

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

Für das Baulinienprojekt „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße
und Ulmer Bahnlinie“

- 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 „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“	3
Rechtskräftiger Bebauungsplan „Südlich Leonhardstraße“ einschließlich 1.-3. Änderung	4
Rechtskräftiger Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord und 9. Änderung des Bebauungsplans Ludwigshöhe-Süd	5
1.2 Plangebiet	6
Lage / Größe	6
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	7
Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung	7
Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung	7
1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	8
1.5 Umweltbericht	9
1.5.1 Einleitung	9
1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans	9
1.5.3 Wechselwirkungen	11
1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans .	11
1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet vorwiegend im Norden als Grünfläche mit verschiedenen Nutzungen wie Spielplatz, Bolzplatz, Park- und Erholungsanlage, Sportanlage sowie mehrere Biotop dargestellt. In der Grünfläche befindet sich Aussichtspunkt, die Parkanlage ist als Erholungsgebiet markiert. Ein Großteil ist auch als Waldfläche dargestellt, innerhalb derer liegt ein Bodendenkmal. Zudem gibt es Wasserflächen im Gebiet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie:



Die südliche Hälfte hat verschiedene Nutzungen dargestellt, ein Großteil als Wohnbaufläche, Gewerbefläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“ und Gemeinbedarfsfläche. Im Nordosten befindet sich eine weitere Gemeinbedarfsfläche.

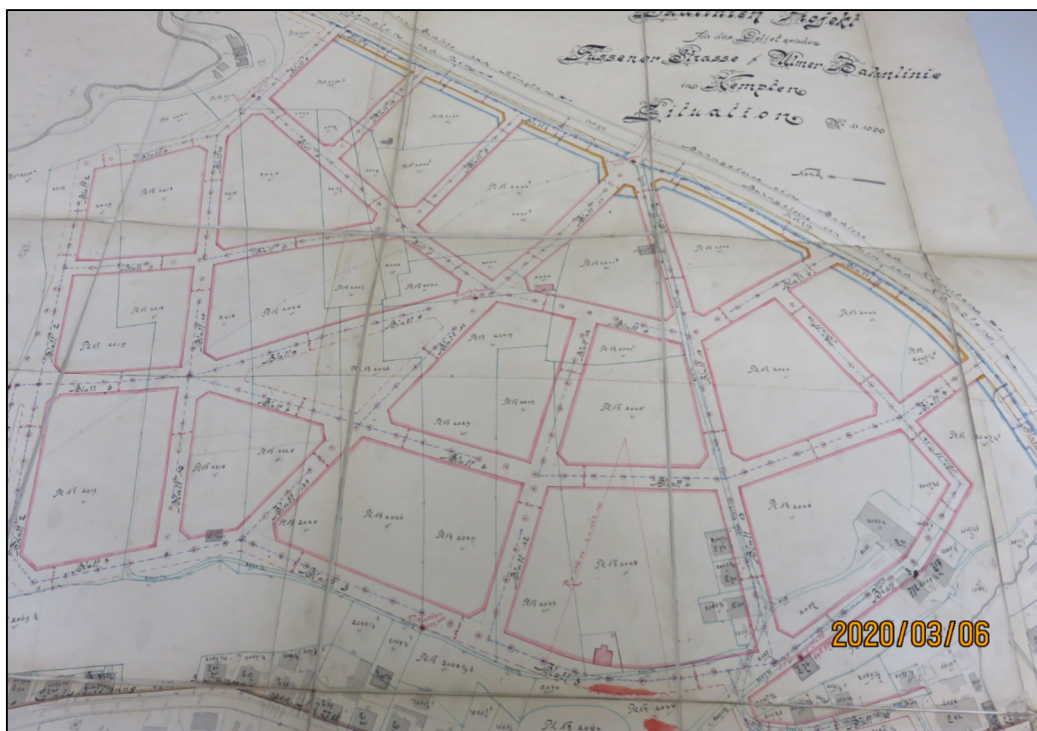
Die Ringstraße ist als überörtliche Straßenverkehrsfläche mit Illerradweg/Allgäuradweg dargestellt. Erreichbar über die Ringstraße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen „Wertstoffhof“ dargestellt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich. Aktuell gibt es jedoch Überlegungen was auf der dargestellten Gewerbefläche passieren soll. Bei einem entsprechend gereiften Planergebnis, könnte es in dem Bereich zu einer Änderung des Flächennutzungsplans kommen.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“

Für das Baulinienprojekt „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ mit Rechtskraftdatum vom 28.12.1900 gibt es eine Planzeichnung. Entsprechend dieser sind für das damals fast nicht bebaute Gebiet Baulinien festgesetzt worden, sodass das ganze Gebiet erschlossen und bebaut werden konnte. Entlang der Ringstraße gibt es zudem Baugrenzen. Weitere textliche Vorgaben gibt es keine. Damals sollte wohl das innenstadtnahe Gebiet komplett erschlossen werden.

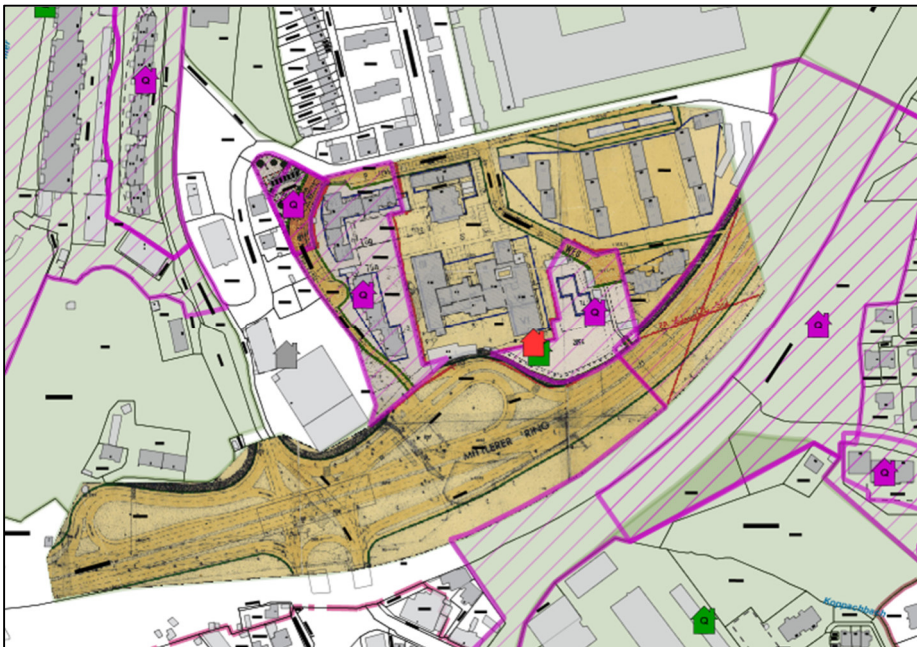
Abbildung des Baulinienplans „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“:



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Südlich Leonhardstraße“ einschließlich 1.-3. Änderung

1972 wurde der Bebauungsplan „Südlich Leonhardstraße“ rechtskräftig. Es gibt innerhalb des Gebietes noch drei Änderungen. Der Bebauungsplan regelt mit Baufenster und max. zulässiger Geschosshöhe die Bebauung für das Gebiet. Das Gebiet wurde vorwiegend auch so realisiert. Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch die Verkehrsabwicklung am mittleren Ring wurde im Plan geregelt und entsprechend festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde nach dem Baulinienprojekt „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ rechtskräftig und ersetzt daher die damaligen Baulinien.

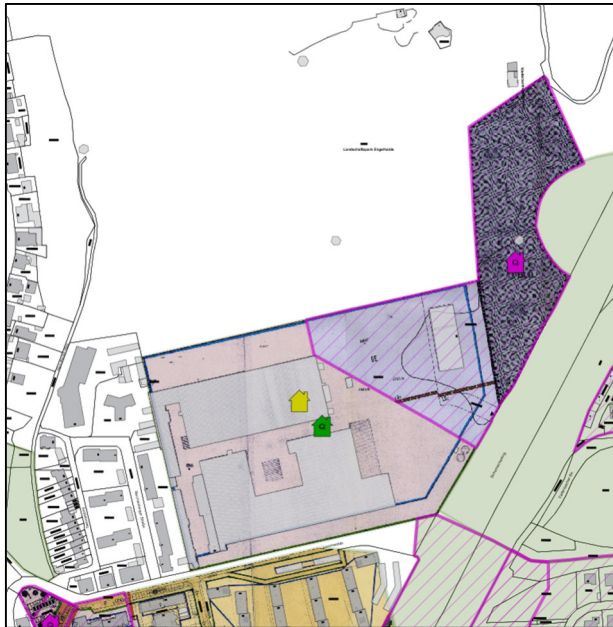
Abbildung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“ einschließlich der 1.-3. Änderung:



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nördlich Leonhardstraße“ einschließlich der 1. Änderung

Am 31.03.1988 wurde der Bebauungsplan Nördlich Leonhardstraße rechtskräftig und ersetzte somit die Baulinien des Baulinienprojektes. Der Bebauungsplan Nördlich Leonhardstraße setzt ein großes Baufenster für ein Gewerbegebiet fest. 1995 folgte die erste Änderung für den Werststoffhof. U.a. werden auch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

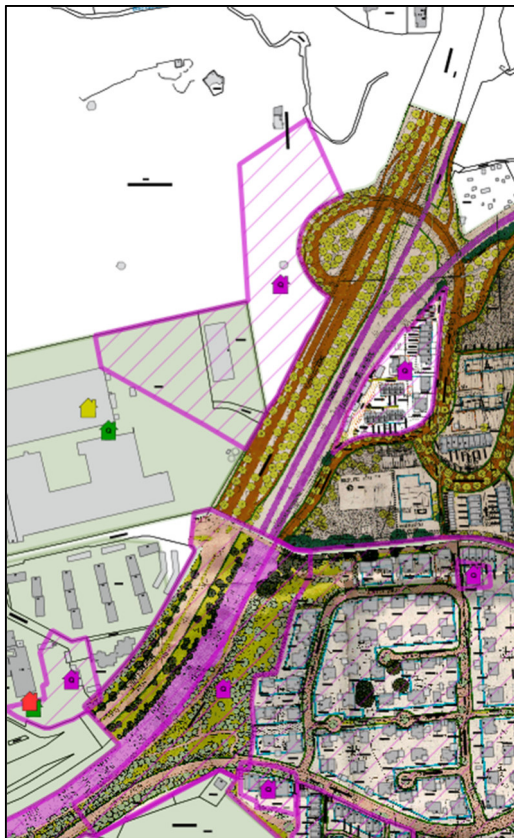
Ausschnitt Bebauungsplan „Nördlich Leonhardstraße“ einschließlich der 1. Änderung:



Rechtskräftiger Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord und 9. Änderung des Bebauungsplans Ludwigshöhe-Süd

Die zwei Bebauungspläne „Ludwigshöhe-Nord“ und „Ludwigshöhe-Süd, 9. Änd.“ regeln innerhalb des Plangebietes „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ die Verkehrsfestsetzungen für die Ringstraße. Diese Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen vom Baulinienprojekt, da sie zeitlich später rechtskräftig wurden. Die anderen Festsetzungen betreffen nicht das Plangebiet.

Abbildung des Bebauungsplans Ludwigshöhe-Nord und 9. Änderung Bebauungsplan Ludwigshöhe-Süd:



1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung des Baulinienprojektes „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ wird durch die Lenzfrieder Straße im Norden und die Füssener Straße im Westen begrenzt. Ansonsten wird das Gebiet im Osten und Süden durch die Ringstraße abgegrenzt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 242 ha. Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 670 müNN bis ca. 700 müNN. Als hydrologische Besonderheiten im Plangebiet sind zwei kleinere Flüsse zu nennen: den Bachtelbach und den Heubach (verrohrt). Zudem gibt es einen kleinen See im Engelhaldepark.

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. Das Baulinienplanprojekt „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ ist für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Die Vorschriften sind veraltet und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Kempten. Das Plangebiet soll nicht komplett bebaut werden, sondern der Engelhaldepark als Erholungsfläche weiter erhalten bleiben. Eine Aufrechterhaltung der damaligen Planziele ist nicht weiter sinnvoll.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Nach der Aufhebung des Baulinienprojektes ist das nördliche Gebiet im Bereich des Parks vorwiegend nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Der südliche Bereich ist vorwiegend als § 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, Denkmalschutz, Stellplatzsatzung, Lärmschutz etc). Dies gilt nicht für die Bereiche in denen es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt.

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

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.

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Die Bodendenkmäler werden durch die Aufhebungssatzung nicht berührt und bestehen weiterhin fort. Die Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal sind im Teil I des Bebauungsplans aufgeführt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Aufhebung des Baulinienplans „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ ist nicht erforderlich. An den dargestellten Bauflächen ändert sich nichts durch die Aufhebung. Die vorhandenen Gebäude und Straßenverkehrsflächen bleiben im Bestand von der Aufhebung unberührt. Es gibt derzeit städtebauliche Untersuchungen für die Gewerbefläche im Plangebiet. Aber bei entsprechenden Stand wird dort ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Zeitpunkt und Inhalt sind derzeit noch nicht absehbar.

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:

- Durch die Aufhebung des Baulinienprojektes wird aktuelles Baurecht geschaffen und somit der Weg für moderne energiesparende Bauformen gelegt.

1.5 Umweltbericht

1.5.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts

Die Aufhebung des Baulinienprojektes „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ wird durchgeführt, da fast komplett die Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen.

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, Fläche, Klima/Luft, 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, 35 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 im Norden durch den Engelhaldepark geprägt, es handelt sich um Wiese, Wasserflächen und Waldfläche. Es gibt aber auch Wege und kleine Bauten.

Die südliche Hälfte wird in weiten Teilen durch Verkehrsflächen, Gewerbe- und Wohnfläche überbaut. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich der Bachtelbach und ein kleiner See. Im Süden gibt es zudem den Heubach, der aber verrohrt ist. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind der Bachlauf und See und somit das Schutzgut Wasser nicht betroffen. Die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und der Bodenschutz werden durch die Aufhebungen nicht negativ berührt.

1.5.2.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich innenstadtnah und dient teilweise als Erholungsfläche. Durch die Aufhebung des Baulinienprojektes wird nicht mehr Fläche verbraucht oder die vorhandene Fläche mehr belastet. Im Gegenteil es war sogar mehr versiegelte Fläche vorgesehen, welche jedoch nicht umgesetzt wurde. Das Schutzgut Fläche ist durch die Aufhebung somit nicht negativ 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.

Im Plangebiet gibt es aber mehrere Biotopflächen, welche teilweise nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatschG geschützt sind, größtenteils aber keinen Schutzstatus haben. Im Plangebiet befinden sich potentielle Biotope, Ausgleichsflächen und Bäume mit Schutzstatus.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ sind die Biotope und Bäume nicht geschützt, so dass durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut 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 Engelhaldepark zu bewerten. Entsprechend dem Baulinienprojekt „Für das Gebiet zwischen der Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ war dieser Park jedoch gar nicht vorgesehen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Schutzgut Landschaftsbild somit nicht negativ betroffen und der Park bleibt weiterhin erhalten.

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmal

In der Denkmalliste des bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege ist im Nordosten des Plangebietes der „Burgstall des Mittelalters“ als Bodendenkmal aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Bodendenkmal 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 ein Teil des Bereichs im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bereich vom Engelhaldepark hingegen ist als § 35 BauGB zu beurteilen. In diesem Bereich ist sogar ein geringerer Eingriff als durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Der Bebauungsplan „Für das Gebiet zwischen Füssener Straße und Ulmer Bahnlinie“ 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.