



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.11.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2022/61/199

### TOP 2

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße; Aufstellungsbeschluss**

### Sachverhalt:

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ umfasst eine Flächengröße von ca. 19.400 m<sup>2</sup> mit den folgenden Flurnummern: 792, 727/1 (Teilfl.), 792/2 (Teilfl.), 856/1 (Teilfl.), 924/4 (Teilfl.).

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Waldflächen Fl.Nr. 856 an. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die Heisinger Straße beidseitig. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehenden Gewerbeflächen an. Im Westen umfasst der Geltungsbereich den Wildtierzaun Fl.Nr. 727/1.

#### Darstellung der Ist-Situation (aktuelle Nutzung, Baurecht, Vegetation)

Aktuell wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Biotopfläche aus naturnahen Hecken (Biotopteilflächen Nr.KE-1563-001).

Für das Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“). In diesem ist das Plangebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) festgesetzt. Um die geplante Nutzung als Gewerbegebiet zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten ist das Gebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

#### städtebaulicher Zielsetzung

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Baurechtschaffung für ein Gewerbegebiet im direkten Anschluss an das bestehende, großflächige Gewerbegebiet „Heisinger Straße“. Die Baurechtschaffung dient der Sicherung und der Stärkung der Wirtschaftskraft und Infrastruktur der Stadt Kempten und ist somit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Nach derzeitigem Planungskonzept ist die Neuansiedelung von zwei Betrieben durch einen Investor vorgesehen.

Die im Plangebiet vorhandene Biotopfläche bleibt von den Planungen unberührt. Zur Sicherung des Gesamtbildes des Gewerbegebietes „Heisinger Straße“ ist eine Orientierung bzw. eine Übernahme der Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den Gestaltungsfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu empfehlen.

Aufgrund der anspruchsvollen Topographie (Nordhanglage) wird empfohlen, die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend konkret an das Bauvorhaben anzupassen. Zusätzliche Regelungen zur Erschließung, zur Gestaltung der Gebäude und Freiraumbereiche, zu den Ausgleichregelungen und sonstigen städtebaulichen Themen werden im Verfahren ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden.

#### Künftige Erschließung

Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die Heisinger Straße. Von der Heisinger Straße zweigt ein landwirtschaftlicher Weg mit der Flurnummer 856/1 ab. Ausgehend von diesem landwirtschaftlichen Weg erfolgt die interne Erschließung des Gewerbegebietes über eine ca. 6,0 m breite Straße. Ggf. wird aufgrund des zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommens eine Linksabbiegespur an der Heisinger Straße notwendig.

#### Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes. Das Büro OPLA (Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung), Augsburg, ist mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Ein diesbezüglicher Kostenübernahmevertrag liegt vor.

#### Ausgleichsort und voraussichtliche Ausgleichsgröße

Der Ausgleichsort ist nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht bekannt. Nach derzeitigem Planungsstand / Entwurfskonzept ist ein Ausgleich in der Höhe von ca. 32.000 Wertpunkten (- max. 20 %) zu erbringen.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Nachdem die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde, ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie mit Begründung und Umweltbericht zu erarbeiten. Inhaltlich sind parallel hierzu die Erschließung, die Entwässerung, der Immissionsschutz mittels einer schalltechnischen Untersuchung und die Positionierung der Betriebe im Gelände zu untersuchen. Zudem ist

entsprechend dem ausgearbeiteten Planungskonzept der konkrete Ausgleich zu ermitteln und eine geeignete Ausgleichsfläche / Ökokontofläche zu finden.

Sind alle genannten Punkte geklärt und der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegt vor, kann der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt werden und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen und durchgeführt werden.

### **Aufstellungsbeschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in der Gemarkung Sankt Mang für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.11.2022 eingetragenen Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das städtebauliche Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet im direkten Anschluss an das bestehende, großflächige Gewerbegebiet „Heisinger Straße“.

### **Anlagen:**

- Präsentation
- Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss