

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung des Baulinienplans zur Bebauung der
Schwaigwiese einschließlich der ersten Baulinienveränderung für die
Verbindung der Zwingerstraße mit der Wilhelmstraße und der zwei-
ten Baulinienveränderung in der Luitpoldstraße zwischen Bodmann-
und Kloster-Strasse

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

10.12.2020
14.05.2021
23.09.2021
17.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	2
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
	FNP / LP	2
	Bisherige Festsetzungen durch den Baulinienplan zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich zwei Änderungen	3
	Sonstige Pläne	5
1.2	Plangebiet	6
	Lage / Größe	6
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	6
	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung	6
	Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung	6
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	7
1.5	Umweltbericht	8
1.5.1	Einleitung	8
1.5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans	8
1.5.3	Wechselwirkungen	10
1.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans	10
1.5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
1.5.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
1.5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist der Geltungsbereich des Baulinienplans vorwiegend als gemischte Baufläche, Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche (Schule und Verwaltung) sowie Straßenverkehrsfläche dargestellt. Durch das Plangebiet verlaufen zwei Sichtachsen. Zudem sind einzelne Bäume und Biotope dargestellt. Denkmalensembles sowie Bodendenkmale werden ebenfalls dargestellt.

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

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Schwaigwiese/Stadtpark:



Bisherige Festsetzungen durch den Baulinienplan zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich zwei Änderungen

Die Grundfassung des Baulinienplans zur Bebauung der Schwaigwiese mit Rechtskraftdatum vom 12.05.1891 besteht aus einer Planzeichnung, welche Baulinien festlegt. Die Baulinien haben einen kleinen Abstand zur Straße. Die Straßenräume und bestehenden Gebäude sind eingezeichnet sowie geplante Grundstücke entlang der Beethovenstraße, Salzstraße und Friedensplatz (heutige Bezeichnung). Mehrere Flächen sind nicht zu bebauen. Es handelt sich dabei um den größten Teil des heutigen Stadtparks, des heutigen Königsparkplatzes und der Grünfläche zwischen Lingg- und Königstraße. Auch die Fläche westlich der Straße Am Königplatz beinhaltet keine Baulinien.

Abbildung der Grundfassung des Baulinienplans:



Am 10.07.1901 wurde die erste Änderung für die Verbindung der Zwingerstraße mit der Wilhelmstraße rechtskräftig. Die Baulinie entlang der Wilhelmstraße bleibt unverändert zur Grundfassung. Neu sind Baulinien im Süden, welche eine Durchfahrtsstraße zur Zwingerstraße bilden soll. Im damaligen Plan ist erkennbar, dass an der Stelle sich ein Gebäude befindet. Die Baulinien weiter nördlich, welche in der Grundfassung eine Durchgangsstraße bilden, werden mit der 1. Änderung aufgehoben.

Abbildung der ersten Änderung:



Die zweite Änderung in der Luitpoldstraße zwischen Bodmann- und Kloster-Strasse wurde am 13.12.1902 rechtskräftig. Die Baulinie entlang der Luitpoldstraße soll nicht mehr mit Abstand zur Straße gelten, sondern direkt an der Grundstücksgrenze verlaufen.

Abbildung der zweiten Änderung:



Sonstige Pläne

Für Teile des Plangebietes gibt es noch einige weitere Baulinienpläne. Es handelt sich folgende Baulinienpläne:

- Baulinienplan Nr. 9 Vom Realschulgebäude bis zum ehemaligen Fischerthor von 1878
- Baulinienplan Nr. 92 Baulinienplan zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße von 1865 einschließlich Änderungen
- Baulinienplan Nr. 5 Ortspolizeiliche Vorschrift über Einführung des offenen (Pavillon-)Bausystems mit Vorgarten in der Bodmannstraße von 1888
- Baulinienplan Nr. 47 Immenstädterstraße/Lindauerstraße von 1888-1903
- Baulinienplan Nr. 84 zwischen Lindauer- und Mühlstraße von 1908-1912
- Baulinienplan Nr. 39 Baulinien zwischen den beiden Bahnhofsanfahrten von 1883

Die Baulinienpläne Nr. 9, 92, 39 und 5 werden aktuell ebenfalls aufgehoben. Die übrigen Baulinienpläne sollen zeitnah wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben werden.

Zudem gibt es rechtskräftige Bebauungspläne neueren Datums. Die Pläne überlagern den Baulinienplan zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich zwei Änderungen. Die Bebauungspläne bleiben weiterhin gültig. Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 372 Königplatz von 1990 einschließlich einer Änderung
- Bebauungsplan Nr. 361 Salzstraße-Süd von 1963
- Bebauungsplan Nr. 352 Hotel Peterhof-Areal von 1988

- Bebauungsplan Nr. 371 Zumstein von 1972
- Bebauungsplan Nr. 266 Ehemaliges Allgäuer Brauhaus von 2012

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung des Baulinienplans zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich zwei Änderungen wird im Norden durch den Hildegardplatz und im Süden durch die Beethovenstraße begrenzt. Die Frühlingsstraße bildet die westliche Grenze und die Promenadestraße/Zwingerstraße bildet die östliche Grenze. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 14,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenniveau von ca. 675 müNN bis ca. 680 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 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 zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich beider Änderungen 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. Beispielsweise wurde die geplante Straße in der zweiten Änderung bis heute nicht umgesetzt und ist auch kein städtebauliches Ziel der Stadt mehr. Der Norden vom Stadtpark wurde bis heute nicht bebaut. Auch dieses städtebauliche Ziel gibt es nicht mehr.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes teilweise nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Die Grünflächen werden nach § 35 BauGB beurteilt. Die vorhandenen Bebauungspläne gelten weiterhin und sind einzuhalten.

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 der Baulinienpläne 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 Baulinienplans zur Bebauung der Schwaigwiese einschließlich Änderungen 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 und § 35 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 Baurecht nach §§ 34 und 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 in weiten Teilen durch Verkehrsflächen und gemischte Bebauung überbaut. Es gibt aber auch größere Grünflächen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Die Grünflächen bleiben weiterhin erhalten und werden nach § 35 BauGB beurteilt.

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 vorhandenen Grünflächen ist das Schutzgut Wasser in einem relativ guten Zustand. 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 ist der Stadtpark und die weitere Grünfläche zu werten. Im Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler, Denkmalensembles und historische Gebäude. Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans führt nicht zu einer Beeinflussung des Schutzgutes Landschaftsbild.

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmal

Im Norden und Osten befindet sich das Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Reichsstadt Kempten.

Denkmalensemble

Im Süden des Plangebietes befindet sich teilweise das Denkmalensemble Beethovenstraße. Im Osten befindet sich das Denkmalensemble Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten.

Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind mehrere Gebäude als Baudenkmäler 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 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 im Anschluss ein Teil nach § 34 BauGB, aber auch nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Baulinienplan ermöglicht bereits einen großen Teil der Grundstücke 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.