt zum besseren

Verständnis nach chronologischer Abfolge hinzugefügt.

Kurze Vorstellung der einzelnen Pläne

Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift

Durch den Baulinienplan wurde ein Großteil des Gebietes erstmals erschlossen. Es handelte sich vorher größtenteils um Außenbereich. Mit Baulinien und Baugrenzen wurden Straßenräume und bebaubare Bereiche definiert. Es sind auch Grünflächen vorgesehen. Zusätzlich gibt es eine ortspolizeiliche Vorschrift, welche Bauweise, Bauweise, Gebäudehöhe, Rückgebäude, Hofräume, Vorbauten, Dachgeschosse usw. regelt. Inzwischen ist das Gebiet vollständig erschlossen und bebaut, teilweise abweichend von der ursprünglichen Planung. Mehrere neuere Bebauungspläne liegen bereits im Geltungsbereich des Baulinienplans. Der Baulinienplan wird nicht mehr benötigt, da das Gebiet inzwischen bebaut ist und die Planungsziele entweder nicht mehr weiter verfolgt, umgesetzt bzw. teilweise in den Bereichen mit neueren Bebauungsplänen aktualisiert wurden.

Ortspolizeiliche Vorschrift über Einführung des offenen (Pavillon-) Bausystems mit Vorgarten in der Bodmannstraße

Für die Bodmannstraße gibt es eine ortspolizeiliche Vorschrift aus dem Jahr 1888. Diese Vorschrift gab ein offenes Bausystem vor, Vorgärten sind anzulegen, Regelungen zu unüberbauter Raum, keine Hauslänge über 25 m, max. 2 Stockwerke und Regelung zu Hofgebäuden in Hofräumen. Die Vorgaben sind veraltet, es gibt keine einheitliche Bebauung dieser Art. Zudem gibt es teilweise neuere Bebauungspläne. Die Vorschrift ist überholt und kann aufgehoben werden.

Baulinien zwischen den beiden Bahnhofsanfarten

In diesem Baulinienplan werden durch Baulinien Straßenräume und überbaubare Bereiche (im Wesentlichen zwischen Mozartstraße und Bahnhofstraße als Zufahrten zum alten Kopfbahnhof) definiert. Es wurden bis heute nicht alle Straßen umgesetzt und somit nicht alle Baulinien eingehalten. Die Realisierung weiterer Straßen ist auch kein städtebauliches Ziel mehr, der Bahnhof wurde zudem verlegt. Der Bereich ist komplett bebaut und wird durch Privatwege und -zufahrten erschlossen. Wegen überholtem, nicht mehr realisierbarem Planungsziel sollte der Baulinienplan aufgehoben werden.

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße

Der Bebauungsplan liegt in der Innenstadt und innerhalb des Geltungsbereichs des Baulinienplans zwischen den beiden Bahnhofsanfarten. Der Bebauungsplan definiert Baulinien, vordere und seitliche Baugrenzen. Zudem gibt er Art der Nutzung und Geschossigkeit vor. Baulinien und Baugrenzen wurden nicht alle eingehalten und die geplante Kellerstraße wurde mittlerweile aufgelassen. Die damaligen Planungsziele werden nicht mehr von der Stadt verfolgt, zudem gibt es teilweise neuere Bebauungspläne im Geltungsbereich. Der Bebauungsplan wird nicht mehr zur Steuerung der Bebauung in dem Bereich benötigt und kann aufgehoben werden.

Baulinienplan zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich zwei Änderungen

Der Baulinienplan beschäftigt sich mit der Bebauung rund um den Stadtpark. Es sind Baulinien entweder direkt an der Straße oder mit leichtem Abstand festgesetzt. Die Baulinien mit Abstand sind vorwiegend überschritten und nicht eingehalten. Das Planungsziel wurde nicht erreicht. Die erste Änderung betrifft den Bereich zwischen Zwingerstraße und Wilhelmstraße (heute: Linggstraße). Die Änderung sieht zusätzliche Baulinien vor, sodass zwei kleine Verbindungsstraßen entstehen sollen. Die Baulinien sind bis heute nicht umgesetzt, die Straßen nicht vorhanden und auch kein heutiges Planungsziel mehr. Die Änderung ist widersprüchlich zum heutigen städtebaulichen Ziel. Die zweite Änderung setzt eine Baulinie entlang der heutigen Straße Am Stadtpark fest. Der Bebauungsplan einschließlich seiner zwei Änderungen ist zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in dem Bereich nicht mehr notwendig und sollte aufgehoben werden.

Baulinienänderung in der Reichlinstrasse am Feilberg einschließlich einer Änderung

Bei der Grundfassung wird mit zwei Baulinien die Lage der Reichlinstraße im Westen festgelegt. Mit der ersten Änderung werden die Baulinien ersetzt durch Baugrenzen und die Lage der Reichlinstraße im Westen leicht verändert. Die Lage der Straße entspricht in etwa der heutigen Lage, somit ist die Planung umgesetzt worden. Beide Pläne haben geringen Regelungsinhalt. Eine Aufrechterhaltung der Planung ist überflüssig.

Baulinienprojekt für das Gebiet zwischen Fischer- und Zwingerstrasse einschließlich einer Änderung

Der Bebauungsplan setzt entlang der Straßen Fischerstraße, Zwingerstraße und Lohgässele Baulinien fest. So wird der Straßenraum dadurch definiert, auf welcher Linie gebaut werden muss. Im Bereich der Fischerstraße, Ostseite Zwingerstraße und Lohgässele sind die Baulinien bis heute eingehalten. Die Westseite der Zwingerstraße ist heute fast nicht bebaut. Dort befinden sich heute Garten, Parkplätze und ein Spielplatz, die das Vporfeld der historischen und denkmalgeschützten Stadtmauer definieren. Es ist weder städtebauliches noch denkmalrechtlich mögliches Ziel, dass in diesem Bereich Häuser bis zur Straße stehen. Die erste Änderung beschäftigt sich nur mit einer Ecke eines Gebäudes an der Straßenecke Auf´m Plätze und Am Schlöble. Die Baulinie ist aktuell vom jetzigen Gebäude nicht eingehalten. Aufgrund des geringen Regelungsinhalts und teilweise heute anderen Planungsvorgaben ist der Bebauungsplan mit Änderung im Bereich zwischen Fischer- und Zwingerstrasse zur Regelung der Bebauung nicht mehr notwendig.

Baulinienfestsetzung am Schlössle, an der Fischerstrasse und Klostersteige einschließlich zwei Änderungen

Die Grundfassung des Plans sieht Baulinien entlang des Straßenraums vor. Im Bereich der Fischerstraße wurde die Baulinie vom Bestand zurückgesetzt mit dem Ziel, die Straße (heute Fußgängerzone) breiter ausbauen zu können. Bis heute wurde das Ziel nicht umgesetzt, die anderen Baulinien sind vorwiegend eingehalten. Die erste Änderung beschäftigt sich mit einer leicht geänderten Baulinie in der Straße Am Schlöble, um ebenfalls den Straßenraum etwas größer zu bekommen. Die zweite Änderung legt die Baulinien entlang des Straßenraums und bestehender Gebäude fest. Das Ziel „Verbreiterung der Fischerstraße“ wird nicht mehr festgesetzt. Aufgrund des relativ geringen Planinhalts, welcher auch in größeren Teilbereichen umgesetzt wurde, besteht

kein Bedarf mehr zum Erhalt der Planung.

Baulinien für das Gebiet vom Freudental bis zur Eisenbahnbrücke einschließlich acht Änderungen

Der Baulinienplan für das Gebiet vom Freudental bis zur Eisenbahnbrücke erschließt mit Baulinien das Gebiet westlich der Lützelburg, zudem wurden Grünflächen festgesetzt. Über die Jahre sind zahlreiche Änderungen in diesem Gebiet und darüber hinaus festgesetzt. Die erste Änderung setzt eine Baulinie an der Boleite-Straße fest. Die zweite Änderung setzt weitere Grünflächen insbesondere entlang des Hangs fest. Die dritte Änderung hebt Baulinien auf und setzt neue sowie eine Straßenbegrenzungslinie im Bereich Boleite-Strasse und Alpenrosenstraße. Die vierte Änderung änderte den Straßenraum im Süden der Boleitestraße mit Baulinien und Baugrenzen. Die fünfte Änderung hebt Baulinien im Bereich zwischen Alpenrosenstraße und Viehmarktplatz auf. Straßenbegrenzungslinien wurden neu festgesetzt. Die sechste Änderung legt Baugrenzen/Baufenster im Bereich der Straße Freudental und Umgebung fest. Grünflächen im Bereich des Hangs und der Lützelburg wurden ebenfalls festgesetzt. Die siebte Änderung legt neben Baugrenzen weitere Grünflächen im Gebiet fest. Die achte Änderung betrifft geänderte Baugrenzen und Grünflächen im Westen der Straße Freudental. Das gesamte betroffene Gebiet des Baulinienplans einschließlich Änderungen ist inzwischen komplett bebaut, die Grünflächen an der Lützelburg / Burghalde und der nicht bebaubaren Illerhangleite sind erhalten. Es gibt keine Notwendigkeit mehr, mit dem alten Baulinienplan die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Teilweise gibt es neuere Pläne, ein Großteil der Fläche eignet sich aber auch wegen klarer Baustrukturen zur Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang einschließlich ortspolizeilicher Vorschrift und ersten Änderung

Die Grundfassung für den Feilberg-Hang legt im Bereich Baulinien für ein damals fast unbebautes Gebiet und großzügige Grünflächen fest u.a. für die Calgeer-Anlage. Die erste Änderung ersetzt die Baulinien durch Baugrenzen. Die Straßenzüge wurden teilweise geändert, das Gebiet war damals teilweise bebaut. Weiterhin sind viele Grünflächen im Gebiet festgesetzt. Inzwischen ist das Gebiet vollständig erschlossen und bebaut - abgesehen von den erwünschten Grünflächen. Größtenteils liegen neuere Bebauungspläne über dem Gebiet. Aufgrund des relativ geringen Planinhalts wird die Baulinienfestsetzung nicht mehr benötigt.

Baulinienplan zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße einschließlich zwei Änderungen

Der Baulinienplan setzt Baulinien und Baugrenzen zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße fest. Das Gebiet war damals kaum bebaut, mit den Festsetzungen wird das Gebiet erschlossen und Straßenräume festgelegt. Die erste Änderung wurde für den Bereich eines Privatiers durchgeführt. Es gibt Baulinien für die heutige Sandstraße. Die zweite Änderung legt Baulinien im Bereich der Eberhardstraße fest. Das Gebiet ist inzwischen vollständig bebaut, befindet sich in der Innenstadt. Die damaligen Ziele wurden umgesetzt, es gibt neuere Bebauungspläne im Gebiet. Der restliche geringe Regelungsinhalt wird nicht mehr benötigt.

Baulinien für das Gebiet zwischen der Lindauer- und Reichlinstrasse

Der Baulinienplan für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstrasse setzt vorwiegend Baufenster und Grünflächen fest. Das Gebiet war damals fast unbebaut und die Planung diente zur erstmaligen Erschließung des Gebietes. Inzwischen ist der Bereich fast komplett bebaut. Die Baugrenzen sind nicht vollständig eingehalten, insbesondere im Bereich der Schule. Nicht alle Straßen wurden umgesetzt. Im Süden gibt es neuere Bebauungspläne. Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich bedarf nicht mehr des alten Baulinienplans. Eine Aufhebung ist vorzunehmen.

Planungsrechtliche Auswirkung der Aufhebungen

Nach Aufhebung der Baulinienpläne gilt entweder neueres darüber liegendes Planungsrecht oder die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) beurteilt werden. Liegen aktuellere/neuere Bebauungspläne über den alten Baulinienplänen haben diese natürlich weiterhin Bestand. In jedem Aufhebungsverfahren wird untersucht, welche Folgen eine Aufhebung hat und das neue Planungsrecht dargelegt. Bei neuen wesentlichen sich ändernden städtebaulichen Zielvorstellungen, Vorgaben und Planungsabsichten kann wie bisher auch durch einen neuen Bebauungsplan neues Baurecht geschaffen werden.

Weiterer Verfahrensablauf

Die 12 Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen und ergänzenden ortspolizeilichen Vorschriften werden im regulären Aufhebungsverfahren inkl. Umweltprüfung aufgehoben. Nach Einleitung des Aufhebungsverfahrens erfolgen als nächste Verfahrensschritte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die parallele frühzeitige Unterrichtung der Behörden. Im Anschluss an den Billigungs- und Auslegungsbeschluss und das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB kann der Satzungsbeschluss zur Aufhebung der Pläne erfolgen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Einleitung der folgenden 12 Aufhebungsverfahren

- Aufhebungsverfahren der Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg vom 20.12.1913 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld vom 23.01.1914
- Aufhebungsverfahren der ortspolizeilichen Vorschrift über Einführung des offenen (Pavillon-)Bausystems mit Vorgarten in der Bodmannstraße vom 21.12.1888
- Aufhebungsverfahren der Baulinien zwischen den beiden Bahnhofsanfahrten vom 08.03.1883
- Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße vom 10.11.1965
- Aufhebungsverfahren des Baulinienplans zur Bebauung der Schwaigwiese vom 12.05.1891 einschließlich der ersten Baulinienveränderung für die Verbindung der Zwingerstraße mit der Wilhelmstraße vom 10.07.1901 und der zweiten

- Baulinienveränderung in der Luitpoldstraße zwischen Bodmann- und Kloster-Strasse vom 13.12.1902
- Aufhebungsverfahren der Baulinienänderung in der Reichlinstrasse am Feilberg vom 14.12.1913 einschließlich der Baulinienänderung des oberen Teiles der Reichlinstrasse zwischen Feilberg- und Haggenmüllerstrasse vom 07.02.1928
 - Aufhebungsverfahren des Baulinienprojektes für das Gebiet zwischen Fischer- und Zwingerstrasse vom 10.05.1902 einschließlich der ersten Baulinienveränderung bei dem Hause mit Nr. 54 Am Plätzle vom 03.06.1903
 - Aufhebungsverfahren der Baulinienfestsetzung am Schlössle, an der Fischerstrasse und Klostersteige vom 19.05.1904 einschließlich seiner ersten Änderung Baulinienfestsetzung am Schlössle vom 30.10.1907 und der zweiten Änderung Baulinienfestsetzung für das Gebiet zwischen Fischertraße, Promenadestraße und Am Schlössle vom 01.09.1952
 - Aufhebungsverfahren der Baulinien für das Gebiet vom Freudental zur Eisenbahnbrücke vom 09.12.1907 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift über die Errichtung von Gebäude auf dem Baugebiete zwischen der Boleitestrasse und der Pferdestrasse und an der Lützelburgstrasse vom 27.12.1907, der 1. Änderung Baulinien zwischen Boleiteweg, Gabelsberger- und Kotternerstrasse vom 15.04.1909, der 2. Änderung Baulinien an der Boleite vom Freudental bis zur Eisenbahnbrücke vom 08.11.1910 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise auf dem Gebiete zwischen Kotternerstrasse und Lützelburg vom 27.08.1910, der 3. Änderung Abänderung bzw. Aufhebung von Baulinien beim Viehmarktplatz vom 22.07.1919, der 4. Änderung Baulinienänderung an der Boleitestrasse vom 26.08.1921, der 5. Änderung Aufhebung von Baulinien zwischen Alpenrosenstrasse und dem Viehmarktplatz vom 10.07.1922, der 6. Änderung Baulinien an der Boleite und Lützelburg – neu festzusetzende Baulinien vom 10.06.1924, 7. Änderung Baulinien an der Boleite und Lützelburg vom 16.03.1931 und 8. Baulinienänderung im Freudental vom 07.10.1940
 - Aufhebungsverfahren der Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang vom 09.03.1911 einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Volkwein'sche Baugebiet vom 11.02.1911 und der ersten Änderung Baulinienplan für das Feilberggebiet vom 22.09.1931
 - Aufhebungsverfahren des Baulinienplans zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße vom 03.06.1865 einschließlich der ersten Änderung Baulinienplan für die von Herrn Will. Wäfsle Privatier projektierten Straßen vom März 1877 und der zweiten Änderung Baulinien zwischen Frühling- und Salzstrasse vom 31.01.1923
 - Aufhebungsverfahren der Baulinien für das Gebiet zwischen der Lindauer- und Reichlinstrasse vom 26.08.1927

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Anlagen:

- Präsentation
- Pläne Geltungsbereiche der Sammelaufhebung II

