

Stadt Kempten (Allgäu)

der Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang

einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Volkwein'sche Baugebiet

und der ersten Änderung Baulinienplan für das Feilberggebiet

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

10.12.2020
14.05.2021
23.09.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Begründung	2
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
FNP / LP	2
Bisherige Festsetzungen durch die Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang	3
Sonstige Pläne	4
1.2 Plangebiet.....	5
Lage / Größe.....	5
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung	5
Auswirkungen der Bebauungsaufhebung.....	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
Anlage 1: Abbildung der ortspolizeilichen Vorschrift.....	10

Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist der betroffene Geltungsbereich vorwiegend als Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche des Adenauerrings und gemischte Bauflächen dargestellt. Im Nordosten befindet sich eine dargestellte Grünfläche (Calgeeranlage) mit Spielplatz und Bolzplatz. Ebenfalls dargestellt sind Bäume und amtlich kartierte Biotop. In der Mitte sind passive Schallschutzmaßnahmen dargestellt, welche in vorhandenen Bebauungsplänen festgesetzt wurden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Baulinienfestsetzung „Feilberg-Hang“:

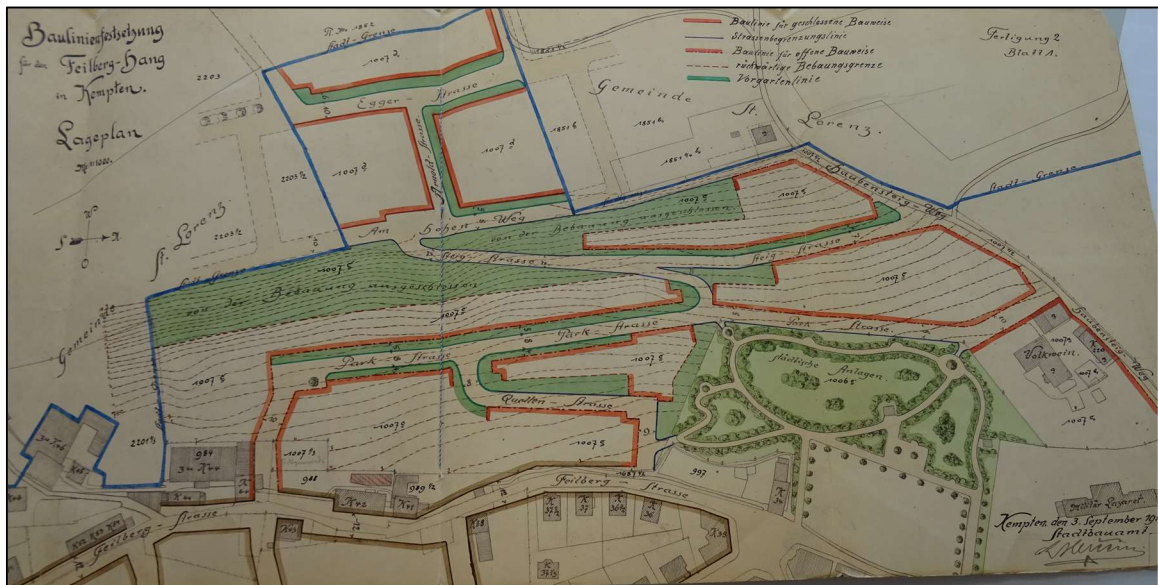


Es handelt sich bei diesem Geltungsbereich zwar um einen eher größeren Ausschnitt, aber der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Durch die Aufhebung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Bisherige Festsetzungen durch die Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang

Bei der Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang“ mit Rechtskraftdatum vom 09.03.1911 werden Baulinien in einem vorwiegend nicht bebauten Gebiet und großzügigen Grünflächen mit Bäumen festgesetzt. So ist erkennbar in welchen Bereichen gebaut werden durfte und in welchen nicht. Die Straßenräume wurden so ebenfalls definiert.

Abbildung der Grundfassung:



Die Ortspolizeiliche Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Volkwein'sche Baugebiet, rechtskräftig seit dem 11.02.1911 regelt neben der Grundfassung textlich die Themen Bauverbote, Bauweise und allgemeine Bestimmungen (siehe Anlage 1).

Abbildung der ersten Änderung:



Die erste Änderung ist größer als die Grundfassung und betrifft auch mehr das Gebiet östlich des Adenauerrings. Die Baulinien der Grundfassung werden vorwiegend durch Baugrenzen ersetzt. Die Lage der Straßen und Grünflächen werden teilweise auch leicht verschoben. Das Gebiet ist insbesondere im Westen nicht stark bebaut. Die Grünfläche Calgeeranlage bleibt vorhanden.

Sonstige Pläne

Für Teile des Plangebietes gibt es noch zwei weitere Baulinienpläne. Es handelt sich um folgende Pläne:

- Baulinienplan Nr. 55 Am Haubenschloß aus den Jahren 1897-1951
- Baulinienplan Nr. 56 Baulinienänderung in der Reichlinstrasse am Feilberg aus dem Jahr 1913

Aktuell wird der Baulinienplan Nr. 56 ebenfalls aufgehoben. Die anderen Baulinienpläne soll ebenfalls zeitnah wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben werden.

Zudem liegen mehrere neuere Bebauungspläne im Geltungsbereich, welche den alten Baulinienplan „Feilberg-Hang“ einschließlich Änderung ersetzen. In diesen Geltungsbereichen gelten die Festsetzungen und Vorschriften bereits nicht mehr. Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 322 Parkstraße-Süd von 1990
- Bebauungsplan Nr. 321 Am Göhlenbach von 1989
- Bebauungsplan Nr. 353 Eggener Berg von 1989

Diese Bebauungspläne sind durch die Aufhebung nicht betroffen und gelten fort.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird durch das ehemalige Lazarett im Norden und die Lindauer Straße im Süden begrenzt. Die westliche Grenze bilden die Straßen Am hohen Weg und Enzianweg. Die östliche Grenze wird durch den Adenauerring und Feilbergstraße definiert. Der Geltungsbereich der Grundfassung hat eine Fläche von ca. 7,4 ha. Die erste Änderung hat eine Grundfläche von ca. 12,9 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenniveau von ca. 690 müNN bis ca. 715 müNN. Im Plangebiet verläuft unterhalb des Adenauerrings und parallel zur Feilbergstraße der verrohrte Schlangenbach, besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

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 Baulinienfestsetzung für den Feilberg-Hang einschließlich ortspolizeilicher Vorschrift und ersten Änderung 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. Die Straßen sind nicht komplett so errichtet worden wie in der Grundfassung vorgesehen. Dies gilt auch für die Änderung. Die Baugrenzen sind nicht einheitlich eingehalten.

Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes vorwiegend nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, außer der Bereich der von neueren Bebauungsplänen überplant ist. Die Bebauungspläne gelten 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, Lärmschutz etc).

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 aufgrund der Aufhebung der Baulinienfestsetzung 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. Durch die Aufhebung eines Planes werden nicht aktiv die Belange des Klimaschutzes vorangetrieben. Als Nebeneffekt kann folgende Maßnahme aufgeführt werden.

Folgende Maßnahme ist bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Durch die Aufhebung der Baulinienfestsetzung 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 Baulinienfestsetzung „Feilberg-Hang“ 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. Der Bereich der Calgeeranlage ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. 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, gemischte Bebauung und Grünanlage 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 mittelgroßes Plangebiet von der Fläche. Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet. 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 Grünflächen festgesetzt (Calgeeranlage und Grünzug bei den Grundstücken westlich der Parkstraße).

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans greift für die Calgeeranlage § 35 BauGB. Es findet somit kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bzw. eine Verschlechterung der Grünstrukturen statt. Für die Grundstücke an der Parkstraße anliegend wird derzeit ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Im Plangebiet innerhalb der Calgeeranlage befinden sich biotopkartierte Feldgehölze und Einzelbäume sowie zwei als Naturdenkmal geschützte Eschen mit den Baum-Nr. 28614 und 31710.

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 Calgeeranlage und die Gebäude an der Parkstraße zu werten. Beides bleibt aber in seinen Grundzügen erhalten, sodass die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht das Schutzgut Landschaftsbild beeinflusst.

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind mehrere Gebäude in der Parkstraße 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 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 sind die meisten Bereiche im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Calgeeranlage ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die neueren Bebauungspläne bleiben weiterhin gültig. Die Baulinienfestsetzung „Feilberg-Hang“ 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

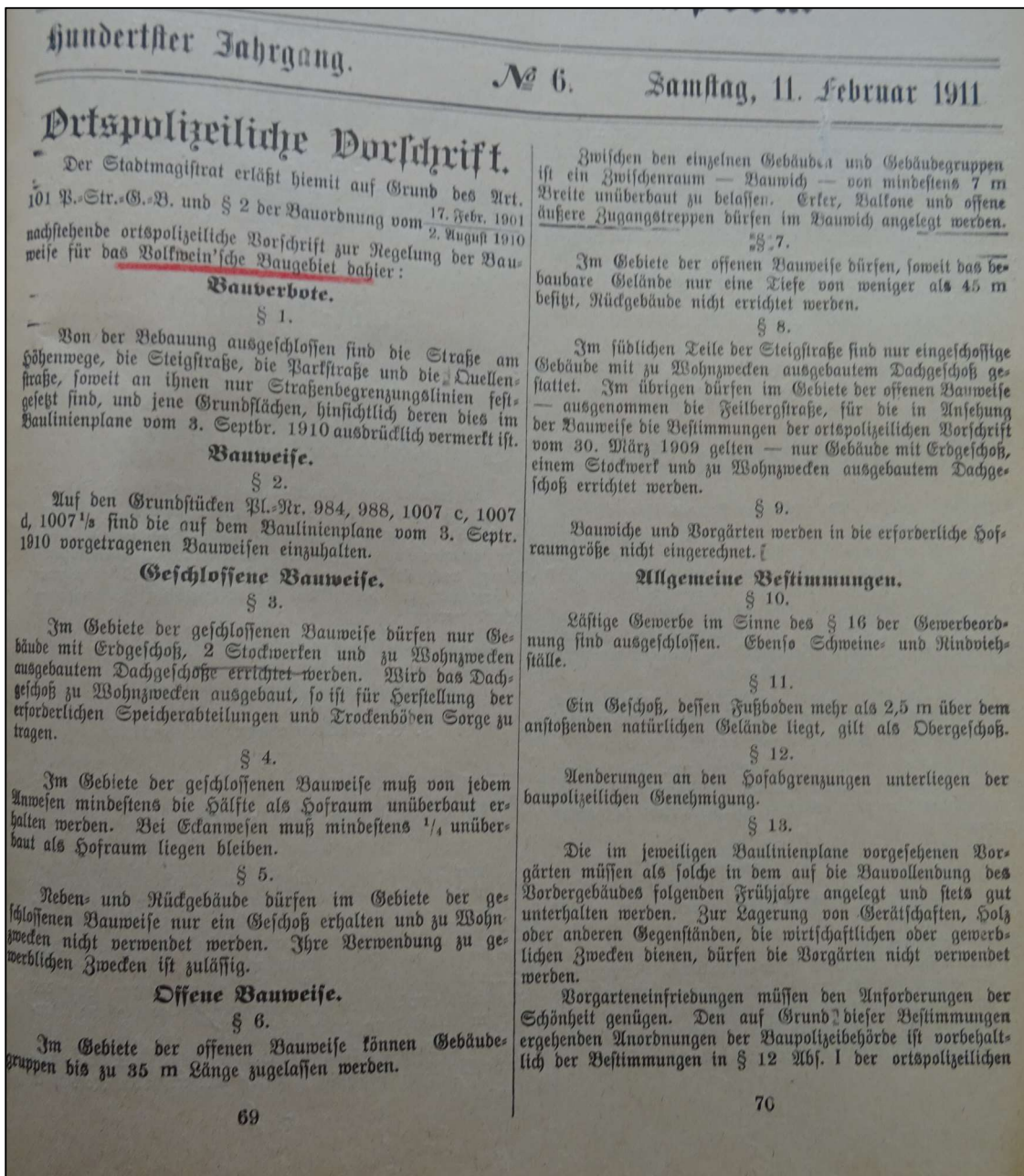
Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

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.

Anlage 1: Abbildung der ortspolizeilichen Vorschrift

Anlage 1: Abbildung der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Volkwein'sche Baugebiet vom 11.02.1911



Vorschrift zur Verschönerung des Stadtbildes vom 18. März 1905 Folge zu leisten.

An der Ostseite der Straße am Höhenwege und am südlichen Teile der Steigstraße dürfen Zäune und Einfriedungen und die dahinter liegenden Anpflanzungen nur eine solche Höhe erreichen, daß der Ausblick auf die Landschaft den Fußgängern in diesen Straßen nicht beeinträchtigt wird.

§ 14.

Räume, die bei Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung zu Wohnzwecken nicht bestimmt waren, dürfen nur mit polizeilicher Genehmigung und nur dann zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden, wenn sie den Vorschriften der Bauordnung und den gewerbehygienischen Vorschriften entsprechen.

§ 15.

Beim Vorhandensein von ganz besonderen Verhältnissen können einzelne Bestimmungen der gegenwärtigen Vorschrift, soweit nicht Vorschriften der Bauordnung in Frage kommen, von der Baupolizeibehörde nachgelassen werden.

§ 16.

Gegenwärtige ortspolizeiliche Vorschrift, die mit Regierungsentschließung vom 31. Januar 1911 Nr. 3675 I für vollziehbar erklärt wurde, tritt mit dem Tage ihrer Veröffentlichung im magistratischen Amtsblatte in Kraft.

K e m p t e n, den 6. Februar 1911.

S t a d t = M a g i s t r a t.

Bürgermeister **Sorchler,**

R. Hofrat.