

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Baulinienplanes „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotter-
nerstrasse-Aich“

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

19.03.2020

09.10.2020

15.06.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	2
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
FNP / LP.....	2
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“	3
Bebauungsplan „Eicher Ringweg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung	3
Rechtskräftiger Bebauungsplan „Eicher Ringweg – Mitte“	4
1.2 Plangebiet	5
Lage / Größe	5
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung	5
Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung	5
1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	6
1.5 Umweltbericht	7
1.5.1 Einleitung	7
1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans	7
1.5.3 Wechselwirkungen	9
1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...	9
1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

1 Begründung

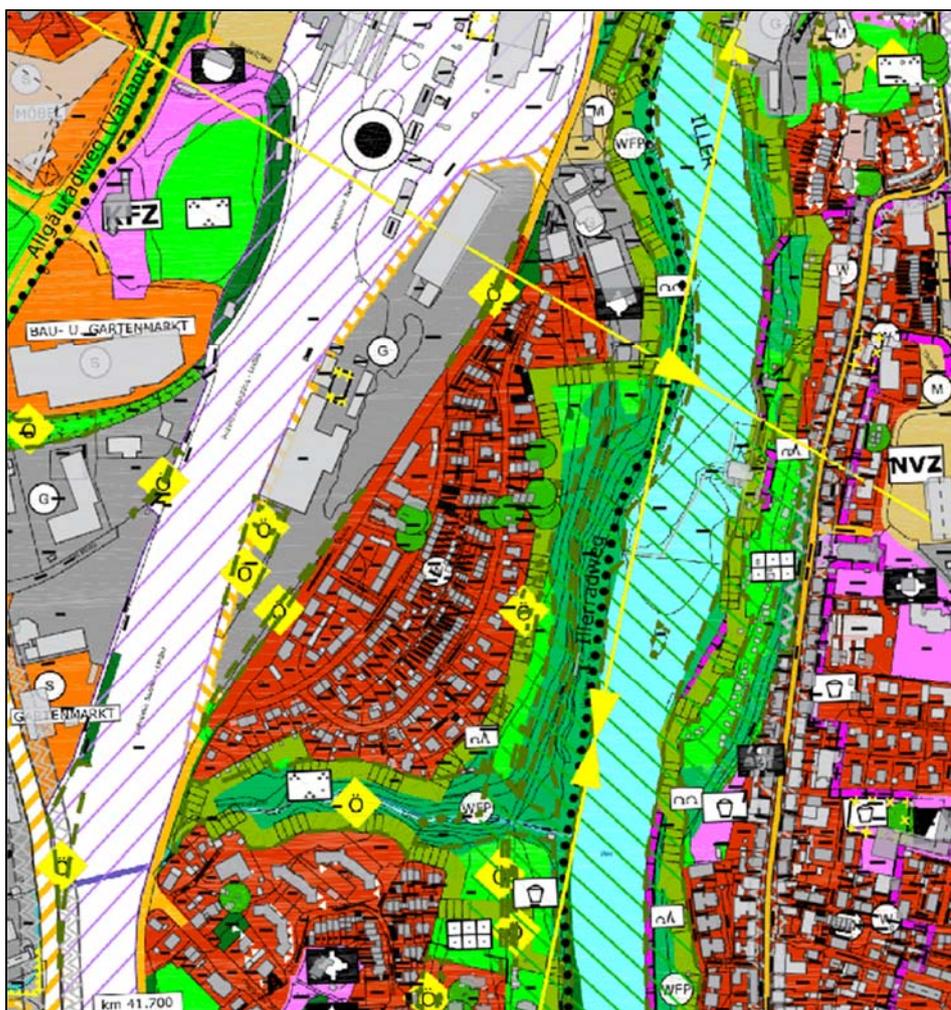
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet des Baulinienplanes „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“ vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden ist eine kleine Fläche als Gewerbefläche dargestellt und im Osten ist Grünfläche mit Waldfläche und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im Plangebiet befinden sich einige Punktbiotop, Naturdenkmäler und ein amtlich kartiertes Biotop.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich des Gebietes in der Eich:



Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“

Bei dem Baulinienplan „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“ mit Rechtskraftdatum vom 13.06.1905 gibt es eine Planzeichnung, jedoch keine weiteren textlichen Vorgaben. Der Bebauungsplan setzt in einem damals fast komplett unbebauten Gebiet Baulinien fest, sodass Straßenräume entstehen. Kleine Grünflächen sind auch eingezeichnet, auf denen keine Bebauung entstehen sollte. So konnte das ganze Gebiet erschlossen und straßenbündig bebaut werden.

Abbildung des Baulinienplans „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“:



Bebauungsplan „Eicher Ringweg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung

Der Bebauungsplan Eicher Ringweg wurde am 21.03.1964 rechtskräftig und ersetzt somit in Teilbereichen den Baulinienplan „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“. Entsprechend dem Bebauungsplan wurde ein Reines Wohngebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Die Straßenführung entspricht in etwa dem Baulinienplan von 1905. Für das Gebiet wurden noch zwei kleinräumige Änderungen vorgenommen.

Auszug Katasterplan mit Bebauungsplan „Eicher Ringweg“:



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Eicher Ringweg – Mitte“

Am 09.09.1966 wurde der Bebauungsplan Eicher Ringweg – Mitte rechtskräftig. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für ein kleines Wohngebiet. Er ersetzt in seinem Plangebiet den Baulinienplan „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“.

Auszug Katasterplan mit Bebauungsplan „Eicher Ringweg – Mitte“:



1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung des Baulinienplans „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“ wird im Norden durch die Untere Eicher Straße und im Süden durch den Adelharzer Bach begrenzt. Im Westen wird das Gebiet durch die Obere Eicher Straße und im Osten durch die Iller begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 129 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenniveau von ca. 695 müNN bis ca. 715 müNN. Im Osten vom Plangebiet liegt die Iller, weitere 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. Der Baulinienplan „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“ ist bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Die Vorschriften sind veraltet, da der Baulinienplan nur sehr grobe geringe Planungsinhalte hat, die auch nicht komplett umgesetzt wurde. Die Straßen sind teilweise anders realisiert worden und die Gebäude sind vorwiegend abgerückt vom Straßenraum gebaut worden. Der Baulinienplan sah jedoch eine Bebauung direkt an der Straße vor. Das Planungsziel des Baulinienplans ist nicht mehr aktuell und soll nicht weiterverfolgt werden.

Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“ etwa zur Hälfte nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Die andere Hälfte wird von neueren rechtskräftigen Bebauungsplänen überdeckt. Die Bebauungspläne gelten unverändert.

Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen, welche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, 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, Stellplatzsatzung, Lärmschutz etc).

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.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da diese Bereiche bereits entsprechend als Wohnbauflächen und Gewerbeflächen dargestellt sind. Zudem ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf.

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

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“ wird durchgeführt, da größtenteils die Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen und die Grundlage für eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB geschaffen werden soll.

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, Fläche, Klima/Luft, 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 teilweise 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 Verkehrsflächen, Wohnbebauung und geringer Anteil an Gewerbebauten überbaut. Der östliche Bereich bis zur Iller ist jedoch eine Grünfläche und Waldfläche und daher unversiegelt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Gewässer, es grenzt jedoch im Osten die Iller an und südlich davon gibt es den Adelharzer Bach. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Gewässer aber nicht betroffen.

1.5.2.3 Schutzgut Fläche

Durch die Aufhebung der Bauvorschriften wird nicht mehr Fläche verbraucht oder die vorhandene Fläche mehr belastet. Das Schutzgut Fläche ist durch die Aufhebung somit nicht betroffen.

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.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet befinden sich mehrere Punktbiotop (Biotopflächen), welche unterschiedlichen Schutzstatus haben. Im Osten Richtung Iller gibt es ein größeres Biotop (Laubwald und Hecke), welches jedoch keinen Schutzstatus hat. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Baumbestand und Wald 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 betroffen.

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Denkmalliste des bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege kein Denkmal aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist somit das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht betroffen.

1.5.3 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.

1.5.4 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.

1.5.5 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 Teil des Plangebietes im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Für das Gebiet zwischen Bahnhof-Kotternerstrasse-Aich“ 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. Lediglich der Bereich im Osten wird zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen sein, so dass dort sogar ein geringerer Eingriff als durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglich sein wird.

Auf eine rechnerische Ermittlung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden.

1.5.6 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.

1.5.7 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.