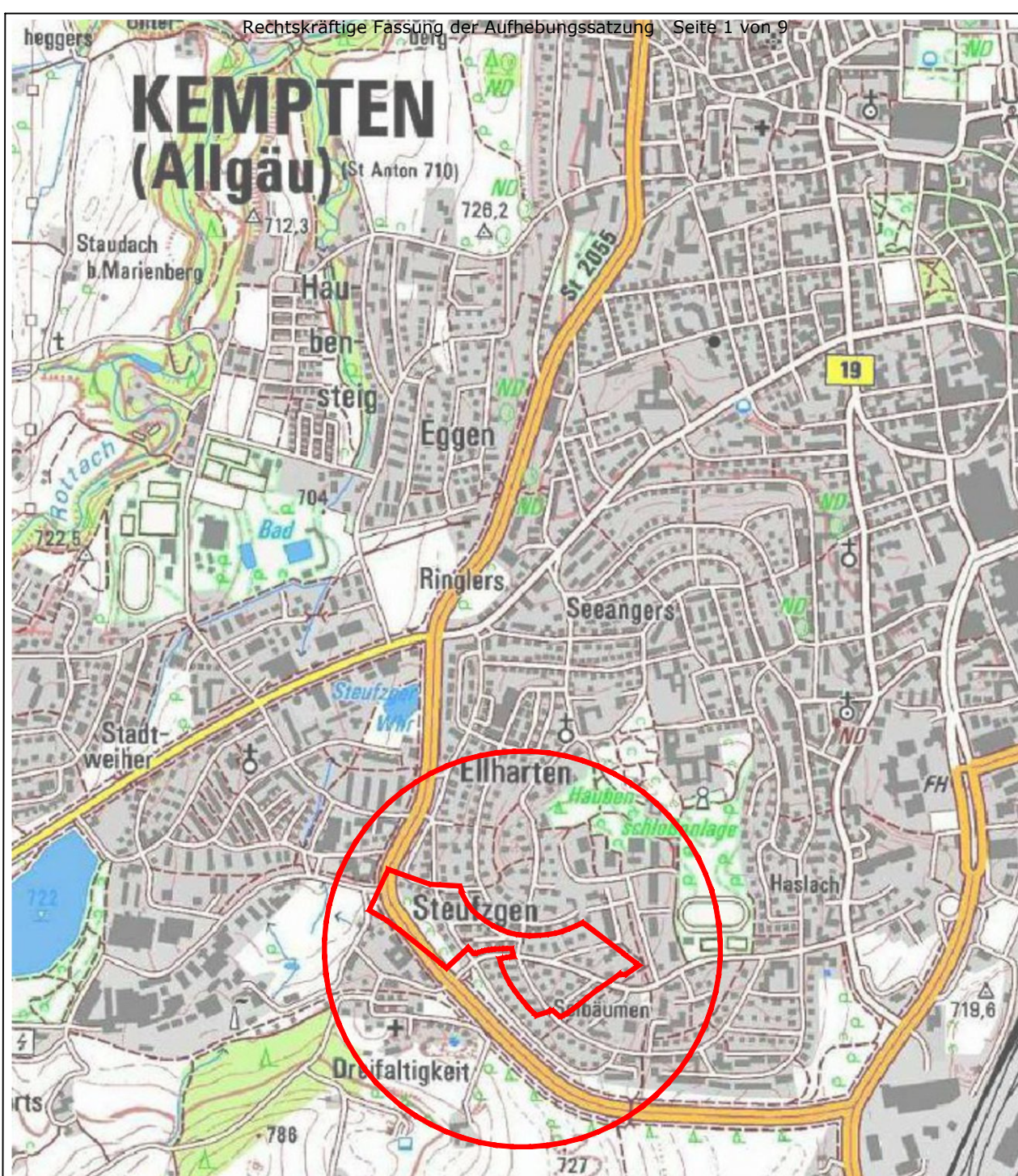


KEMPTEN (Allgäu)



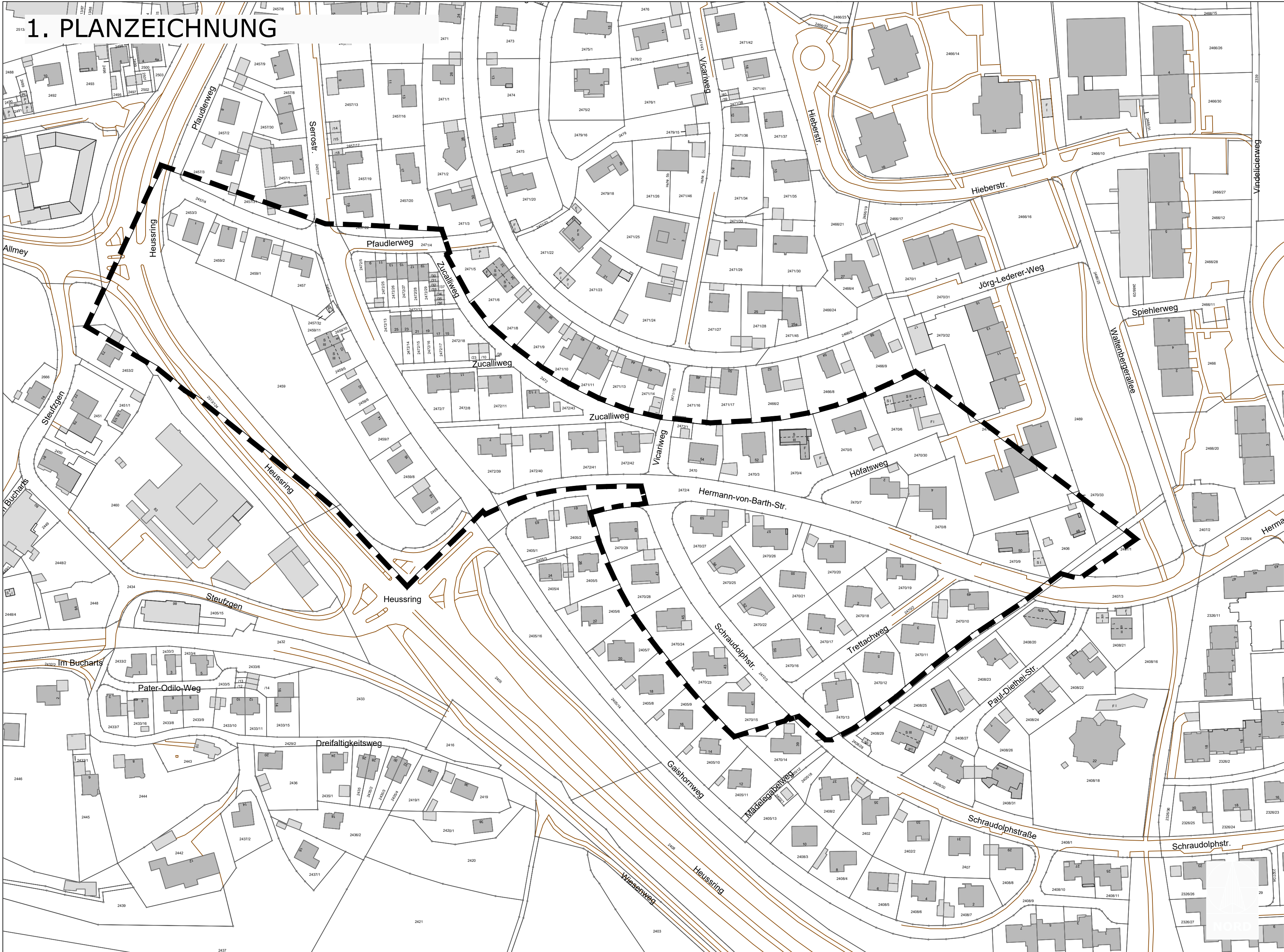
Kempten^{Allgäu}

Aufhebungssatzung

des Bebauungsplans „Serrostraße“ (ohne Bereich) einschließlich der

1. Änderung (im Bereich Zucalliweg),
2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und
3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring)

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
241-4	1:1500		23.07.2020 23.10.2020 09.12.2021 15.12.2022
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	



1. PLANZEICHNUNG

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Serrostraße" einschließlich der 1. bis 3. Änderung

3. VERFAHRENSVERMERKE

Einleitungsbeschluss des Aufhebungsverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 30.07.2020 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich seiner Änderungen beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen in der Fassung vom 23.10.2020 in der Zeit vom 02.11.2020 bis 14.12.2020.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen in der Fassung vom 23.10.2020 in der Zeit vom 02.11.2020 bis 14.12.2020.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 09.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 09.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 beteiligt.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 22.12.2022 die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 15.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), 23.12.2022

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

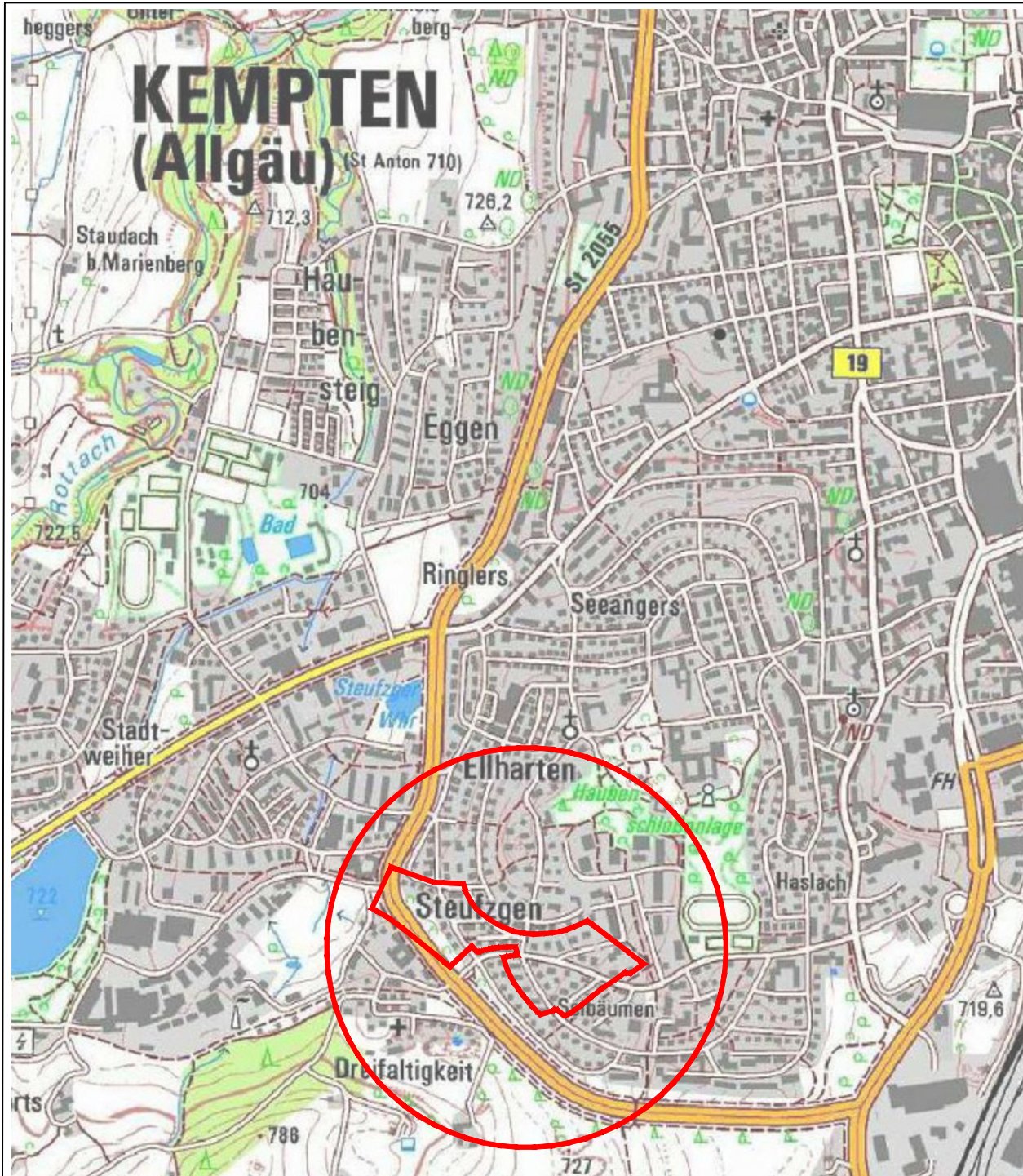
Ausfertigung
Stadt Kempten (Allgäu), 23.12.2022

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Aufhebungssatzung "Stadtteil Thingers" wurde im Amtsblatt vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen "Serrostraße" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



Kempten^{Allgäu}

Aufhebungssatzung

des Bebauungsplans „Serrostraße“ (ohne Bereich) einschließlich der
1. Änderung (im Bereich Zucalliweg),
2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und
3. Änderung (südlich des Paudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring)

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
241-4	1:1500		23.07.2020 23.10.2020 09.12.2021 15.12.2022
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring)

- Teil I -

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

23.07.2020

23.10.2020

09.12.2021

15.12.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	2
2	Planzeichenerklärung	2
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.2	Örtliche Bauvorschriften	2
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	2
3	Verfahrensvermerke	2
4	Aufhebungssatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	3
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2	Bestandteile	4
§ 3	Außerkräfttreten mehrerer Bebauungspläne	4
§ 4	Inkrafttreten der Aufhebungssatzung	4
4.3	Hinweise	5
Altlasten		5
Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse		5
Barrierefreiheit		6
Planungenaugkeit		6

Stadt Kempten (Allgäu)
Stadtplanungsamt

Aufhebung des Bebauungsplans
„Serrostraße“ einschließlich der 1.- 3.
Änderung
Entwurf

1 Planzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Aufhebungssatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring) die Aufhebungssatzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring) mit einer Fläche von insgesamt ca. 76,3 ha ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring)“ besteht aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen. Der Aufhebungssatzung wird die Begründung mit Umweltbericht vom 09.12.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Außerkrafttreten mehrerer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring) treten die folgenden rechtskräftigen Vorschriften außer Kraft:

Bezeichnung	Rechtskraftdatum
Bebauungsplan „Serrostraße“ (Grundfassung)	22.04.1966
Erste Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“ im Bereich Zucalliweg	13.06.1968
Zweite Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“ im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)	14.11.1980
Dritte Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“ südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring	16.04.1987

§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg

F1st.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring) tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

4.3 Hinweise

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sind im überplanten Bereich Baumaßnahmen geplant und werden dabei Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen. Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen.

Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalen Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Im künftigen Bebauungsplan wird das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihre Auswirkungen geprüft werden.

Unabhängig von der neuen Planung empfehlen wir Planern und Bauherren unabhängig von der gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies bedeutet auch, dass z.B. alle leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit von Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Barrierefreiheit

Planungen sind barrierefrei zu gestalten. Die Prinzipien der Zugänglichkeit, Auffindbarkeit und Nutzbarkeit für sämtliche Personengruppen sind bei weiteren Planungen zu beachten. Da bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht aktiv die Barrierefreiheit vorangetrieben werden kann, ist das Thema in der neuen Bebauungsplanung nochmals zu berücksichtigen. Die Aufhebung der Pläne führt nicht zu einer Verschlechterung der Barrierefreiheit im Gebiet.

Planungengenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist, welche einer hohen Genauigkeit entspricht, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der späteren Vermessung Abweichungen ergeben. Die Stadt Kempten (Allgäu) übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst. Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring)

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

23.07.2020
23.10.2020
09.12.2021
15.12.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	4
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
FNP / LP	4
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Serrostraße“ (Grundfassung)	5
Bisherige Festsetzungen durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“	6
Bisherige Festsetzungen durch die zweite Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“	6
Bisherige Festsetzungen durch die dritte Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“	7
Bebauungsplan „Franzosenbauer-Süd“	8
Bebauungsplan „Serrostraße Ergänzung“	9
Bebauungsplan „Hoefelmayer-Park /Franzosenbauer“	10
Bebauungsplan „Heussring-West“	10
Bebauungsplan „Michael-Beer-Straße“	11
1.2 Plangebiet.....	11
Lage / Größe.....	11
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	12
Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung	12
Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung.....	12
1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	14
1.5 Umweltbericht	15
1.5.1 Einleitung	15
1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...	15
1.5.3 Wechselwirkungen	17
1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans .	17
1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18

1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 18

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist vorwiegend Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen befindet sich eine größere Grünfläche, innerhalb dieser sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen nachrichtlich übernommen worden. Im Südwesten ist eine größere Fläche sonstige Klein- und Gehölzstrukturen dargestellt. Daran schließt die Ringstraße „Heussring“ an, welche als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt wird. Im Südosten verläuft durch den Mädelegabelweg eine Hauptwasserleitung. Im Osten grenzt eine Grünfläche an und zwei Punktbiotope sind dargestellt. Im Plangebiet sind vereinzelt auch weitere sonstige Gehölz- und Kleinstrukturen dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich Hermann-von-Barth-Straße West und Umgebung:

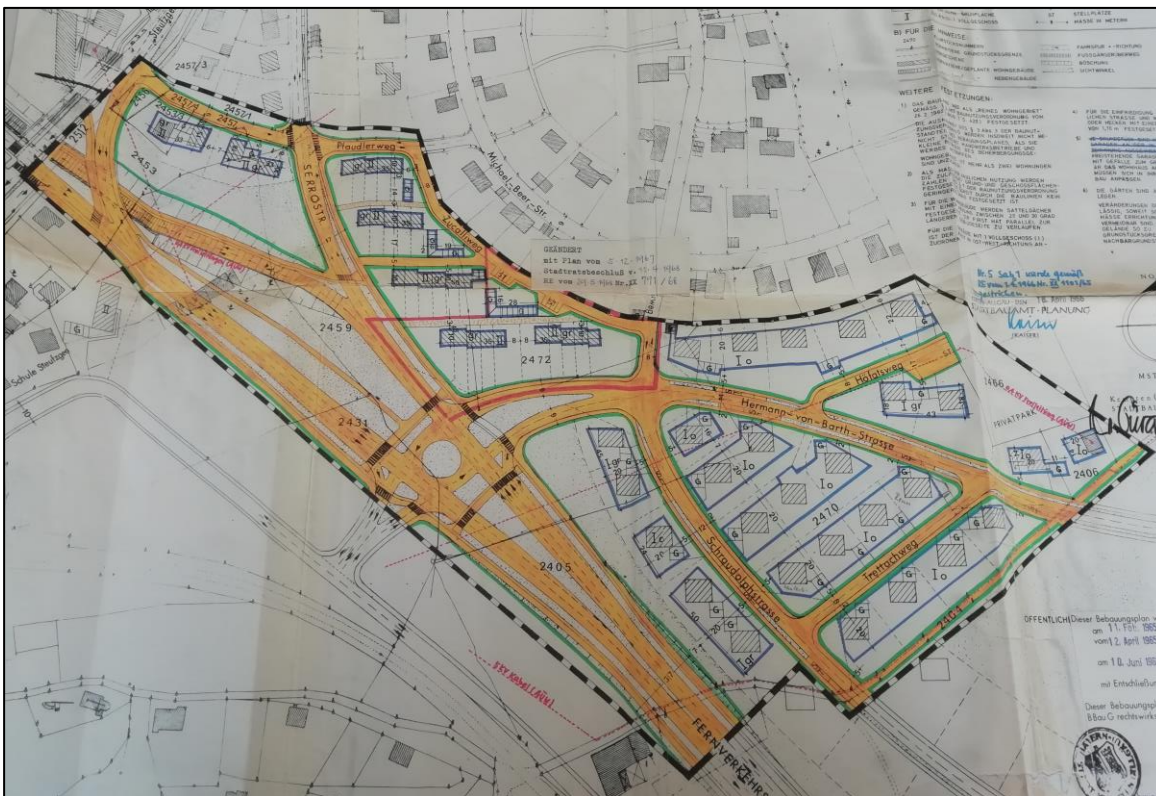


Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Serrostraße“ einschließlich der 1.-3. Änderung ist eine des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich. Die dargestellten Nutzungen ändern sich nicht durch die Aufhebungen der alten Pläne.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Serrostraße“ (Grundfassung)

Die Grundfassung des Bebauungsplans „Serrostraße“ wurde am 22.04.1966 rechtskräftig. Die Grundfassung umfasste den Bereich südlich des Pfaudlerweges, Zucalliweg, Höfatsweg bis zum Mädelegabelweg und Fernverkehrssammelstraße. Ziel des Bebauungsplans war die erstmalige Ermöglichung und Erschließung eines Wohngebietes an dieser Stelle. Es wurde ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO vom 26.02.1962 festgesetzt. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind unzulässig. Für die Einzelhäuser im östlichen Bereich ist eine eingeschossige Bauweise entweder als offene oder Gruppenbauweise festgesetzt.

Abbildung des Bebauungsplans „Serrostraße“ (Grundfassung):

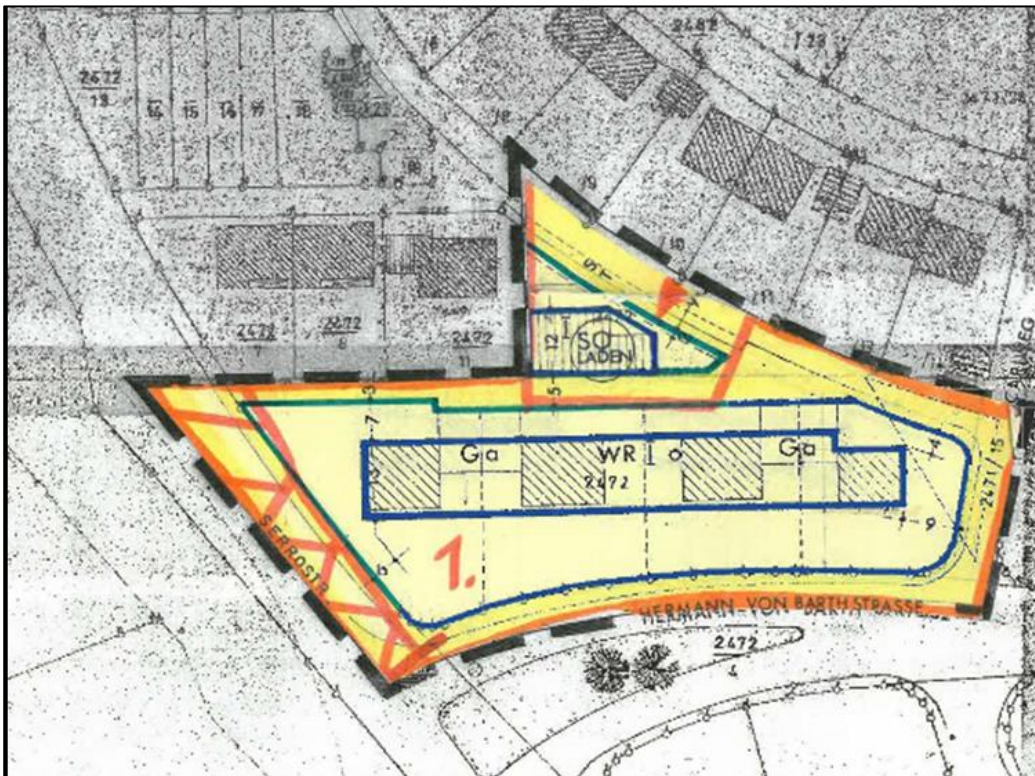


Im westlichen Bereich sind Reihenhäuser, welche als zweigeschossige Gruppenbauweise festgesetzt wurden, vorgesehen. Bei den Reihenhäusern gibt es zwei private Verkehrsflächen, ansonsten sind nur öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 7 der Baunutzungsverordnung geregelt. Es werden Satteldächer und Firstrichtung festgesetzt. Weitere Festsetzungen gibt es für Einfriedungen, Garagendächer, Gartenanlage und Geländeänderungen. In der Planzeichnung sind zudem die KV-Leitungen und Kabel zur Stromversorgung abgebildet. Die geplante Fernverkehrssammelstraße wurde hier zeichnerisch in der Planzeichnung festgelegt.

Bisherige Festsetzungen durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“

Am 13.06.1968 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“ rechtskräftig. Städtebaulicher Hintergrund war, dass es kein Bedürfnis für Reiheneigenheime im Gebiet mehr gibt. Deswegen wurde in dem Bereich ein Baufenster für vier freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, offene Bauweise geschaffen. Es handelt sich weiterhin um ein reines Wohngebiet. Zudem gibt es die Regelung, dass Untergeschosse bis zu einer Traufhöhe von 5,80 m unter bestimmten Bedingungen zulässig sind. Auf dem dreieckigen Grundstück waren bisher Stellplätze für die Reihenhäuser vorgesehen gewesen. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist ein kleines Sondergebiet für einen Laden festgesetzt worden.

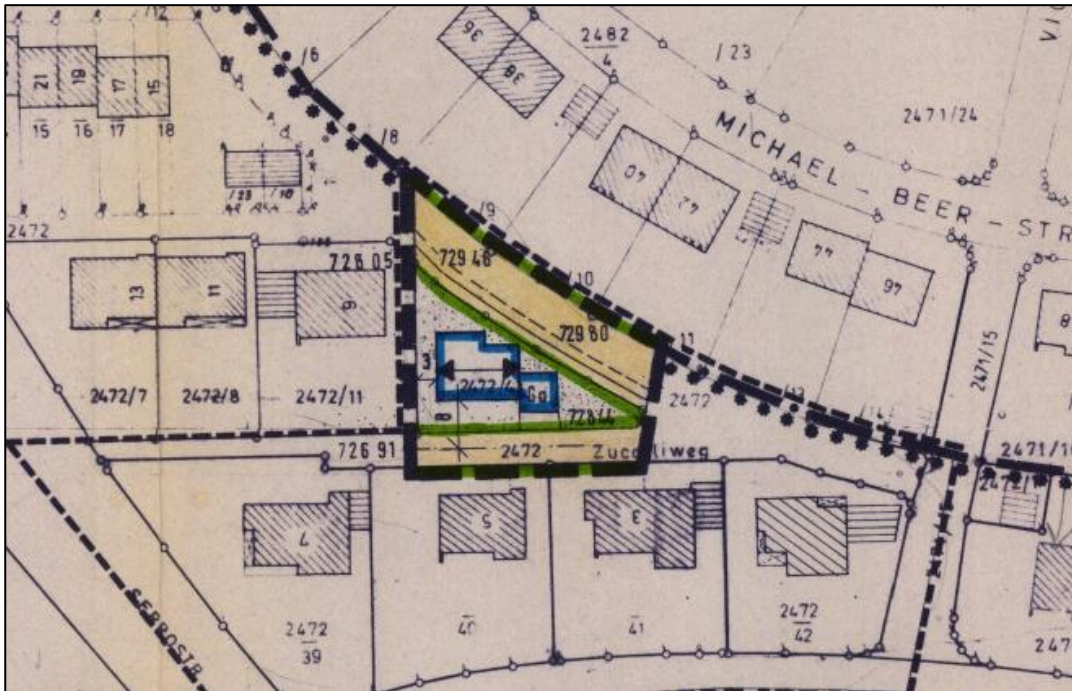
Abbildung der ersten Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“ im Bereich Zucalliweg:



Bisherige Festsetzungen durch die zweite Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“

1980 folgte die zweite Änderung des Bebauungsplans für das dreieckige Grundstück mit der Flurstücksnummer 2472/43 mit angrenzenden Straßen. Nachdem für einen Laden im Gebiet kein Bedarf mehr besteht und das Grundstück für diesen Zweck zu klein ist, wurde Baurecht für ein kleines Einfamilienhaus geschaffen. Es wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,45 festgesetzt.

Abbildung der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“ im Bereich Zucalliweg Flst. Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten):

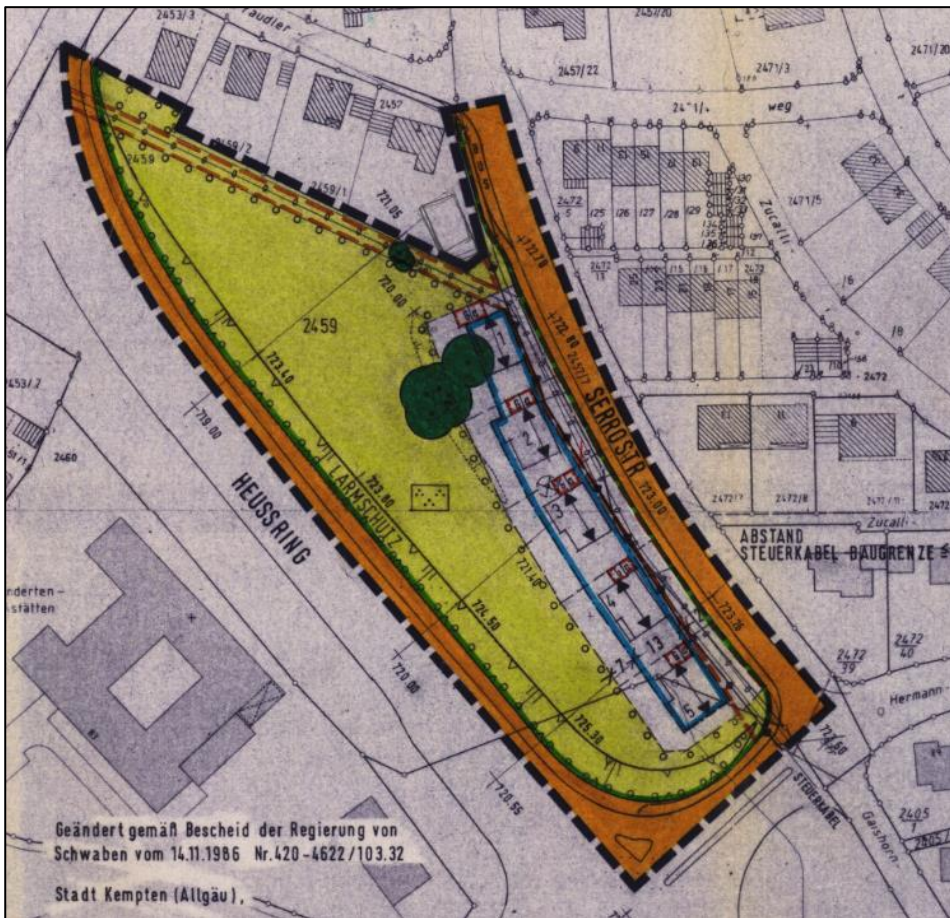


Bisherige Festsetzungen durch die dritte Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“

Die dritte Änderung des Bebauungsplans Serrostraße wurde für den westlichen Bereich der Serrostraße durchgeführt. Am 16.04.1987 wurde die dritte Änderung rechtskräftig. Da sich die Straßenführung geändert hatte und die Fläche an der Serrostraße nicht mehr für Straßenbauzwecke benötigt wurde, bot sich der Streifen zur Bebauung an.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise und GRZ von 0,25 und GFZ 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Lärmsituation sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Westlich der Häuser wurde eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt. Unabhängig vom Bebauungsplan ist die Fläche als Ausgleichsfläche für den Bau des Geh- und Radweges auf der alten Bahntrasse Kempten-Isny im Bereich Dreifaltigkeitsweg bis Oberm Stadtweiher festgesetzt. Die Fläche steht im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt Bayern.

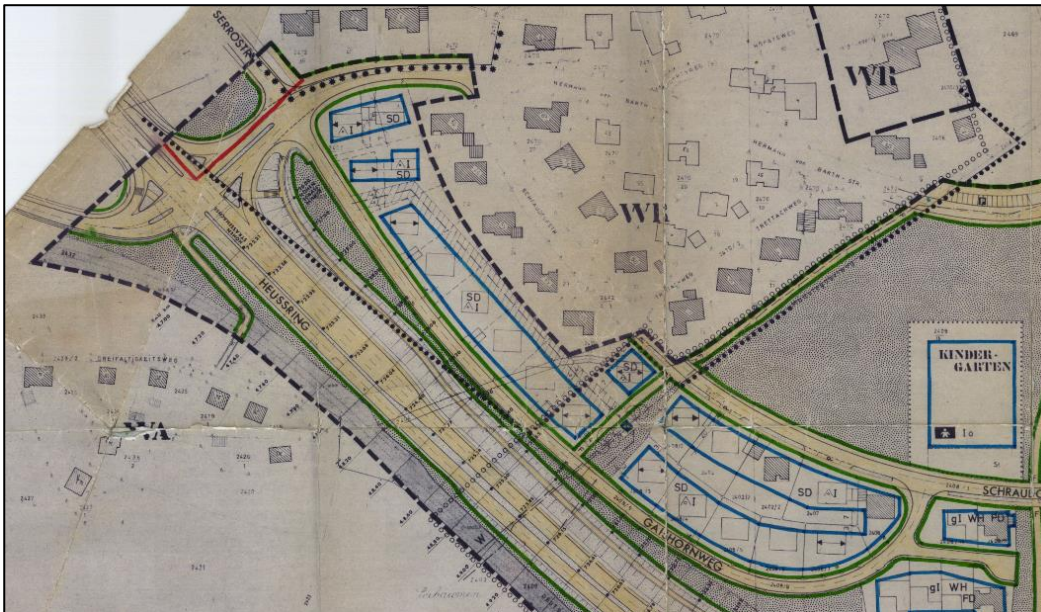
Abbildung der dritten Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“:



Bebauungsplan „Franzosenbauer-Süd“

Am 09.11.1979 wurde der Bebauungsplan Franzosenbauer-Süd rechtskräftig. Dieser hebt den Bebauungsplan Serrostraße innerhalb seines Geltungsbereichs auf. Dies betrifft die Flächen östlich des Heussrings und die Bebauung am Gaishornweg. Aufgrund der geänderten Straßenführung der Verkehrssammelstraße war es in diesem Bereich möglich weitere Wohnbebauung zuzulassen. Der Bebauungsplan wurde durch die erste Änderung Franzosenbauer-Süd, rechtskräftig seit 15.07.1983 und zweite Änderung Franzosenbauer-Süd, rechtskräftig seit 15.06.1984 textlich ergänzt.

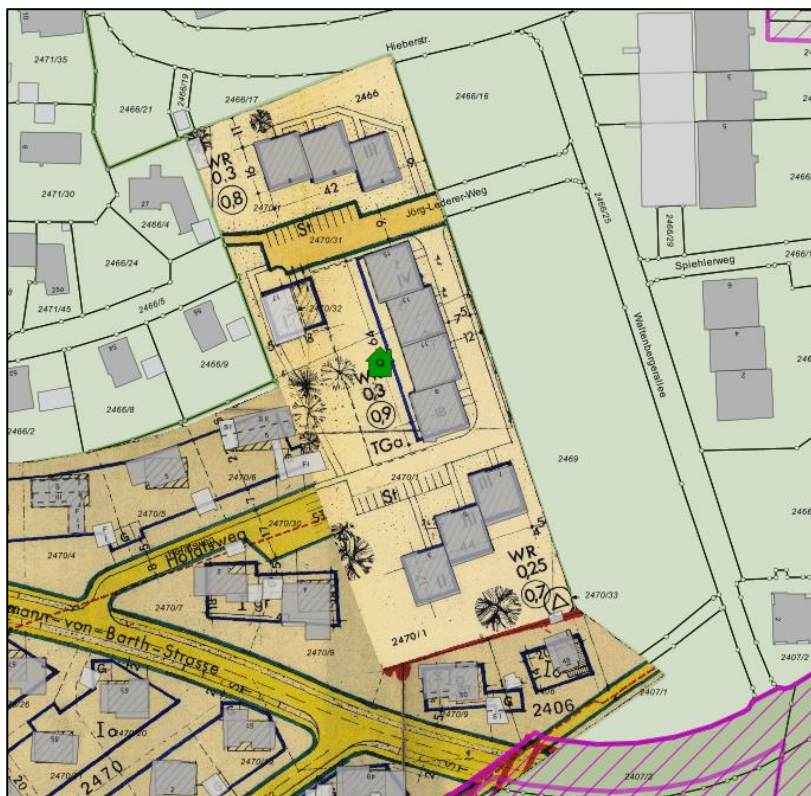
Abbildung des Bebauungsplans „Franzosenbauer-Süd“:



Bebauungsplan „Serrostraße Ergänzung“

Im Osten des ursprünglichen Plans Serrostraße wurde am 31.12.1970 eine Ergänzung rechtskräftig. Der Bebauungsplan Serrostraße Ergänzung wurde für die Flurstücke 2470/1 und 2466 (teilweise) in der Gemarkung Kempten aufgestellt. Die Grundfassung enthielt in diesem Bereich nur den Hinweis auf Privatpark und die KV-Freileitung. Der Bebauungsplan „Serrostraße Ergänzung“ hingegen sieht vor das Einfamilienhausgebiet mit einer drei und viergeschossigen, stark gegliederten Wohnbebauung abzuschließen und einen Übergang zur dann folgenden Neubebauung herzustellen. Der Bebauungsplan „Serrostraße Ergänzung“ bleibt erhalten und bildet für die betroffenen Grundstücke den planerischen Rechtsrahmen.

Abbildung des Bebauungsplans „Serrostraße Ergänzung“:



Bebauungsplan „Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer“

Der Bebauungsplan Serrostraße umfasste im Osten noch ein Grundstück (heutiges Flurstück 2469 teilweise). Dort wurde nur ein Fußweg festgesetzt. Am 26.08.1974 wurde der Bebauungsplan „Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer“ rechtskräftig. Dieser umfasste das ganze Gebiet östlich vom Bebauungsplan Serrostraße. Nur in einem sehr kleinen Bereich des heutigen Flurstücks 2469 liegt der Bebauungsplan „Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer“ über dem Bebauungsplan „Serrostraße“. Die neue Rechtsnorm verdrängt die ältere Norm. Entsprechend dem neueren Plan ist ein Fußweg und Parkanlage festgesetzt.

Bebauungsplan „Heussring-West“

Am 04.05.1984 wurde der Bebauungsplan „Heussring-West“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan überdeckt somit einen Teilbereich der Grundfassung des Bebauungsplans „Serrostraße“ entlang der Ringstraße. Der Bebauungsplan regelt vor allem die Verkehrsfläche in der Ringstraße im Westen vom Plangebiet „Serrostraße“.

Abbildung des Bebauungsplans „Heussring-West“ (Auszug):



Bebauungsplan „Michael-Beer-Straße“

Auszug des Bebauungsplans „Michael-Beer-Straße“:



Der Bebauungsplan „Serrostraße“ wurde im Bereich Pfaudlerweg und nördlich davon durch den Bebauungsplan Michael-Beer-Straße (Rechtskraft: 05.02.1972) überplant.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Serrostraße“ einschließlich der ersten bis dritten Änderung wird im Norden durch den Pfaudlerweg und im Süden durch den Mädelegabelweg begrenzt. Im Westen grenzt die Ringstraße Heussring das Plangebiet ab. Im Osten folgt ein Grünzug durch das Quartier. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 76,3 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenniveau von ca. 720 müNN bis ca. 739 müNN. Eine hydrologische Besonderheit ist der Steufzger Bach (verrohrt) im Westen vom Plangebiet. Es handelt sich um ein Gewässer 3. Ordnung, wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Aufhebung der Planung nicht betroffen. Weitere besondere hydrologische Erkenntnisse liegen nicht 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). Anlass zur städtebaulichen Prüfung des Gebietes und des Bebauungsplans Serrostraße waren zwei Bauvoranfragen im Plangebiet. Es wurden zwei unabhängige Anträge zu Abbruch mit Neubau und Erhöhung der Geschossigkeit von einem auf zwei Geschosse gestellt, obwohl der Bebauungsplan Eingeschossigkeit vorgibt. Beide Anträge wurden befreit. Die Geschossigkeit als Grundzug der Planung wird mit der erneuten Befreiung jedoch zu einer funktionslosen Festsetzung. Von weiteren Festsetzungen wie Garagendachform, Dachneigung, Überschreitung der Baugrenze wurde bereits ebenfalls befreit. Der Bebauungsplan wurde daher insgesamt auf seine städtebauliche Notwendigkeit, Aktualität und zeitgemäßes Baurecht überprüft. Der Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen wird den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Der Bebauungsplan „Serrostraße“ ist daher aufzuheben.

Die Stadt Kempten (Allgäu) beabsichtigt einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen, um das Baurecht planungsrechtlich zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Hermann-von-Barth-Straße“ wurde im September 2020 von den städtischen Gremien gefasst. Das Aufstellungsverfahren findet parallel zur Aufhebung des Bebauungsplans Serrostraße einschließlich der ersten bis dritten Änderung statt. Ziel des neuen Plans ist den Charakter und die Qualität des vorwiegenden Einfamilienhausgebietes zu erhalten, aber auch eine zeitgemäße Anpassung an heutige Planungserfordernisse sicher zu stellen. Somit wird neues aktuelles Baurecht für den Bereich geschaffen. Der Bebauungsplan „Serrostraße“ einschließlich seiner Änderungen ist somit für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Planungsrechtssituation

Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen nach dem neuen Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“, sofern sie in dem Geltungsbereich liegen, beurteilt werden. Der Bebauungsplan wird gerade parallel zum Aufhebungsverfahren durchgeführt. Eine Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB ist langfristig nicht vorgesehen, um eine Veränderung des Quartiers durch ungesteuerte Nachverdichtung zu verhindern. Dies kann durch die parallele Neuaufstellung verhindert werden.

Die Bebauungspläne Franzosenbauer-Süd, Serrostraße Ergänzung, Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer, Heussring-West, Michael-Beer-Straße bleiben aktuell rechtskräftig. Liegt ein Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Pläne, ist es danach zu beurteilen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Aufhebung des Baulinienplans „Serrostraße“ einschließlich seiner Änderungen ist nicht erforderlich. An den dargestellten Bauflächen ändert sich nichts. Auch nach dem neuen Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ soll Wohnbaufläche erhalten bleiben. Die vorhandenen Gebäude und Straßenverkehrsflächen bleiben im Bestand von der Aufhebung unberührt.

Wasserversorgung

Die Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur betroffen, wenn Ersatz- oder Neubauten erfolgen. Evtl. geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Belange des Gewässerschutzes sind nur betroffen, wenn Ersatz- oder Neubauten erfolgen. Das Plangebiet in das städtische Abwassersystem eingebunden. Eine geordnete Abwasserentsorgung ist durch das Kemptener Kommunalunternehmen gesichert.

Immissionsschutz

In der dritten Änderung des Bebauungsplans Serrostraße gibt es Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmschutzwall, Wohnraumorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen). Die vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen werden in der neuen Bebauungsplanung „Hermann-von-Barth-Straße“ nicht außer Kraft gesetzt, sondern durch Anforderungen nach dem aktuellen Stand der Technik ersetzt werden.

Ausgleichsfläche/Grünfläche

In der dritten Änderung des Bebauungsplans Serrostraße wird eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt. Die Fläche ist mit einer Pflanzbindung eingetragen. Außerdem ist sie als Ausgleichsfläche für den Bau des Geh- und Radweges auf der alten Bahntrasse Kempten-Isny im Bereich Dreifaltigkeitsweg bis Oberm Stadtweiher festgesetzt. Somit steht die Fläche im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für

Umwelt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans fällt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung weg. Es ändert sich jedoch nichts an dem Status und der Bindung der städtischen Fläche als Ausgleichsfläche. Der in Vorbereitung befindliche neue Bebauungsplan für das Gebiet muss die bestehende Ausgleichsfläche berücksichtigen und entsprechend festsetzen.

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. Große Klimafolgen sind durch die reine Aufhebung nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren trotzdem berücksichtigt worden:

- Durch die Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen und parallele Neuaufrstellung eines Bebauungsplans wird aktuelles Baurecht geschaffen und somit der Weg für moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen gelegt.
- Durch die Neuaufrstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel qualitätsvolle Nachverdichtung (durch geringe Erhöhung der Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung) führt dies zu verdichteter Bauweise im Vergleich zum derzeitigen Baurecht im bereits bebauten Innenbereich.

1.5 Umweltbericht

1.5.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts

Die Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen erfolgt, da die Festsetzungen nicht mehr komplett geeignet sind für die heutigen Ansprüche an Planung und Bauen. Die Pläne sind mehrere Jahrzehnte alt und durch die langen Zeitabläufe nicht mehr ganz aktuell und geeignet zur Steuerung einer positiven Entwicklung des Gebietes. Durch die Aufhebung wird die Grundlage für weitere Planungs- und Entwicklungsschritte geschaffen werden. Parallel zum Aufhebungsverfahren findet das Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ statt.

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, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Für den Fall, dass durch den neuen Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ die Schutzgüter betroffen sind und ein Ausgleich erfolgen muss, wird dies in dem eigenen Aufstellungsverfahren mit Umweltbericht behandelt.

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. Auf dem Areal findet durch die Aufhebung 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 Wohnbebauung überbaut. Es gibt aber auch größere Freiflächen im Westen. Die Gärten der Wohnhäuser sind ebenfalls vorwiegend unversiegelt. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht be-

kannt. Durch die reine Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Die Nutzungsart und -intensität des Bodens ändern sich nicht wesentlich durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Westen des Plangebietes liegt der Steufzger Bach. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist der Bachlauf nicht betroffen, er bleibt unverändert an dieser Stelle. Bei einem neuen Bebauungsplan müssen die Auswirkungen auf die Gewässer nochmal neu untersucht werden und die entsprechenden Behörden beteiligt werden. Es gibt keine weiteren Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Grundwasser wird durch Versiegelungsgrad und Schadstoffeintrag in seiner Menge und Qualität beeinflusst. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist mit keiner stärkeren Versiegelung als bisher und mit keinem Schadstoffeintrag zu rechnen. Somit ist das Schutzgut Wasser nicht betroffen.

Im neuen Bebauungsplanverfahren wird das Auftreten von Sturzfluten und Starkregereignissen genauer untersucht und dargestellt werden. Das Plangebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs, daher kann es zu solchen Ereignissen kommen und bei neuen Bauvorhaben sind Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Weitere Informationen befinden sich in den Hinweisen des Bebauungsplans

1.5.2.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist fast komplett bebaut. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen 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 Schutz-zwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Osten vom Plangebiet befinden sich zwei Punktbiotope (zwei Altbäume Esche und Stiel-Eiche). Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese Gehölzstrukturen 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. In der dritten Änderung des Bebauungsplans Serrostraße sind Immissionsschutzfestsetzungen (Lärmschutzwall, Wohnraumorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen) getroffen worden. Diese werden durch den neuen Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ nach dem aktuellen Stand der Technik ersetzt werden. Schallschutz ist somit weiterhin gesichert.

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 Landeamtes für Denkmalpflege sind keine Denkmäler im Plangebiet aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind somit keine Kultur- und Sachgüter 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 einschließlich seiner Änderungen 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 einschließlich seiner Änderungen 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“.

Der Bebauungsplan „Serrostraße“ einschließlich der 1. bis 3. Änderung 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. Für den Fall, dass durch den neuen Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ die Schutzgüter betroffen sind und ein Ausgleich erfolgen muss, wird dies in dem eigenen Aufstellungsverfahren mit Umweltbericht behandelt. Auf eine rechnerische Ermittlung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung kann somit im Aufhebungsverfahren „Serrostraße“ einschließlich der 1. bis 3. Änderung 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 keine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.