

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung  
des Baulinienplanes „Am Kirchberg in Kempten“

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

19.03.2020

09.10.2020

15.06.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

<b>1 Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>2</b>
FNP / LP.....	2
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Am Kirchberg in Kempten“ .....	3
Rechtskräftiger Bebauungsplan Salzstraße-Nord, Rechtskraft vom 13.06.1968.....	4
Rechtskräftiger Bebauungsplan Stiftsstadt II, Rechtskraft vom 26.07.1985.....	4
<b>1.2 Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
Lage / Größe .....	5
<b>1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b> .....	<b>5</b>
Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung .....	5
Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung .....	5
<b>1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5 Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5.1 Einleitung</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen         bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei         Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans</b> .	<b>10</b>
<b>1.5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>10</b>
<b>1.5.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten         und Kenntnislücken</b> .....	<b>11</b>
<b>1.5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>11</b>

## 1 Begründung

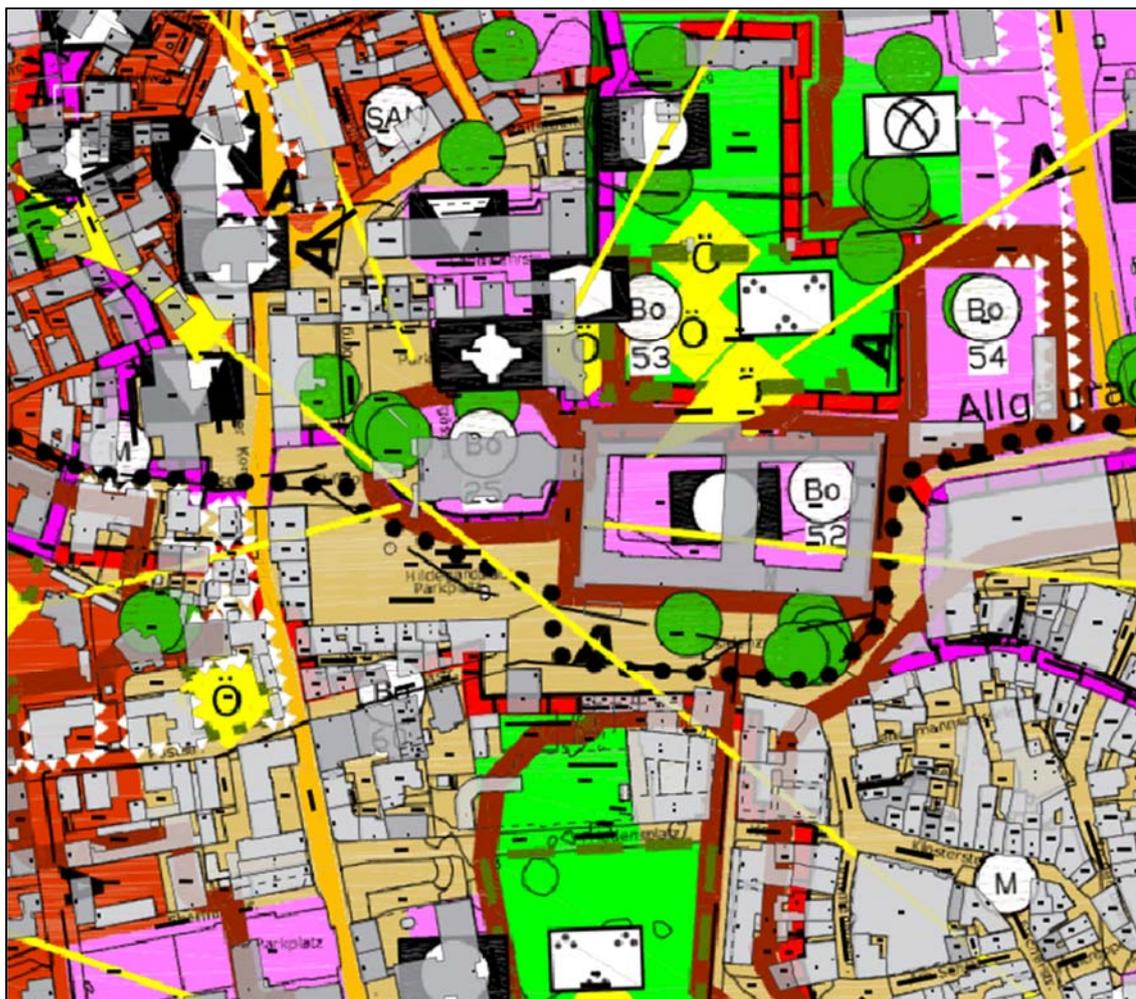
### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet vorwiegend als gemischte Baufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ dargestellt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Sichtachsen sowie mehrere Punktbiotope (Bäume). Der Illerradweg/Allgäuradweg sowie eine Hauptabwasserleitung verläuft durchs Plangebiet. Dargestellt ist zudem die Abgrenzung vom Sanierungsgebiet und ein Bodendenkmal.

Es handelt sich bei diesem Geltungsbereich nur um einen kleinen Ausschnitt, zudem ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Kirchberg in Kempten“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Basilika mit Hildegardplatz:

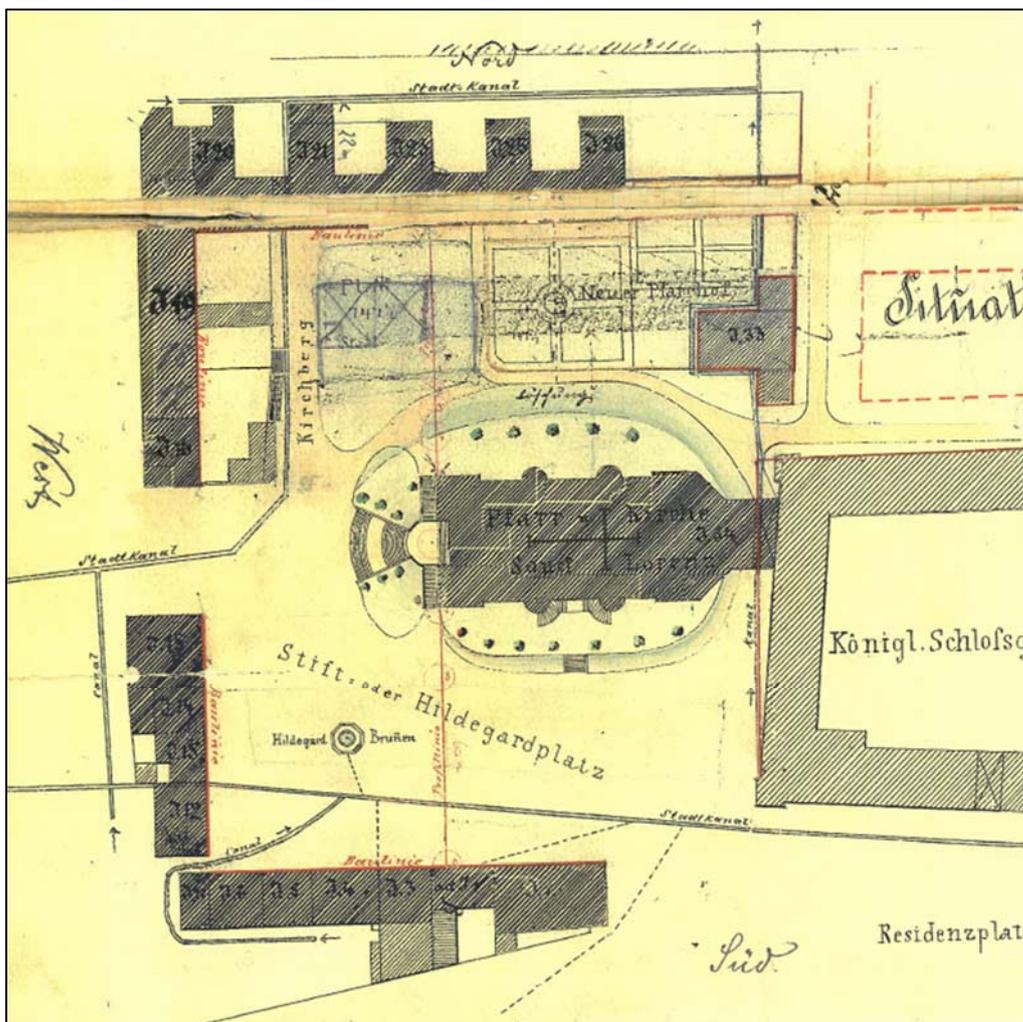


### Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Am Kirchberg in Kempten“

Bei dem Baulinienplan „Am Kirchberg in Kempten“ mit Rechtskraftdatum vom 15.02.1878 sind Baulinien jeweils Richtung des Stifts- oder Hildegardplatz bzw. Kirchberg festgesetzt. So wird sichergestellt, dass die Gebäude Richtung Platz eine Linie bilden und es keine Vor- und Rücksprünge gibt. So entsteht eine gute Platzsituation um die Kirche.

Für die Fläche nordöstlich vom Bebauungsplan „Am Kirchberg in Kempten“ wurde 1894 ein weiterer Baulinienplan „Weidach“ erstellt. Dieser ragt minimal in die nordöstliche Ecke des Bebauungsplans „Am Kirchberg in Kempten“.

Abbildung von Bebauungsplan „Am Kirchberg in Kempten“



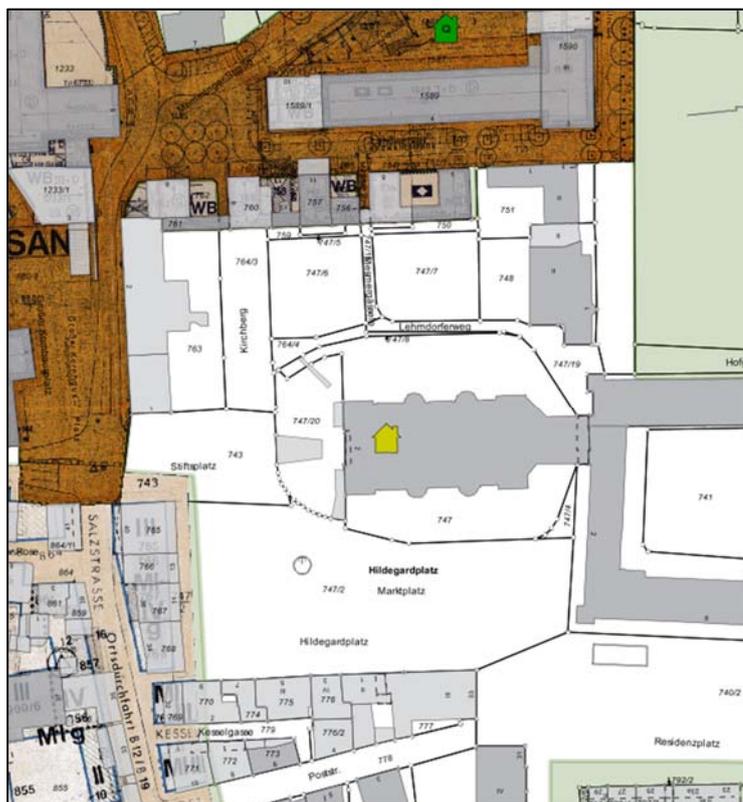
Das Verfahrensgebiet liegt vollständig im Ensemble Kempten, es bildet mit dem der Basilika St. Lorenz vorgelagerten Platz eine der prominentesten Situationen im Bereich der Stiftsstadt. Sowohl im Verfahrensgebiet als auch unmittelbar angrenzend befinden sich mehrere Baudenkmäler.

Die Baulinien haben maßgeblich zum heutigen Erscheinungsbild des Platzes beigetragen, die Ausrichtung der Gebäude sind aus denkmalfachlicher Sicht ein prägendes Merkmal dieses Ensemblebereiches und diese sind somit auch zukünftig zwingend zu erhalten.

### **Rechtskräftiger Bebauungsplan Salzstraße-Nord, Rechtskraft vom 13.06.1968**

Der Baulinienplan „Am Kirchberg in Kempten“ wurde im Südwesten des Plangebietes der Baulinienplan vom Bebauungsplan Salzstraße-Nord überplant. Dieser rechtskräftige Plan gibt ein Baufenster mit max. Geschossigkeit und Nutzungsart vor.

Abbildung vom aktuellen Katasterplan mit Bebauungsplan Salzstraße-Nord und Stiftsstadt II:



### **Rechtskräftiger Bebauungsplan Stiftsstadt II, Rechtskraft vom 26.07.1985**

Für die nördlichen Grundstücke des Baulinienplans „Am Kirchberg in Kempten“ gilt bereits der rechtskräftige Plan Stiftsstadt II. Dort sind für die betroffenen Grundstücke Baulinien und weitere Vorgaben festgesetzt.

Beide rechtskräftige Bebauungspläne ersetzen die Vorgaben vom Baulinienplan „Am Kirchberg in Kempten“, jedoch unterstützen sie auch die damaligen Ziele vom Baulinienplan.

## 1.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Baulinienplan „Am Kirchberg in Kempten“ wird im Norden durch die Landwehrstraße, im Süden und Westen durch die Bebauung am Hildegardplatz begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Residenz begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 30,4 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 667,5 müNN bis ca. 676,0 müNN. Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer. Über hydrologische Besonderheiten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

## 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung

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). Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020, welcher gerade vom Stadtplanungsamt erarbeitet wird, wird das vorhandene Baurecht im Stadtgebiet Kempten (Allgäu) auf seine Notwendigkeit, Aktualität und Zweckmäßigkeit geprüft. Die Festsetzungen vom Bebauungsplan „Am Kirchberg in Kempten“ sind bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Das damalige städtebauliche Ziel war eine Platzbildung um die Kirche in Form von einer Baulinie für die angrenzenden Baukörper. Das Planungsziel wurde erfüllt, die vorgegebenen Linien sind fast überall eingehalten. Zudem gibt es für Teilbereiche bereits neue rechtskräftige Pläne mit ähnlichem Planungsziel. Eine Aufrechterhaltung der Planung ist somit nicht weiter erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan aufgehoben.

### Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes vorwiegend nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung wird der Bereich als Mischgebiet (§6 BauNVO) eingestuft. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und andere geltende Gesetzesgrundlagen einhalten (BayBO, Denkmalschutz, Stellplatzsatzung, Lärmschutz etc).

Für Teile vom Plangebiet gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne „Salzstraße-Nord“ und „Stiftsstadt II“. Die Festsetzungen sind einzuhalten.

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind auch außerhalb von Bebauungsplänen einzuhalten.

Die Prinzipien der Zugänglichkeit, Auffindbarkeit und Nutzbarkeit für sämtliche Personengruppen ist bei etwaigen weiteren Planungen und Entscheidungen zu beachten. Da bei der Aufhebung eines Plans keine Barrierefreiheit aktiv vorangetrieben werden kann, werden die Hinweise in eventuell neue Bebauungsplänen einfließen.

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Die Bodendenkmäler werden durch die Aufhebungssatzung nicht berührt und bestehen weiterhin fort. Die Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal sind im Teil I des Bebauungsplans aufgeführt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sinnvoll. Entsprechende Bauvorhaben bedürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da diese Bereiche bereits entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die vorhandenen Gebäude und Straßenverkehrsflächen bleiben im Bestand von der Aufhebung unberührt.

#### **1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahme ist bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Durch die Aufhebung des Baulinienplans wird aktuelles Baurecht geschaffen und somit der Weg für moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen gelegt.

## 1.5 Umweltbericht

### 1.5.1 Einleitung

#### Kurzdarstellung des Inhalts

Der Bebauungsplan mit seinem geringen Planinhalt und –ziel wurde umgesetzt. Der Plan wird nicht mehr benötigt. Mit der Aufhebung wird für weitere Planungs- und Entwicklungsschritte § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben als neue Grundlage geschaffen bzw. die rechtskräftigen Bebauungspläne „Salzstraße-Nord“ und „Stiftsstadt II“ gelten weiterhin in ihrem Plangebiet.

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 der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für einen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird überwiegend Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Auf dem Areal findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

### 1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans

Die Beschreibung des Bestandes und die Auswirkungen der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt schutzgutbezogen.

#### 1.5.2.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen durch den Hildegardplatz und Kirchberg, Verkehrsflächen und gemischte Bebauung überbaut. Lediglich der Bereich direkt um die Basilika herum ist unversiegelt und nördlich von der Basilika ist eine kleine Grünfläche. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

### 1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein offenes Gewässer. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Schutzgut Wasser nicht betroffen.

### 1.5.2.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche wird vor allem durch den Anteil an versiegelter Fläche geprägt und durch menschliche Benutzung beeinflusst. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt und selbst die Freifläche steht zur Benutzung der Bevölkerung offen. Eine weitere negative Beeinflussung entsteht nicht durch die Aufhebung des Bebauungsplans, da nicht mit mehr versiegelter Fläche zu rechnen ist.

### 1.5.2.4 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsbelastungen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung statt.

### 1.5.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Abbildung der biotopkartierten Gehölzstrukturen im Bereich der Basilika:



Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen

Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Nördlich der Basilika befinden sich biotopkartierte Gehölzstrukturen (Einzelbäume), die nach § 30 BNatschG und Art. 23 BayNatSchG keinen Schutzstatus genießen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese Bäume nicht geschützt, so dass durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. eine Verschlechterung der Grünstrukturen stattfindet.

#### **1.5.2.6 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### **1.5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Schutzgut Landschaftsbild nicht negativ betroffen. Als ortsbildprägend ist der gesamte Platz mit Basilika und angrenzender Residenz zu bewerten.

#### **1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Bodendenkmal

In der Denkmalliste des bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege ist das gesamte Plangebiet und Umgebung als Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stiftsstadt Kempten“ aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Bodendenkmal nicht betroffen.

##### Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind mehrere Baudenkmäler aufgelistet:

St. Lorenz Basilika
Landhaus Regierungsgebäude
Ehem. Nebengebäude des Landhauses
Sauterhaus
Stift
Altes Bräuhaus
Gesindehaus Memminger Straße 6
Wohnhaus Memminger Straße 8
Landwehrstraße 13
Gesindehaus Landwehrstraße 11
Mesmergässele 1

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Baudenkmäler nicht betroffen.

#### Denkmalensemble

Die „Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten“ ist als Denkmalensemble in der Denkmalliste gelistet. Das Plangebiet befindet sich komplett in diesem Ensemble. Durch die Aufhebung des Baulinienplans wird das Denkmalensemble nicht betroffen.

#### **1.5.2.9 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der bestehende 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 bzw. sich durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans diesbezügliche Veränderungen ergeben werden.

#### **1.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans**

Sollte der rechtskräftige Bebauungsplan nicht aufgehoben werden, ist davon auszugehen, dass die bereits bestehenden Nutzungen bestehen bleiben und sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändern wird.

#### **1.5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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. Im Rahmen und als Folge der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG.

Die Stadt Kempten (Allgäu) orientiert sich für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung am Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“.

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist ein Teilbereich im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Am Kirchberg in Kempten“ setzt bereits große Teile im Plangebiet als Straßenverkehrsflächen bzw. überbaubare Flächen fest, so dass sich hinsichtlich des Eingriffs in den

Naturhaushalt keine Veränderungen ergeben werden. Zudem handelt es sich um einen fast ausschließlich versiegelten Platz, welcher auch für Markt und Veranstaltungen genutzt wird und somit auch derart gestaltet sein muss. Auf eine rechnerische Ermittlung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden.

#### **1.5.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

#### **1.5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die geplante Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. ist eine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.