



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.12.2023

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert  
Vorlagennummer: 2023/61/360

### TOP 4

## **2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße,, im Bereich zwischen Autobahn A7 und Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße; Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs der Planung**

### **Sachverhalt:**

Das bestehende Gewerbegebiet an der Heisinger Straße soll auf bislang unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen nach Norden ausgedehnt werden. In diesem Zug soll auch die Heisinger Straße ausgebaut werden, um eine Erschließung des Gebiets herzustellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 709-1 „Heisinger Straße, 1. Änderung“, der in diesem Bereich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festsetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens bedarf es daher der Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich.

Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang eine anderweitige Darstellung im Flächennutzungsplan gegeben ist, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Folgenden werden die wichtigsten städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans kurz erläutert:

### **Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan greift den Gebietscharakter des südlich angrenzenden Gewerbegebiets der „Heisinger Straße“ auf und sieht die Errichtung von zwei Gewerbebauten vor. Die im Plangebiet vorhandene Biotopfläche bleibt erhalten. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll eine naturschutzfachliche Aufwertung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen.

Bepflanzungen am Plangebietsrand sowie zwischen den Baufeldern tragen zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbebauten bei. Belangen des Klimaschutzes wird zudem durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, Fassadenbegrünung und Dachflächenbegrünung Rechnung getragen.

Die übergeordnete Erschließung erfolgt über eine Abzweigung von der Heisinger Straße. Hierzu ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit Errichtung einer Wendeschleife sowie die Herstellung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße erforderlich. Die bereits im Bestand bestehenden Straßenbegleitgrünflächen bzw. Waldflächen nördlich des Plangebiets bleiben erhalten.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Sankt Mang nordöstlich von Kempten, zwischen der Bundesautobahn A7 im Westen und der Kreisstraße „Heisinger Straße“ im Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 709-2 „Heisinger Straße, 2. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke Nr. 792, 792/2 (TF), 856/1 (TF) und 924/4 (TF Heisinger Straße), Gemarkung Sankt Mang, Stadt Kempten.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1-2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Bordellbetriebe und bordellähnliche Einrichtungen sowie Tankstellen.

Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,8 zulässig. In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Umfeld ist eine maximal zulässige Traufhöhe von 12 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, die einen Abstand von mind. 3 m zu den Grundstücksgrenzen sowie dem Biotop einhalten. Es sind zwei Baufenster festgesetzt, um eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sicherzustellen.

#### Erschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über eine Abzweigung von der Heisinger Straße. Hierzu ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit Errichtung einer Wendeschleife sowie die Einführung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße erforderlich.

Um eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, ist es auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten erforderlich, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet zu definieren. Weiterhin wird durch die hierdurch definierten Ein- und Abfahrtsbereiche sichergestellt, dass der Verkehrsfluss der Heisinger Straße nicht beeinträchtigt wird.

Für KFZ gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.

Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung in der Heisinger Straße an den nächst

gelegenen Schacht der gemeindlichen Kanalisation beseitigt.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann ebenfalls über die Errichtung einer Leitung in der Heisinger Straße erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll gesammelt und gedrosselt über eine vorgeschaltete Anlage in den Weidachsmühlbach eingeleitet werden.

#### Immissionsschutz

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets sind aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten keine wesentlichen zusätzlichen Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten. Eine abschließende Betrachtung der Belange erfolgt im Rahmen der konkretisierten Entwurfsplanung.

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erbracht. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (ca. 560 m<sup>2</sup>) als artenreiches Extensivgrünland angelegt (Ausgleichsfläche).

Der restlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von mindestens 17.702 Wertpunkten wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

#### Örtliche Bauvorschriften

Um ein harmonisches Einfügen der Gewerbebauten zu gewährleisten, sind insbesondere Festsetzungen zur Dacheingrünung, zu Werbeanlagen sowie zur Geländegestaltung und Stützwandbereichen getroffen.

#### Klimafolgenabschätzung

Das bislang unbebaute Plangebiet ist als klimatischer Ausgleichsraum aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld (Autobahn, Gewerbegebiet) in der Wirksamkeit eingeschränkt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung und die sonstigen Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und dem Anlegen einer artenreichen extensiven Wiesenfläche werden die Auswirkungen auf das Klima insbesondere in Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen gemindert.

Auf dem Gebäude werden nach Vorgabe des Art. 44a BayBO auf mindestens 1/3 der Dachflächen Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen errichtet, welche die Verwendung fossiler Brennstoffe deutlich reduzieren und einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten.

#### Umweltschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass von dem geplanten Vorhaben mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Denkmalschutz

Es befinden sich keine kartierten Einzeldenkmäler, Bodendenkmäler und Ensembles im Plangebiet.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

### Änderung Geltungsbereich

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wurde auf den für den Umbau der Erschließungsstraße erforderlichen Bereich reduziert.

Im Osten wurde der Geltungsbereich entsprechend der zwischenzeitlich konkretisierten Erschließungsplanung ausgeweitet. Um eine Erschließung des Gewerbegebiets herzustellen, ist die Herstellung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße erforderlich. Nach der Änderung befinden sich die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Westen schließt der neu abgegrenzte Geltungsbereich die Grundstücke der Autobahndirektion nicht mehr mit ein.

### Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung des Vorentwurfs wird der Bebauungsplan voraussichtlich im Dezember 2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu dem Verfahren kann anschließend voraussichtlich im ersten Quartal 2024 erfolgen.

### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Änderung des Geltungsbereiches sowie die frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 709-2, 2. Änderung „Heisinger Straße“ gemäß Plan vom 14.12.2023 werden beschlossen.

### **Anlagen:**

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Präsentation
- Straßenplanung
- Beschreibung des Entwässerungskonzeptes und Versorgungskonzeptes
- Baugrundgutachten

