



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 28.07.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/161

TOP 14

Aufhebung von 39 Bebauungsplänen im Stadtteil Thingers im Bereich zwischen Rottach, Heiligkreuzer Straße, Spatzenweg und Schwalbenweg (gem. Anlage)

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

B) Satzungsbeschluss

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 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.10.21 bis 29.11.21 statt.

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 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 Heggersbach für den Zeisigweg
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

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 den 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.

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

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 08.10.2021.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

Ein Bürger erhebt mit Stellungnahme vom 26.11.2021 Einwände gegen die Planung. Es wird unter anderem angeregt, dass der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Straße Hintere Rottach und Rottach im Gebiet der ehemaligen Gärtnerei Ziegler Bebauungsplannummer 4311 nicht aufgehoben werden sollte.

Der Antragsteller trägt dazu folgendes vor:

„Bei allem Verständnis für Nachverdichtungen im Stadtteil Thingers ist festzustellen, dass sich das Gebiet des oben genannten Bebauungsplanes dafür überhaupt nicht eignet. Der Beb.Pl. sollte aus dem Verfahren zur Sammelaufhebung von 39 Bebauungsplänen ausgegliedert, und unverändert belassen werden.

Dieser Bebauungsplan ist der zweitjüngste dieser 39 Bebauungspläne, die im Gros über 50 Jahre alt sind. Er tangiert die vorhandenen innerstädtischen Grünzonen und -achsen. Insbesondere tangiert er das Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel.

Die bauliche Nutzung in den bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes unbebauten

Bereichen, sowie in der beanspruchten Landschaftsschutzgebietsfläche wurde durch Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, ausgeglichen (Planungsrechtliche Festsetzungen § 8 der Satzung i.V.m. Ziff. 3.5 der Begründung).

Eine Aufhebung dieses Schutzes und Ausgleiches zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft widerspricht den Grundprinzipien planerischen Handelns in naturnahen Räumen.

Das Gleiche gilt hinsichtlich der Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses. Das Gebiet liegt unmittelbar am Wildbach Rottach. Festgesetzte Überflutungsräume aufzuheben in Zeiten des Klimawandels, der zunehmenden Starkregenereignisse und Überschwemmungen ist nicht sehr klug und verantwortungsvoll. In TZ 3.6 der Begründung der Satzung ist Vorsorge getroffen, dass die Allgemeinheit die Kosten einer notwendig werdenden Wildbachverbauung nicht allein zu tragen hat. Das entfällt bei einer Aufhebung. Die möglichen Folgekosten einer Verdichtung in diesem Bereich für die Allgemeinheit wären unwägbare.

Die Erschließungsstraße konnte im Hangbereich nur eingeschränkt ausgebaut werden. Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Straßenanbindung zur Mariaberger Straße wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus beschränkt. Trotzdem kam es in der Vergangenheit immer wieder zu kritischen Situationen und auch zu einem Unfall. Ich bin direkter Anlieger im Bereich der Einfahrtstropfete zur Mariaberger Str. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu einer wesentlichen Verkehrszunahme auf einem Straßenabschnitt mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Von dieser Gefahrenhöhung bin ich als Anlieger auch direkt betroffen. Die Ausfahrt von meinem Anwesen wird weiter erschwert, und noch gefährlicher. Weiters erhöht sich der Verkehrslärm. Der Westbalkon meines Hauses liegt direkt an der Eingangstropfete. Der bisher zulässige, planbedingte Verkehr aus dem Gebiet wird sich durch die Aufhebung mehr als verdoppeln.

Die Stadt hat 1998 weite Teile meines Grundstücks unter Landschaftsschutz gestellt, deutlich mehr Flächen als der damalige Flächennutzungsplan vorgab. Es wurden dabei auch Flächen einbezogen, für die der damalige Flächennutzungsplan Wohnbebauung vorsah. Die danach nur noch verbleibende Nutzungsmöglichkeit als Fläche zur Erholung im Garten wurde nur drei Jahre später durch eine weitere Satzung der Stadt nochmals eingeschränkt. Der benachbarten Bebauungsplan 4311 erlaubte die Bebauung ohne eine Pufferzone herangerückt zu meinem vorher mit Landschaftsschutz belasteten Grundstück. Diese Satzung enthält aber immerhin die oben genannten (Schutz)Festsetzungen. Die nunmehr geplante Aufhebungssatzung wäre dann ein weiterer Eingriff in das Eigentum an meinem Grundstück weil, diese (Schutz)Feststellungen, die zumindest reflexartig den auch Erholungswert meines Grundstücks schützen, dann auch noch entfallen. Aufgrund der Straßenausbausatzung der Stadt Kempten wurden in der Folge mit Bescheid vom 14.11.2001 Beiträge für mein Grundstück in voller Höhe festgesetzt. Die Beschränkung durch ein Landschaftsschutzgebiet war kein Ausnahmefall, der eine Reduzierung rechtfertigt (Widerspruchsentscheidung 17.1.2002).

Ein weiterer Eingriff, so wie der jetzt beabsichtigte, wäre nicht verhältnismäßig und berührte die Eigentumsgarantie. Es handelt sich um den gleichen Satzungsgeber der nacheinander mit vier Satzungen in mein Grundstückseigentum eingreift. Jeder dieser Eingriffe war, und wäre für sich allein unerschwerlich hinsichtlich der Eigentumsgarantie. In der Gesamtheit der Wirkungen ist mit der letzten Satzung dann aber die

Eingriffsschwelle überschritten.

Das Grundstück wurde bereits 1965 von einer Enteignung durch die Stadt Kempten bedroht. Sie forderte eine Straßengrundabtretung zur Fortführung des Ausbaus der Mariaberger Straße. Freiwillig wurden dann die geforderten Flächen abgetreten. Auch die Einbeziehung meines Grundstücks (FINr 3310/1) in das Landschaftsschutzgebiet wurde widerspruchslos hingenommen, obwohl dies weit über die dafür im Flächennutzungsplan vorgegebenen Flächen hinaus, in die Flächen für die Wohnbebauung geschah. Diesen „Übergriff“ beantrage ich jetzt zu beenden. Das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei wurde ohne die damals beantragte Pufferzone zu meinem Grundstück bebaut. Nun wird versucht, die damaligen Schutzmaßnahmen für Natur und Landschaft auch noch aufzuheben. Ich beantrage hiermit den Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes auf meinem Grundstück nun an denjenigen des damals gültigen Flächennutzungsplans anzupassen. Die Verhältnisse haben sich seit 1998 durch die spätere Bebauung entscheidend verändert.

Die bauliche Ausnutzung meines Grundstücks wird dadurch verbessert. Die bisherige Bebauung nutzt das Grundstück uneffektiv aus. Das Gebäude ist überaltert. Die technischen Möglichkeiten der baulichen Nutzung haben sich seit der Erstbebauung in den 1960er Jahren verändert. Das Grundstück eignet sich deshalb ideal für eine Verdichtung. Die beantragte Anpassung entspricht daher vollumfänglich den im Aufhebungsbeschluss formulierten städtebaulichen Zielsetzungen dieses Aufhebungsverfahrens."

Bericht:

Der Bebauungsplan Hintere Rottach - der im Oktober 2002 in Kraft getreten ist - enthält neben Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohnbaugebietes auch nachrichtliche Übernahmen zum Landschaftsschutzgebiet sowie zum Überschwemmungsgebiet an der Rottach.

Durch den Bebauungsplan wird auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung definiert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Festsetzungen wie „I+D“ oder „I+U“ festgesetzt. Neben dem eigentlichen Vollgeschoss soll durch die Festsetzung auch ein zusätzliches Geschoss im Untergeschoss bzw. im der Dachebene ermöglicht werden. Die Festsetzung ist jedoch rechtlich unzulässig. Nach der Rechtsprechung des BVerwG erlaubt § 16 II Nr. 3 BauNVO, wonach im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann, nicht die Regelung, dass ein oberstes Vollgeschosß nur in bestimmter Weise errichtet werden darf (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.02.1997 - 4 NB 30/96).

Aufgrund der unzulässigen Festsetzung soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Da das Baugebiet bereits vollständig bebaut ist, besteht darüber hinaus kein städtebauliches Erfordernis einer Bebauungsplanänderung. Mit der Aufhebung des Plans richtet sich die Zulässigkeit künftiger Nutzungen und Bauungen nach § 34 BauGB bzw. in den Randbereichen zur Rottach nach § 35 BauGB. Die Rechtskraft des Landschaftsschutzgebietes wird durch die Aufhebung des Verfahrens ebenso wenig tangiert wie das nach § 78 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich untersagt. Das gleiche gilt innerhalb der Landschaftsschutzgebietenbereiche. Die beantragte

Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens kann hierzu keine Abwägung bzw. Änderung erfolgen.

Die vom Antragsteller beantragte bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches Mariaberger Straße 29 ist nicht abwägungsrelevant innerhalb des Sammelaufhebungsverfahrens. Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Planungsrechtlich ist das Grundstück in unterschiedliche Bereiche aufzuteilen, entlang der Mariaberger Straße ist es nach § 34 BauGB zu bewerten, der rückwärtige Grundstücksbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und im Bereich der steilen Hangkante der Rottach. Hier ist eine Bebauung nach § 35 BauGB ausgeschlossen.

Die vom Antragsteller dargestellte Verkehrsmehrung, die durch das Aufhebungsverfahren verursacht würde, ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. Durch das Aufhebungsverfahren ist die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben weiterhin baurechtlich – wie eingangs dargestellt – eng reglementiert. Bauvorhaben müssen sich dementsprechend im Bezug zur Baukubatur, Art der Nutzung, Bauweise und im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen. Im Plangebiet sind aufgrund der weiterhin geltenden Baurechtseinschränkungen und angesichts einer bereits vollständigen baulichen Ausnutzung des ursprünglichen Planungsraums nur untergeordnete Nachverdichtungsmaßnahmen zu erwarten. Ein wesentlicher Einfluss auf den planbedingten Individualverkehr ist durch die Bebauungsplanaufhebung auch langfristig nicht erkennbar.

Beschluss:

Den Anregungen und Einwänden wird nicht entsprochen, der „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Straße Hintere Rottach und Rottach im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Ziegler – Bebauungsplan Nummer 4311“ bleibt Bestandteil der Sammelaufhebung.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2021 im Zeitraum vom 18.10.2021 bis 29.11.2021. Insgesamt wurden 5 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 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Erschließungsbeiträge weist mit Schreiben vom 18.10.2021 darauf hin, dass von Seiten der Beitragsabteilung keine Einwände zum Sammelaufhebungsverfahren Thingers bestehen.

B) Satzungsbeschluss:

Die Aufhebung von 39 Bebauungsplänen im Stadtteil Thingers im Bereich zwischen Rottach, Heiligkreuzer Straße, Spatzenweg und Schwalbenweg wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 21.07.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wird der Satzung beigefügt.

Anlagen:

- Präsentation
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Auflistung der aufzuhebenden Bebauungspläne
- Übersichtskarte der baulichen Nutzung vor Aufhebung
- Übersichtskarte der aufzuhebenden Bebauungspläne
- Übersichtskarte der verbleibenden Bebauungspläne