

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung  
für 39 Bebauungspläne im Stadtteil Thingers im Bereich zwischen  
Rottach, Heiligkreuzer Straße, Spatzenweg und Schwalbenweg

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Teil II -

Begründung

18.05.2021

23.09.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	FNP / LP .....	3
<b>1.2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
	Lage / Größe .....	4
<b>1.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b> .....	<b>4</b>
	Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung in Thingers .....	4
	Art und Maß der baulichen Nutzung im Stadtteilbereich .....	4
	Gründe der Bebauungsplanaufhebung .....	7
	Übersicht der Bebauungsplanaufhebungen .....	8
	Städtebauliche Zielsetzungen des Aufhebungsverfahrens.....	11
	Künftige planungsrechtliche Situation im Stadtteilbereich.....	11
	Verfahrensart .....	12
<b>1.4</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichregelung</b> .....	<b>13</b>
<b>1.5</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung / Bestand</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2</b>	<b>Übersichtsplan der aufzuhebenden Bebauungspläne</b> .....	<b>14</b>
<b>2.3</b>	<b>Verbleibende Bebauungspläne im Stadtteilbereich</b> .....	<b>14</b>

Abbildungsverzeichnis:

<i>Abbildung 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan</i>	<u>3</u>
<i>Abbildung 2 Art der baulichen Nutzung / Bestand</i>	<u>5</u>
<i>Abbildung 3 Art und Maß der baulichen Nutzung nach Bebauungsplan</i>	<u>6</u>
<i>Abbildung 4 Art und Maß der baulichen Nutzung nach Bebauungsplanfestsetzung</i>	<u>6</u>
<i>Abbildung 5 Übersichtsplan der aufzuhebenden Bebauungspläne</i>	<u>10</u>
<i>Abbildung 6 Verbleibende Bebauungspläne im Stadtteilbereich</i>	<u>12</u>

## 1 Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden sind die Schulstandorte als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. As örtliche Nahversorgungszentrum ist als Sonderbaufläche dargestellt.

Durch das Aufhebungsverfahren entspricht die künftige zulässige der Art der baulichen Nutzung weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplans.

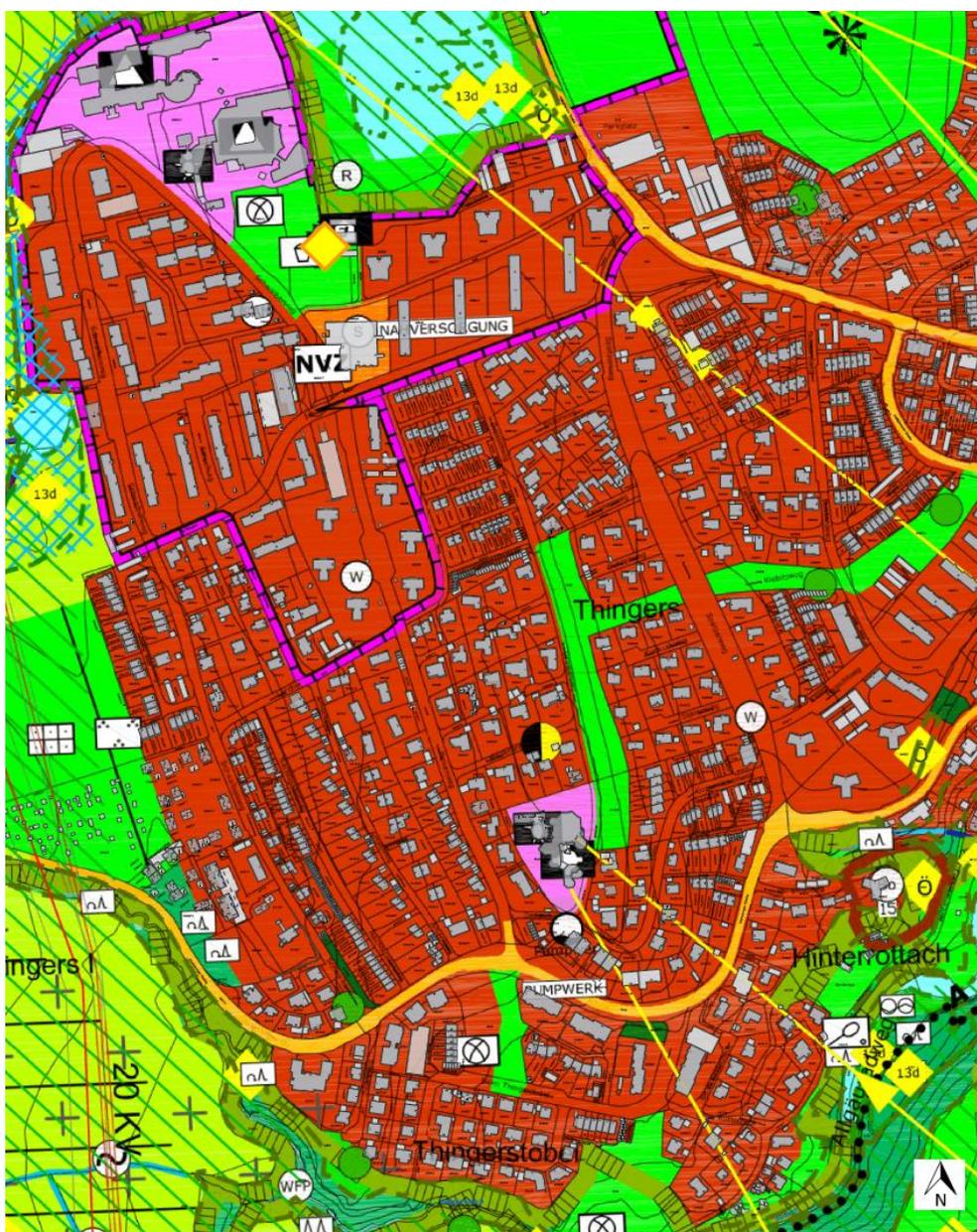


Abbildung 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 1.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird durch die Rottach im Süden, die Heiligkreuzer Straße im Osten und dem Spatzen- und Schwalbenweg im Westen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 83,5 ha.

## 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung in Thingers

Im Nordwesten von Kempten entstand ab den 1960er Jahren der neue Stadtteil Thingers. Die Stadtentwicklung begann in den Stadtteilbereichen „Thingers I“ und „Thingers II“ entlang der heutigen Mariaberger Straße durch aufgelockerte Einzelbebauung. Später wurde in der 1970er Jahren die Bebauung nach Norden vor allem durch eine verdichtete Zeilen- und Punkthausbebauung fortgesetzt. Ende der 1970er Jahre war die Aufsiedelung des Stadtteils zunächst weitestgehend abgeschlossen. In den 1990er Jahren fanden insbesondere südlich der Mariaberger Straße weitere Siedlungsentwicklungen in Form von Einzelhaus- und Geschosswohnungsbau statt. Aktuell leben im Planungsraum, der den Stadtteilbezirken Things Nord, Thingers Süd und Thingers Ost entspricht, ca. 5.000 Menschen.

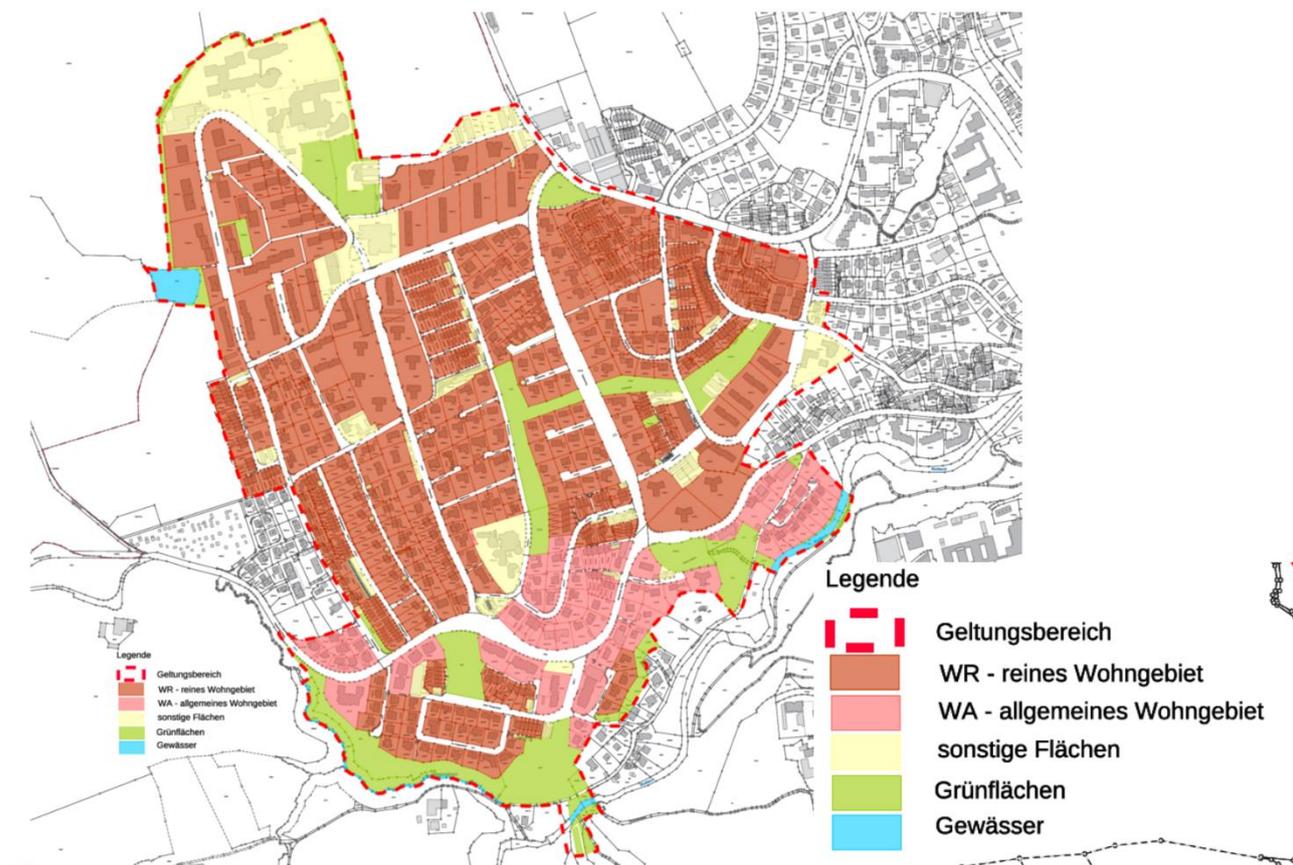
Die Siedlungsentwicklung wurde planungsrechtlich durch zahlreiche Bauleitplanverfahren begleitet und ermöglicht. Die Entstehungsgeschichte der Bebauungspläne spiegelt die dargestellte Siedlungsentwicklung wieder. So wurde im Zeitraum der flächenmäßig größten Quartiersentwicklung zwischen 1961 und 1970 insgesamt 10 Bebauungspläne neu aufgestellt. In den 1970er und 1980er Jahren wurde die Planung durch jeweils weitere zwei Neuaufstellungen ergänzt. Nach 1990 wurden bis zum Jahr 2017 wurden mit ebenfalls zwei Neuaufstellungen nur noch vereinzelt Baurecht durch neue Bebauungspläne geschaffen.

Neben den Neuaufstellungen von Bauleitplänen wurden im Stadtgebiet zahlreiche Änderungen des Baurechtes vollzogen. So sind seit 1961 insgesamt 32 Planänderungen erfolgt.

### Art und Maß der baulichen Nutzung im Stadtteilbereich

Stand 2021 ist der Stadtteil Thingers lückenlos im Sinne von § 30 BauGB mit Bebauungsplänen überplant. Die ausgewiesenen Gebiete entsprechen von der Art der Nutzung vorwiegend reinen Wohngebieten im Sinne von § 3 BauNVO. Teilbereiche sind entlang der Mariaberger Straße planungsrechtlich auch als allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen. Davon abweichende Nutzungsformen finden sich nur für vereinzelte Sondergebietsflächen wie im Bereich des Nahversorgungszentrums Thingers sowie im Bereich der Inklusionsförderschulen und -einrichtungen im Norden des Stadtteils. Diese Bereiche sind vom Aufhebungsverfahren ausgenommen. Von der Art der Nutzung ist der Stadtteil damit sehr homogen und durch eine stark überwiegende reine Wohnbebauung geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist demgegenüber sehr heterogen. Während im südlichen Stadteilbereich eine offene Einfamilien- und Doppelhausbebauung dominiert ist der nördliche und östliche Bereich stark durch Zeilen- und Punkthausbebauung der späten 1970er Jahre geprägt. Die Geschossigkeit der Bebauung reicht dementsprechend von eingeschossigen Bungalowbauten im Süden bis hin zu neun geschossige Hochhäusern im Norden des Quartiers. Die zulässige Art der baulichen Nutzung – basierend auf den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen – ist in nachfolgender Grafik dargestellt.



**Abbildung 2 Art der baulichen Nutzung / Bestand**

Im Rahmen der Untersuchungen des Aufhebungsverfahrens wurden von allen Bebauungsplänen im Stadtteilbereich die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen ermittelt. Die Ergebnisse können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

Abbildung 3 Art und Maß der baulichen Nutzung nach Bebauungsplan

Kurzbezeichnung	Änderung	Rechtsverb. Bekanntmachung	Aufhebung	Art der Nutzung	GRZ min	GRZ max	GFZ min	GFZ max	VG mi	VG ma	Bauwei	Dachform
<a href="#">Thingers-Nord</a>	0	04.09.1968	ja	WR	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	1	9	ohne	FD
<a href="#">Thingers-Nord, 7. Änd.</a>	7	28.07.1983	ja	WR	0,4	0,4	0,6	1,2	3	9	a, (o)	SD,FD
<a href="#">Thingers-Nord, 9. Änd.</a>	9	20.11.2015	nein	WR	0,4	0,4	0,7	1,4	3	9	a, (o)	FD, SD
<a href="#">Thingers-Nord, 4. Änd.</a>	4	03.11.1978	ja	WR	0,4	0,4	0,4	0,4				
<a href="#">Thingers-Nord, 8. Änd.</a>	8	19.03.1993	ja	Jugendtreff, Spielplatz	keine	keine	keine	keine	1	1		
<a href="#">Thingers-Nord, 5. Änd.</a>	5	08.02.1980	ja	GGA	keine							
<a href="#">Thingers-Nord, 6. Änd.</a>	6	30.09.1983	ja	"SO Behindertenhilfe"	0,4	0,4	0,6	0,6	3	3		
<a href="#">Thingers-Nord, 3. Änd.</a>	3	17.09.1976	ja	GGA (WR)	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	1	3		SD
<a href="#">Thingers-Nord, 2. Änd.</a>	2	10.01.1974	nein	SO Einzelhandel	0,4	0,4	0,9	0,9	1	3		
<a href="#">Thingers-Südwest</a>	0	08.03.1961	ja	§ 34	§ 34	§ 34	§ 34	§ 34	1	2		
<a href="#">Thingers-Südwest, 1. Änd.</a>	1	13.12.1962	nein									
<a href="#">Thingers-Südwest, 2. Änd.</a>	2	16.10.1964	ja	keine nach BauNVO	0,25	0,25	0,4	0,4				
<a href="#">Thingers-Südwest, 3. Änd.</a>	3	08.12.1966	ja	WR	0,4	0,4	0,7	0,7	2	2	E, H	SD
<a href="#">Thingers-Nordwest</a>	0	09.11.1962	ja	§ 34	§ 34	§ 34	§ 34	§ 34			o	
<a href="#">Thingers-Nordwest, 1. Änd.</a>	1	22.12.1966	ja	WR	0,18	0,18	0,5	0,5	2	2	o	SD
<a href="#">Thingers-Nordwest, 2. Änd.</a>	2	11.09.1967	ja	WR	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	§ 17 BauNVO	1	3	H	SD
<a href="#">Schwalbenweg-Westseite</a>	0	09.12.1977	ja									
<a href="#">Schwalbenweg-Westseite, 1. Änd.</a>	1	17.05.1980	ja	WR	0,4	0,4	0,8	0,8	2	2	E, H	SD
<a href="#">Thingerstobel</a>	0	20.03.1981	ja	WR, (WA)	0,4	0,4	0,5	1,1			o	SD, PD
<a href="#">Thingerstobel, 2. Änd.</a>	2	13.06.1986	ja	Straßenbebauungsplan								
<a href="#">Thingerstobel, 1. Änd.</a>	1	21.12.1984	ja	Straßenbebauungsplan								
<a href="#">Schwalbenweg-Südwest</a>	0	05.05.2017	nein	WR	0,3	0,3			2	2	E, (ED,o)	SD, (FD/PD)
<a href="#">Schwalbenweg-Südwest, 1. Änd.</a>	1	16.10.2020	nein	Ausgleichsflächen								
<a href="#">Spatzenweg Nord</a>	0	22.04.1966	ja	WR	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	1	3		
<a href="#">Spatzenweg Nord, 1. Änd.</a>	1	26.08.1968	nein									
<a href="#">Spatzenweg Nord, 2. Änd.</a>	2	07.01.1969	ja	WR	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	1	1	o	FD
<a href="#">Spatzenweg Nord, 3. Änd.</a>	3	06.10.1969	ja	WR	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	1	1	o	FD
<a href="#">Spatzenweg Nord, 4. Änd.</a>	4	16.05.2003	ja	ohne								FD,SD,WD,ZD
<a href="#">Spatzenweg-Nord, 5. Änd.</a>	5	20.10.2006	ja	WR	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	1	1	o	
<a href="#">Spatzenweg Süd</a>	0	16.10.1964	ja	WR	0,15	0,35	0,18	0,9				
<a href="#">Spatzenweg Süd, 1. Änd.</a>	1	09.09.1966	nein									
<a href="#">Spatzenweg Süd, 2. Änd.</a>	2	11.04.1980	ja	WR	0,15	0,15	0,2	0,2			E	SD
<a href="#">Habicht- und Bussardweg</a>	0	09.09.1966	ja	WR	0,1	0,3	0,2	1,0	1	14	o	SD
<a href="#">Habicht- und Bussardweg, 1. Änd.</a>	1	11.12.1992	ja	Straßenbebauungsplan								
<a href="#">Falkenweg</a>	0	04.09.1968	ja	WR	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	1	3	o, (g)	
<a href="#">Falkenweg, 1. Änd.</a>	1	19.12.1974	ja	WR	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	2	2	H	SD
<a href="#">Thingers-Südost</a>	0	27.08.1982	ja	WR	0,4	0,4	0,8	1,1	2	4	o	SD
<a href="#">Thingers-Süd</a>	0	20.07.1979	ja	WA	0,3	0,3	1,85	1,85	1	2	E, D, H	SD
<a href="#">Thingers-Süd, 2. Änd.</a>	2	20.03.1981	ja	WA	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	E	SD
<a href="#">Thingers-Süd, 1. Änd.</a>	1	28.05.1982	ja	WR	0,4	0,4	0,6	0,8			H	SD
<a href="#">Thingers-Süd, 3. Änd.</a>	3	07.12.1984	ja	WA	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO				
<a href="#">Burgstallweg</a>	0	19.03.1964	ja	§ 34	§ 34	§ 34	§ 34	§ 34	2	5		
<a href="#">Beim Rottacheck</a>	0	26.11.1964	ja	WA	0,3	0,3	0,6	0,6				
<a href="#">Mariaberger Straße</a>	0	12.03.1964	ja	WA	0,2	0,2	0,4	0,4				
<a href="#">Thingers-Nord, 1. Änd.</a>	1	01.06.1972	ja	WR/SO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	§17 BauNVO	1	9		FD
<a href="#">Thingerstobel, 3. Änd.</a>	3	13.03.1992	ja	WA	0,4	0,4	0,6	0,6	1	1	E	SD
<a href="#">Hintere Rottach, Gärtnerei Ziel</a>	0	18.10.2002	ja	WA	0,25	0,3	0,4	0,7			E, ED	SD
<a href="#">Spechtweg</a>	0	20.02.2004	nein	WR	§17 BauNVO + GR	§17 BauNVO + GR	§17 BauNVO	§17 BauNVO			ED, H	SD

## **Gründe der Bebauungsaufhebung**

Aufgrund der Entstehungsgeschichte der Bauleitplanung und der Quartiersentwicklung entsprechen zahlreiche derzeit noch rechtsverbindliche Planvorgaben nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen und Zielen. Allein 41% der Bebauungspläne im Stadtteil Thingers sind über 50 Jahre alt, die ältesten noch rechtskräftigen Pläne gehen bis auf das Jahr 1961 zurück. Viele der Planverfahren definieren enge und unflexible Baufensterbereiche, die im Laufe der Jahrzehnte durch zahlreiche Befreiungen aufgeweicht bzw. aufgehoben worden sind. Vor dem Hintergrund einer wünschenswerten städtebaulichen Nachverdichtung im Stadtteil Thingers widersprechen diese Planungen den aktuellen planerischen Grundprinzipien.

Hinzu kommt, dass in verschiedenen Plänen nach heutigem Rechtsstand rechtlich problematische Festsetzungen – etwa zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung – erfolgt sind. Diese stellen bei genauerer Prüfung die Vollzugsfähigkeit einzelner Planungen in Frage, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt eine Planaufhebung sinnvoll erscheint.

Darüber hinaus bestehen in Thingers verschiedene Bebauungspläne, die durch neuere Verfahren bereits in der Vergangenheit nahezu vollständig überplant worden sind. Eine Rechtskraft dieser Altpläne besteht in der Regel nur noch in kleinen Randbereichen. Betroffen ist vor allem der Norden des Stadtteilgebietes. Durch die Verfahren „Thingers-Nord 9. und 10. Änderung“ fanden in den Jahren 2015 und 2016 beispielsweise großräumige Überplanungen statt, bei denen Randbereiche älterer Bebauungspläne Rechtskraft behielten. Auch diese Planbereiche sollen durch das Aufhebungsverfahren bereinigt werden.

Neben den auszuhebenden Altplänen sind in Thingers auch Planungen vorhanden, bei denen eine Aufhebung nicht zielführend ist. Dies betrifft zum einen die aktuellen rechtskräftigen Planverfahren aus dem Jahr 2004 (Spechtweg) und die großräumige Überplanung im nördlichen Stadtteil aus dem Jahr 2015 (Thingers-Nord, 9. Änderung). Beide Verfahren sind auf Grundlage jüngerer Fassungen des Baugesetzbuches erfolgt und verfolgen inhaltlich aktuelle städtebauliche Ziele. Zum anderen sind alte Planungen von benachbarten Siedlungsgebieten anzuführen, die in Teilbereichen in den Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens hineinreichen (Lotterbergstraße-West; Lotterbergstraße-West 1. und 2. Änderung, Am Lotterberg). Von der Aufhebung ausgeschlossen werden sollte auch der Bebauungsplan Thingers-Nord 2. Änderung aus dem Jahr 1974. Dieser garantiert die planungsrechtliche Grundlage für das örtliche Nahversorgungszentrum Thingers und entspricht damit grundsätzlich der Zielsetzung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2019.

## Übersicht der Bebauungsplanaufhebungen

Auf der Grundlage einer Untersuchung von insgesamt 48 Plänen im Stadtteilbereich Thingers, sind die nachfolgenden 39 Bebauungspläne aufzuheben:

<b>BP-Nummer</b>	<b>Bezeichnung des Bebauungsplans</b>
401	1. Änderung zum Bebauungsplan Thingers-Nord
401	3. Änderung des Bebauungsplanes Thingers-Nord im Teilbereich Ecke Schwalbenweg / Im Thingers
401	4. Änderung des Bebauungsplanes Thingers-Nord im Bereich der Flst.Nrn. 3081 und 3088/1 (Gemarkung Kempten)
401	5. Änderung zum Bebauungsplan Thingers-Nord im Bereich des Einkaufszentrums
401	6. Änderung zum Bebauungsplan Thingers-Nord im Bereich der Flst.Nrn. 3083/13 und 3083/14 (Gemarkung Kempten)
401	7. Änderung zum Bebauungsplan Thingers-Nord im Bereich Schwalbenweg-Nord
401	8. Änderung zum Bebauungsplan Thingers-Nord im Bereich zwischen Bachstelzenweg und Schwalbenweg
401	Bebauungsplan Thingers-Nord
411	Bebauungs- und Baulinienplan Schwalbenweg, Lerchenweg, Drosselweg, Mariaberger Straße
411	Bebauungs- und Baulinienplan Schwalbenweg, Lerchenweg, Drosselweg, Mariaberger Straße: 2. Änderung Amselweg-Ostseite (13.07.1963)
411	Bebauungs- und Baulinienplan Schwalbenweg, Lerchenweg, Drosselweg, Mariaberger Straße: 3. Änderung Schwalbenweg-Ostseite zwischen Mariaberger Straße und Lerchenweg
412	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schwalbenweg, Im Thingers, Drosselweg und Lerchenweg
412	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schwalbenweg, Im Thingers, Drosselweg und Lerchenweg: 1. Änderung (östlich Schwalbenweg)
412	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schwalbenweg, Im Thingers, Drosselweg und Lerchenweg: 2. Änderung (östlich Amselweg)
413	1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Schwalbenweg-Westseite
414	1. Änderung zum Bebauungsplan Thingerstobel für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Rottach und Heggertsbach für den Zeisigweg

<b>BP-Nummer</b>	<b>Bezeichnung des Bebauungsplans</b>
414	2. Änderung zum Bebauungsplan Thingerstobel für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Rottach und Heggersbach für die Mariaberger Straße, für die Straßen beim Thingerstobel und beim Rottacheck (nördlicher Ast)
414	3. Änderung zum Bebauungsplan Thingerstobel für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Rottach und Heggersbach im Bereich südlich der Straßeneinmündung beim Rottacheck / beim Thingerstobel
414	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Rottach und Heggersbach
431	2. Änderung zum Bebauungsplan Spatzenweg Nord / II für Flst.Nr. 3084/17 (Gemarkung Kempten)
431	3. Änderung zum Bebauungsplan Spatzenweg Nord / II für Flst.Nr. 3084/17 (Gemarkung Kempten)
431	4. Änderung zum Bebauungsplan Spatzenweg Nord / II für Flst.Nr. 3084/17 (Gemarkung Kempten)
431	5. Änderung zum Bebauungsplan Spatzenweg II im Bereich zwischen Fasanenweg, Drosselweg, Elsterweg und Spatzenweg
431	Bebauungsplan Spatzenweg / II
4311	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Straße Hintere Rottach und Rottach im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Ziegler
432	2. Änderung zum Bebauungsplan Spatzenweg / I im Bereich südlich des Fasanenweges
432	Bebauungsplan Spatzenweg / I
433	1. Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet Habicht- und Bussardweg, zwischen Spatzenweg und Lotterbergstraße im Bereich der Markuskirche
433	Bebauungsplan für das Gebiet Habicht- und Bussardweg, zwischen Spatzenweg und Lotterbergstraße
434	1. Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet am Falkenweg
434	Bebauungsplan für das Gebiet am Falkenweg
435	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Habichtweg, Spatzenweg, Kiebitzweg und beiderseits des Bussardweges
436	1. Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Drosselweg, Mariaberger Straße und Spatzenweg im Bereich zwischen Drosselweg und Spatzenweg
436	2. Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Drosselweg, Mariaberger Straße und Spatzenweg im Bereich der Flst.Nr. 3443/124 (Gemarkung Kempten)
436	3. Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Drosselweg, Mariaberger Straße und Spatzenweg
436	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Drosselweg, Mariaberger Straße und Spatzenweg
437	Bebauungsplan Burgstallweg

<b>BP-Nummer</b>	<b>Bezeichnung des Bebauungsplans</b>
438	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Beim Rottacheck und Hintere Rottach
439	Bebauungsplan Mariaberger Straße

Eine zusammenfassende Darstellung aller aufzuhebenden Bebauungspläne kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



**Abbildung 5 Übersichtsplan der aufzuhebenden Bebauungspläne**

### **Städtebauliche Zielsetzungen des Aufhebungsverfahrens**

Mit dem Aufhebungsverfahren werden als Maßnahme der Innentwicklung insbesondere folgende städtebauliche Ziele angestrebt:

- die Verbesserung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Durch das Aufhebungsverfahren werden zudem flächensparende Nachverdichtungsmöglichkeiten in einer nahezu vollständig bebauten Innenbereichslage geschaffen. Hierdurch wird eine Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung im Außenbereich vermieden.

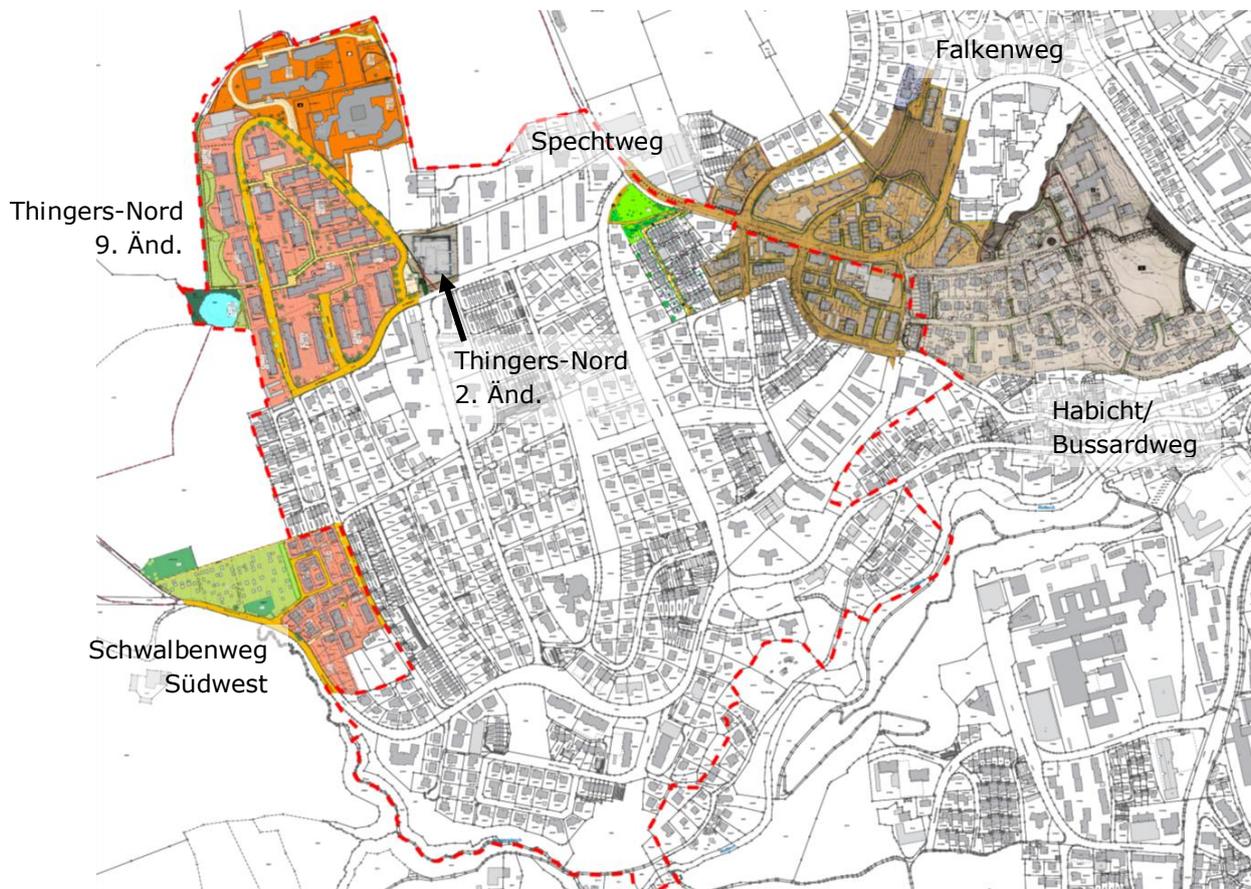
### **Künftige planungsrechtliche Situation im Stadtteilbereich**

Durch das Aufhebungsverfahren werden die Quartiersbereiche künftig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Für die auszuhebenden Planungsbereiche besteht insgesamt Betrachtet keine städtebauliche Erforderlichkeit einer Neuüberplanung. Bodenrechtlich relevante Spannungen sind im Planungsraum durch die Aufhebung der Verfahren nicht zu erwarten.

Nur in den Randbereichen sind Flächen – die auch nach bisherigem Baurecht nicht überbaubar waren – künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Schädliche Umwelteinwirkungen und siedlungsstrukturell zu missbilligende Zersiedlungstendenzen durch mögliche Splittersiedlungen oder Anschlussbebauungen können diesen Quartiersbereichen ebenfalls ausgeschlossen werden.

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 oder zum Teil als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen, dies entspricht in den meisten Fällen der bisherigen planungsrechtlichen Situation. Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich zukünftig in aller Regel eine deutlich 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 vorhandenen innerstädtischen Grünzonen und -achsen – beispielsweise im Bereich des Kibitzweges, zwischen der Heiligkreuzer Straße und dem Drosselweg – werden durch das Aufhebungsverfahren in ihrem Bestand nicht tangiert. Die Bereiche sind kleinklimatisch und stadtoökologisch von hoher Bedeutung. Da sich die Strukturen vollständig im städtischen Eigentum befinden ist der dauerhafte Erhalt dieser Flächen gesichert. Der vorhandene Baumbestand im Quartier ist darüber hinaus zudem größtenteils auch durch die „Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des Baumbestandes in der Stadt Kempten (Allgäu)“ vom 15. April 2021 gesichert. Ein weitergehendes Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB besteht damit in der Gesamtbetrachtung nicht.



**Abbildung 6 Verbleibende Bebauungspläne im Stadtteilbereich**

### **Verfahrensart**

Für die Sammelaufhebung 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.

### **Öffentliche Auslegung der Planung**

Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist.

Für das vorliegende Plankonzept waren Gründe für eine notwendige Verlängerung der Auslegungsfristen aufgrund des Verfahrensumfanges und insbesondere

im Hinblick auf die Geltungsbereichsgröße erkennbar, so dass eine längere Auslegungsfrist berücksichtigt wurde.

## **1.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung**

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 nur unter den Maßgaben der Außenbereichsregelungen nutzbar. Vor diesem Hintergrund findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

## **1.5 Umweltprüfung**

Das Bebauungsplanverfahren 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 nach Anlage 1 zum Gesetz über die 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 Umweltbericht 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 Anlagen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung / Bestand**

Siehe Anlagenteil

### **2.2 Übersichtsplan der aufzuhebenden Bebauungspläne**

Siehe Anlagenteil

### **2.3 Verbleibende Bebauungspläne im Stadtteilbereich**

Siehe Anlagenteil