



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.11.2023

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert  
Vorlagennummer: 2023/61/335

### TOP 4

#### **21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“, im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße**

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

**B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

##### Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Am 29.06.2023 wurde der Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Hochschule“ im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Ziel der Planung ist es, 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 Immissionschutzes 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 17.07.2023 bis einschließlich dem 14.08.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Insgesamt wurden 25 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

**A) Ergebnis 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 zwischen dem 17.07.2023 bis einschließlich 14.08.2023.

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 17.07.2023 bis einschließlich 14.08.2023. Insgesamt wurden 25 Behörden, Dienststellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

### **2.1 Nicht-abwägungsrelevante Hinweise**

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange,

- Kemptener Kommunal Unternehmen – Abteilungen Wasser und Abwasser
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Allgäuer Überlandwerk GmbH – Abteilung Netze und Anlagen
- Stadt Kempten, Amt 18 – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
- Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde
- Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Immissionsschutzbehörde
- Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Bodenschutzbehörde
- Stadt Kempten, Amt 37 - Amt für Brand und Katastrophenschutz
- Stadt Kempten, Amt 60.1 – Allgemeine Bauverwaltung

wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise bzw. in die Begründung eingearbeitet.

### **2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 2 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in gekürzter Form in den Vorlagebericht übernommen. Anschließend werden diese eingeordnet und ein Vorschlag zur Abwägung erbracht.

#### **a) Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Schwaben weist auf die Berücksichtigung der LEP-Teilfortschreibung und dessen Grundsätze und Ziele vom 16.05.2023 hin.

Ferner wird auf die Zulässigkeit von Studentenwohnungen und Hostels / Beherbergungsbetriebe in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO hingewiesen, so dass eine SO-Ausweisung aus Sicht der Regierung von Schwaben entbehrlich ist und eine Prüfung empfohlen wird.

## BERICHT:

Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung wird im Entwurf berücksichtigt.  
Die Stadt hat sich für die Festsetzung eines Sondergebietes entschieden, da sich das Sondergebiet Hochschule in direkter Umgebung befindet. Der Gebietscharakter WA im Sinne des § 4 BauNVO lässt die Festsetzung einer ausschließlichen Nutzung als Studentenwohnheim und Hostel nicht zu. Es handelt sich in diesem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Ausschluss aller anderen Nutzungen zulässig wäre. Die Stadt möchte jedoch an dieser Stelle klar zum Ausdruck bringen, dass hier eine Wohnanlage mit besonderer, zweckgebundener Wohnnutzung entsteht.

## FAZIT:

Die Hinweise zum Thema LEP-Teilfortschreibung und deren Ziele werden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.  
Die Anregungen zum SO werden in der Begründung im Bebauungsplan berücksichtigt.

### b) Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) verweist auf die im Planumgriff befindliche Altlastenverdachtsfläche „Ehem. Seitz Areal“ mit der Katasternummer 76300533.

## BERICHT:

Die sich im Planumgriff befindende Altlastenverdachtsfläche wird im Entwurf unter Kapitel 13 „Altlasten“ berücksichtigt.

## FAZIT:

Die Hinweise zum Thema Altlastenverdachtsflächen werden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

### **3. Änderungen in der Begründung und in der Planzeichnung**

Die Anpassungen von Plan und Satzung aufgrund der Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in den Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Hochschule“ eingearbeitet.

### **4. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen**

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten sind verfügbar:

Schutzgut Mensch:

- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.07.2023
- Umweltbericht vom 23.11.2023

Schutzgut Biologische Vielfalt:

- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.08.2023
- Umweltbericht vom 23.11.2023

Schutzgut Fläche:

- Umweltbericht vom 23.11.2023

Schutzgut Boden- und Geomorphologie:

- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu), Stellungnahme vom 16.08.2023
- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 16.08.2023
- Umweltbericht vom 23.11.2023

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu), Stellungnahme vom 16.08.2023
- Umweltbericht vom 23.11.2023

Schutzgut Luft und Klima:

- Umweltbericht vom 23.11.2023

Schutzgut Landschaftsbild:

- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.08.2023
- Umweltbericht vom 23.11.2023

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Umweltbericht vom 23.11.2023

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu), Stellungnahme vom 16.08.2023
- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.08.2023
- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 16.08.2023
- Umweltbericht vom 23.11.2023

## **B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“ vom 23.11.2023 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Büros OPLA vom 23.11.2023 beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

**Anlagen:**

- Planzeichnung 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“ in der Fassung vom 23.11.2023
- Begründung und Umweltbericht der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“ in der Fassung vom 23.11.2023
- Umweltbezogene Stellungnahmen:
  - Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu), Stellungnahme vom 16.08.2023
  - Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.08.2023
  - Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 16.08.2023
- Präsentation