



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 15.06.2021

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2021/61/031

### TOP 2

## **6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und An der Schmiede und dem Bleicher Bach; Beschluss zur Änderung der Planungsziele**

### **Sachverhalt:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist inmitten des Stadtteils Neuhausen eine Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung, Erwerbsgärtnerei und direkt südlich und westlich davon Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei Bunk wurden 2016 vom Vorhabenträger (VT) IBO Immobilienservice, An- und Verkauf GmbH erworben. Der Vorhabenträger möchte hier 58 Wohneinheiten und zwei Tiefgaragen errichten.

Ziel der Planung ist es, in den nächsten Jahren ein neues Angebot an Wohnraum im Stadtteil Neuhausen zu schaffen. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 8.250 m<sup>2</sup> und überplant die Flurstücke 867 und 1002 der Gemarkung Sankt Lorenz. Der Geltungsbereich umfasst zudem in Teilen die öffentliche Verkehrsfläche „Neuhausen“ auf Flurstück 1030/5 der Gemarkung Sankt Lorenz. Das neue Wohngebiet soll eine Wohnbaufläche von ca. 5.370 m<sup>2</sup> haben.

Das Vorhaben wurde September 2019 und Januar 2020 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und in diesem Zuge maßgeblich verändert. Insbesondere die Ausbildung der Tiefgaragensituation, die damit verbundenen Höhenlagen der Gebäude, der Abschluss zum Bleicher Bach, die Größe der versiegelten Flächen und die Anzahl der Vollgeschosse sind in diesem Prozess überarbeitet worden.

Der Stadtrat der Stadt Kempten Allgäu beschloss am 30.07.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) „Südlich Bleicher Bach“. Der vBP wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, wobei von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen wurde. Der Vorentwurf wurde mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss ist in den Juli Sitzungen von PBA und Stadtrat geplant.

Grundlegendes Ziel des VT ist nach wie vor die Errichtung einer möglichst energieeffizienten und entsprechend klimaschonenden Wohnsiedlung. Allerdings wird der

bisher geplante KFW 40+ Standard auf KFW 40 geändert. Die Verwendung von Holz als primärer Baustoff war aufgrund seiner positiven Eigenschaften hinsichtlich Regionalität, Lebensdauer, Recyclbarkeit und Schadstoffabgabe der Wunsch des Vorhabenträgers als auch der Stadt Kempten. In den letzten Monaten ist der Holzpreis allerdings weltweit extrem angestiegen. Bauholz ist laut VT aktuell regional nicht verfügbar, sondern muss energieintensiv aus Asien importiert werden. Die Verwendung des Baustoffes Holz ist deshalb laut VT im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Klimaneutralität und Nachhaltigkeit nicht mehr zielführend.

Der Vorhabenträger hat deshalb nach einem anderen Baustoff gesucht, welcher hinsichtlich der oben genannten Kriterien möglichst nahe an regional geschlagenes Holz herankommt.

Untersucht wurde der in Dachau hergestellte Dämmziegel „Silvacor-W07“ der Firma Hörl und Hartmann. Dieser Dämmziegel wird vom Vorhabenträger als Baustoff favorisiert.

Folgende Gründe und Argumente führt der VT dafür an, dass durch die Änderung des Baumaterials keine wesentliche Verschlechterung der Nachhaltigkeit entsteht:

Der Silvacor-W07 ist für den Geschosswohnungsbau geeignet, in verschiedenen Stärken erhältlich und wird mit Holzfaserdämmung gefüllt. Die Holzfaserdämmung erlaubt laut Hersteller einen sehr hohen verbauten Holzanteil von ca. 60-65 %. Dieser Holzanteil kommt an den Holzanteil mancher Holzständerkonstruktionen heran.

Der Vorhabenträger hat außerdem im Hinblick auf die Schadstoffabgabe das Ingenieurbüro IMP ENGINEERING GmbH & Co. KG. beauftragt den Primärenergieinhalt (PEI) von verschiedenen Wandaufbauten (Holz, Dämmziegel und Beton) zu vergleichen. In Anlehnung an diese Untersuchung, ist dann versucht worden die Nachhaltigkeit der unterschiedlichen Wandaufbauten darzustellen:

### **Regionalität**

Der Holzpreis ist wie oben erläutert in den vergangenen 12 Monaten um nahezu 300% angestiegen. Eine Entspannung des Holzmarktes ist aktuell nicht absehbar. Das für das Vorhaben verfügbare Bauholz muss laut Vorhabenträger aus Asien importiert werden. Regional geschlagenes Holz ist demnach aktuell nicht verfügbar. Der lange Transportweg führt zu einer erheblich erhöhten Schadstoffabgabe und wirkt sich negativ auf die Klimabilanz aus.

Der vom VT vorgeschlagene Dämmziegel Silvacor-W07 wird in Dachau hergestellt und die Rohstoffe für den Ziegelanteil direkt am Werk abgebaut. Dies ermöglicht kurze und deswegen relativ energieeffiziente Lieferwege.

### **Lebensdauer**

Die Lebensdauer von Holz- als auch von Massivbauten ist bei richtiger konstruktiver Bauweise langlebig. Holzbau erfordert hier allerdings eine deutlich sorgfältigere Verarbeitung des Baumaterials, damit der konstruktive Wetterschutz gewährleistet ist. Die mittlere Lebensdauer von Holzbauten beträgt schätzungsweise ca. 100 Jahre, während ein mit Dämmziegeln errichtetes Gebäude etwas länger überdauert. Ein Gebäude aus Beton wird durchschnittlich noch älter, ist aber bei seiner Herstellung sehr energiereich. Die längere Lebensdauer von Dämmziegel und Beton sind im Hinblick auf die bei der Produktion erhöhte Schadstoffabgabe mit einzurechnen.

### **Recyclbarkeit**

Ein Gebäude in Holzbauweise lässt sich – abhängig davon wie viele Zusatzstoffe verbaut wurden - meist relativ gut recyceln und ist hierbei den meisten anderen Baustoffen überlegen.

Auch der Dämmziegel Silvacor-W07 kann nach Ende seiner Lebenszeit relativ gut recycelt werden. Der Dämmziegel wird hierfür aufgebrochen und in Ziegelbruch und Füllstoff getrennt. Der Ziegelbruch wird dann entweder wieder dem Produktionsprozess zugeführt, oder zum Wegebau, Dachbegrünung oder als Granulat für Tennisplätze wiederverwertet. Recycelte Füllstoffe können als Füllstoff wiederverwertet werden. Der beim Gebäudebau anfallende Ziegelbruch wird vom Hersteller direkt zurückgenommen und recycelt. Der Dämmziegel ist deshalb, verglichen mit anderen Massivbaustoffen sehr gut recycelbar.

### **Schadstoffabgabe**

Die Berechnung von IMP ENGINEERING vergleicht den Primärenergieinhalt (PEI, gemessen in Megajoule pro Quadratmeter) von drei Wandaufbauten: Holzständerwand, Dämmziegelwand, Betonwand mit WDVS. Für eine vergleichbare Ausgangssituation wurden für jeden Wandaufbau die gleiche Wärmeleitfähigkeit und der gleiche Wärmewiderstand zugrunde gelegt.

Die Holzständerwand ist hierbei mit 466,41 MJ/m<sup>2</sup> die Konstruktion mit dem geringsten PEI. Hier ist es allerdings wichtig zu verstehen, dass für die Berechnung Werte für regional geschlagenes Bauholz verwendet wurden. Bei aus Asien importiertem Holz ist der PEI aufgrund der langen Transportwege erheblich größer.

Beim betreffenden Dämmziegel ist der PEI, aufgrund der regionalen Herstellung, mit kurzen Transportwegen und der Produktion mit 100% grünem Eigenstrom, mit insgesamt 686,17 MJ/m<sup>2</sup> relativ gering.

Bei einer Betonwand mit WDVS liegt der PEI ungefähr bei 1.200 MJ/m<sup>2</sup> und damit viel höher als beim Dämmziegel.

### **Fazit**

Zusammenfassend führt der VT aus, dass sich die äußerst angespannte Lage auf dem Holzmarkt auf die Machbarkeit seines geplanten Bauvorhabens auswirkt.

Laut dem Ingenieurbüro IMP ENGINEERING GmbH & Co. KG ist der Dämmziegel „Silvacor-W07“ der Firma Hörl und Hartmann ähnlich nachhaltig wie regional geschlagenes Holz, wenn die Lebensdauer der in Dämmziegel ausgeführten Gebäude nur 20 Jahre länger ist als die der Kontrollgruppe in Holzständerbauweise.

### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Die energiebezogenen Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und An der Schmiede und dem Bleicher Bach werden dahingehend verändert, dass anstelle der vorgesehen überwiegenden Holzbauweise als primärer Baustoff für den Wandaufbau ein regionaler Thermoziegel verwendet werden soll. Anstelle des bisher angedachten Energiestandards kfw40+ sollen die Gebäude nach kfw40-Standard errichtet werden. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Ziele über den Durchführungsvertrag im Detail zu regeln.

**Anlage:**  
- Präsentation