

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung der Baulinien für das Gebiet zwischen der Lindauer- und Reichlinstrasse

- 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 Baulinien für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstrasse.....	3
Sonstige Pläne	3
1.2 Plangebiet	4
Lage / Größe.....	4
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	4
Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung	4
Auswirkungen der Bebauungsaufhebung.....	5
1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	5
1.5 Umweltbericht	6
1.5.1 Einleitung	6
1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans	6
1.5.3 Wechselwirkungen	8
1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...	8
1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	9
1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

1 Begründung

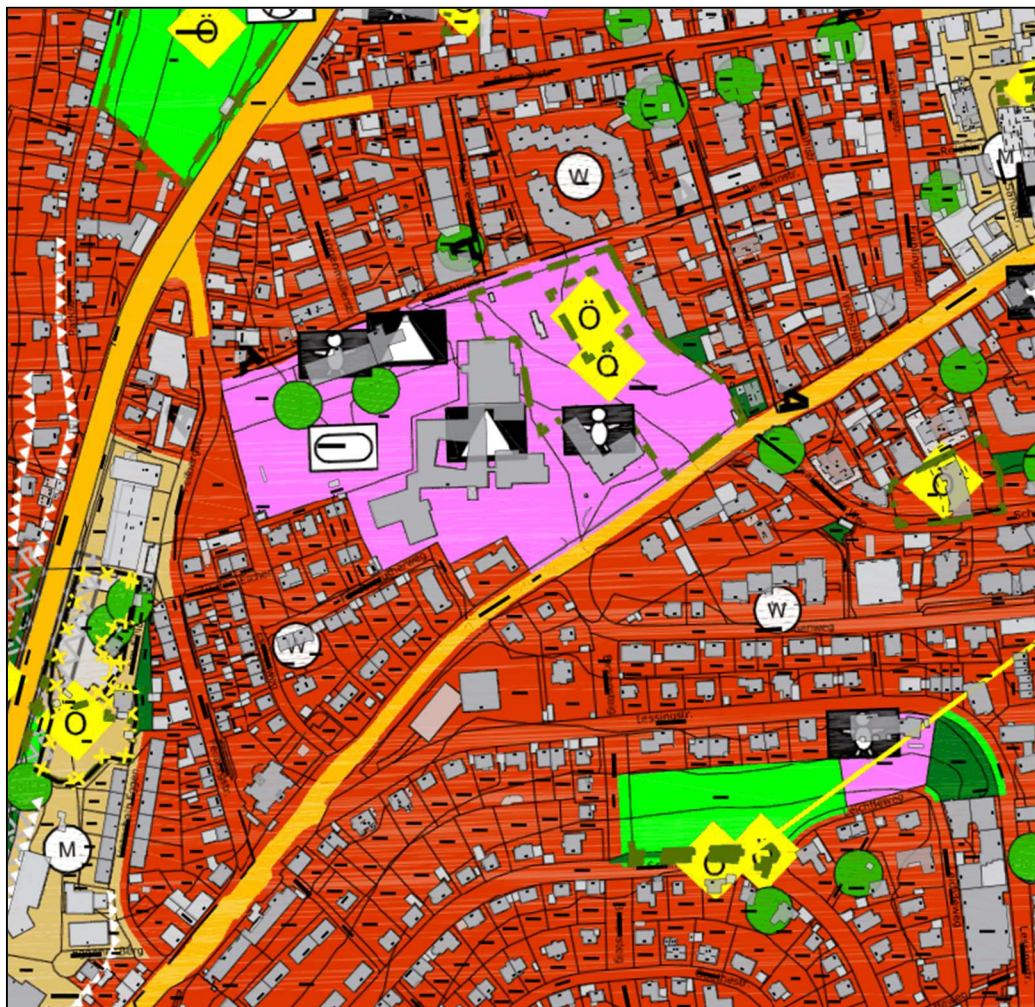
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche (Schule, Sportanlage, Kindergarten) dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind amtlich kartierte Biotope und Bäume dargestellt sowie kleine Grünflächen.

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

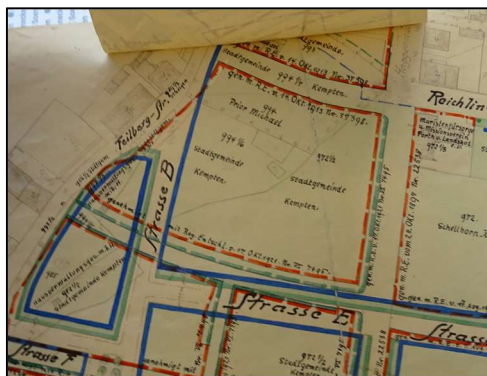
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Lindauer Straße:



Bisherige Festsetzungen durch die Baulinien für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstrasse

Der Baulinienplan für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstraße mit Rechtskraftdatum vom 26.08.1927 setzt Baugrenzen und großzügige Grünflächen fest. Vorher geltende Baulinien werden mit dem Plan aufgehoben. Es sollen insbesondere zwischen Bebauung und Straßenraum Grünflächen entstehen.

Abbildung der Baulinien für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstrasse:



Sonstige Pläne

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

- Baulinienplan Nr. 55 Am Haubenschloss von 1897 bis 1951
- Baulinienplan Nr. 56 in der Reichlinstraße von 1913
- Baulinienplan Nr. 84 zwischen Lindauer- und Mühlstraße von 1908 bis 1912

- Baulinienplan Nr. 47 Immenstädter Straße, Lindauerstraße von 1888 bis 1903

Der Baulinienplan Nr. 56 wird aktuell auch aufgehoben. Die restlichen Baulinienpläne werden ebenso zeitnah wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben werden.

Zudem gibt es einige Bebauungspläne neueren Datums, welche bereits die Baulinien ersetzt haben. In deren Geltungsbereichen gelten die Baulinien für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstrasse bereits nicht mehr. Nach Aufhebung des Baulinienplans bleiben die neueren Bebauungspläne weiterhin gültig.

Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 233 Schwaighauserweg-Süd von 1970
- Bebauungsplan Nr. 232 Lindauerstraße Stuibeweg von 1967
- Bebauungsplan Nr. 236 Lessingstraße Mitte von 1970
- Bebauungsplan Nr. 231 Lessingstraße Birkensteig von 1967.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für das Gebiet zwischen der Lindauer- und Reichlinstrasse wird durch die Reichlinstraße im Norden und die Lessingstraße im Süden begrenzt. Die Westendstraße bildet die östliche Grenze und die Feilbergstraße die westliche Grenze. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 13,6 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 680 müNN bis ca. 705 müNN. Im Plangebiet 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 Baulinien für das Gebiet zwischen der Lindauer- und Reichlinstrasse 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. Das Gebiet hält kaum die Baugrenzen ein, die Straßen sind teilweise ganz anders errichtet

worden. Die heutige Nutzung als Schule, Kindergarten und Sportanlage ist in dem Baulinienplan nicht erkennbar.

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 von neueren Bebauungsplänen überplant ist. Die neueren 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 Baulinien für das Gebiet 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 Baulinien für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstrasse 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, Wohnbebauung, Sportflächen und Schulnutzung überbaut. Es gibt durch die Schulnutzung und Sportflächen teilweise mehr Grünflächen, andererseits sind nicht alle damals geplanten Grünflächen noch erhalten. 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 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. Auf dem Flurstück 967 gibt es einen biotopkartierten Gehölzbestand. Der Gehölzbestand besteht aus teils alten und ökologisch wertvollen Bäumen, die auch hinsichtlich des Klimaschutzes und des Ortsbildes bestimmte Funktionen erfüllen.

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 Immissionsituation statt.

1.5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Plangebiet durch die Schulnutzung geprägt. Es gibt vorwiegend Einzelhäuser mit viel Freifläche. Zudem gibt es zwei Denkmäler, welche das Ortsbild prägen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird das Schutzgut Landschaftsbild aber nicht negativ beeinflusst.

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind zwei Denkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt. Es handelt sich um die Villa Rist, in der Lindauer Straße 20 sowie Hauskapelle in der Reichlinstraße 25. 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 Baulinien für das Gebiet 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.