



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.05.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert  
Vorlagennummer: 2024/61/448

### TOP 1

## Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

### Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29.02.2024 vorgestellt. Aufgrund des Antrages der Fraktion Freie Wähler/ÜP zu den potenziellen Gewerbeflächen „Südlich Heussring“ und eines Antrags der Fraktion Bündnis90/Die Grünen zu den geplanten Wohnbauflächen „Hirschdorf Nord“ wurde der Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Beteiligung vertagt. Zudem wurde vereinbart, eine Sondersitzung der „Lenkungsgruppe FNP“ zu terminieren, um über die betroffenen Bereiche zu diskutieren. Dieser Termin hat am 17.04.2024 stattgefunden und in Folge wurde die Planung angepasst.

#### Wohnbauflächen:

Die Erweiterung der Wohnbaufläche Hinterbach/Hirschdorf wurde um ca. 1,2 ha reduziert. Insgesamt werden nun ca. 3,8 ha Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die Reduzierung kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine moderate Arrondierung für den Ortsteile Hinterbach und Hirschdorf umgesetzt werden. Im Rahmen des noch laufenden Bebauungsplanverfahrens „Hinterbach-Nord“ kommen noch in der Plandarstellung ca. 0,9 ha an Wohnbauflächen hinzu, die im FNP über die damals noch gültige Verfahrensart des § 13b BauGB berichtigt worden wäre, nun aber in das Neuaufstellungsverfahren integriert werden muss.

Eine weitere Änderung bei den Wohnbauflächen hat sich im Ortsteil Neuhausen ergeben. Die dort ausgewiesene Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) wurde zurückgenommen, da sich die Eigentümer gegen eine Entwicklung der Flächen ausgesprochen haben. Aufgrund der fehlenden Perspektive werden die Flächen folglich weiterhin als Flächen für Landwirtschaft im FNP dargestellt.

#### Gewerbeflächen:

In der Sitzung der Lenkungsgruppe am 17.04.2024 wurden von der Verwaltung verschiedene Varianten für den Bereich „Südlich Heussring“ (Gewerbe, Wohnen, gemischte Bauflächen) für eine Flächenausweisung auf dem Areal, inklusive der damit

einhergehenden Vor- und Nachteile, vorgestellt und ausführlich diskutiert. Durch die „Vorbelastung“ der Flächen durch den im Osten ansässigen Industriebetrieb und der Verkehrsimmissionen durch den Heussring und der Oberstdorfer Straße ist eine gewerbliche Nutzung der Flächen sinnvoll. Die Bebauung mit Wohnhäusern könnte nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand) realisiert werden. Eine Ausweisung von gemischten Bauflächen ist ebenfalls nicht sinnvoll, da die spätere Bebauung, welche in einem festen Mischverhältnis von Gewerbe und Wohnen entstehen muss, nur schwer zu realisieren ist.

Deshalb sollen auf dem Areal weiterhin ausschließlich Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Allerdings wurden diese im Westen um ca. 3,6 ha reduziert. Dieser Bereich soll weiterhin als Flächen für Landwirtschaft dargestellt werden, um den vorhandenen Geh- und Radweg und die Naherholungsfunktion zu erhalten. Insgesamt werden auf dem Areal westlich des milchverarbeitenden Betriebs und südlich des Heussrings in Summe ca. 12,3 ha Gewerbeflächen ausgewiesen.

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

#### Anlass und Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan (FNP) enthält die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient der Stadt als Leitlinie für die räumliche Verteilung von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in den FNP integriert und stellen die Erfordernisse zur Umsetzung der Freiraumentwicklung und des Naturschutzes dar. Der FNP verfolgt dabei einen Planungshorizont von 10-15 Jahren und sollte dann unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen neu aufgestellt werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kempten wurde 2009 aufgestellt. Seitdem wurden 21 Teilflächen geändert und einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem sind die 2009 neu ausgewiesenen Siedlungsflächen inzwischen weitestgehend überplant und bebaut.

Als vorbereitender Bauleitplan ist der FNP das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung und gleichzeitig die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diese müssen aus den Planungszielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans entwickelt werden.

Die Darstellungen im FNP begründen keine Bauansprüche bzw. Entwicklungsansprüche für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, aber sie binden die Stadt Kempten (Allgäu) und andere öffentliche Planungsträger bei städtebaulichen Entwicklungen. So dürfen zum Beispiel keine Wohnhäuser auf einer Fläche gebaut werden, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Aufgrund der umfangreichen Themen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beschränkt sich die Sitzungsvorlage auf die Beschreibung der wesentlichen Inhalte. Ausführliche Erläuterungen zu den einzelnen Inhalten können der Begründung und dem Umweltbericht entnommen werden.

#### Vorbereitende Maßnahmen

Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am

01.08.2019.

Anschließend begann eine umfangreiche Grundlagenermittlung inklusive Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Gewerbeflächenbedarf. Parallel wurden bestehende Fachgutachten und Untersuchungen ausgewertet sowie für den FNP relevante Fachgutachten in Auftrag gegeben und erarbeitet (z.B. Starkregegefahrenanalyse, Stadtklimaanalyse, Innenentwicklungskonzept). Gegen Ende des Jahres 2020 wurde ein „Verwaltungsdialog“ abgehalten. In diesem Rahmen wurden sämtliche von den Planungen zum FNP2040 betroffene Fachämter der Stadtverwaltung zu Gesprächen eingeladen, um deren Bedarfe und Ideen abzufragen.

Darüber hinaus fanden Abstimmungstermine mit dem ortsansässigen Bauernverband und den Bauträgern (Sozialbau Kempten, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Allgäu sowie der Baugenossenschaft Kempten) statt, um möglichst frühzeitig ein gesamtheitliches Meinungsbild über die Siedlungsentwicklung zu erhalten.

#### Zusammenarbeit mit der Politik

Um während des Planungsprozesses ebenfalls einen regelmäßigen Austausch zwischen Stadtverwaltung und Politik zu gewährleisten, wurde ab März 2021 eine Lenkungsgruppe zum FNP eingerichtet. Diese besteht aus jeweils einer Vertreterin bzw. einem Vertreter der Stadtratsfraktionen, den Leitungen der städtischen Referate sowie aus Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes. Den Vorsitz führt Herr Oberbürgermeister Kiechle. Insgesamt tagte die Lenkungsgruppe in den vergangenen drei Jahren an 14 Terminen. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe wurden zu Beginn durch das Stadtplanungsamt über die Grundlagen, die Fachgutachten und die allgemeinen Zielsetzungen zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan informiert. Anschließend wurden in den regelmäßig abgehaltenen Sitzungen die Inhalte des Vorentwurfes diskutiert und konkretisiert.

#### Inhalte und Meilensteine 2021:

- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum und Gewerbeflächenbedarf
- Grundlegende Zielsetzungen
- Bestandserhebung und Auswertungen zum Landschaftsplan

#### Inhalte und Meilensteine 2022:

- Erarbeitung eines Rahmenplans mit Potenzialflächen für Wohnen und Gewerbe
- Landschaftsplanerisches Leitbild

#### Inhalte und Meilensteine 2023:

- Informelle Bürgerbeteiligung
- Überführung des Rahmenplans in einen Vorentwurf
- Detailabstimmung zu baulichen Entwicklungsflächen und Verortung im Stadtgebiet

#### Sachstandsberichte:

- Planungs- und Bauausschuss (16.06.2020), Stadtrat (18.06.2020)
- Planungs- und Bauausschuss (21.10.2021)
- Planungs- und Bauausschuss (15.12.2022)

#### Landschaftsplan

Für die Erarbeitung des Landschaftsplans konnte das Münchener Landschaftsplanbüro

Mahl Gebhard Konzepte (MGK) gewonnen werden. Im Herbst 2021 wurden zwei „Runde Tische“, mit Interessensgruppen, relevanten Akteuren und Vertretern der zuständigen städtischen Fachämter veranstaltet. Die Intention der runden Tische beinhaltete die Vorstellung der Bestandsaufnahme durch MGK, die Identifizierung von Nutzungskonflikten sowie die Formulierung von ersten Zielen und Maßnahmen für die Themenfelder des Landschaftsplans.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Da es sich beim Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan um ein gesamtstädtisches Projekt mit bedeutsamen Charakter handelt, wurde eine eigene Homepage ([www.fnp-kempten.de](http://www.fnp-kempten.de)) eingerichtet. Über die Homepage soll gewährleistet werden, dass die Bürgerschaft alle wichtigen Informationen zur Planung abrufen kann und das Verfahren transparent dargelegt wird. Über ein Online-Formular kann zudem Kontakt mit dem Stadtplanungsamt aufgenommen werden.

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt fünf informelle Beteiligungsformate angeboten, um die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Kempten (Allgäu) möglichst frühzeitig an der Planung partizipieren zu lassen.

Insgesamt haben ca. 400 – 450 Personen an den Beteiligungsformaten teilgenommen und ihre Ideen und Anregungen geäußert. Diese sind soweit für die Planung relevant berücksichtigt worden.

- Bewegter Donnerstag (17.01.2023):  
Unter dem Titel „Wie wird Kempten in Zukunft aussehen? – Ideen und Impulse zum neuen Flächennutzungsplan 2040“ fand am 12.01.23 der Auftakt zur Bürgerbeteiligung im Rahmen des „Bewegten Donnerstag“, in Kooperation mit dem Architekturforum Allgäu, statt. Nach anfänglichen Impulsvorträgen konnten die rund 60 anwesenden Gäste ihre Fragen an Vertreter der Stadt und weitere Experten richten.
- ePin-Verfahren (April / Mai 2023):  
Um eine aktive Teilhabe am Verfahren zu fördern und möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern eine Beteiligung zu ermöglichen, hat die Stadt Kempten zusammen mit dem Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner eine Onlinebeteiligungs-Karte erstellt. Durch das innovative ePin-Konzept konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen und Ideen zu den potenziellen Entwicklungsflächen im FNP 2040 äußern. 251 Bürgerinnen und Bürger haben sich über das ePin-Verfahren an der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kempten (Allgäu) beteiligt. Insgesamt wurden 591 Beiträge und Kommentare geschrieben, sowie 2.728 „Gefällt-mir“- und „Gefällt-mir-nicht“-Angaben gemacht.
- Perspektivenwerkstätten / Markstände (01. und 15.07.2023):  
Um den wichtigen Austausch mit der Kemptener Bürgerschaft weiterzuführen, standen im Juli 2023 an zwei Samstagen Vertreter der Verwaltung, des Büros Mahl Gebhard Konzepte (Landschaftsplan) sowie des Büros Haines-Leger (ePin-Verfahren) am Rande des Wochenmarktes allen Interessierten Rede und Antwort. Vorgestellt wurden die Ergebnisse des ePin-Verfahrens und der Planungsstand vom Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Im direkten Dialog konnte individuell auf die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger eingegangen werden.

- Perspektivenwerkstatt im Zukunftslabor (16.10.2023)

Im neu eingerichteten Zukunftslabor in der Stadt Kempten fand abschließend eine „Perspektivenwerkstatt“ in Form einer öffentlichen Abendveranstaltung statt. Dabei erfolgten initial Impulsvorträge durch den Baureferenten Tim Koemstedt sowie Florian Eggert, Leiter des Stadtplanungsamtes Kempten. Abschließend wurden die Ergebnisse der Onlinebeteiligung und der aufsuchenden Beteiligung vorgestellt.

Im Anschluss an die Vorträge erfolgte ein freier Austausch an den digitalen Plattformen sowie an den bereitgestellten Plänen und Karten. Insbesondere die digitalen Möglichkeiten weckten dabei das Interesse und die Neugier der Besucherinnen und Besucher.

In vielfältigen Gesprächen und auf Moderationskarten konnten nochmals wichtige Anregungen und Hinweise gesammelt werden.

Im Anschluss an die Billigung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

#### Planwerk

Der Landschaftsplan wird in den Flächennutzungsplan integriert und zusammen dargestellt. Der Landschaftsplan bildet vor allem den Bestand und derzeitigen Nutzungen der Grünflächen ab.

Zusätzlich sind dem Vorentwurfsplan noch vier Themenkarten zugeordnet, in denen die Maßnahmen für Natur- und Landschaft nochmals detailliert dargelegt werden, um diese stärker hervorzuheben und somit auch stärker ins Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger zu setzen.

Im Gesamten umfasst das Planwerk folgende Teilpläne:

#### **1.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

#### **1.2 Themenkarte „Klima und Starkregen“**

#### **1.3 Themenkarte „Naturschutz“**

#### **1.4 Themenkarte „Erholung“**

#### **1.5 Themenkarte „Land- und Forstwirtschaft“**

#### Wohnbauflächen

Der weitere Bedarf an Wohnbauflächen hängt im Wesentlichen von der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ab. Die Stadt Kempten hat sich für eine eigene Berechnung entschieden, um aktuelle örtliche Gegebenheiten und Entwicklungen besser berücksichtigen zu können. Außerdem konnten bei der Prognose Sondergruppen (z.B. Wohngemeinschaften, Alten- und Pflegeheime) als weitere Parameter beachtet werden. Der Stadt Kempten (Allgäu) wird bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungswachstum von ca. 5.600 zusätzlichen Einwohnern prognostiziert.

Die Prognose bildet die Grundlage für die Berechnung der benötigten Wohnbauflächen. Als Basis wurde dabei die aktuelle Bevölkerungsdichte der Stadt Kempten herangezogen.

Hierbei ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 38,2 ha.

Um diesen Bedarf zu decken, wurden im Vorentwurf ca. 8,1 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen und ca. 1,3 ha Flächen zu Wohnbauflächen umgewidmet. Die weiteren Bedarfsflächen können durch die vorhandenen Innentwicklungspotenziale (Nachverdichtung) und noch vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale (insbesondere die Wohnbauflächen der Bebauungspläne „Halde-Nord“ und „Parkstadt Engelhalde“) aus dem bisher rechtskräftigen FNP gesichert werden.

Als Zielvorgabe sollen attraktive, stadtnahe Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um die Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland zu bremsen und die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Dabei wurden die Ergebnisse des Innenentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2020 berücksichtigt, die Innenentwicklung im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung soll in den kommenden Jahren weiter intensiviert werden. Aus diesen Gründen wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen in Ortsrandlagen auf ein notwendiges Minimum reduziert. Ferner verfolgt die Stadt Kempten (Allgäu) das Ziel, den Fokus in Zukunft überwiegend auf die Entwicklung von verdichteten Wohnformen zu legen.

Die neu ausgewiesenen und umgewidmeten Wohnbauflächen sind im Vorentwurf zum FNP mit integriertem Landschaftsplan „rot-schraffiert“ dargestellt. Die Steckbriefe zu den einzelnen Flächen können in der Begründung zum FNP in Kapitel 3.1 eingesehen werden.

#### Gewerbeflächen

Zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs der kommenden Jahre wurde eine sogenannte „TBS-GIFPRO“-Analyse (**trend**basierte, **standort**spezifische **G**ewerbe- und **I**ndustrieflächenbedarfs**prognose**) durchgeführt, welche den zukünftigen gewerblichen Flächenbedarf modelltheoretisch differenziert nach Wirtschaftsgruppen und Standorttypen für die kommenden 15 Jahre ermittelt.

Zur Berechnung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs durch TBS-GIFPRO werden die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, Quoten zur Neuansiedlung und Verlagerung von Beschäftigten sowie branchenspezifische Flächenkennziffern je Beschäftigten ermittelt. Zusätzlich werden standortbezogene Entwicklungsdynamiken in den Beschäftigtenzahlen berücksichtigt sowie eine differenzierte Unterteilung von Wirtschaftsgruppen vorgenommen, um qualitative Aussagen zum Flächenbedarf nach Standorttypen treffen zu können.

Die Analyse ergab dabei einen Gewerbeflächenbedarf von insgesamt ca. 68,9 ha.

Zusätzlich zur modelltheoretischen Berechnung des Flächenbedarfes wurden sämtliche bestehenden Gewerbestandorte auf Restflächen (z. B. Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen und geringfügig bebaute Grundstücke) untersucht. Hierbei wurde ein rechnerisches Potenzial von ca. 19,8 ha ermittelt. Der durch TBS-GIFPRO errechnete Flächenbedarf abzüglich der vorhandenen Restflächen im Bestand ergibt für die Stadt Kempten (Allgäu) einen Gewerbeflächenbedarf von ca. 49,1 ha bis zum Jahr 2035.

Da die strukturellen Gegebenheiten in den nächsten Jahren variieren können, gesamtwirtschaftliche Phänomene unterschiedlich wirken, Förderkulissen uneinheitlich sind und der zu verzeichnende Strukturwandel Prognosen erschwert, kann die TBS-

GIFPRO Analyse den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nur annähernd abbilden. Allerdings lässt sich aus der Prognose ableiten, dass die Stadt Kempten (Allgäu) eine sehr hohe Nachfrage an Gewerbeflächen haben wird und großflächige Neuausweisungen im FNP notwendig sind. Dies korreliert mit den Bevölkerungsprognosen, die ebenfalls von einem starken Wachstum ausgehen.

Um weitere qualitative Standorte für Gewerbe und Industrie bei einer in Zukunft weiterhin hohen Nachfrage entwickeln zu können, wurden im Flächennutzungsplan ca. 23,0 ha Gewerbeflächen neu ausgewiesen und ca. 7,4 ha zu Gewerbeflächen umgewidmet.

Die neu ausgewiesenen und umgewidmeten Gewerbeflächen sind im Vorentwurf zum FNP mit integriertem Landschaftsplan „grau-schraffiert“ dargestellt. Die Steckbriefe zu den einzelnen Flächen können in der Begründung zum FNP in Kapitel 3.2 eingesehen werden.

### Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen in Kempten umfassen neben den vereinzelt gewachsenen Dorfgebieten in Leubas, Hirschdorf, Neuhausen oder Leupolz hauptsächlich das Kerngebiet im historisch bedingten Zentrum der Stadt zwischen Residenz, Iller und Forum Allgäu. Weitere große gemischte Bauflächen befinden sich aufgrund historisch gewachsener Strukturen zwischen Innenstadt und Bahnhof sowie zwischen Ursulasried und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. In der Gesamtbetrachtung nehmen die gemischten Bauflächen der Stadt Kempten (Allgäu) im Vergleich zu den sonstigen Bauflächen allerdings eine eher untergeordnete Rolle ein.

Strukturell dienen gemischte Bauflächen verschiedenen Zwecken, neben der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. In speziell dafür geeigneten Teilbereichen, unterstützen gemischten Bauflächen auch die infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung. Sie tragen zur Schaffung oder zum Erhalt einer vielfältigen Nutzungsstruktur auf enger Fläche bei, die Städte besonders im Kernbereich attraktiv und lebendig gestalten. Gemischte Bauflächen dienen ferner als Übergang und Pufferzone zwischen den immissionsempfindlichen Wohnbauflächen und den emissionsträchtigen Nutzungen etwa durch gewerbliche Bauflächen oder Verkehrsstrassen.

Neben den aufgeführten Vorteilen von gemischten Bauflächen kann deren Ausweisung auch mit erheblichen Problemen verbunden sein. Die Anwohner und Gewerbetreibenden müssen sich verstärkt mit Immissionen – etwa mit Lärm und Verkehr – auseinandersetzen. Oft führt dies bei den Anwohnern dazu, dass diese bevorzugt in ruhigere Wohngebiete umsiedeln, wodurch sich eine erhöhte Fluktuation und Wohnungsleerstände ergeben können. Andererseits sind für diese Wohnungen aufgrund der erhöhten Belastungen auf dem freien Markt nur noch niedrige Preise und / oder Mieten erzielbar. Somit werden solche Wohnungen bevorzugt von einkommensschwächeren Mietern / Eigentümern bewohnt was wiederum zur Folge hat, dass kaum noch Instandhaltungsinvestitionen stattfinden und soziale Brennpunkte entstehen können.

Auch für Gewerbetreibende stellt sich die Ansiedlung auf einer gemischten Baufläche einerseits aufgrund des Konfliktpotenzials durch Lärmemissionen und erhöhtem Verkehrsaufkommen und andererseits durch fehlende Entwicklungsmöglichkeiten oft problematisch dar. Dies hat eine erhöhte Fluktuation in geeignete Gewerbegebiete zur

Folge, so dass im gewerblichen Bereich auf gemischten Bauflächen immer wieder und auch längerfristige Leerstände zu verzeichnen sind. Die Möglichkeit von Anschlussnutzungen der leerstehenden Gebäude ist zudem eingeschränkt, da diese für zukünftige Nutzer nicht in einer geeigneten Größe oder Ausstattung vorhanden sind, die Umbaumöglichkeiten eingeschränkt oder nur unter betriebswirtschaftlich unrentabel hohen Kosten durchführbar sind.

Grundsätzlich wurden mit der Neuaufstellung des FNP/LP im Bereich der gemischten Bauflächen weniger quantitative Ziele – in Form von umfangreichen Neuausweisungen – als vielmehr qualitative Ziele – in Form von Umwidmungen bisheriger Sonderbauflächen – verfolgt.

Mit der Neuaufstellung des FNP/LP wird die Plandarstellung der gemischten Bauflächen an den tatsächlichen Bestand an einigen Stellen angepasst. Dabei wurden insbesondere die Aspekte einer potenziell möglichen und realistischen oder faktisch bereits vorhandenen Mischung aus Wohnen und Gewerbe berücksichtigt.

Eine reine Neuausweisung gemischter Bauflächen ist für den FNP 2040 lediglich als Arrondierung der bestehenden gemischten Baufläche im Bereich der Oberstdorfer Straße vorgesehen.

Die umgewidmeten gemischten Bauflächen sind im Vorentwurf zum FNP mit integriertem Landschaftsplan „braun-schraffiert“ dargestellt. Die Steckbriefe zu den einzelnen Flächen können in der Begründung zum FNP in Kapitel 3.3 eingesehen werden.

#### Sonderbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind bestehende und geplante großflächige Einzelhandelseinrichtungen wie Möbelhäuser, Bau- und Heimwerkermärkte und Einkaufszentren gemäß § 11 BauNVO als Sonderbaufläche dargestellt. In die Zentrenstruktur eingebundene Läden und Geschäfte sind weiterhin als gemischte Baufläche aufgeführt.

Neben großflächigen Einzelhandelsnutzungen sind als Sonderbauflächen gemäß § 11 BauNVO auch die Hochschule an der Bahnhofstraße, die Fläche der Allgäuhalle (Kulturzentrum) östlich der Kotterner Straße und Freiflächen-Photovoltaikanlagen (z.B. ehemalige Deponie Ursulasried) dargestellt. Ergänzend kommen nach § 10 BauNVO die Erholungsanlage im Bereich des Bachtelweihers sowie die Sport- und Freizeitanlagen am Aybühlweg hinzu. Alle Sonderbauflächen werden im Plan in Anlehnung an die BauNVO getrennt nach ihrer Zweckbestimmung geführt.

Bei der Darstellung von Sonderbauflächen wurde mit Ausnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Wesentlichen eine Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand durchgeführt.

Die neu ausgewiesenen und umgewidmeten Sonderbauflächen sind im Vorentwurf zum FNP mit integriertem Landschaftsplan „orange-schraffiert“ dargestellt. Die Steckbriefe zu den einzelnen Flächen können in der Begründung zum FNP in Kapitel 3.4 eingesehen werden.

#### Flächen für Gemeinbedarf



Bei Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich um Flächen, die für öffentliche Verwaltungen, Schulen, Kirchen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen sowie für die Feuerwehr und Bundesbehörden genutzt werden. Diese werden im Flächennutzungsplan mit einem jeweils eigenen Symbol dargestellt.

Grundsätzlich sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Gemeinbedarfsflächen erst ab einer gewissen Flächengröße dargestellt. Kleinteilige Gemeinbedarfseinrichtungen und/oder Einrichtungen mit geringer Bedeutung werden im Plan aus Gründen der Darstellungsverbesserung nicht abgebildet.

Die Zielsetzung des Flächennutzungsplans für die künftige Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen besteht im Wesentlichen darin, den aktuellen Bestand auf weitere Erforderlichkeit zu überprüfen, gegebenenfalls Flächen umzuwidmen und/oder Nutzungen zu verlagern oder für nicht mehr benötigte Einrichtungen eine geeignete Nachnutzung zu ermitteln.

Da die Stadt Kempten (Allgäu) in den vergangenen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren hat und ein weiterer Anstieg prognostiziert wird, werden im FNP 2040 zwei zusätzliche Schulstandorte im Stadtgebiet verortet, um künftige Bedarfe decken zu können. Hierfür wurden zwei Flächen umgewidmet.

Die dritte „neue“ Gemeinbedarfsfläche ist das Gelände der ehemaligen Artilleriekaserne der Bundeswehr. Hier soll in den nächsten Jahren ein großer Behördenstandort mit Landes- und Bundespolizei, Zoll, Technisches Hilfswerk sowie eine Unterkunft für Flüchtlinge entwickelt werden. Entsprechend wurde die Zweckbestimmung der bereits vorhandenen Gemeinbedarfsfläche angepasst.

Die neu ausgewiesenen und umgewidmeten Flächen für Gemeinbedarf sind im Vorentwurf zum FNP mit integriertem Landschaftsplan „rosa-schraffiert“ dargestellt. Die Steckbriefe zu den einzelnen Flächen können in der Begründung zum FNP in Kapitel 3.5 eingesehen werden.

#### Verkehrsflächen

Im FNP 2040 sind die überregionalen, regionalen und lokalen Hauptverkehrsstrassen dargestellt. Die Hauptverkehrsflächen der Deutsche Bahn AG sind zudem nachrichtlich übernommen und ebenfalls als eigenständige Signatur eingetragen. Darüber hinaus sind in der Themenkarte 1.4 „Erholung“ auch lokal und regional bedeutsame Radverkehrswege abgebildet.

Zur integrierten Planung aller Verkehrsarten hat die Stadt vor einigen Jahren das „Mobilitätskonzept Kempten 2030“ aufgestellt und durch den Stadtrat beschlossen. Das Mobilitätskonzept Kempten bildet eine gesamtstädtische Grundlage für die Stadt-, Umwelt- und Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2030, welche den Zielen der Stadt Rechnung trägt und auf einer breiten Beteiligung unter der Bevölkerung, der lokalen Wirtschaft und der Kommunalpolitik basiert. Es ist der Leitfaden für weitere kommunale Verkehrsplanungen bis zum Jahr 2030.

Das grundsätzliche Ziel der Neuaufstellung des FNP 2040 besteht darin, die Darstellung des Verkehrsnetzes der Stadt Kempten (Allgäu) an die zukünftige Bevölkerungs- und

Mobilitätsentwicklung anzupassen und die bisherige Planung zu überprüfen. Die Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs sind bedeutende Ziele des „Mobilitätskonzept Kempten 2030“, deshalb wurden bewusst keine neuen Straßen im FNP ausgewiesen. Zusätzlich wurde die im alten FNP eingetragene Umfahrung für die Ortsteile Hirschdorf und Hinterbach zurückgenommen, da ein Bau dieser Verkehrsachse mittel- bis langfristig nicht im Verkehrsausbauplan des Freistaates verankert ist.

Die überplanten Verkehrsflächen sind im Vorentwurf zum FNP mit integriertem Landschaftsplan „gelb-schraffiert“ dargestellt. Die Steckbriefe zu den einzelnen Flächen können in der Begründung zum FNP in Kapitel 3.6 eingesehen werden.

### Flächenbilanzierung

Die nachfolgende Tabelle enthält eine quantitative Übersicht zu den im FNP 2040 neu ausgewiesenen und umgewidmeten Siedlungsflächen. Insgesamt werden ca. 105,2 ha des Stadtgebiets neu ausgewiesen oder umgewidmet. Davon werden 61,7 ha im Außenbereich neu ausgewiesen. Die restlichen 43,5 ha der Flächen entfallen auf die Umwidmung bereits bestehender Siedlungsflächen, die größtenteils schon in baulicher Nutzung stehen. Durch die Neuausweisungen werden gegenüber dem derzeit gültigen FNP insgesamt ca. 42,2 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in potenzielle Siedlungsflächen umgewandelt. Die Differenz zu den 61,7 ha ergibt sich daraus, dass die ca. 19,5 ha der geplanten Agri-PV-Forschungsanlage auf den Flächen am Spitalhof in der Rechnung keine Berücksichtigung finden, da diese trotz Umwidmung weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen werden.

	Umwidmung bestehender Siedlungsflächen	Neuausweisung im Außenbereich	Kumuliert
Wohnbauflächen	1,3	8,1	9,4
Gewerbeflächen	7,4	23,0	30,4
Gemischte Bauflächen	2,0	0,6	2,6
Sonderbauflächen	11,0	23,4	34,4
Gemeinbedarfsflächen	20,7	0,0	20,7
Verkehrsflächen	1,1	6,6	7,7
<b>Gesamt:</b>	43,5	<b>61,7</b>	105,2
Sonderbauflächen für Agri-PV am Spitalhof		-19,5	
Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen		<b>42,2</b>	

Angaben in ha

### Landschaftsplan

#### Anlass und Zielsetzung

Zu den Hauptaufgaben eines Landschaftsplans (LP) gehört die Umsetzung der Ziele von Natur- und Klimaschutz sowie der Landschaftspflege. Der Landschaftsplan gliedert sich wie bei den Bauleitplänen in eine Planzeichnung sowie eines Textteils und enthält Darstellungen zum derzeitigen sowie zum angestrebten Zustand von Natur und

Landschaft. Der Landschaftsplan beinhaltet folglich alle Grün- und Freiflächen sowie Wälder, Gewässer und naturräumlichen Schutzgebiete (z. B. Wasserschutzgebiete, Biotop, Landschaftsschutzgebiete). Bei der Aufstellung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan Allgäu) zu beachten.

Zur besseren Lesbarkeit und Vereinheitlichung wird der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert und zusammen mit den FNP als ein Gesamtplan dargestellt. Zusätzlich wurden vier Themenkarten erarbeitet.

Für die Erstellung des LP wurde die gesamte Gemarkung von Kempten (Allgäu) untersucht und in Karten zusammengefasst. Diese Bestandskarten dienen als Grundlage für die Erstellung und der Definition für die Zielsetzungen.

Zur Beteiligung örtlicher Fachleute wurden im Oktober 2022 ein Expertenkolloquium in Form von zwei „Runden Tischen“ veranstaltet. Eingeladen waren Vertreter aus der Verwaltung und örtlichen Interessengruppen sowie weitere relevante Akteure aus den Fachbereichen: Natur, Umwelt, Wasser, Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Klimaschutz.

Der Landschaftsplan hat gemäß § 11 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Umsetzung der Ziele hängt in besonderem Maße von der Flächenverfügbarkeit sowie der Bereitschaft der Eigentümer ab. Hier ist grundsätzlich festzustellen, dass der Druck auf die Freiräume und die damit einhergehenden Nutzungskonflikte von Flächen in Kempten weiterhin deutlich zunehmen wird. Des Weiteren werden die Auswirkungen des Klimawandels bereits spürbar. Daher ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan besonderes Augenmerk auf den Schutz bestehender Flächen sowie die Anpassung an den Klimawandel zu richten.

Aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergeben sich folgende übergeordnete Ziele:

- Bestehende Lebensräume von Flora und Fauna effektiv schützen und neue Lebensräume entwickeln
- Verbesserung der Grünflächenversorgung und Sicherung wichtiger Erholungsanlagen
- Erhalt und Entwicklung einer guten Erholungsinfrastruktur in der Landschaft
- Schutz klimatisch bedeutender Flächen und Verbesserung der klimatischen Situation in belasteten Bereichen
- Die Abmilderung der Überflutungen in Folge von Starkregen
- Schutz von Hochwasserbereichen
- Wiedervernässung und Renaturierung von Mooren
- Verbesserung des Zustands der Gewässer
- Klimaresilienter Umbau bestehender Wälder und Entwicklung neuer Waldflächen
- Innerstädtische Durchgrünung und Anbindung an die Landschaft sichern und entwickeln
- Erhalt der lokalen Landwirtschaft bei gleichzeitiger Steigerung der Biodiversität durch Extensivierung bestimmter Bereiche

Die übergeordneten Ziele mit entsprechenden Maßnahmen wurden im Planwerk verortet

und geben das landschaftsplanerische Bestreben bis zum Jahr 2040 vor.

#### Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Da die Auswirkungen des Klimawandels in Kempten bereits spürbar sind, wurde eine Stadtklimaanalyse ausgearbeitet, in der u.a. die Auswirkungen des Klimawandels auf den Städtebau und die Bauleitplanung in Kempten beschrieben werden. Dabei wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Folgen des Klimawandels hinsichtlich der Entwicklung von Flächen und der Vermeidung von monofunktionalen Flächennutzungen zu berücksichtigen. Der Klimawandel wirkt sich in der Stadt Kempten folgendermaßen aus: der Hitzeinseleffekt im Siedlungsgebiet steigt an (Zunahme von heißen Tagen und Hitzeperioden), der Pflegeaufwand und der Wasserbedarf des Stadtgrüns steigt durch die wachsenden Trockenperioden und die Extremwetterereignisse wie Stürme, Hagel und Starkniederschläge, die u.a. zu Infrastrukturschäden führen, nehmen zu.

Zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels wurden im Landschaftsplan zahlreiche Maßnahmen festgesetzt. Diese sind in der Themenkarte „Klima und Starkregen“ zusammengefasst.

Innerhalb des Siedlungskörpers werden beispielsweise Gebiete hervorgehoben, die deutliche klimatisch-lufthygienische Nachteile haben und als Folge eine Verbesserung der Grünausstattung anzustreben ist.

Dargestellt sind ebenfalls wichtige Luftleitbahnen und Durchlüftungsbahnen, die kalte Luft in die Stadt transportieren, um eine Überhitzung der stark versiegelten Flächen zu vermeiden. Diese Bahnen sollten von einer Bebauung freigehalten werden.

Ein weiterer wichtiger Faktor für den lokalen Klimaschutz sind Wälder. Diese können angrenzende Bereiche vor Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen sowie nachteiligen Windeinwirkungen schützen. Außerdem sind sie wichtig für die Lufthygiene und Sauerstoffproduktion. Deshalb sind in der Themenkarte auch potenzielle Aufforstungsflächen verortet. Zur Reduzierung des Ausstoßes an klimaschädlichen Gasen und CO<sub>2</sub> werden in der Karte zudem Flächen zur Wiedervernässung und Renaturierung von Mooren verortet.

#### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und den Themenkarten wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung wird gemäß Planzeichnungen, Begründung und Anlagen des Stadtplanungsamtes vom 14.05.2024 beschlossen.

#### **Anlagen:**

- Flächennutzungsplan-Vorentwurf mit integriertem Landschaftsplan
- Themenkarten zum Landschaftsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Präsentation

