



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.05.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/433

TOP 2

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

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

B) Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Am 29.06.2023 wurde der Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Hochschule“ im Bereich zwischen der Bahnhofsstraße 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. Es 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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 08.02.2024. Insgesamt wurden 77 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen

dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 08.02.2024.

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 08.02.2024. Insgesamt wurden 77 Behörden, Dienststellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 38 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 3 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

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

- Amprion
- Staatliches Bauamt Kempten
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- AllgäuNetz
- WWA Kempten
- Untere Naturschutzbehörde Stadt Kempten
- Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- Amt für Jugendarbeit Stadt Kempten (Allgäu)

wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 3 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Regierung von Schwaben
- Immobilien Freistaat Bayern
- Untere Bodenschutzbehörde Stadt Kempten,
- Amt 35 – Amt für Umwelt und Naturschutz

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

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

BERICHT:

Der Flächennutzungsplan betrachtet sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans als auch die umliegenden zukünftigen Erweiterungsflächen für die Hochschule. Insofern entspricht der gewählte Gebietscharakter den städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde zur Entwicklung eines Hochschulstandorts.

Für den Bebauungsplan gilt dabei:

Um den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erreichen, dürften die in § 4 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen nicht ausschließlich auf das Wohnen beschränkt werden. Des Weiteren müsste die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig erklärt werden. Zudem stellt sich die Frage, ob aufgrund der Anzahl der Hostelzimmer das Beherbergungsgewerbe in einem Wohngebiet noch gebietsverträglich und damit zulässig wäre.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zur Realisierung des Vorhabens zudem eine hohe Baudichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 (einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6 vorgesehen. Die Planung ist dementsprechend nicht mit den städtebaulichen Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vereinbar. Hiernach ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Orientierungswert in Wohngebieten festgelegt. Das Vorhaben wäre dementsprechend über eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht genehmigungsfähig.

Für Sondergebiete gelten hingegen nach § 17 BauNVO wesentlich höhere Dichtewerte mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4. Diese können im Rahmen der Abwägung weiter geringfügig überschritten werden.

Die Stadt hat sich für ferner die Festsetzung eines Sondergebietes entschieden, da sich das Sondergebiet Hochschule in direkter Umgebung befindet. Es handelt sich in diesem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Ausschluss aller anderen Nutzungen zulässig ist. Die Stadt möchte jedoch an dieser Stelle klar zum Ausdruck bringen, dass hier eine Bebauung mit besonderer, zweckgebundener Wohnnutzung entsteht.

FAZIT:

Die Anregungen zum Gebietscharakter werden in der Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.

b) Immobilien Freistaat Bayern

Immobilien Freistaat Bayern regt an, dass der Freistaat Bayern im Jahr 2020 nicht nur Grundstücke von der Stadt Kempten auf dem ehemaligen Seitz-Areal für die Hochschulerweiterung erworben hat, sondern von privater Hand auch das Grundstück FINr. 2367/6 Gem. Kempten. Da es laut des Immobilien Freistaats Bayern auch beabsichtigt ist, dieses Grundstück für die Erweiterung des Hochschulcampus einzubeziehen, wird es für notwendig erachtet, auch dieses Grundstück in den Umgriff des Sondergebietes Hochschule einzubeziehen.

BERICHT:

Sofern eine bauliche Entwicklung auf diesem Grundstück stattfinden kann, widerspricht diese nicht zwingend den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da dieser nicht parzellenscharf zu betrachten ist. Grundsätzlich besteht auf der genannten Flurnummer ein naturschutzfachlich hochwertiger Gehölzbestand, welcher ggf. zu erhalten wäre. Die Darstellung entspricht somit dem vorhandenen Zustand. Daher wird der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung nicht erweitert.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

c) Untere Bodenschutzbehörde Stadt Kempten, Amt 35 – Amt für Umwelt und Naturschutz

Das Amt für Umwelt und Naturschutz regt an, die Ausführungen zu Altlasten im Textteil zu ergänzen.

BERICHT:

Den Anregungen kann nachgekommen werden. Die Ausführungen zu den Bodengutachten, Altlasten und Bodenveränderungen werden detaillierter formuliert als bislang im Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung.

FAZIT:

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend angepasst.

3. Änderungen in der Begründung und in der Planzeichnung

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

Feststellungsbeschluss:

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“ im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße wird gemäß Plan vom 14.05.2024 festgestellt. Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen werden beigelegt.

Anlagen:

- Gesamtdokument zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Hochschule“ in der Fassung vom 14.05.2024
- Planzeichnung
- Begründung
- Präsentation