



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.06.2023

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2023/61/278

### TOP 5

#### **Aufhebungsverfahren Nr. 272 zum Bebauungsplan 273 Haslacher Berg „für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße,, im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Berg; Einleitungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

##### **Sachverhalt:**

Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Aufhebungsverfahren die Realisierung eines Studentenwohnheimes mit Hostelnutzung und einer Tiefgarage zu ermöglichen.

Die geplante Realisierung eines Studentenwohnheimes mit Hostelnutzung und einer Tiefgarage widerspricht an diesem Standort dem aktuellen Stand des Bebauungsplanes Nr. 273, der den Grundstücksbereich als Gewerbegebiet (GE) darstellt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens wäre daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde von der Stadt entschieden, den Bebauungsplan 273 durch ein eigenes Verfahren aufzuheben und für den Bereich des Studentenwohnheimes einen eigenen Bebauungsplan 274 in einem gesonderten Verfahren aufzustellen. Nicht betroffen ist der eigenständig für sich stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan 273/1.

Die bestehende gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, weshalb die Stadt Überlegungen zur zukünftigen Nutzung mit einfließen hat lassen und entschieden hat, die Flächen für den Bedarf der Hochschule zu sichern. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass der überwiegende Teil bereits bebaut ist und keiner weiteren Regelungen durch einen Bebauungsplan mehr bedarf. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes werden Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein. Eine weitere Regelung ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Lediglich die Art der Nutzung soll zukünftig durch den Flächennutzungsplan vorgegeben werden.

Nachdem der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben wird, könnten

die Darstellungen im Flächennutzungsplan berichtigt werden. Die Stadt Kempten hat jedoch entschieden, ein gesondertes Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Aufhebung durchzuführen.

#### Städtebauliches Konzept

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan 273 gliedert sich in allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE). Im MI und WA sind die Flächen überwiegend bebaut und gemäß dem festgesetzten Gebietscharakter entwickelt.

In dem Bereich der Gewerbegebiete wurde die vorhandene Nutzung aufgegeben, schließt gemäß § 8 BauNVO jedoch das Wohnen aus. Da ein Studentenwohnheim errichtet werden soll, ist die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes (274) erforderlich. Dieser regelt zukünftig im Südwesten der gewerblichen Baufläche die Zulässigkeit von Bauvorhaben, während auf den verbleibenden Flächen Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein werden.

Der Flächennutzungsplan soll gleichzeitig in einem eigenen Verfahren geändert und an die Ziele des Sondergebiets „Hochschule“ angepasst werden.

Der Bebauungsplan widerspricht den Zielen der Stadt im nördlichen Bereich für die Hochschule Bedarfsflächen zur Verfügung zu stellen. Der vorhandene gewerblich genutzte Bereich wird nicht mehr für Gewerbe benötigt. Die dann nicht mehr als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Bereiche im Flächennutzungsplan werden als Sondergebiet „Hochschule“ dargestellt.

#### Immissionsschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplanes 273 trägt auch präventiv zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit von benachbartem Wohnen und Gewerbe bei. Eine gewerbliche Nutzung wäre nach Aufhebung nicht mehr zulässig.

#### Künftiges Baurecht

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 273 werden Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 274 in dessen Geltungsbereich durch die zukünftigen Festsetzungen zu bewerten sein.

#### Entwässerungskonzept/Hochwasserschutz

Der Versiegelungsgrad der Bauflächen wird zukünftig voraussichtlich aufgrund des Bedarfs deutlich geringer und zu einer vergleichsweise erheblichen Verbesserung des Wasserhaushaltes beitragen. Dem kommt bereits der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 274 mit den Freiflächen anstelle von Stellplätzen nach.

#### Klimafolgenabschätzung

Der Bebauungsplan schafft Baurecht auf einer bereits als Gewerbegebiet genutzten, voll erschlossenen 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 zumindest in den Teilbereichen des Bebauungsplanes 274 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.

#### Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 2366/2, 2366/3, 2366/4, 2366/5, 2366/6, 2366/8, 2366/10, 2366/11, 2367, 2367/4, 2367/5, 2367/6, 2367/7, 2367/8, 2367/10, 2367/11, 2367/13, 2367/14, 2368, 2368/1, 2369/2, 2369/4, 2369/11, 2369/13, 2369/17 und 2183/56 Gemarkung Kempten.

#### Umweltschutz

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

#### Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung des Vorentwurfstandes wird der 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.

### **Einleitungs- und Billigungsbeschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan 273 Haslacher Berg „für das Gebiet südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und westlich der Bahnhofstraße“ 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 erfolgt nach § 13a BauGB.

Städtebauliches Ziel des Aufhebungsverfahrens ist insbesondere die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung innerhalb des Stadtteils.

#### **Anlagen:**

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Textteile
- Präsentation