

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen  
Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße

- 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 den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße .....	3
Sonstige Pläne .....	4
<b>1.2 Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
Lage / Größe.....	4
<b>1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>5</b>
Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung .....	5
Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung.....	5
<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>9</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

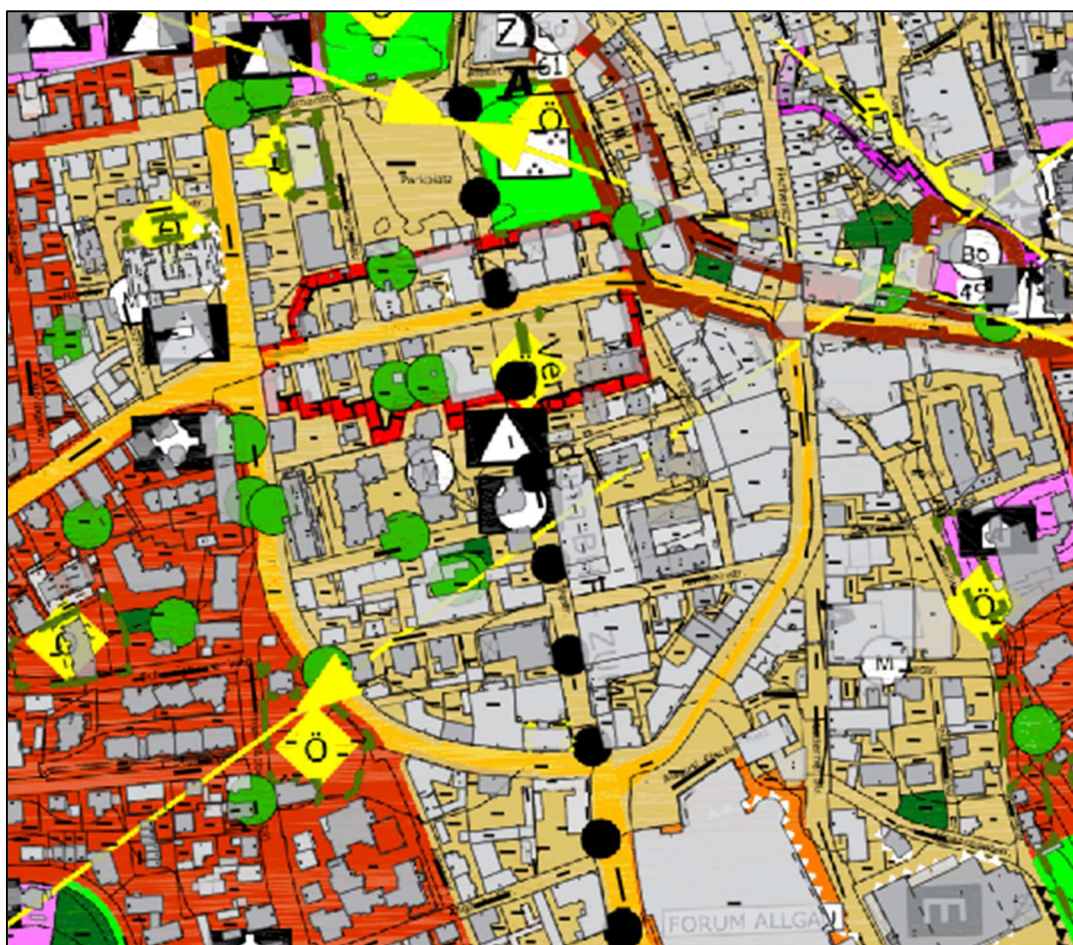
### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet vorwiegend als gemischte Baufläche dargestellt und die Straßen Beethovenstraße und Bahnhofstraße als örtliche/überörtliche Verkehrsstraße markiert. Durch die Königstraße wird die Verbindung ZUM/Bahnhof dargestellt. Durchs Plangebiet verläuft eine Sichtachse. Im Nordwesten wird ein Denkmalensemble dargestellt.

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

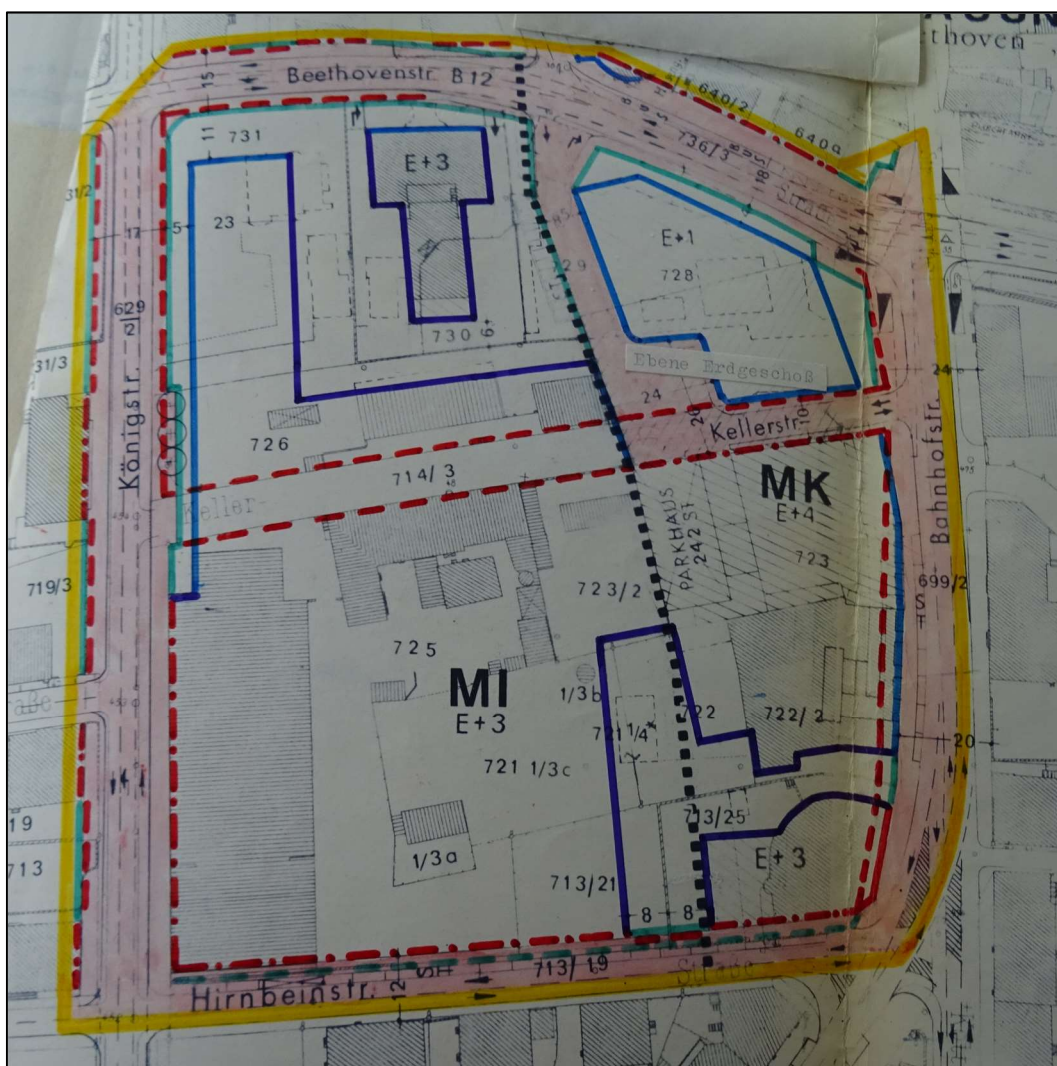
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der südlich der Beethovenstraße:

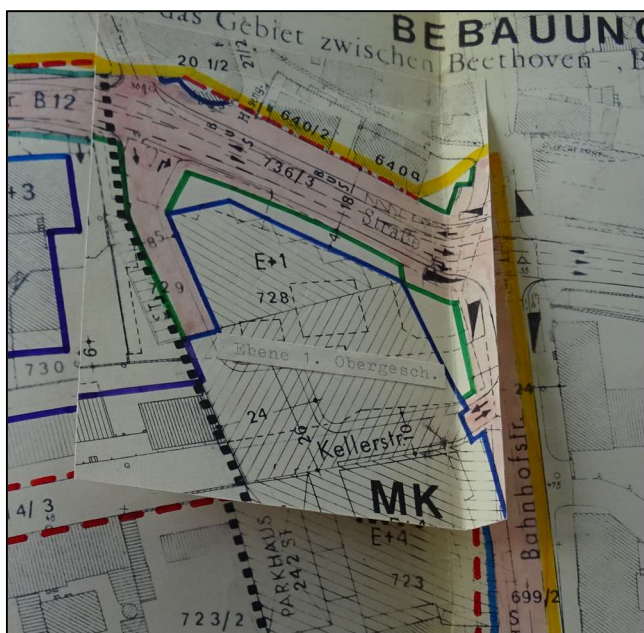


### **Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße**

Bei dem Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße mit Rechtskraftdatum vom 10.11.1965 gibt Vorgaben zu den Straßen, Baufenster, Geschossigkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung. Für das erste Obergeschoss Ecke Bahnhofstraße und Beethovenstraße gibt es eine eigene Planzeichnung. Die Kellerstraße, wie in der Planzeichnung festgesetzt, wurde nicht umgesetzt und ist heute überbaut.

Abbildungen des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße:





### **Sonstige Pläne**

Für Teile des Plangebietes gibt es noch einen älteren Baulinienplan. Es handelt sich um den Baulinienplan Nr. 39 Baulinien zwischen den beiden Bahnhofsanfahrten von 1883. Der Baulinienplan wird aktuell wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben.

Zudem gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 266 Ehemaliges Allgäuer Brauhaus einschließlich einer Änderung. Große Teile des Plangebietes vom Bebauungsplan Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße sind bereits durch den Bebauungsplan überplant und die Festsetzungen ersetzt worden. Der Plan Ehemaliges Allgäuer Brauhaus bleibt weiterhin gültig.

## **1.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße wird im Norden durch die Beethovenstraße, im Süden durch die Hirnbeinstraße begrenzt. Die Königstraße bildet die westliche Grenze und die Bahnhofstraße die östliche Grenze. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 680 müNN bis ca. 685 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. Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Beethoven-, Bahnhof-, Hirnbein- und Königstraße 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 und die geplante Kellerstraße gar nicht umgesetzt wurde. Der Plan entspricht nicht vollständig den heutigen städtebaulichen Zielen.

### Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes teilweise nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Außer der Bereich der vom Bebauungsplan „Ehemaliges Allgäuer Brauhaus“ überplant ist. Der Bebauungsplan „Ehemaliges Allgäuer Brauhaus“ einschließlich seiner Änderung 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, 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 teilweise Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Ansonsten gilt der neuere Bebauungsplan „Ehemaliges Allgäuer brauhaus“ einschließlich der Änderung. 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 sind die Gebäude an der Beethovenstraße und entlang der Fußgängerzone zu bezeichnen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird nicht das Schutzgut Landschaftsbild beeinflusst.

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

#### Denkmalensemble

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Denkmalensemble Beethovenstraße aufgeführt.

#### Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Gebäude Königstraße 10 und Beethovenstraße 7 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 Landschafts-

bildes 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 ein Teil im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan 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.