

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung Nummer 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

- Teil II -

Begründung

23.11.2023

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	2
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
	FNP / LP	2
1.2	Plangebiet.....	3
	Lage / Größe.....	3
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	3
	Siedlungsentwicklung und Art und Maß der baulichen Nutzung	3
	Städtebauliche Situation.....	3
	Gründe der Bebauungsaufhebung	4
	Immissionsschutz	4
	Entwässerungskonzept/Hochwasserschutz	4
	Klimafolgenabschätzung	5
	Künftiges Baurecht	5
1.4	Verfahrensart und Umweltprüfung	5

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist der nördliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und der südliche Teil als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

Durch das Aufhebungsverfahren entspricht die künftige zulässige Art der baulichen Nutzung größtenteils weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplans. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ wird im Parallelverfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“ die gewerbliche Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ umgewandelt.

FNP / LP



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

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.

Im Norden des Gebietes grenzt vorhandene gemischte Bebauung an. Im Westen wird das Plangebiet von der Immenstädter Straße erschlossen. Die Umgebung im Westen und Südosten wird geprägt von Wohnbebauung. Im Osten grenzt die Bahnhofstraße an. Im Süden befindet sich großflächiger Einzelhandel (Möbelhaus).

Das Gebiet liegt zentral im Süden der Stadt Kempten im Ortsteil Haslacher Berg in kurzer Entfernung zum nahegelegenen Bahnhof zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Siedlungsentwicklung und Art und Maß der baulichen Nutzung

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.

Entsprechend der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung ist auch das Maß der baulichen Nutzung sehr heterogen.

Das Allgemeine Wohngebiet ist hauptsächlich von ein- und dreigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Im Süden des WA befinden sich zwei zehngeschossige Punkthochhäuser an der Zugspitzstraße bzw. am Säulingweg, mit bislang uneingeschränktem Bergblick nach Süden. Durch die naheliegende Bahnhofstraße sowie der Kreuzung mit der Immenstädter Straße ist das Gebiet von stark auftretendem Verkehrslärm geprägt.

An das WA schließt eine heterogene Mischnutzung mit überwiegender Wohnbebauung an.

Städtebauliche Situation

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.

Gründe der Bebauungsplanaufhebung

Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Aufhebungsverfahren die Flächen für den Bedarf der Hochschule zu sichern.

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehende gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, weshalb die Stadt Überlegungen zur zukünftigen Nutzung angestellt hat. 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.

Gleichzeitig sollte die Realisierung eines Studentenwohnheimes mit Hostelnutzung und einer Tiefgarage ermöglicht werden. 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) festsetzt. 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 Bebauungsplan 274 in einem gesonderten Verfahren aufzustellen. Nicht betroffen ist der eigenständig für sich stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan 273/1.

Nachdem der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben wird, wären die Darstellungen im Flächennutzungsplan in Bezug auf die Art der Nutzung maßgeblich. Um dem Ziel Entwicklungsflächen für die Hochschule bereitzustellen nicht entgegenzustehen, wird parallel die 21. Änderung des FNP/LP aufgestellt.

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 ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes und der gleichzeitigen Änderung des FNP/LP nicht mehr zulässig.

Entwässerungskonzept/Hochwasserschutz

Der Versiegelungsgrad der Bauflächen wird zukünftig voraussichtlich aufgrund des Bedarf 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.

Künftiges Baurecht

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 273 werden Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein.

Die in dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes bestehende gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben und der überwiegende Teil ist bereits bebaut und bedarf keiner weiteren Regelungen durch einen Bebauungsplan mehr.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 274 gelten innerhalb dessen Geltungsbereichs die zukünftigen Festsetzungen.

1.4 Verfahrensart und Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgehoben werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Weiterhin kann das beschleunigte Verfahren auch angewandt werden, wenn im Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn durch die Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Aus den in der Vorprüfung des Einzelfalls behandelten Inhalten kann abgeleitet werden, dass durch die geprüften Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan wird entsprechend im beschleunigten Verfahren aufgehoben.