

## Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung der Baulinienfestsetzung am Schlössle,  
an der Fischerstrasse und Klostersteige einschließlich seiner  
ersten Änderung Baulinienfestsetzung am Schlössle und der  
zweiten Änderung Baulinienfestsetzung für das Gebiet zwischen  
Fischertraße, Promenadestraße und Am Schlössle

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

10.12.2020  
14.05.2021  
23.09.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

<b>1 Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>2</b>
FNP / LP .....	2
Bisherige Festsetzungen durch die Baulinienfestsetzung und zwei Änderungen .....	3
Sonstige Pläne .....	5
<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 Bebauungsaufhebung .....	5
Auswirkungen der Bebauungsaufhebung.....	6
<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 Wechselwirkungen .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei         Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...</b>	<b>9</b>
<b>1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten         und Kenntnislücken .....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>

## 1 Begründung

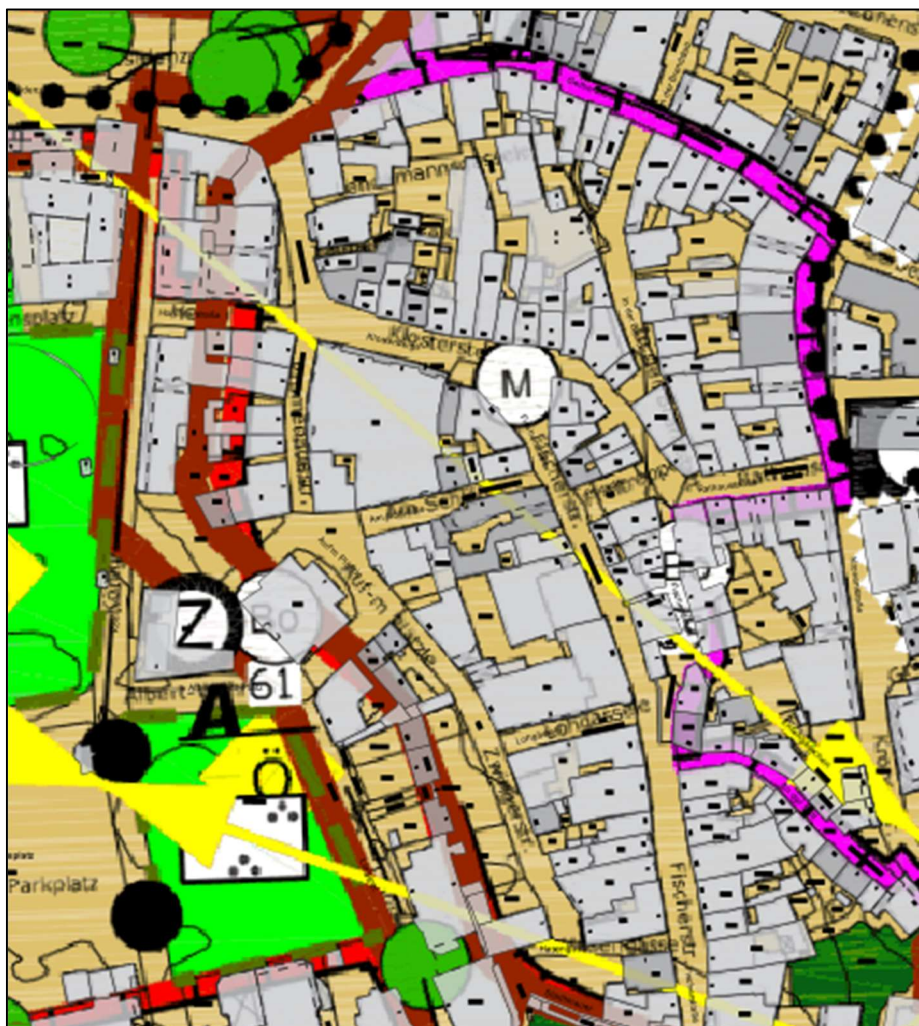
### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine Sichtachse.

Es handelt sich bei diesem Geltungsbereich nur um einen kleinen Ausschnitt, zudem ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Durch die Aufhebung der Baulinienfestsetzung einschließlich der zwei Änderungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der der Klostersteige und Umgebung:



### Bisherige Festsetzungen durch die Baulinienfestsetzung und zwei Änderungen

Bei der Baulinienfestsetzung am Schlössle, an der Fischerstraße und Klostersteige mit Rechtskraftdatum vom 19.05.1904 sind Baulinien so festgesetzt, dass der Straßenraum (die Fußgängerzone) größer wird. Die gelben Flächen zeigen wie weit früher gebaut werden konnte. Die Planung nimmt privates Baurecht zurück zugunsten des Straßenraums.

Abbildung der Grundfassung:

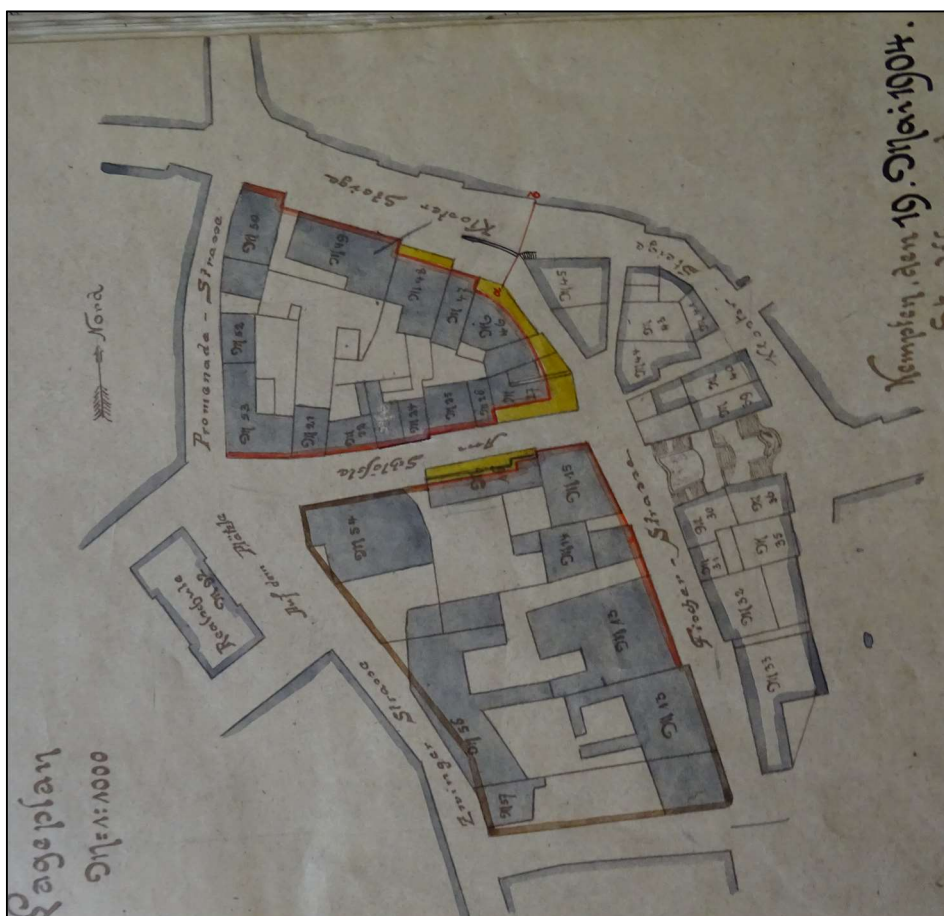
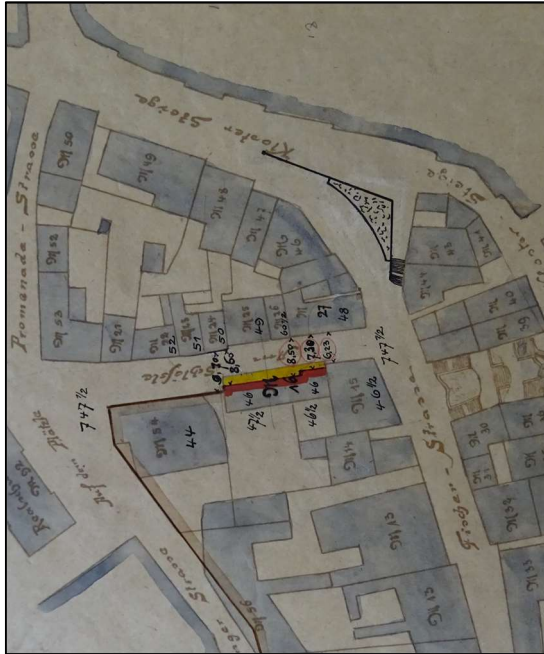
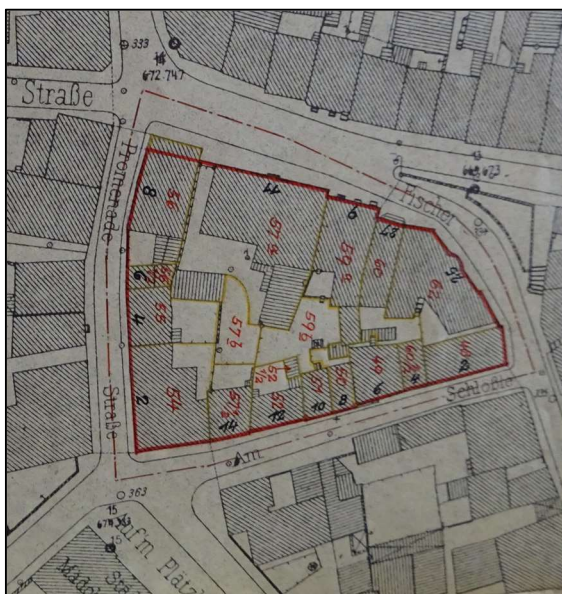


Abbildung der ersten Änderung:



Die erste Änderung Baulinienfestsetzung am Schlössle, rechtskräftig seit dem 30.10.1907 beschäftigt sich mit einer Baulinie im Süden in der Straße am Schlössle. Dort wird ebenfalls die Baulinie verschoben, sodass ein größerer Straßenraum entstehen kann. Im Vergleich zu den heutigen bestehenden Gebäuden wurde die Baulinie aber nicht umgesetzt. Der Straßenraum ist relativ schmal.

Abbildung der 2. Änderung:



Die zweite Änderung Baulinienfestsetzung für das Gebiet zwischen Fischerstraße, Promenadestraße und Am Schlössle, rechtskräftig seit dem 01.09.1952 verschiebt die Baulinien insbesondere im Osten Richtung Fischerstraße wieder in den Straßenraum hinein, sodass mehr Baurecht entsteht. Für das Gebäude an der Ecke Fischerstraße, Promenadestraße wird hingegen Baurecht genommen und die Baulinie weiter südlich verlegt. Das heutige Gebäude hält die Baulinie jedoch nicht ein, sondern ragt weiterhin in die Fußgängerzone hinein.

### **Sonstige Pläne**

Für Teile des Plangebietes gibt es noch einen weiteren Baulinienplan Nr. 69 Baulinienprojekt für das Gebiet zwischen Fischer- und Zwingerstraße einschließlich einer Änderung. Dieser Baulinienplan wird aktuell jedoch ebenfalls wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben.

## **1.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für die Baulinienfestsetzung einschließlich Änderungen wird durch Fischerstraße im Norden und Osten und Straße Am Schlössle im Süden begrenzt. Die Promenadestraße bildet die westliche Grenze. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 670 müNN bis ca. 675 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 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 einschließlich der zwei Änderungen 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. Eine Verbreiterung des Straßen ist derzeit kein städtebauliches Ziel der Stadt.

### **Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung**

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. 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 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 einschließlich Änderungen 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 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 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 der gesamte Bereich mit seinen historischen und teilweise denkmalgeschützten Gebäuden zu werten. Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans beeinflusst nicht das Schutzgut Landschaftsbild.

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

#### Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich vollständig in dem gelisteten Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Reichsstadt Kempten.

#### Denkmalensemble

Das Plangebiet liegt vollständig im Denkmalensemble Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt.

#### Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind mehrere Gebäude als Denkmäler im Plangebiet 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 ist das Plangebiet im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Baulinienfestsetzung einschließlich der zwei Änderungen 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.