STADT Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 15.10.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/782

TOP 2

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Adelharz„ im Bereich westlich der Edelweiß GmbH, südlich des Heussrings und nördlich des Adelharzer Wegs; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung
Im Flächennutzungsplan 2040 ist im Bereich Adelharz eine rund 7 ha große gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Fläche soll nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelharz" entwickelt werden.
Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen und damit dringend benötigte Grundstücke für die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Kempten (Allgäu) bereitzustellen.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2828, 2829, 2829/2, 2836, 2833, 2774/2, 2831/1, 2734/1, 2737, 2735, 2734/1, 2835, 2717 Gemarkung St. Mang. Das Plangebiet liegt westlich der Edelweiß GmbH, südlich des Heussrings und nördlich des Adelharzer Wegs.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem der Beschlussvorlage beigefügten Lageplan.

Aktuelle planungsrechtliche Situation
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung von Baurecht für die geplante gewerbliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Städtebau, Erschließung, Hochwasserschutz und naturschutzfachlicher Ausgleich
Mit der Planung soll Baurecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden, das über den Adelharzer Weg erschlossen wird. Der Adelharzer Weg ist in seinem derzeitigen

Ausbauzustand nicht geeignet, die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Verkehre aufzunehmen. Bestandteil der Planung ist deshalb der bedarfsgerechte Ausbau einer Teilstrecke des Adelharzer Wegs sowie dessen Anbindung an die Oberstdorfer Straße über den bereits bestehenden Knotenpunkt.
Die Anbindung an die Oberstdorfer Straße beziehungsweise an die Bundesstraße B 19 ist im weiteren Verfahren mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Amt für Tiefbau und Verkehr abzustimmen. Beim Ausbau des Adelharzer Wegs ist der vorhandene Baumbestand besonders zu berücksichtigen. Eingriffe in die Bestandsbäume sollen möglichst vermieden und auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt werden.
Durch den südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft der Adelharzer Bach, ein Gewässer dritter Ordnung. Bei Starkregenereignissen kommt es im Bereich des Adelharzer Wegs wiederholt zu Überschwemmungen. Eine wesentliche Ursache hierfür ist die bestehende Verrohrung, in die der Adelharzer Bach am Adelharzer Weg eingeleitet wird. Im Zuge der Planung sind daher geeignete Retentions- und gegebenenfalls Gewässerausbaumaßnahmen vorzusehen, um den Bereich an der Verrohrung bei Starkregenereignissen zu entlasten und die Hochwassersituation zu verbessern.
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Gehölzsaum mit einer Fläche von rund 14.000 m^2, der im Rahmen der Maßnahme zum Großteil gerodet werden muss. Flächen für die erforderliche Aufforstung und den naturschutzfachlichen Ausgleich wurden bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im nördlichen Bereich des Waldes „Weißholz" vorgesehen. Die konkrete Festlegung und Umsetzung der Ausgleichs- und Aufforstungsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten.

Sportplatz, Kleingartenanlage und Stellplätze der Edelweiß GmbH
Durch den notwendigen Teilausbau des Adelharzer Wegs müssen Teilflächen der bestehenden Kleingartenanlage in Anspruch genommen werden. Die betroffenen Kleingartenflächen können jedoch im westlichen Bereich ersetzt, beziehungsweise erweitert werden. Die voraussichtliche Reduzierung kann vollständig kompensiert werden, sodass insgesamt kein Defizit an Kleingartenfläche entstehen muss.
Im Zusammenhang mit den erforderlichen Gewässerausbaumaßnahmen kann es notwendig werden, den bestehenden Sportplatz um etwa 20 bis 30 Meter nach Süden zu verlegen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der Gesamtentwicklung des Gebiets erscheint diese Verlagerung grundsätzlich vertretbar. Die konkrete Ausgestaltung ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen.

Gutachten und Vorplanung
Im nächsten Schritt soll ein städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet werden. Darüber hinaus sind die für das Verfahren erforderlichen Fachgutachten und Vorplanungen einzuholen beziehungsweise zu erstellen.
Hierzu zählen insbesondere Untersuchungen und Planungen zu den Themen:
- Verkehr und verkehrliche Erschließung,
- Ausbau des Adelharzer Wegs,
- Anbindung an die Oberstdorfer Straße beziehungsweise die Bundesstraße B 19,
- Entwässerung und Starkregenvorsorge,
- Gewässerausbau und Hochwasserschutz,
- Natur- und Artenschutz,
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Aufforstung und Waldrecht,

- Immissionsschutz sowie
- Baugrund und Bodenverhältnisse.

Die Ergebnisse der Fachgutachten und Abstimmungen sind in den Vorentwurf des Bebauungsplans einzuarbeiten.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung
Im weiteren Bebauungsplanverfahren sollen die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfassend berücksichtigt werden. Ziel ist es, die geplante gewerbliche Entwicklung möglichst flächensparend, energieeffizient, klimaresilient und ökologisch verträglich zu gestalten.

Im Rahmen der weiteren Planung sollen insbesondere folgende Maßnahmen geprüft werden:
- Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik auf geeigneten Dachflächen und Stellplatzüberdachungen;
- Möglichkeiten einer klimafreundlichen Wärmeversorgung, beispielsweise durch Wärmepumpen, erneuerbare Wärmequellen, Abwärmenutzung oder einen Anschluss an ein Wärmenetz;
- Dach- und Fassadenbegrünungen;
- Neupflanzung klimaresilienter Bäume und Gehölze;
- Begrünung und Verschattung von Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Bereichen;
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit dies mit der gewerblichen Nutzung vereinbar ist;
- Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers nach dem Schwammstadtprinzip;
- Berücksichtigung von Starkregen- und Hochwassergefahren einschließlich der Sicherung von Notwasserwegen;
- Sicherung von Grün-, Freiraum- und gegebenenfalls Kaltluftstrukturen;
- Förderung einer klimafreundlichen Mobilität durch Fuß- und Radwege, ÖPNV-Anbindung, Fahrradabstellanlagen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge;
- energieeffiziente und insektenfreundliche Außenbeleuchtung;
- Prüfung weiterer Maßnahmen zur Ressourcenschonung, zur Biodiversitätsförderung und zur Anpassung an zunehmende Hitze- und Trockenperioden.

Die konkrete Ausgestaltung und rechtliche Sicherung der Maßnahmen soll im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung, der erforderlichen Fachgutachten, der Stellungnahmen der Fachbehörden sowie der städtebaulichen Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit erfolgen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelharz“ im Bereich westlich Edelweiß GmbH, südlich des Heussrings und nördlich des Adelharzer Wegs mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.10.2026 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Präsentation