

Stadt Kempten (Allgäu)

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

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

10.12.2020

14.05.2021

23.09.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	2
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
FNP / LP	2
Bisherige Festsetzungen durch die ortspolizeilichen Vorschriften „Bausystem in der Bodmannstraße“	2
Sonstige Pläne	4
1.2 Plangebiet	4
Lage / Größe.....	4
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

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist der Bereich um die Bodmannstraße herum vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Kleine Bereiche sind als gemischte Baufläche und Straßenverkehrsfläche im Westen dargestellt. Angrenzend sind Bäume dargestellt.

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

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Bodmannstraße:

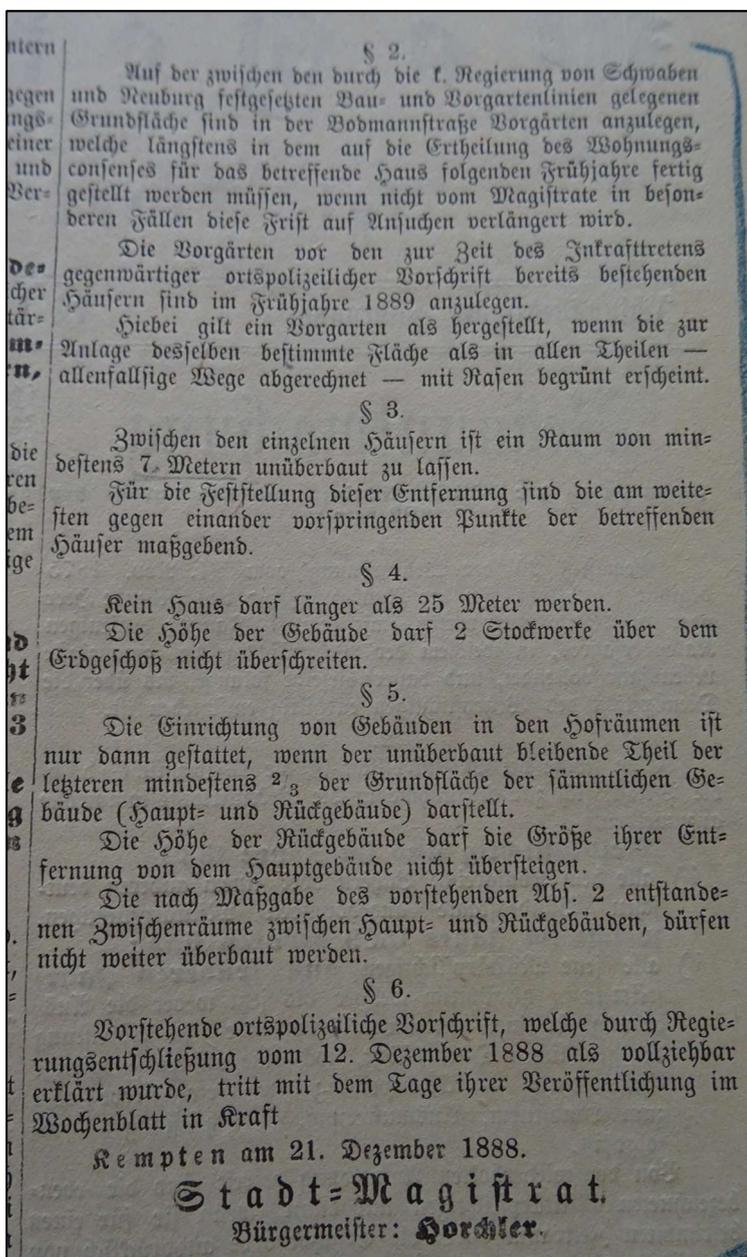
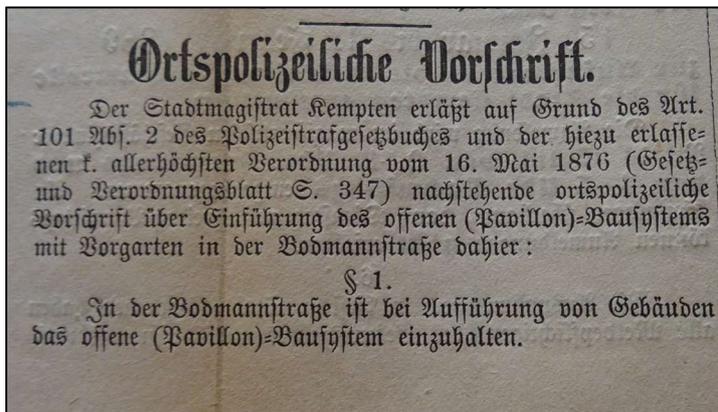


Bisherige Festsetzungen durch die ortspolizeilichen Vorschriften „Bausystem in der Bodmannstraße“

Bei den ortspolizeilichen Vorschriften „Bausystem in der Bodmannstraße“ mit Rechtskraftdatum vom 21.12.1888 gibt es keine Planzeichnung, sondern textliche Vorgaben. Es wird das offene (Pavillon-)Bausystem vorgegeben. Es sind Vorgärten anzulegen.

Es wird ein Mindestabstand von 7 m unüberbauter Fläche zwischen den Gebäuden vorgegeben. Die Hauslänge wird auf 25 m begrenzt und die Höhe auf maximal zwei Stockwerke beschränkt. Ferner gibt es Regelungen zur Rückgebäuden. Die genauen Vorgaben sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung der Ortspolizeilichen Vorschrift:



Sonstige Pläne

Für Teile des Plangebietes der ortspolizeilichen Vorschrift gibt es noch weitere Baulinienpläne. Es handelt sich um folgende Baulinienpläne

- Baulinienplan Nr. 84 zwischen Lindauer- und Mühlstraße von 1908-1912
- Baulinienplan Nr. 48 Baulinienplan zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich Änderungen aus den Jahren 1891 bis 1902
- Baulinienplan Nr. 45 Baulinienplan Bodmannstraße/Salzstraße aus den Jahren 1886 bis 1893
- Baulinienplan Nr. 44 Baulinienplan für den Grundbesitz des Privatier Bachschmid aus dem Jahr 1888

Die Baulinienpläne Nr. 48, 92 und 44 werden aktuell ebenfalls aufgehoben. Der übrige oben genannte Plan sollen ebenfalls zeitnah wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben werden.

Im Plangebiet gibt es zusätzlich zwei Bebauungspläne neueren Datums, welche weiterhin gültig bleiben. Der Bebauungsplan Salzstraße aus dem Jahr 1963 liegt teilweise über den ortspolizeilichen Vorschriften. In diesem Bereich gilt die ortspolizeiliche Vorschrift nicht mehr. Das gleiche gilt für einen anderen Bereich für den Bebauungsplan Königplatz von 1990.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für die ortspolizeiliche Vorschrift über „Einführung des offenen (Pavillon-)Bausystems mit Vorgarten in der Bodmannstraße“ wird durch die Häuserreihe nördlich und südlich der Bodmannstraße begrenzt. Im Westen grenzt der Adenauerring das Plangebiet ab, im Osten bildet die Königstraße die Grenze. Die Grundstücke angrenzend an die Bodmannstraße sind durch die Regelungen betroffen. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 675 müNN bis ca. 690 müNN.

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer, angrenzend unterhalb des Adenauerrings fließt 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 ortspolizeilich Vorschrift „Einführung eines offenen (Pavillon-)Bausystems mit Vorgarten in der Bodmannstraße“ 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 Bebauungsaufhebung

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 „Salzstraße-Süd“ sowie „Königplatz“ überplant ist. Diese 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 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. 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 ortspolizeilichen Vorschrift 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 ortspolizeilich Vorschrift 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 Wohnbebauung 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

Die gesamte Straße kann mit ihren historischen Gebäuden als ortsbildprägend eingestuft werden. Die Aufhebung der ortspolizeilichen Vorschrift beeinflusst jedoch nicht das Schutzgut Landschaftsbild.

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 ist ein Gebäude Bodmannstraße 23 (Etagenvilla) als Baudenkmal aufgeführt. Durch die Aufhebung der ortspolizeilichen Vorschrift ist das Baudenkmal 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 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.