



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.06.2023

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2023/61/275

### TOP 6

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“, im Bereich südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Bergs; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

##### **Sachverhalt:**

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan 273 setzt innerhalb des zu überplanenden Gebietes gewerbliche Bauflächen fest. Die geplante Nutzung als Studentenwohnheim ist bzgl. der Nutzung „Wohnen“ in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Das Gebiet stellt zukünftig einen Teilbereich des im Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel dargestellten Sondergebiets „Fachhochschule“ dar. Daher wird aufgrund der umliegenden und bestehenden Nutzung im Osten ein Sondergebiet „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplan 274 soll der bestehende Bebauungsplan 273 insgesamt aufgehoben und die dann nicht mehr als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Bereiche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Hochschule“ dargestellt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes 273 trägt auch präventiv zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit von benachbartem Wohnen und Gewerbe bei.

Um den städtebaulichen Charakter des Gebietes und die vorgesehene Nutzung zu gewährleisten, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Folgenden werden die wichtigsten städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans kurz erläutert:

##### **Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung in Kempten umgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen den Gebietscharakter der umliegenden Bereiche aufnehmen und dafür sorgen, dass das städtebauliche Gesamtbild gewahrt und sich die geplante Nutzung

in die Umgebung einfügt.

Auf dem bestehenden Gelände befinden sich derzeit Parkplätze für die Hochschule. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum für Studenten soll ersatzweise an dieser Stelle ein gefördertes Projekt zur Errichtung eines Studentenwohnheimes umgesetzt werden.

Gleichzeitig ist die Errichtung eines Hostels und einer Tiefgarage innerhalb des Baugebietes vorgesehen.

Der Begriff „Hostel“ bezeichnet einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb, welcher Zimmer oder Apartments in meist städtischer Umgebung an einen ständig wechselnden Kreis von Gästen vermietet. Die Anmietung ist grundsätzlich für jedermann zugänglich. Ein Hostel ist eine Übernachtungsmöglichkeit, die sich an Personen richtet, die vorübergehend untergebracht werden müssen. Im Gegensatz zu einer Pension oder einem Hotel ist in einem Hostel die Verweildauer meist länger und kann bis zu 6 Monate betragen. Die Serviceleistungen des Hostelbetriebes umfassen auch das Housekeeping (Zimmereinigung und Wechsel der Bettwäsche und Handtücher). Die hierfür notwendigen Nebenräume (für Lebensmittel, Bettwäsche, Reinigungsmittel usw.) sind im Gebäude untergebracht. Eine Kochgelegenheit im Hostelzimmer ist nicht gegeben. Eine Förderung der Hostelnutzung ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger (Green Living Inn) betreibt am Standort Kempten (seit 2013) bereits ein Hostel.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 2366/6, 2366/2, 2366/10 und 2366/11, Gemarkung Kempten.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind studentisches Wohnen, Hostelnutzung als Beherbergungsbetrieb sowie drei Wohneinheiten.

Im Plangebiet ist eine GRZ I für die Hauptgebäude von 0,6 zulässig. Da unter anderem eine Tiefgarage errichtet wird, ist zusätzlich eine GRZ II für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,925 zulässig. In Anlehnung an das geplante Vorhaben der Errichtung eines mehrstöckigen Gebäudes (fünf bzw. sechs Vollgeschosse) ist im Plangebiet eine GFZ von 2,6 zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen sind als Bestandteil der baulichen Hauptanlage bis zu einem Umfang von 75 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind die nicht überbaubaren Flächen zwingend als Gartenflächen bzw. als Fußwege oder Terrassen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Gartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

### Erschließung

Das Gebiet wird für KFZ zukünftig von Süden vom Haslacher Berg angebunden. Zudem werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Aufweitung am Haslacher Berg festgesetzt.

Es sind fünf Stellplätze oberirdisch auf Privatgrund vorgesehen, während ansonsten eine Tiefgarage geplant ist. In der Tiefgarage sind auch eine große Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder festgesetzt.

### Immissionsschutz

Durch die gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplanes 273 und die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 274 wird auch präventiv der Vermeidung von Konflikten in Bezug auf die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit von benachbartem Wohnen und Gewerbe beigetragen. Eine gewerbliche Nutzung wäre nach Aufhebung aufgrund der gleichzeitigen Änderung des FNP/LP nicht mehr zulässig.

### Textliche Festsetzungen

Um ein harmonisches Einfügen der Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung zu gewährleisten, wurden insbesondere Festsetzungen zur zulässigen Dachform (ausschließlich Flachdächer), zur Dacheingrünung, zu Werbeanlagen sowie zur Geländegestaltung und Stützwandbereichen getroffen.

### Klimafolgenabschätzung

Der Bebauungsplan schafft Baurecht auf einer bereits versiegelten Fläche innerhalb von Umgebungsbebauung. Dadurch erfolgt eine klassische Nachverdichtung, mit der vorhandenen Infrastruktur genutzt wird und eine Bebauung im Natur- bzw. Landschaftsraum vermieden werden kann. Mögliche klimatische Beeinträchtigungen durch neue Versiegelungen werden durch festgesetzte Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Grünflächenbereichen stark reduziert. Daher sind die Folgen für das Mikroklima sowohl für das Plangebiet selbst als auch für den umliegenden Stadtteil als gering einzustufen.

### Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt ohne Umweltbericht. Die Belange des Naturschutzes werden jedoch berücksichtigt und dargestellt.

### Denkmalschutz

Es befinden sich keine kartierten Einzeldenkmäler, Bodendenkmäler und Ensembles im Plangebiet.

Bei Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten archäologisch relevanter Kulturschichten zu rechnen. Eventuell weitere auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem

Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

#### Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung des Vorentwurfstandes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich im Juli 2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu dem Verfahren kann anschließend voraussichtlich in den September-Gremien 2023 erfolgen.

#### **Aufstellungs- und Billigungsbeschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Bergs mit dem im Lageplan vom 22.06.2023 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen und der Vorentwurf der Planung wird gebilligt.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ziel der Planung ist die Baurechtschaffung für eine Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung und Tiefgarage.

#### **Anlagen:**

- Präsentation
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen