

21. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Sondergebiet Hochschule“

im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße

Begründung

22.06.2023

Herausgeber:  
Stadt Kempten (Allgäu)

Bearbeitung:  
Stadtplanungsamt

Stadt Kempten (Allgäu)  
Stadtplanungsamt  
Kronenstraße 8  
87435 Kempten (Allgäu)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I. ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Integration des Landschaftsplans .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Darstellungssystematik .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP /LP .....</b>	<b>6</b>
<b>6 Lage im Stadtgebiet .....</b>	<b>7</b>
<b>7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) .....</b>	<b>7</b>
<b>8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu .....</b>	<b>9</b>
<b>9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt.....</b>	<b>10</b>
<b>10 Ziele des Naturschutzrechts .....</b>	<b>10</b>
<b>11 Denkmalschutzgesetz.....</b>	<b>11</b>
<b>12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>11</b>
<b>II. ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN.....</b>	<b>13</b>
<b>1 Allgemeine Zielsetzungen.....</b>	<b>13</b>
<b>2 Untersuchte Planungsalternativen .....</b>	<b>13</b>
<b>3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....</b>	<b>13</b>
<b>4 Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>14</b>
<b>III. ANLAGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>2</b>

Abschnitt I:

# Allgemeiner Teil

## I. Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

Im Allgemeinen Teil des ersten Abschnitts werden die für die Planung relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen gesetzlicher, naturräumlicher und städtebaulicher Art erläutert. Zudem werden die wesentlichen Vorgaben und Entwicklungsziele der Planung in den Grundzügen dargestellt.

Der zweite Abschnitt dient der Erläuterung der Änderung der gewerblichen Bauflächen in das Sondergebiet „Hochschule“. Zudem werden die allgemeinen Zielsetzungen, die geprüften Alternativen und die neue Plandarstellung erklärt.

Der Umweltbericht beschreibt die voraussichtlichen erheblichen negativen Umweltwirkungen der geplanten Sonderbaufläche. Dies ist in Abschnitt drei aufgeführt.

### 1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans (LP) sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die wesentliche inhaltliche Darstellung des FNP/LP erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf den Grund und Boden hat und dort ihren Niederschlag findet. Dementsprechend sind die Aussagen des FNP/LP nur in den Grundzügen – d.h. verallgemeinert und generalisiert – dargestellt.

Die 21. Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe und konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Der Plan zeigt jedoch das langfristige Entwicklungsziel für die geplanten Flächen auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen.

### 2 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten ist in den rechtskräftigen FNP integriert, so dass auf ein selbständiges Planwerk verzichtet wird. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan entsprechend geändert und ergänzt.

Aufgabe des Landschaftsplans ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Der Landschaftsplan konkretisiert zudem auf kommunaler Ebene die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da sowohl FNP als auch LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchlaufen, erhalten beide gleichermaßen Rechtswirksamkeit.

### 3 Darstellungssystematik

Der FNP/LP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 und der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht.

Obwohl der FNP/LP vergleichsweise kleinmaßstäblich dargestellt ist, werden mit der Kartengrundlage *keine* parzellenscharfen Aussagen getroffen. Die verwendeten Planzeichen sind der Planzeichenverordnung mit Stand vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert, entnommen bzw. an diese angelehnt. Darüber hinaus wurden – insbesondere zur Integration des Landschaftsplans – auch eigene Planzeichen entwickelt.

### 4 Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für die Flächennutzungsplanung sind die §§ 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). In diesen Rechtsvorschriften sind die Aufgaben und Ziele sowie die erforderlichen Inhalte und Verfahrensschritte festgesetzt.

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert geregelten einzelnen Belange des Umweltschutzes existiert seit 1998 eine ergänzende Regelung in § 1a BauGB, die im Jahr 2004 noch erweitert worden ist. Im Rahmen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### 5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP /LP

Das Gebiet ergänzt den im Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel Sondergebiet „Hochschule“ dargestellten Bereich.

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.

Parallel zum Bebauungsplan 274 soll der Bebauungsplan 273 insgesamt aufgehoben werden und die dann nicht mehr als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Bereiche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Fachhochschule“ dargestellt werden.

Den Darstellungen des Bebauungsplanes 274 und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, wird dieser Bereich sowie der Bereich der Aufhebungssatzung 272 für den Bereich des Bebauungsplanes 273 im Flächennutzungsplan zu einem Sondergebiet „Hochschule“ geändert.

## 6 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt zentral im Süden des Stadtgebietes in kurzer Entfernung zum nahegelegenen Bahnhof zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße von welchen auch die Erschließung erfolgt.

Im Norden und Süden des Gebietes grenzt vorhandene gemischte Bebauung an. Die Umgebung im Westen und Südosten wird geprägt von Wohnbebauung. Im Osten grenzen bereits als Sonderbauflächen für die Hochschule ausgewiesene Flächen an das Gebiet an.

## 7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

Die Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung sind im Bundesraumordnungsgesetz (ROG) geregelt. Danach sind unter Anwendung des Gegenstromprinzips überörtliche und örtliche Planung aufeinander abzustimmen. Einerseits sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Regionalplanerische Ziele, die sich auf die Bauleitplanung beziehen, besitzen damit eine Bindungswirkung für die Flächennutzungsplanung. Andererseits ergibt sich aus dem Gegenstromprinzip auch, dass die spezifischen Gegebenheiten auf der Ebene der Gemeinden bei den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die maßgeblichen Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Region Allgäu (16) genannt.

Das LEP stellt die fachübergreifende Gesamtkonzeption für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns dar. Es versteht sich als mittel- bis langfristiges raumordnerisches Konzept und verfolgt als grundlegendes Leitziel die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Ergänzend erhält das Leitprinzip der Nachhaltigkeit als Wertmaßstab für die Umsetzung des Leitziels und aller fachbezogenen Festsetzungen eine grundlegende Bedeutung.

Die Ziele des LEP (Z) sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Bereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 insbesondere folgende Aussagen getroffen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

## 8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu

Der aktuelle Regionalplan in der Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 10. Januar 2007 (RABI Schw. Nr.1 2007), geändert durch Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu vom 07. November 2007 (Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 06. Mai 2008), geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 16. Juli 2008, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 11. November 2008 (RABI Schw. Nr. 15/ 2008), geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 25. Juli 2017, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 26. März 2018 (RABI Schw. Nr. 5/2018), gilt als mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Allgäu. Er stellt zugleich den Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar.

Die Ziele (Z) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter.

Für den Bereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Regionalplan Allgäu insbesondere folgende Aussagen getroffen:

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

(Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.

(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

(G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

(G) Insbesondere in Kempten (Allgäu) und Kaufbeuren ist eine Weiterentwicklung des Städtetourismus anzustreben.

(G) Dem Kulturtourismus und der Vernetzung des kulturellen Angebots in der Region kommt besondere Bedeutung zu.

(Z) Die Fachhochschule Kempten (Allgäu) soll als Wissenschaftsstandort der Region ausgebaut werden. Ihre Funktion als überregionales Aus- und Weiterbildungszentrum (z.B. über Masterstudiengänge) soll gestärkt werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Die regionalplanerischen Aussagen wurden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den Aussagen des geltenden Regionalplans.

## 9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung erzielt werden. Für die künftigen Generationen sind somit ausreichend Flächen zur Deckung der menschlichen Grundbedürfnisse „Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“ zur Verfügung zu stellen.

Mit der gegenständlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Sonderbauflächen für die Hochschule erweitert werden und dafür gewerbliche Bauflächen reduziert werden. Die Grundstücke sind bisher teilweise nicht bebaut. Auf der im Bebauungsplan Nr. 274 festgesetzten Fläche soll Wohnraum für Studenten der angrenzenden Hochschule und gleichzeitig ein Hostel für Besucher geschaffen werden. Auf der Fläche außerhalb des Bebauungsplanes ist langfristig eine Umnutzung und Umgestaltung von nicht mehr gewerblich genutzten Flächen zu Sonderbauflächen für die Hochschule angedacht.

## 10 Ziele des Naturschutzrechts

Die Ziele des Naturschutzrechtes, die in Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) verankert sind, werden durch den integrierten Landschaftsplan beachtet und umgesetzt. Gemäß Art. 3 BayNatSchG stellt der Landschaftsplan das Planwerk für Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan stellen ein gemeinsames, aufeinander abgestimmtes Planwerk dar, das als „vorbereitende Bauleitplanung“ die örtlichen Erfordernisse der ortsplanerischen, städtebaulichen, landespflegerischen und naturschutzfachlichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren strukturieren soll.

Der Landschaftsplan untersucht die Situation der im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgüter bzw. natürlichen Ressourcen

- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensräume und
- Landschaft (mit Landschaftsbild, Erholung)

bewertet die charakteristischen Eigenschaften und formuliert Ziele und Maßnahmen für die Erhaltung bzw. ggf. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen abiotischen und biotischen Schutzgütern bzw. zur Wahrung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

## 11 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet selbst liegt kein Bodendenkmal und kein Baudenkmal.

Eventuell 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.

## 12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am . . . . . Die bisherige gewerbliche Baufläche soll künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dargestellt werden.

Der Verfahrensablauf und die dazugehörigen Beteiligungsverfahren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

**Tabelle 1 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren**

Verfahrensablauf	Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss	. . . . .
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	. . . . . – . . . . .
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	. . . . . – . . . . .
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	. . . . . – . . . . .
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	. . . . . – . . . . .
Feststellungsbeschluss	. . . . .

Abschnitt II:

# Erläuterung der Bauflächen

## II. Erläuterung der Bauflächen

### 1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan verfolgt die Stadt das Ziel die gewerblichen Bauflächen durch Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ zu ersetzen.

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden als solche nicht mehr genutzt. Der Standort ist aufgrund der entstandenen umgebenden städtebaulichen Entwicklung für Gewerbe insbesondere aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht mehr geeignet. Umgekehrt bietet sich hier eine Möglichkeit dem Ziel des Regionalplanes zu folgen, Kempten als Wissenschaftsstandort der Region auszubauen und hierfür die notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Durch die Änderung des FNP/LP wird dem Entwicklungs- und Anpassungsbot der Bauleitplanung entsprochen. Die Änderung greift damit teilweise dem parallel aufgestellten Bebauungsplan vor, welcher die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der baulichen Anlagen im Detail regelt. Gemäß § 13a BauGB wäre der Flächennutzungsplan dann im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ kann das geplante Studentenwohnheim und das Hostel dort errichtet werden.

### 2 Untersuchte Planungsalternativen

Aufgrund der Tatsache, dass sich laut dem bestehenden Flächennutzungsplan an dem Standort die Hochschule weiter entwickeln soll sind Standortalternativen, aus städtebaulichen Aspekten betrachtet, nahezu ausgeschlossen. Der vorliegende Idealfall, dass durch einen Vorhabenträger die Errichtung von zahlreichen Wohnungen für Studenten und einem Hostel für Besucher eine Nachverdichtung im Innenstadtbereich mit sich bringt, unterstützt die Wahl des Standortes im Besonderen.

Sinnvolle andere Planungsalternativen ergeben sich daher nicht.

### 3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 04.09.2009) größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Westen grenzt die Immenstädter Straße, dargestellt als Hauptverkehrsstraße, an die Fläche an. Im Norden und Süden der Fläche befindet sich Mischgebietsfläche und im Osten ist bereits Sonderbaufläche „Fachhochschule“ dargestellt.

Als Zäsur zwischen geplanter und bestehender Sonderbaufläche sind im Nordosten Grünflächen mit Gehölzbestand dargestellt.

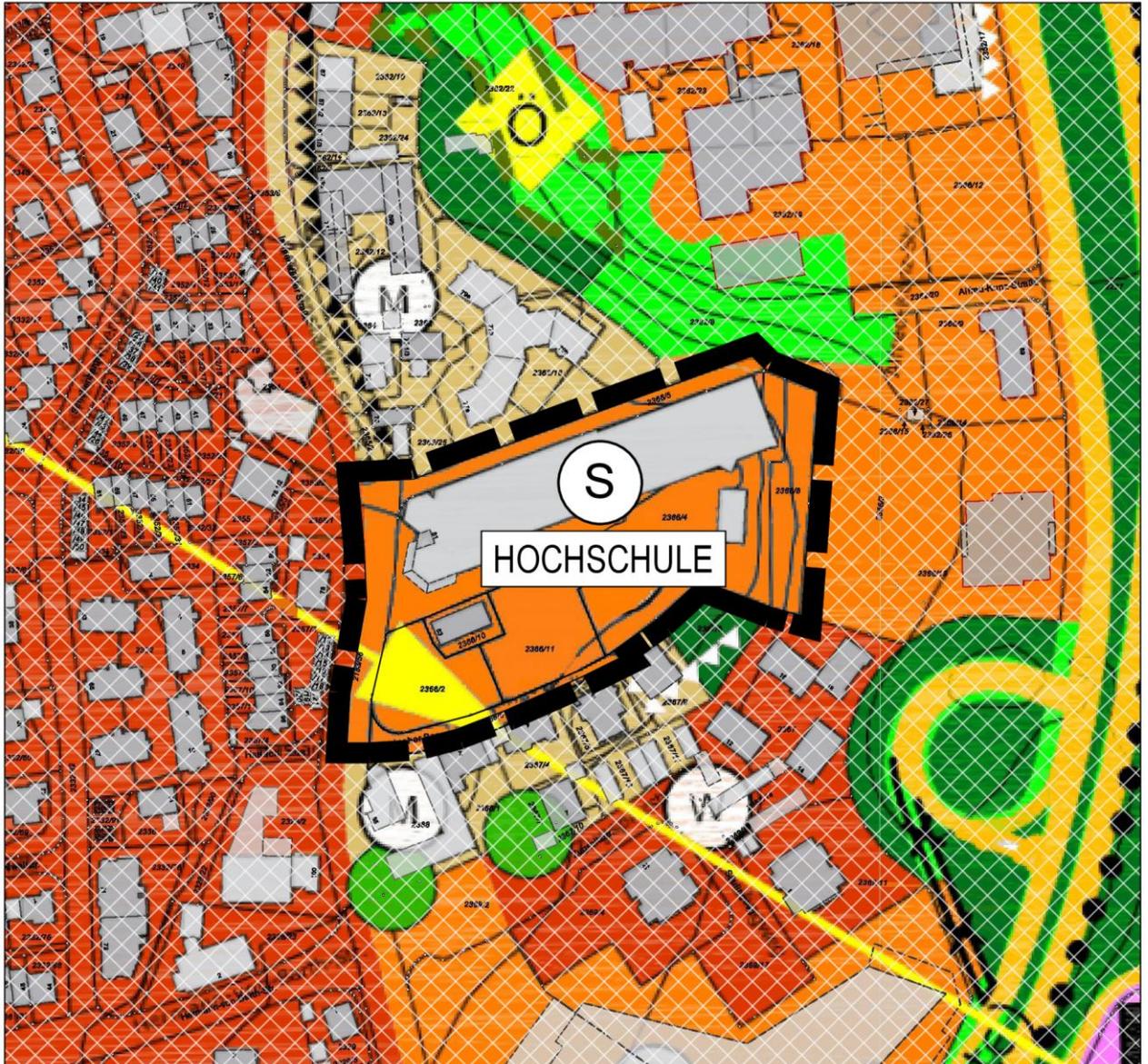


**Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / bisherige Darstellung des Plangebietes**

#### 4 Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung wird die gewerbliche Baufläche durch Sonderbauflächen ersetzt werden.

Die Darstellung mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ kann im vorbereitenden Bauleitplan (FNP) als Überbegriff für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 vorgesehene Entwicklung eines Studentenwohnheimes mit Hostelnutzung gesehen werden.



**Abbildung 2: Inhalte der 21. Änderung des FNP/LP**

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des FNP/LP umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

# III Anlagen



### III. Anlagen

#### Umweltbericht

.....

wird nachgereicht

...