Stadt Kempten (Allgäu)

# Aufhebungssatzung der ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädterstraße“

auf der Strecke zwischen Hirschstraße und Haslacher Straße

## - 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 die ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädter Straße“ ..... 3

Bebauungsplan „Haubenschloßstraße“, Rechtskraft: 16.07.1982 ..... 4

**1.2 Plangebiet ..... 4**

Lage / Größe ..... 4

**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 ..... 5**

**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

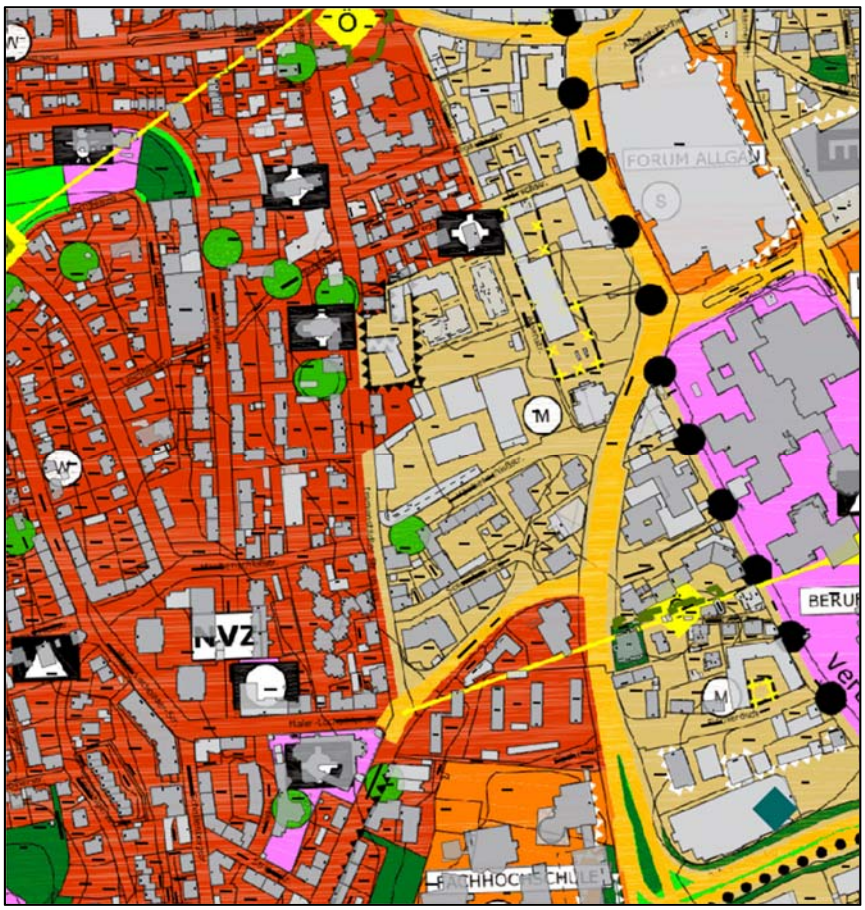
## 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 sind die Straßenverkehrsflächen der Immenstädter Straße im Westen als Wohnbaufläche und im Osten vorwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Nordosten sind aktive Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Im Nordwesten vorwiegend außerhalb vom Geltungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ dargestellt.

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

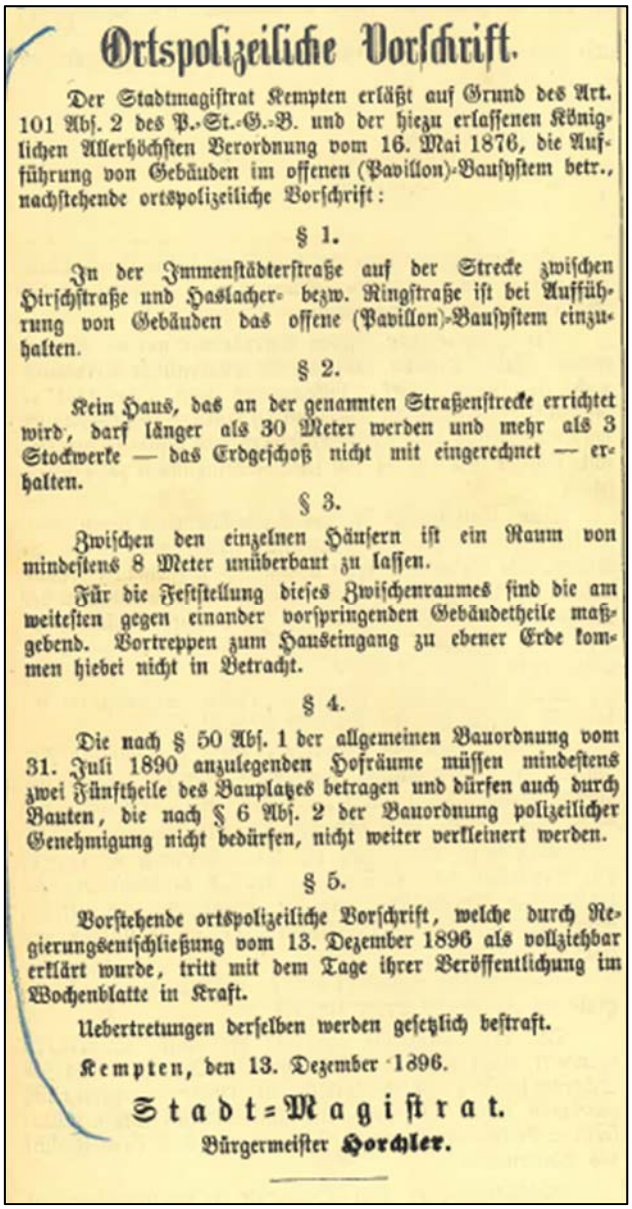
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Immenstädter Straße:



**Bisherige Festsetzungen durch die ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädter Straße“**

Bei den ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädterstraße“ mit Rechtskraftdatum vom 13.12.1896 gibt es keine Planzeichnung, sondern textliche Vorgaben. Es wird das offene (Pavillon-)Bausystem vorgegeben. Für Häuser an der Straßenstrecke ist eine maximale Länge (30 m) vorgegeben und die maximale Stockwerkanzahl (EG+3) definiert. Der Abstand zwischen Häusern muss mindestens 8 m unbebaut sein. Anzulegende Hofräume müssen mindestens zwei Fünftel des Bauplatzes betragen. Die genauen Definitionen auch zur Berechnung sind der Bekanntmachung (s.u.) zu entnehmen.

Abbildung der Ortspolizeilichen Vorschrift:



Ortspolizeiliche Vorschrift.

Der Stadtmagistrat Kempten erläßt auf Grund des Art. 101 Abs. 2 des P.-St.-G.-B. und der hiezu erlassenen Königlichen Allerhöchsten Verordnung vom 16. Mai 1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon)-Bausystem betr., nachstehende ortspolizeiliche Vorschrift:

§ 1.

In der Immenstädterstraße auf der Strecke zwischen Hirschstraße und Haslacher- bezw. Ringstraße ist bei Aufführung von Gebäuden das offene (Pavillon)-Bausystem einzuhalten.

§ 2.

Kein Haus, das an der genannten Straßenstrecke errichtet wird, darf länger als 30 Meter werden und mehr als 3 Stockwerke — das Erdgeschoß nicht mit eingerechnet — erhalten.

§ 3.

Zwischen den einzelnen Häusern ist ein Raum von mindestens 8 Meter unüberbaut zu lassen.

Für die Feststellung dieses Zwischenraumes sind die am weitesten gegen einander vorspringenden Gebäudetheile maßgebend. Vortreppen zum Hauseingang zu ebener Erde kommen hiebei nicht in Betracht.

§ 4.

Die nach § 50 Abs. 1 der allgemeinen Bauordnung vom 31. Juli 1890 anzulegenden Hofräume müssen mindestens zwei Fünftheile des Bauplatzes betragen und dürfen auch durch Bauten, die nach § 6 Abs. 2 der Bauordnung polizeilicher Genehmigung nicht bedürfen, nicht weiter verkleinert werden.

§ 5.

Vorstehende ortspolizeiliche Vorschrift, welche durch Regierungsentschließung vom 13. Dezember 1896 als vollziehbar erklärt wurde, tritt mit dem Tage ihrer Veröffentlichung im Wochenblatte in Kraft.

Uebertretungen derselben werden gesetzlich bestraft.

Kempten, den 13. Dezember 1896.

Stadt-Magistrat.

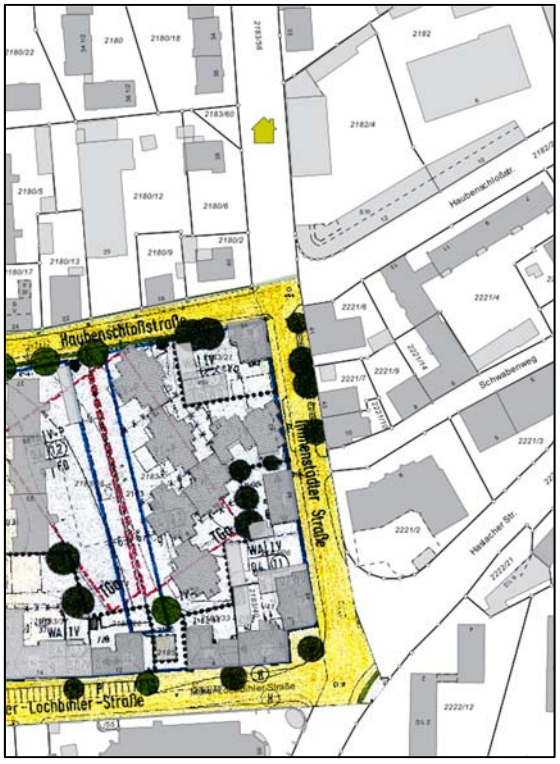
Bürgermeister Horchler.

Für Teile des Plangebietes der ortspolizeilichen Bauvorschriften gibt es noch zwei weitere Baulinienpläne. Es handelt sich um den Baulinienplan „Für das Gebiet

zwischen Immenstädterstraße und Haslacherstraße“ von 1934 und der Baulinienplan „Änderung der Immenstädter Straße“ von 1912. Beide Baulinienpläne werden ebenfalls zeitnah wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben werden.

**Bebauungsplan „Haubenschloßstraße“, Rechtskraft: 16.07.1982**
Der Bebauungsplan „Haubenschloßstraße“ liegt teilweise über den ortspolizeilichen Vorschriften. In diesem Bereich gelten die ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädterstraße“ bereits nicht mehr. Nach Aufhebung der ortspolizeilichen Vorschriften bleibt der Bebauungsplan „Haubenschloßstraße“ weiterhin gültig für den Teilbereich im Südwesten der Immenstädter Straße.

Auszug aus der Bebauungsplanzeichnung „Haubenschloßstraße“:




## 1.2 Plangebiet

**Lage / Größe**
Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für die ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädterstraße“ wird durch die Hirschstraße im Norden und die Haslacher Straße im Süden begrenzt. Die Grundstücke anliegend an die Immenstädterstraße zwischen den eben genannten Grenzen sind durch die Regelungen betroffen. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenniveau von ca. 695 müNN bis ca. 705 müNN.
Im Plangebiet und angrenzend gibt es keine Gewässer, besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

## 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

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 ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädterstraße“ sind bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Die Vorschriften sind veraltet, da keine tatsächliche einheitliche Bebauung nach den Vorgaben vorzufinden ist.

### Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes vorwiegend nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, außer der Bereich der vom Bebauungsplan „Haubenschloßstraße“ überplant ist. Der Bebauungsplan „Haubenschloßstraße“ gilt unverändert.
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, Stellplatzsatzung, Lärmschutz, Denkmalschutz 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 Bebauungsplanungen einfließen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Aufhebung der ortspolizeilichen Vorgaben ist nicht erforderlich. An den dargestellten Bauflächen ändert sich nichts. 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 der ortspolizeilichen Vorschriften wird aktuelles Baurecht geschaffen und somit wird der Weg für moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen geschaffen.

# 1.5 Umweltbericht

## 1.5.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts

Durch die Aufhebung der ortspolizeilichen Vorschriften „Immenstädterstraße“ soll dem Rechnung getragen werden, dass größtenteils die Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen und stattdessen die Grundlage für eine städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB geschaffen werden.

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, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Fläche, 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 Verkehrsflächen und im Westen und Osten durch Wohnbebauung, Kirche und gemischte Bebauung überbaut. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

#### 1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es kein offenes Gewässer. Es gibt eine Wechselwirkung zwischen versiegelter Fläche und dem Grundwasser. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist aber keine starke Zunahme an versiegelter Fläche möglich, somit wird Qualität und Quantität des Grundwassers und somit das gesamte Schutzgut Wasser nicht betroffen.

#### 1.5.2.3 Schutzgut Fläche

Es handelt sich tendenziell um ein eher kleinräumiges Plangebiet von der Fläche. Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt. 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.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind die vorhandenen Gehölzstrukturen und Bäume nicht geschützt, so dass durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere 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

Als ortsbildprägend ist die denkmalgeschützte Neuapostolische Kirche in der Immenstädter Straße 28 und das denkmalgeschützte dreigeschossige Wohnhaus

mit Mansardwalmdach in der Immenstädter Straße 48 zu werten. Beide sind auch denkmalgeschützt, sodass die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht das Schutzgut Landschaftsbild beeinflusst.

#### 1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmal

Im Bereich des Plangebietes und angrenzend ist kein Bodendenkmal aufgeführt.

Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind die Neuapostolische Kirche in der Immenstädter Straße 28 und das Wohnhaus in der Immenstädter Straße 48 aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Baudenkmäler nicht betroffen.

### 1.5.3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der bestehende Versieglungsgrad 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 sind die meisten Bereiche im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die ortspolizeiliche Vorschrift ermöglicht bereits einen großen Teil des Grundstücks zu bebauen, so dass sich hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt keine Veränderungen ergeben 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 und es ist keine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.