

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Baulinienplanes „Freudenberg“

für das Terrain zwischen dem Ende des Freudenthals und der
Burghalde

- 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 „Freudenberg“	3
1.2	Plangebiet.....	5
	Lage / Größe.....	5
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung	5
	Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung.....	6
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	6
1.5	Umweltbericht	7
1.5.1	Einleitung	7
1.5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans	7
1.5.3	Wechselwirkungen	9
1.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...	9
1.5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
1.5.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	10
1.5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

1 Begründung

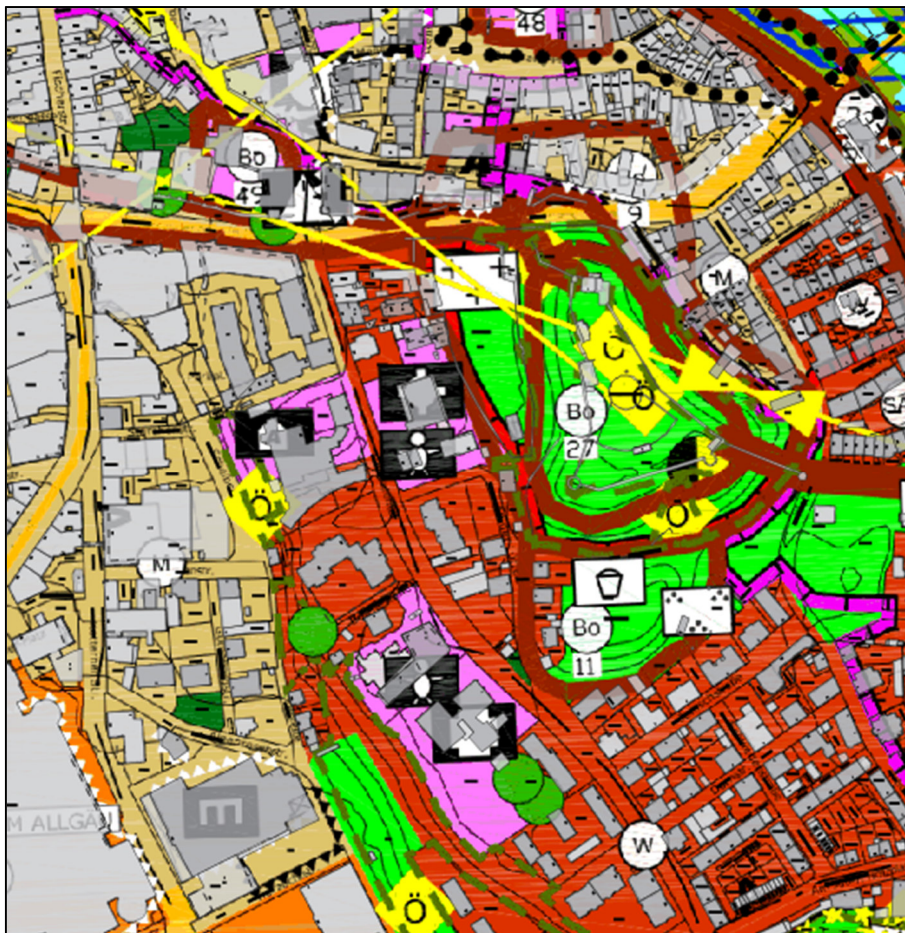
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet im Bereich der heutigen Straße An der Lützelburg als Wohnbaufläche dargestellt. Die Straße Freudenthal ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Straßen Freudenberg und Bahnhofstraße sind als gemischte Baufläche und örtliche/überörtliche Verkehrsstraße dargestellt. Im Plangebiet ist zudem ein Bodendenkmal 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.

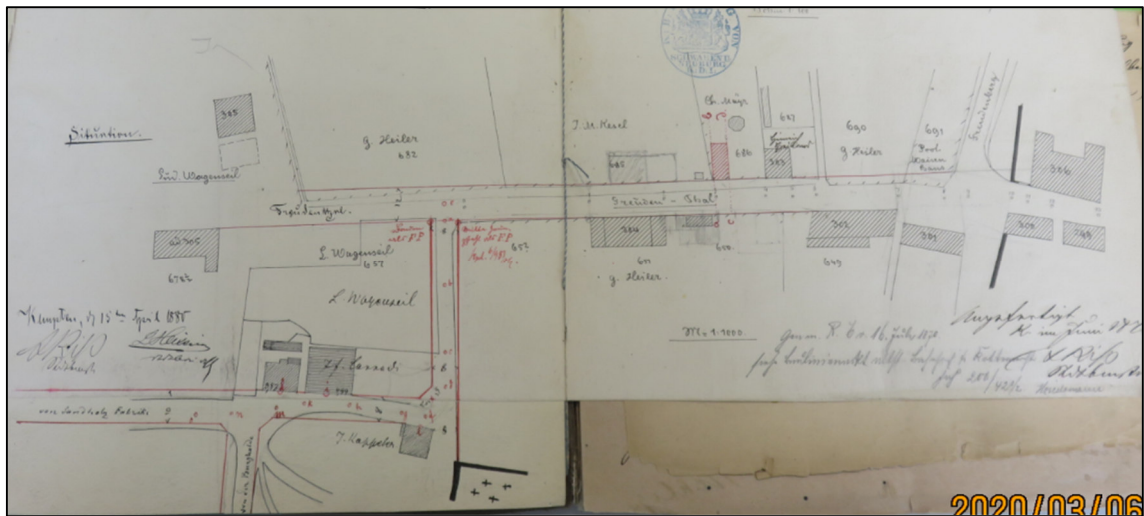
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich Freudenberg und Umgebung:



Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Freudenberg“

Der Bebauungsplan Freudenberg setzt Baulinien entlang der Straßen Freudental und der heutigen Straße An der Lützelburg fest. Im Bereich des Freudentals ist bis heute die Baulinie eingehalten, abgesehen von dem Kindergarten der Katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Lorenz. Dieser ist von der Straße abgerückt errichtet worden. Die Baulinien An der Lützelburg sind auch nicht vollständig eingehalten worden.

Ausschnitt vom Baulinienplan im Bereich der Straße Freudental:



Dann gibt es entsprechend dem Baulinienplan noch eine Baulinie entlang der Straße Freudenberg und eine in der Bahnhofstraße. Diese wurden weitgehend eingehalten. Ziel war eine geschlossene Bebauung entlang dieser wichtigen Verkehrsstraßen.

Ausschnitt aus dem Baulinienplan im Bereich der Bahnhofstraße:

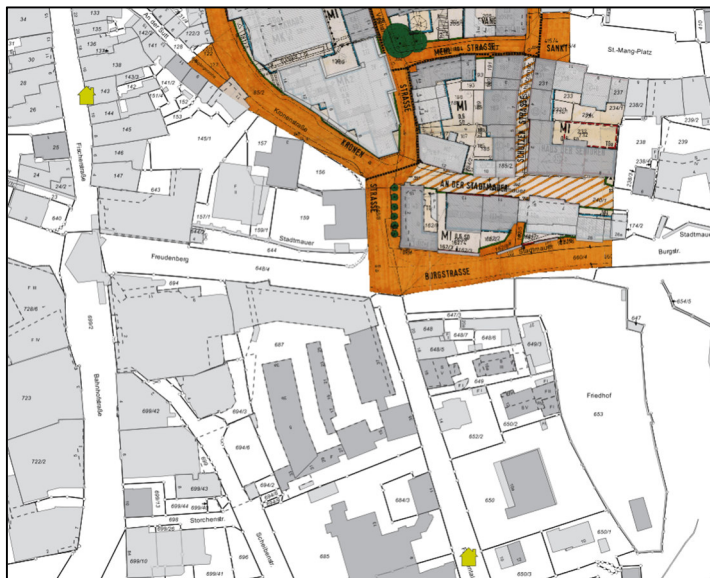


Zudem gibt es zwei weitere Baulinienpläne (Nr. 62 zwischen Burghalde und Eisenbahnbrücke von 1896 sowie Nr. 83 Boleite – Freudental von 1907). Diese überplanen den Bereich der Straßen Freudental und An der Lützelburg. Diese Baulinienpläne sollen zeitnah ebenfalls aufgrund mangelnder Aktualität aufgehoben werden.

Bebauungsplan „Ehemalige Reichsstadt – Rathausplatz“, Rechtskraft: 26.04.1991

An der Nordostecke des Baulinienplans, an der Kreuzung der Straßen Freudenberg und Freudental, wurde 1991 ein neuer Bebauungsplan rechtskräftig. Dieser überplant in einem sehr kleinen Bereich den Baulinienplan „Freudenberg“. Jedoch ist dort nur Verkehrsfläche festgesetzt und somit keine wirklich sich ändernde Festsetzung zum Baulinienplan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ehemalige Reichsstadt – Rathausplatz“



1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung „Freudenberg“ wird durch die Straße Freudenberg im Norden und die Jenischstraße im Süden begrenzt. Im Westen wird das Gebiet durch die Bahnhofstraße und im Osten durch die Straße An der Lützelburg begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 667 müNN bis ca. 683 müNN. Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer, über hydrologische Besonderheiten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

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. Der Baulinienplan „Freudenberg“ ist 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.

Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes vorwiegend nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, außer der Bereich der vom Bebauungsplan „Ehemalige Reichsstadt“ überplant ist. Der Bebauungsplan gilt unverändert. Baldmöglichst sollen die Baulinienpläne Burghalde, Eisenbahnbrücke sowie Boleite, Freudental ebenfalls aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich im „§ 34er Gebiet“ 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.

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 befinden sich Bodendenkmäler. 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 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.

Folgende Maßnahme ist bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- 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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen aufgehoben, da sie größtenteils nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen. Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Baulinienplans 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 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 und angrenzender Bebauung überbaut. Lediglich Randbereiche sind unversiegelt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Baulinienplans liegt kein Oberflächengewässer. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist somit das 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 keine Gehölzstrukturen oder Bäume 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

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

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmal

Im Aufhebungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-7-8227-1000 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Reichsstadt Kempten.“
- D-7-8227-2001 „Spätmittelalterliche Befestigung der ehem. Reichsstadt Kempten.“
- D-7-8227-0038 „Burgstall des Mittelalters.“

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Bodendenkmäler nicht betroffen.

Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist somit kein Baudenkmal 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. Der Bebauungsplan „Freudenberg“ 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.