



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.09.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/067

TOP 4

Aufhebung von 39 Bebauungsplänen im Stadtteil Thingers im Bereich zwischen Rottach, Heiligkreuzer Straße, Spatzenweg und Schwalbenweg (gem. Anlage) A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensgang

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für 39 Bebauungspläne im Stadtteil Thingers im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Im Zeitraum vom 16.06.2021 bis zum 26.07.2021 wurde zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Gründe der Bebauungsplanaufhebung

Aktuell entsprechen im Stadtteil Thingers zahlreiche derzeit noch rechtverbindliche 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 und den Zielen des Innenentwicklungskonzeptes.

Hinzu kommt, dass in verschiedenen Plänen nach heutigem Rechtsstand problematische Festsetzungen – etwa zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung – enthalten sind. Diese stellen bei genauerer Prüfung die Vollzugsfähigkeit einzelner Pläne 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. Auch diese Planbereiche sollen durch das Aufhebungsverfahren bereinigt werden.

Neben den aufzuhebenden 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

Für die nachfolgenden 39 Bebauungspläne im Stadtteilbereich Thingers wurde die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen:

BP-Nummer	Bezeichnung des Bebauungsplans
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 Kempton)
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 Kempton)
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
414	2. Änderung zum Bebauungsplan Thingerstobel für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Rottach und Heggertsbach 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 Heggertsbach im Bereich südlich der Straßeneinmündung beim Rottacheck / beim Thingerstobel
414	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Rottach und Heggertsbach
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
438	Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Mariaberger Straße, Beim Rottacheck und Hintere Rottach
439	Bebauungsplan Mariaberger Straße

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 Eigentumsbildung 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)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der künftigen Aufhebungssatzung umfasst ca. 83,5 ha und wird durch die Rottach im Süden, die Heiligkreuzer Straße im Osten und dem Spatzen- und Schwalbenweg im Westen begrenzt. Die Abgrenzung entspricht im Wesentlichen dem gesamten Stadtteilbezirk Thingers. Die Grenze nach Osten wird insbesondere durch die hier vorliegenden Bebauungspläne und den angrenzenden Stadtteilbezirk Lotterberg definiert.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach den Beschlussfassungen zum Entwurfsstand der Aufhebungssatzung wird im Herbst 2021 die öffentliche Auslegung der Planung gemäß §§ 3.1 und 4.1 BauGB erfolgen. Mit einem Satzungsbeschluss kann voraussichtlich Anfang des Jahres 2022 gerechnet werden.

A) Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 18.05.2021.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

Ein Bürger erhebt mit Stellungnahme vom 20.07.2021 Einwände gegen die Planung. Die Bebauungspläne „Spatzenweg II, 4. und 5. Änderung“ aus den Jahren 2003 und 2006 sollten nicht aufgehoben werden.

Die Pläne seien „neu, vollständig und mit eindeutiger Rechtskraft ausgestattet“. Eine erneute Überplanung der Bereiche würde erhebliche Kosten in Höhe von ca. 10.000-30.000€ verursachen. Städtebaulich seien die Pläne auf dem „neuesten Stand“. Zudem würde auch der gleich alte Bebauungsplan „Spechtweg“ nicht aufgehoben werden. Die jeweils benachbarten und zu überplanenden reinen Wohngebiete müssten beibehalten und an die verbleibenden Bebauungspläne angepasst werden. Aus Klimaschutzgründen sollte bei allen Bauleitplänen eine weitere Versiegelung vermieden

werden.

BERICHT:

Der Bebauungsplan „Spatzenweg II - 4. Änderung“ aus dem Jahr 2003 enthält rein textliche Änderungen zur Ausführung und Gestaltung der zulässigen Dachform im Plangebiet, welches städtebaulich durch eine Bungalowbebauung geprägt ist. Der Änderungsbebauungsplan basiert rechtlich und inhaltlich auf dem Bebauungsplan „Spatzenweg II - 3. Änderung“ aus dem Jahr 1969 und konkretisiert dessen Bauvorschriften ohne jedoch die Altplanung aufzuheben. Das Gesamtplanungskonzept basiert damit weiterhin auf den planerischen Grundlagen der späten 1960er Jahre. Der Bebauungsplan setzt ein offenes Baufenster für das Plangebiet mit maximal zulässiger eingeschossiger Bauweise fest. Von der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO in der Fassung von 1968 ausgewiesen. Eine Nachverdichtung in den rückwärtigen bzw. vorgelagerten Grundstücksbereichen der bis zu ca. 1.200m² großen Anwesen ist auf der Grundlage des Bebauungsplans in weiten Teilen insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt bzw. unzulässig. Insgesamt stehen die Planungen den aktuellen städtebaulichen Zielen entgegen und sind daher aufzuheben.

Das bislang durch den Bebauungsplan „Spatzenweg II - 3. Änderung“ festgesetzte reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO besteht auch nach Aufhebung der Planung im Quartiersbereich in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB fort. Durch das Aufhebungsverfahren erfolgt somit keine grundsätzliche Änderung der Gebietskategorie bzw. der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan „Spatzenweg II - 5. Änderung“ aus dem Jahr 2006 überplant die gewachsene Baustruktur der 1970er Jahre und setzt ebenfalls ein reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise fest. Städtebaulich ist der Quartiersbereich ebenso wie der nördlich angrenzende Quartiersraum durch eine eingeschossige Bungalowbauweise geprägt. Die definierten Baufenster schließen auch hier eine rückwärtige Nutzung der bis zu ca. 950m² großen Grundstücksbereiche etwa durch Anbauten an Hauptgebäude aus. Der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung für den Stadtteilbereich wird damit nicht entsprochen. Auch für diesen Planungsbereich gilt, dass nach einer Aufhebung die Gebietskategorie des reinen Wohngebietes rechtlich bestehen bleibt und keine grundsätzliche Änderung der zulässigen Art der Nutzung erfolgt.

Weiter bezieht sich der Antragsteller auf den Bebauungsplan „Spechtweg“. Dieser Plan wäre inhaltlich mit den eingangs dargestellten Planungen vergleichbar würde jedoch nicht aufgehoben. Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan „Spechtweg“ auf einer grundlegend anderen städtebaulichen Situation basiert. Mit der Planung wurde im Jahr 2006 das bis dahin unbebaute Grundstück der ehemaligen Spechtvilla überplant und nachverdichtet. Für Plangebiet wurde auf der Grundlage eines aktuellen städtebaulichen Entwurfes eine vergleichsweise kleinteilige und stark verdichtete Reihen- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Im nördliche Planbereich wird zudem eine größere öffentliche Grünfläche und ein öffentlicher Spielplatzbereich durch die Planung gesichert. Im Plangebiet sind weder wesentlichen Nachverdichtungspotentiale vorhanden noch besteht ein sonstiger Planungsanlass die hier geltenden Festsetzungen aufzuheben. In der Gesamtbetrachtung unterscheidet sich das Plangebiet wesentlich von den eingangs dargestellten Quartiersbereichen der 1960er und 70er Jahre. Es stellt somit auch keinen städtebaulichen Bezugsfall zu den Aufhebungsbereichen der Altplangebiete dar.

Zudem regt der Antragsteller an, dass aus Klimaschutzgründen bei allen Bauleitplänen eine „weitere Versiegelung vermieden“ werden sollte. Hierzu ist darzustellen, dass Maßnahmen der Nachverdichtung mit höheren Siedlungsdichten und kompakten Siedlungsstrukturen insbesondere im Bezug zu Energieverbrauch und Mobilitätsaufwand grundsätzlich ressourcenschonender sind als geringe Siedlungsdichten in dispersen Siedlungsräumen. Maßnahmen der Nachverdichtung können daher im Regelfall als klimaschützende Planungen bezeichnet werden. Ein Zielkonflikt kann jedoch zwischen der Realisierung höherer baulicher Dichten auf der einen und der Sicherung von urbanen Grün- und Freiflächen auf der anderen Seite entstehen. Im Rahmen der künftigen Stätteentwicklung sind deshalb die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiraumbereiche – die sich überwiegend in städtischem Eigentum befinden – möglichst offenzuhalten um Veränderungen des Mikroklimas und den Folgen von Extremwetterereignissen wie Starkregen, extremer Hitze und Trockenheit entgegenzuwirken.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Bebauungspläne „Spatzenweg II - 4. Änderung“ und „Spatzenweg II - 5. Änderung“ bleiben zur Flexibilisierung des Baurechts und zur Ermöglichung von Nachverdichtungsmaßnahmen Bestandteil des Sammelaufhebungsverfahrens.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2021 im Zeitraum vom 14.06.2021 bis 26.07.2021. Insgesamt wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es liegt keine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

Die nicht abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten weist mit Stellungnahme vom 26.07.2021 darauf hin, dass die Belange der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und des Gewässer- und Bodenschutzes durch die Aufhebungen nicht negativ berührt würden. Bei konkreter Änderung oder der Erstellung neuer Bebauungspläne in diesen Geltungsbereichen seien alle wasserwirtschaftlichen Belange inklusive des Bodenschutzes und eventueller Altlasten wieder einzeln zu behandeln. Ferner weist die Behörde darauf hin, dass der Geltungsbereich des Sammelaufhebungsverfahrens im Süden die Rottach tangiert. Diese wäre ein Gewässer III. Ordnung mit dem Sonderstatus Wildbach. In den Teilbereichen „Hintere Rottach“ und „An der Rottach“ (ehemalige Gärtnerieflächen an der Rottach) wäre im Rahmen der Bauleitplanung ein Überschwemmungsbereich fixiert, der seinerzeit allerdings nur mit einer 1-D-Hydraulik ermittelt wurde. Der Überschwemmungsbereich entspräche den jetzigen Gärten der Häuser „An der Rottach“. Diese Überschwemmungsfläche müsste gemäß § 78 WHG auf jeden Fall erhalten bleiben.

BERICHT:

Durch die Aufhebung der beiden Bebauungspläne findet keine Änderung oder ein Eingriff in die nach § 78 WHG festgesetzten Überschwemmungsflächen statt. Vielmehr ist in festgesetzten Überschwemmungsbereichen die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich untersagt. Dabei spielt das zu Grunde liegende Baurecht keine Rolle, es ist daher für den konkreten Fall unwesentlich, ob Baurecht nach Bebauungsplan oder nach den §§ 34 und 35 BauGB besteht. Neuere Untersuchungen, die im Rahmen der Starkregengefahrenkarte für Kempten durchgeführt wurden, zeigen zudem, dass in besonderen Fällen bei extremen Starkregenereignissen auch Gebäude im Bereich der Rottach von Überflutungen betroffen sein können. Die Stadt Kempten hat die Karten auf den Internetseiten veröffentlicht und ermöglicht somit jedem Grundstückseigentümer, sich über aktuelle Erkenntnisse zu informieren und ggf. Vorsorgemaßnahmen zur Schadensbegrenzung zu treffen. Sollten die Bereiche erneut durch ein Bauleitplanverfahren überplant werden sollen, so sind die dargestellten Einschränkungen der Grundstücksbereiche entsprechend der dann aktuell gültigen Rechtslage zu berücksichtigen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) weist mit Stellungnahme vom 16.06.2021 darauf hin, dass forstliche Belange durch die Planungen nicht berührt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde weist mit Schreiben vom 26.03.21 darauf hin, dass, dass die Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des Baumbestandes in der Stadt Kempten (Allgäu) vom 22.03.2021 (Sicherstellungsverordnung) nicht nur innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, sondern auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beachten sei.

Aufgrund der Zielsetzung der Stadt sei davon auszugehen, dass die die bauliche Dichte in Teilbereichen künftig größer wird und bei künftigen Vorhaben eine Betroffenheit von über die Sicherstellungsverordnung geschützten Bäumen entstünde. Die naturschutzrechtlichen Belange wären im Zuge konkreter Bauvorhaben abzu prüfen und zu bewerten.

Die Behörde weist darauf hin, dass das Stadtviertel von mehreren Grünzügen (Beim Thingerstobel, entlang Drosselweg, zwischen Drosselweg und Kiebitzweg und Heiligkreuzer Str., Straßenraum Spatzenweg usw.) gegliedert würde, die wichtige Erholungsflächen darstellen, klimatischen Ausgleich leisten und das Siedlungsbild auflockern würden. Teilweise hätten sich hier durch extensive Pflege wertvolle artenreiche Wiesenflächen entwickelt. Diese wären bislang durch die Bebauungspläne, welche nun aufgehoben werden sollen, als Grünflächen festgesetzt. Sämtliche Grünzüge befänden sich im Eigentum der Stadt Kempten. Aufgrund der genannten Funktionen dieser Grünzüge wäre es unverantwortlich, diese Bereiche nun für eine Bebauung freizugeben. Hier käme der städtischen Liegenschaftsverwaltung und der Stadtplanung eine hohe Verantwortung zu, Bebauungstendenzen auf diesen Flächen zu unterbinden. Belange des Natur- und Artenschutzes seien nicht unmittelbar vom Sammelaufhebungsverfahren betroffen. Einwände der Unteren Naturschutzbehörde gegen das Verfahren bestünden daher ebenfalls nicht.

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf des „Aufhebungsverfahrens zum Stadtteil Thingers“ wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.09.2021 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Präsentation
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung