

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung des Baulinienplans zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße einschließlich der ersten Änderung Baulinienplan für die von Herrn Wil. Wäfsle Privatier projektierten Straßen und der zweiten Änderung Baulinien zwischen Frühling- und Salzstrasse

- 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 zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße	3
	Sonstige Pläne	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 der betroffene Bereich vorwiegend als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche (Schule) dargestellt. Es gibt eine Sichtachse durchs Plangebiet. Vereinzelt sind Bäume und ein amtlich kartiertes Biotop dargestellt.

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

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße:



Abbildung der Grundfassung:



Die erste Änderung vom März 1877 beschäftigt sich mit dem südlichen Bereich. Es werden Baulinien an den Straßen Frühlingstraße, Salzstraße, Bodmanstraße und Sandstraße festgesetzt. Diese Planung entspricht auch den heutigen noch bestehenden Straßen. Die heutige Reichlinstraße war noch nicht vorgesehen. Mit geringem Abstand zu den Straßen sollen die neuen Gebäude realisiert werden.

Abbildung der ersten Änderung:

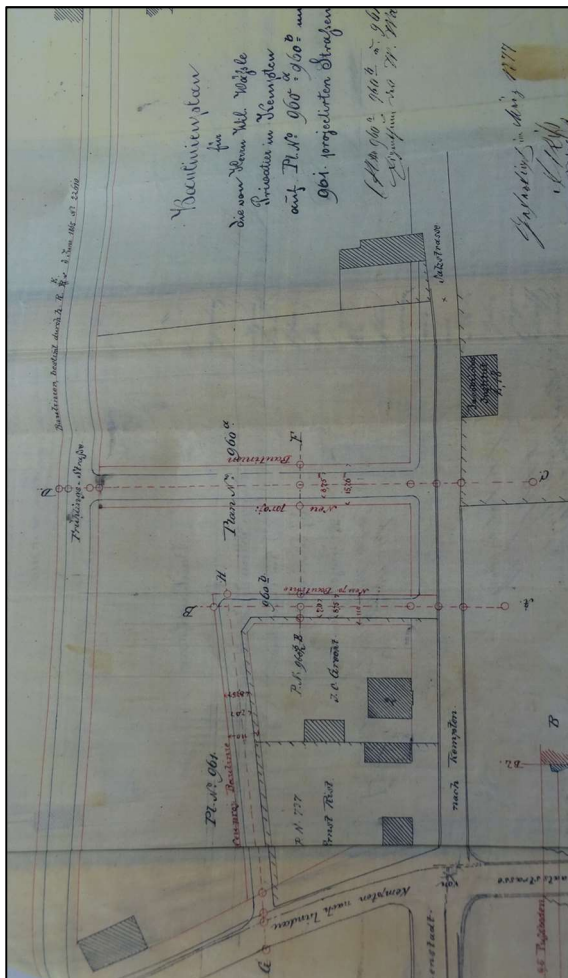
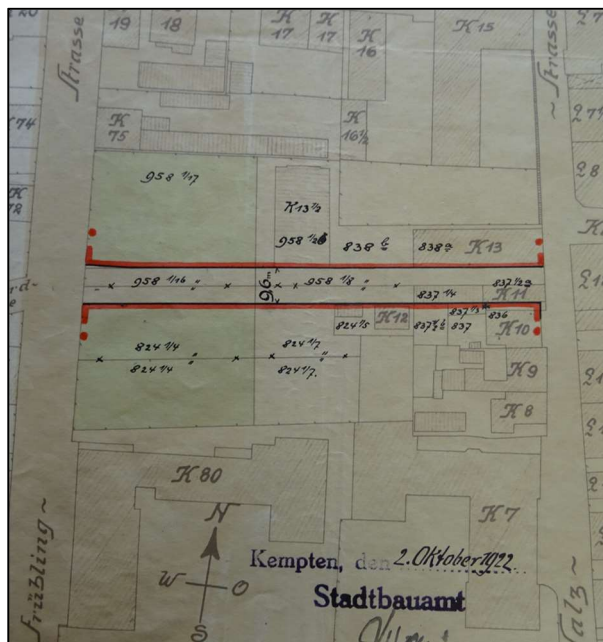


Abbildung der zweiten Änderung:



Die zweite Änderung Baulinien zwischen Frühlings- und Salzstraße, rechtskräftig seit dem 31.01.1923, setzt zwei Baulinien fest, welche somit auch den Straßenraum definiert. Es entspricht der heutigen Eberhardtstraße. In der Planzeichnung ist noch im Westen jeweils eine Grünfläche nördlich und südlich der Straße festgesetzt.

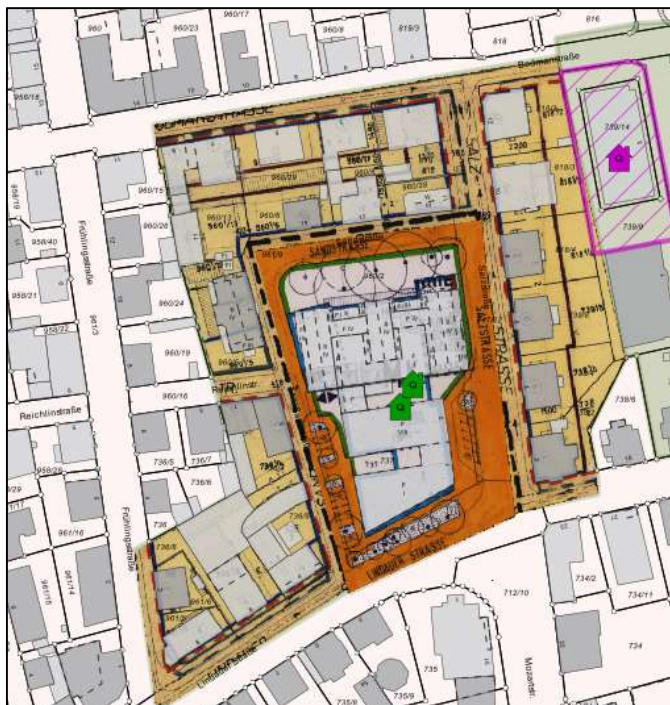
Sonstige Pläne

Für Teile des Plangebietes gibt es weitere Baulinienpläne. Es handelt sich um folgende Pläne:

- Baulinienplan Nr. 44 Grundbesitz des Privatier Bachschmid von 1888
- Baulinienplan Nr. 84 Zwischen Lindauer- und Mühlstraße von 1908-1912
- Baulinienplan Nr. 5 Ortspolizeiliche Vorschrift über Einführung des offenen Pavillonbausystems vom 1888
- Baulinienplan Nr. 47 Immenstädter Straße/Lindauerstraße von 1888-1903
- Baulinienplan Nr. 45 Bodmanstraße/Salzstraße von 1886-1947

Die Baulinienpläne Nr. 44 und 5 werden aktuell ebenfalls aufgehoben. Die übrigen Baulinienpläne sollen ebenfalls zeitnah wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben werden.

Abbildung von rechtskräftigen Bebauungsplänen im Gebiet:



Zudem gibt es zwei Bebauungspläne neueren Datums. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 352 Hotel Peterhof-Areal von 1988 und der Bebauungsplan Nr. 351 Salzstraße-Süd von 1963. Die Bebauungspläne ersetzen aufgrund ihres späteren Entstehungszeitpunkts die damaligen Baulinien. Die Bebauungspläne bleiben auch nach Aufhebung des Baulinienplans weiterhin gültig.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Baulinienplan zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße einschließlich der Änderungen wird durch die Mühlgasse im Norden und die Lindauer Straße im Süden begrenzt. Die Frühlingsstraße bildet die westliche Grenze und die Salzstraße die östliche Grenze des Plangebietes. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4,7 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 zwischen Mühlgasse und Lindauerstraße einschließlich Änderungen 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. Die Straßen wurden zwar entsprechend den Änderungen realisiert. Die Baulinien/Baugrenzen werden größtenteils aber nicht überall eingehalten. Die festgesetzte Grünfläche bei der zweiten Änderung gibt es heute nicht mehr.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes vorwiegend nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, außer der Bereich der von neueren Bebauungsplänen (Nr. 351 und 352) überplant ist. Diese Bebauungspläne gelten 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 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. 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 Bau-recht 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 einschließlich zwei 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 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 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, Schule, gemischte Baufläche und Wohnbebauung 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. Im Plangebiet befinden sich aber biotopkartierte Einzelbäume.

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

Die beiden Schulen im Plangebiet können als Ortsbildprägend eingestuft werden. Sie sind beide auch denkmalgeschützt. Die historischen Gebäude im Plangebiet prägen ebenfalls das Ortsbild. Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes wird durch die Aufhebung des Baulinienplans nicht erwartet.

1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmal

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stiftsstadt Kempten.

Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind die Wittelsbacher Schule in der Frühlingsstraße 14 und die Knabenschule, Realschule in der Eberhardstraße 1 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 sind die meisten Bereiche im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Baulinienplan 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.