

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung
des Baulinienplanes „Am Alten Holzplatz“

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

19.03.2020
09.10.2020
15.06.2021
21.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	2
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
FNP / LP	2
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Am Alten Holzplatz“	2
Bebauungsplan „Burghalde“, Rechtskraft vom 11.02.1983	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.....	4
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 der gesamte Geltungsbereich vom Bebauungsplan „Am Alten Holzplatz“ als Wohnbaufläche dargestellt. Das entspricht der aktuellen tatsächlichen Nutzung. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Holzplatz“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich „Am Alten Holzplatz“ und Umgebung:



Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Am Alten Holzplatz“

Der Baulinienplan „Am Alten Holzplatz“ wurde am 10.12.1957 rechtskräftig. Der Baulinienplan legt eine vordere Baugrenze und eine hintere/seitliche Baugrenze fest. Teilweise wird eine zwingende Gebäudefluchtlinie festgesetzt. Durch die Vorgaben entsteht eine Hofsituation um die sich die Gebäude situieren. Zudem

wird eine Vorgartenlinie entlang der umliegenden Erschließungsstraßen festgesetzt. Festgesetzt war ein zweigeschossiger Baukörper für die Häuser entlang der Straße Am Alten Holzplatz.

Abbildung des Baulinienplans „Am Alten Holzplatz“:



Bebauungsplan „Burghalde“, Rechtskraft vom 11.02.1983

Abbildung des Bebauungsplans „Burghalde“:



In einem kleinen Teilbereich des Baulinienplans „Am Alten Holzplatz“ liegt ein neuer Bebauungsplan „Burghalde“, rechtskräftig seit dem 11.02.1983. Er regelt die Verkehrsfläche für die Webergasse. Der Bebauungsplan ersetzt in dem kleinen Bereich den Baulinienplan „Am Alten Holzplatz“, da er zeitlich später rechtskräftig wurde.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Baulinienplans „Am Alten Holzplatz“ wird durch die Straße Am Alten Holzplatz im Süden, die Webergasse (damals Seuter Straße) im Osten, die Keselstraße im Westen begrenzt. Im Norden grenzt Bebauung mit Adresse Dornstraße an und durch das Plangebiet verläuft die Schwedenstraße. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,54 ha. Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenniveau von ca. 665 müNN bis ca. 667 müNN. Im Plangebiet selbst liegt kein Oberflächengewässer, über hydrologische Besonderheiten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. Östlich vom Plangebiet liegt jedoch die Iller.

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 Festsetzungen vom Bebauungsplan „Am Alten Holzplatz“ sind bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Das damalige städtebauliche Ziel war eine Hofbildung, indem zusätzliche Baukörper an der Straße Am Alten Holzplatz mit zwei Geschossen zulässig wurden. Das Planungsziel wurde erfüllt, die vorgegebenen Baugrenzen eingehalten. Teilweise wurden jedoch keine Wohngebäude, sondern Garagenzeilen errichtet. Eine Aufrechterhaltung des Baulinienplans ist nicht weiter erforderlich. Auch in Zukunft ist es möglich die Garagen durch Wohngebäude zu ersetzen und das bauliche Entwicklungspotenzial im Gebiet zu nutzen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind weiterhin nachzuweisen. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) eingestuft. 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, Stellplatzsatzung, Lärmschutz etc).

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind auch außerhalb von Bebauungsplänen einzuhalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Burghalde bleibt weiterhin bestehen und ist zu beachten.

Die Aufhebung des Baulinienplans widerspricht nicht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Kempten vom 06.02.2014 oder den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung Sanierungsgebiet „Erweiterte Doppelstadt“. Die Ziele haben auch nach Aufhebung des Plans weiterhin Bestand.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da diese Bereiche bereits entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt sind. 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.

Folgende Maßnahme ist bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Der Baulinienplan „Am Alten Holzplatz“ enthält keine Festsetzungen zu Sanierung, Klimaschutz oder gründordnerische Festsetzungen. Eine Verschlechterung der Situation ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten.
- Durch die Aufhebung des Baulinienplans wird aktuelles Baurecht geschaffen und somit der Weg für moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen gelegt.

1.5 Umweltbericht

1.5.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird durchgeführt, da der geringe Planinhalt größtenteils umgesetzt wurde. Das Planungsziel ist durch den langen Zeitablauf, der Herstellung des Baulinienplans bis heute überholt. Mit Hilfe der Aufhebung wird für weitere Planungs- und Entwicklungsschritte § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben als neue Grundlage geschaffen.

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, Fläche, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, 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 Wohnbebauung und Verkehrsflächen gegliedert. Lediglich die Hofinnenräume sind unversiegelt und als private Grünfläche angelegt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst ist kein offenes Gewässer, außerhalb vom Plangebiet im Osten befindet sich die Iller. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans verändert sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich, sodass sich die Bildung und Qualität vom Grundwasser in diesem Bereich auch nicht wesentlich ändern wird. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Iller sowie das Grundwasser und somit das Schutzgut Wasser nicht betroffen.

1.5.2.3 Schutzgut Fläche

Durch die Aufhebung des Baulinienplans wird nicht mehr Fläche verbraucht, versiegelt 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. Es gibt auch keine amtlich kartierten Biotop im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Alten Holzplatz“. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. eine Verschlechterung der Grünstrukturen statt.

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

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Schutzgut Landschaftsbild nicht betroffen.

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Denkmal in dem betroffenen Bereich aufgelistet. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist somit das Schutzgut Kultur- und Sachgüter 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 „Am Alten Holzplatz“ ist der Bereich im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Am Alten Holzplatz“ setzt bereits große Teile im Plangebiet als Straßenverkehrsflächen bzw. überbaubare Flächen fest, so dass sich hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt keine Veränderungen ergeben werden. Auf eine rechnerische Ermittlung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet 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 bzw. ist eine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.