

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Bebauungsplanes „Heiligkreuz Nord“ einschließlich der 1. Änderung, 2. Änderung, 3. Änderung, 4. Änderung, 5. Änderung, 6. Änderung

- Teil II -

Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Begründung

20.07.2023
23.11.2023

Inhaltsverzeichnis

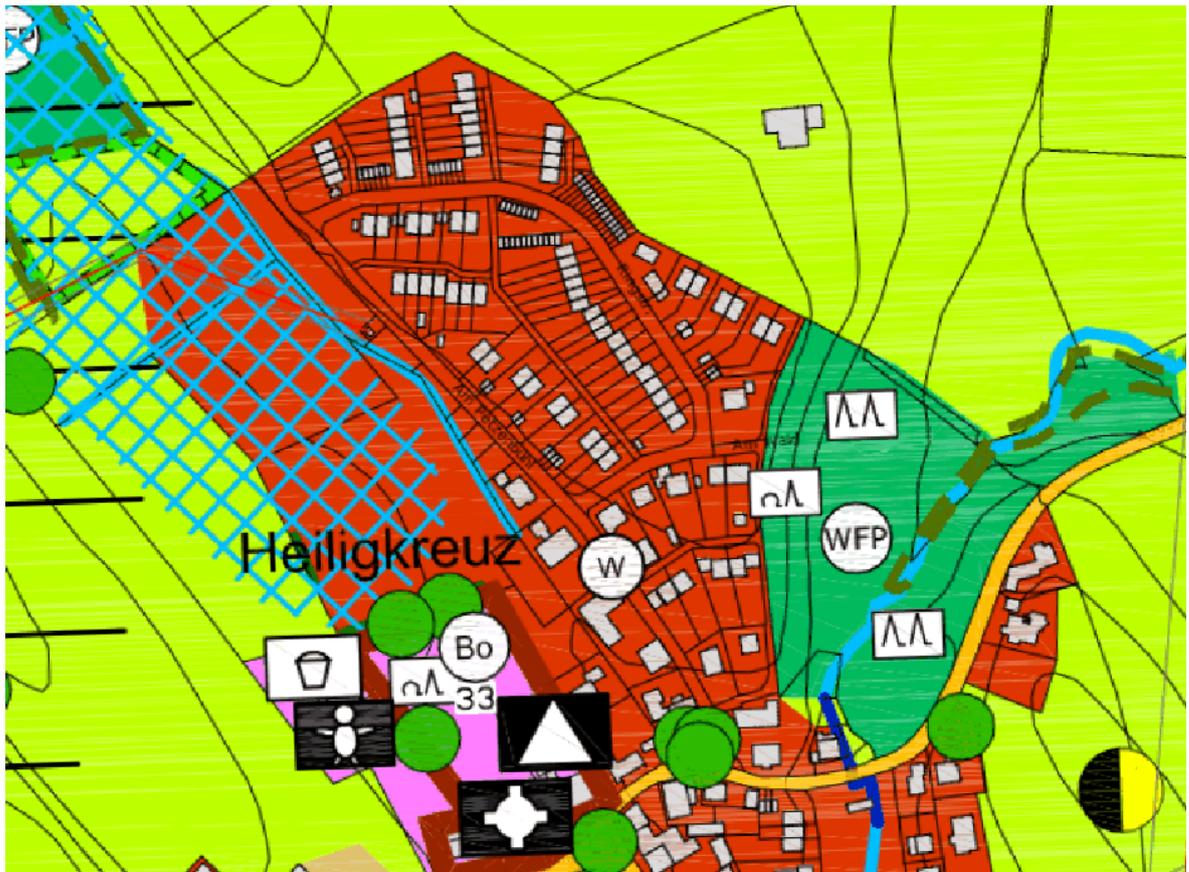
1	Begründung	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.2	Plangebiet.....	10
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	11
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	12
2	Abarbeitung der Umweltbelange	13
2.1	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
2.2	Verfahrensart und Umweltprüfung	13
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	13

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden befinden sich einzelne Punktbiotope. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich Ringstraße und Umgebung:



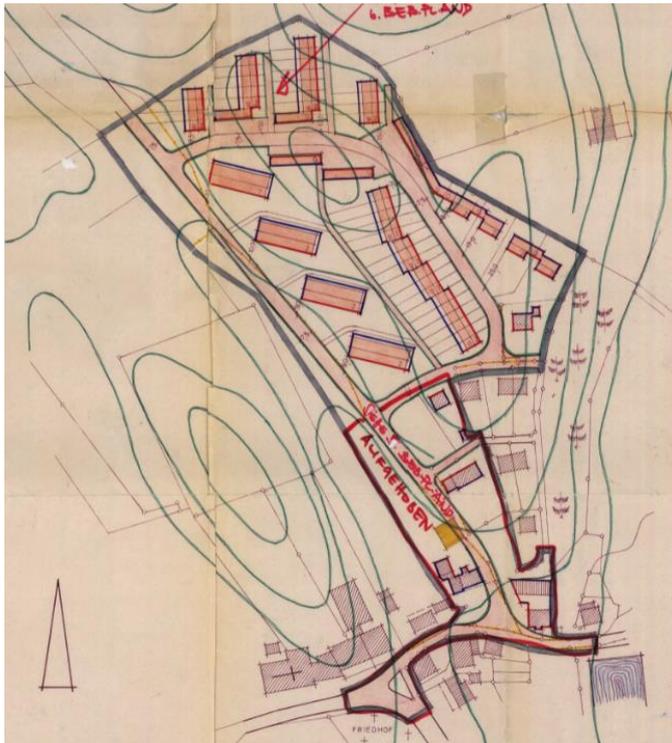
Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Heiligkreuz Nord“ einschließlich der 1. – 6. Änderung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich. Die dargestellten Nutzungen ändern sich nicht durch die Aufhebungen der alten Pläne.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Heiligkreuz Nord“ (Grundfassung)

Die Grundfassung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ wurde am 30.10.1964 rechtskräftig. Die Grundfassung umfasste den Bereich nördlich Augustinerstraße über Am Petzenbühl bis einschließlich Ringstraße. Ziel des Bebauungsplanes war die erstmalige Ermöglichung und Erschließung eines Wohngebietes an dieser Stelle. Es wurde ein „Reines Wohngebiet“ gemäß §3 BauNVO vom 26.06.1962 festgesetzt. Es waren im nördlichen Bereich vor allem Reihen-

hausgruppen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Im Nordosten gab es einen Bereich mit Doppelhäusern und Grenzgaragen. Ein südlicher Teil des Plangebietes war bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bebaut. Für die geplante Bebauung waren einheitlich zwei Geschosse festgesetzt. Die Erschließung erfolgte über öffentliche Verkehrsflächen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die zwingenden Geschosse, die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 sowie die höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,7 bestimmt. Strenge Vorschriften zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachaufbauten waren vorhanden. Auch die Sockelhöhe sowie die Kniestockhöhe wurden geregelt. Außerdem gab es Vorschriften zur Fassadengestaltung, zur Dachform und Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden sowie Einfriedungen.

Abbildung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ (Grundfassung):



Bisherige Festsetzungen durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“

Am 19.06.1965 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ rechtskräftig. Die Änderung bezog sich auf den Bereich Ringstraße und im nördlichen Bereich Am Petzenbühl. Die Geschossigkeit der vier Mehrfamilienhäuser im Westen des Gebietes wurde von zwei auf drei erhöht. Im Osten wurden für die Doppelhäuser Doppelgaragen vorgesehen, sodass die Positionierung der Garagen angepasst wurde. Im südlichen bebauten Bereich wurde eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Im Rahmen dieser Änderungen wurden westlich der Straße Am Petzenbühl zwei Parkplatztaschen vorgesehen.

Abbildung der ersten Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ im Bereich Am Petzenbühl:



Bisherige Festsetzungen durch die zweite Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“

Am 17.08.1967 folgte die zweite Änderung des Bebauungsplans für den Bereich östlich Am Petzenbühl sowie im zentralen Bereich Ringstraße. Aufgrund einer geringen Nachfrage für die vier Mehrfamilienhäuser wurden diese als Reihenhäusergruppen mit zwei Geschossen festgesetzt. Im zentralen Bereich der Ringstraße wurde eine weitere Garagenreihe aufgrund der wegfallenden Garagen hinzugefügt. Die Durchwegung blieb erhalten. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgte nicht.

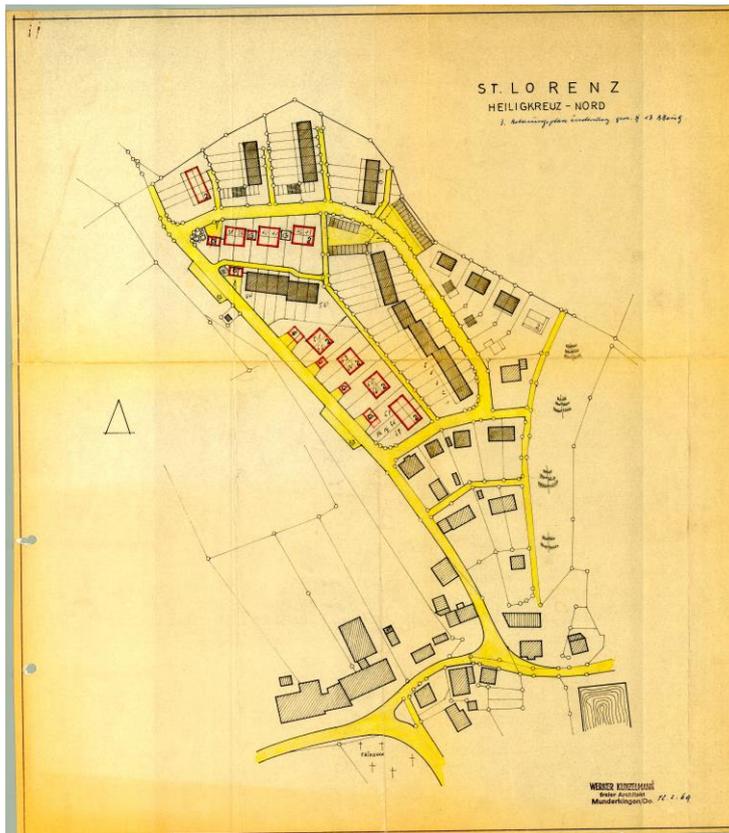
Abbildung der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ im Bereich Ringstraße und Am Petzenbühl:



Bisherige Festsetzungen durch die dritte Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“

Die dritte Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ wurde für den Bereich östlich Am Petzenbühl durchgeführt. Am 29.03.1969 wurde die dritte Änderung rechtskräftig. Aufgrund einer geringen Nachfrage auch für die Reihenhäuser wurden diese als Doppelhäuser festgesetzt. Eine Reihenhauseihe war zu dem Zeitpunkt bereits verkauft und blieb erhalten. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgte nicht.

Abbildung der dritten Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ im Bereich Am Petzenbühl:



Bisherige Festsetzungen durch die vierte Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“

Am 12.12.1975 wurde der Bebauungsplan aufgrund eines Bauantrages nochmals geändert. Durch die weitere Ausbreitung des motorisierten Individualverkehrs gab es im Plangebiet einen Stellplatzmangel. Aufgrund dessen wurden zwei Flächen für Garagen ausgewiesen.

Abbildung der vierten Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ im Bereich Ringstraße:



Bisherige Festsetzungen durch die fünfte Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“

Am 23.03.1984 wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Diese umfasste den südlichen Bereich, welcher bereits zur Planaufstellung bereits bebaut war. Die Teilaufhebung erfolgte aufgrund unzulässiger, bereits zur Planaufstellung bestehender Nutzungen im reinen Wohngebiet.

Abbildung der fünften Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ im Bereich nördlich Augustinerstraße:



Bisherige Festsetzungen durch die sechste Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“

Die sechste Änderung des Bebauungsplans wurde am 03.07.1981 rechtskräftig. Hierbei wurde der nördliche Bereich der Ringstraße geändert. Bei den Reihenhäusern wurde den Kopfbauten durch eine Erweiterung der Baugrenzen zusätzliches Baurecht ermöglicht. Anbauten und Erweiterungen waren so denkbar. Diese Nachverdichtung erfolgte aufgrund diverser Anfragen aus der Bürgerschaft zur Erweiterung der Gebäude. Dem Grundsatz des Flächensparens folgend war diese Änderung sinnvoll. Die textlichen Festsetzungen wurden verändert. Im reinen Wohngebiet sind nun die Ausnahmen ausgeschlossen.



Abbildung der sechsten Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz Nord“ im Bereich nördlich Ringstraße:

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Heiligkreuz Nord“ einschließlich der ersten bis sechsten Änderung wird im Süden von der Augustinerstraße begrenzt und im Norden umfasst es die Bebauung entlang der Ringstraße. Im Westen wird die Bebauung entlang der Straße Am Petzenbühl begrenzt. Im Osten schließt die Bebauung an die offene Landschaft an. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 710 m ü. NHN bis ca. 715 m ü. NHN. Eine hydrologische Besonderheit ist der Heiligkreuzer Bach, welcher ständig wasserführt, im Westen des Plangebiets. 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 Bebauungsaufhebung

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 Bebauungsplanes „Heiligkreuz Nord“ war ein Bauantrag im Plangebiet. Hierbei soll ein Haus westlich der Straße Am Petzenbühl entstehen. Das Gebäude wurde genehmigt und von der Festsetzung der Baugrenze befreit. Durch diese Befreiung und bereits weitere vorher erfolgte Befreiungen wird die Baugrenze zu einer funktionslosen Festsetzung. Von weiteren Festsetzungen wie Garagendachform, Dachgauben und Flächen für Garagen 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 „Heiligkreuz Nord“ ist daher aufzuheben.

Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Wasserversorgung

Die Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur betroffen, wenn Ersatz- und Neubauten erfolgen. Das Plangebiet in das städtische Trinkwassersystem eingebunden. Eine geordnete Trinkwasserversorgung ist durch das Kempfener Kommunalunternehmen gesichert.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

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

Künftige planungsrechtliche Situation im Stadtteilbereich

Durch das Aufhebungsverfahren werden die Quartiersbereiche künftig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Für den aufzuhebenden Planungsbereich besteht insgesamt betrachtet keine städtebauliche Erforderlichkeit einer Neuüberplanung. Bodenrechtlich relevante Spannungen sind im Planungsraum durch die Aufhebung des Verfahrens nicht zu erwarten. Die Flächen in dem nordwestlichen Randbereich (westlich Am Petzenbühl) wurden mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Petzenbühl“ von 18.05.2012 überplant. Die darin festgesetzte Ausgleichsfläche ist somit weiterhin hinreichend geschützt.

Insgesamt ändert sich die baurechtliche Zulässigkeit im Regelfall von der Art der zulässigen Nutzung nicht oder nur geringfügig. Nach Aufhebung der Planverfahren ist der Großteil des Planungsraum als reines Wohngebiet oder im südlichen bereits aufgehobenen Bereich als Mischgebiet zu beurteilen, dies entspricht in den meisten Fällen der bisherigen planungsrechtlichen Situation. Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich zukünftig eine flexiblere Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke durch die Anwendung von §

34 BauGB. Dies gilt insbesondere für die überbaubaren Grundstücksflächen, da in zahlreichen Quartiersbereichen bislang enge Baufensterfestsetzungen künftig entfallen. Die Randbereiche im Norden sind künftig nach §35 BauGB zu beurteilen. Ein weitergehendes Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB besetzt in der Gesamtbetrachtung nicht.

Verfahrensart

Für die Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet werden. Dieses kann bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen angewendet werden, wenn der sich aus der vorkommenden Umgebung ergehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird bzw. alternativ sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 2020: § 13 BauGB, RN 14). Die Verfahrensvoraussetzungen sind für das aufhebungsverfahren grundsätzlich erfüllt. Der Maßstab der planungsrechtlichen Zulässigkeit entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Baurecht im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung. Ferner sind die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt.

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 berücksichtigt worden:

- Durch die Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen wird das Baurecht aktualisiert und eine Nachverdichtung im Rahmen des §34 BauGB ermöglicht. Moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen werden ebenfalls möglich.

2 Abarbeitung der Umweltbelange

2.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das Bebauungsplanaufhebungsverfahren umfasst einen nahezu vollständig aufgesiedelten Quartiersbereich in einer Innenbereichslage nach § 34 BauGB. Die sonstigen Bereiche die nach §35 BauGB zu beurteilen sind, sind auch zukünftig unter den Maßgaben der Außenbereichsregelungen nutzbar. Vor diesem Hintergrund findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

2.2 Verfahrensart und Umweltprüfung

Das Bebauungsplanaufhebungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Entsprechend §13 Abs. 1. Nr. 1 BauGB wird durch das Aufhebungsverfahren eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbereich nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Beschreibung des Bestandes und die Auswirkungen der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt schutzgutbezogen.

Schutzgut Arten, Lebensräume, Biologische Vielfalt und Biotope

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 Süden des Plangebiets, nördlich der Augustinerstraße befinden sich drei Punktbiotope zwei Winterlinden und eine Ross-Kastanie, welche als Einzelbäume geschützt sind. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese Gehölzstrukturen nicht geschützt, sodass durch die Aufhebung kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. eine Verschlechterung der Grünstrukturen stattfindet. Gleiches gilt für die im Nordwesten situierte Ausgleichsfläche. Diese ist im aufzuhebenden Bebauungsplan nicht dargestellt und nicht festgesetzt. Der Erhalt der Fläche ist über den Bebauungsplan „Am Petzenbühl“ mit Rechtskraft vom 18.05.2012 sichergestellt.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung überbaut. Größere Freiflächen sind nicht zu finden. Die Gärten der Wohnhäuser sind im rückwärtigen Bereich vorwiegend unversiegelt und im vorderen Bereich vorwiegend für Stellplätze versiegelt. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. 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.

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.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft

Im Westen des Plangebietes liegt der Heiligkreuzer Bach. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist der Bachlauf nicht betroffen, er bleibt unverändert an dieser Stelle. 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 Schutzgebiet Wasser nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist von Verkehrsbelastungen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung statt.

Schutzgut Landschaftsbild

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

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.

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.