



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 26.09.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2024/61/495

### TOP 7

## **3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße - SO Photovoltaik“; Beschluss zum Verfahrenswechsel sowie zur frühzeitigen Beteiligung**

### Sachverhalt:

#### Anlass und Zielsetzung

Im Januar 2024 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße- Sondergebiet Photovoltaik“ im Bereich der Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße, beidseits der Heisinger Straße in den Gremien beschlossen. Im weiteren Verfahren stellte sich heraus, dass ein Verfahrenswechsel vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan ins Regelverfahren notwendig ist, da die beplanten Grundstücke mit Gewerbenutzung und das Sondergebiet „Photovoltaik“ im Eigentum zweier unterschiedlicher Eigentümer stehen und somit mehrere Vorhabenträger involviert sind.

Die geplante geringfügige Arrondierung des Gewerbegebietes „Heisinger Straße“ im Süden des Bebauungsplans „Heisinger Straße 1. Änderung“, die auf Grund eines akuten Bedarfes an Gewerbefläche und einer konkreten Planung dort notwendig wird sowie der Wunsch, im südlichen Anschluss eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu erstellen, entspricht nicht dem derzeit dort gültigen Planungsrecht. Aus diesem Grund ist an dieser Stelle eine Änderung des Bebauungsplans 1. Änderung „Heisinger Straße“ erforderlich.

Die Gewerbefläche soll durch die 3. Änderung um ca. 7.400 m<sup>2</sup> (plus 3,5 % zur bisherigen Gewerbefläche der Heisinger Straße mit derzeit ca. 222.000 m<sup>2</sup>, ausgehend vom Stand der aktuell gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“) erweitert werden.

Der Flächenbedarf für die Freiflächen-PV-Anlage im Bereich des Drumlins umfasst nach derzeitigem Planungsstand ca. 35.700 m<sup>2</sup>. Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt mit Grün- und Verkehrsflächen in der Summe ca. 49.032 m<sup>2</sup>.

Durch die Ausweisung einer Freiflächen-PV-Anlage eröffnen sich Möglichkeiten, den Anteil des in Kempten produzierten Stroms aus erneuerbaren Energien weiter zu steigern und somit die Entwicklungsziele der Landes- und Regionalplanung zu erfüllen.

Der Vorentwurf 3. Änderung zum Bebauungsplan „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ beinhaltet die folgenden wichtigen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

#### Städtebaulicher Entwurf

Der planerische Entwurf für den gewerblichen Teil sieht vor, die nutzbare Fläche bis fast an die Grundstücksgrenze auszuweiten und eine für die gewerbliche Nutzung erforderliche Nivellierung des Geländes soll durch einen Einschnitt erfolgen. Die mögliche Gebäudegröße passt sich in das Umfeld mit einer für die gewerbliche Struktur eher kleinteiligeren Bebauung gut ein. Die durch den Geländeeinschnitt notwendige Böschung an der Westseite des Gewerbegrundstückes steigt von 0,50 m bis 13,0 m an. Auf der Südseite ergeben sich Böschungshöhen von 5,8 m bis 13,0 m. Um hier die Böschung flacher in das Gelände einbinden zu können, wird die vorhandene südliche Grundstücksgrenze des Gewerbegebiets um ca. 10 m nach Süden verschoben, was von den Grundstückseigentümern bereits vereinbart wurde.

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, die Gebäudelängen von über 50 m ermöglichen. Analog zu den vorhandenen Dachformen in der näheren Umgebung wird ein Flachdach im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Die PV-Freiflächenanlage soll durchgehend der landschaftlich prägenden Hügelform folgen, ohne Veränderungen an der Topographie vorzunehmen. Als Dachform ist sowohl das Flachdach (für Nebengebäude) wie auch eine pultdachartige Anordnung (für die Module) bis 20° Neigungswinkel zulässig.

Eine Belegung des Drumlins mit Photovoltaik-elementen bietet sich an diesem durch die Faktoren Autobahn und Nähe zum Gewerbegebiet als bereits stark beeinträchtigten und auch vom Gesetzgeber explizit privilegierten Bereich zunächst an. Für das Landschaftsbild sind im Gegenzug auf Grund der topographischen Situation vor Ort Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter zu erwarten, die im noch auszuarbeitenden Umweltbericht ermittelt werden.

#### Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll zum einen ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt werden, in dem aus Erwägung der Gesamtentwicklung hier die Nutzung als Solarpark zulässig ist.

Der andere Gebietsanteil wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO definiert, in dem keinerlei Wohn- oder Verkaufstätigkeiten für zentrenrelevanten Einzelhandel zulässig sind. Damit entspricht der Bebauungsplan der 2009 im Rahmen des Flächennutzungsplans beschlossenen Vorgabe des Stadtrats, gut erschlossene und nutzbare Flächen dem Gewerbe vorzuhalten. Aktuell ist die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sehr hoch und das Kemptener Flächenangebot ist hierfür derzeit vergleichsweise gering. Um die ohnehin knappen Flächen für diese wichtigen Gewerbearten vorzuhalten, werden im Bebauungsplan zentrenrelevanter Einzelhandel (ggf. auch großflächig), Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und auch Bordellbetriebe (weil kein produzierendes/verarbeitendes Gewerbe sowie außerhalb der Sperrgebietsbereiche) ausgeschlossen.

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 verfügt die Stadt Kempten (Allgäu) über ein Instrument, mit dem sie sich verpflichtet die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen so zu steuern, dass die im Konzept definierten zentralen Versorgungs- sowie Nahversorgungsbereiche geschützt werden. Explizit ausgeschlossen wird daher zentrumsrelevanter Einzelhandel, der Waren der „Kemptener Sortimentliste“ führt, um die Attraktivität der Innenstadt für den Einzelhandel weiterhin zu gewährleisten und Konkurrenzansiedlungen innerhalb des Geltungsbereiches zu verhindern. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen nicht betroffen.

Weiterhin werden die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten aus folgenden Gründen ausgeschlossen. Die Belastungen durch die Emissionen der Autobahn wie Lärm und Luftverschmutzung sind selbst für diese Wohnnutzungen nicht zumutbar.

Aufgrund des ständigen Lärmeintrags durch Verkehr und Gewerbe bietet das Gewerbegebiet auch keine geeignete und angemessene Umgebung für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Bei der aktuell knappen Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen sowie des potenziell günstigen Standorts für produzierendes Gewerbe können derartige Nutzungen sowie auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Bau- und Versiegelungs-, bzw. Belegungsdichte der Flächen reguliert. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in beiden Fällen auf ein Höchstmaß von 0,8 festgesetzt werden und entsprechen somit den Orientierungswerten aus der Baunutzungsverordnung. Die für die Festsetzung vorgesehene Obergrenze ermöglicht eine gute Ausnutzung des Grundstücks und bietet in dieser Folge größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbetreibenden.

Die Bauweise im Gewerbegebiet ist als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Damit können Gebäudelängen von über 50 m ermöglicht werden, um somit günstige Voraussetzungen für eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen. Durch die festzusetzenden überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen wird die Lage und Stellung der Gebäude planerisch definiert und ein städtebauliches Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet. In diesem Zusammenhang wird auch der Anbauverbotszone zur Autobahn A7 von 40 m ab Kante Fahrbahnrand Rechnung getragen. Die nichtüberbaubaren Flächen sind insbesondere an der Grundstücksgrenze als begrünte Pflanzstreifen anzulegen.

Die Höhe der Gebäude und der Module ist durch entsprechende Höhenvorgaben (Wand- bzw. Anlagenhöhe) begrenzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe des Gewerbegebiets ist mit 14,0 m an die umgebende Bebauung angeglichen und ragt durch die Anpassung des Geländes nur geringfügig über die südlich anstehende Geländeoberkante hinaus. Die Einbindung ins Landschaftsbild ist somit besonders von Süden her durch die vorhandene Topographie gewährleistet. Auch die Module erheben sich mit den festgesetzten maximalen 4,0 m Anlagenhöhe nicht wesentlich über die Geländeoberkante und bilden somit in einem verträglichen Maß die

vorhandene Geländeform wieder ab. Der Eingriff ins Landschaftsbild soll somit auf ein Mindestmaß reduziert werden.

#### Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegrundstück wird über die noch zu einer stichartigen Erschließungsstraße auszubauende, bereits bestehende Zuwegung von der Heisinger Straße aus erschlossen. Die Anbindung des Fußwegs zur vorhandenen Unterführung an der Autobahn bleibt parallel zur Straße erhalten. Momentan ist diese Querverbindung zwischen Heisinger Straße und Daimlerstraße als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

Die Freiflächen-PV-Anlage soll über eine noch dinglich zu sichernde Zufahrt durch das Gewerbegrundstück angebunden werden.

#### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen ausgeführt werden. Stellplätze und für den Betrieb benötigte Hofflächen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen jedoch nicht auf Pflanzstreifen und anderen festgesetzten Grünflächen liegen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Pkw und Fahrräder ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten zu ermitteln. Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen, um eine größtmögliche Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu erzielen.

#### Grünflächen & Grünordnung & Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist derzeit noch in der Bearbeitung und wird zum nächsten Verfahrensschritt im Rahmen des Umweltberichts eingearbeitet.

Neben dem Umweltbericht werden die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzungen zur Grünordnung ebenfalls in der Entwurfsphase des Bebauungsplans eingebracht. Es ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der erforderliche Ausgleich auf externen Flächen nachgewiesen werden muss.

#### Entwässerungskonzept / Hochwasserschutzmaßnahmen

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Das Niederschlagswasser ist nach Belastung getrennt zu behandeln. Das belastete Oberflächenwasser wird ebenfalls in den Schmutzwasser-Kanal eingeleitet. Das nicht belastete Oberflächenwasser wird dem Regenwasser-Kanal zugeführt.

Auf die mittlerweile immer öfter auftretenden Starkregenereignisse und die daraus entstehende Gefahr des wild abfließenden Oberflächenwassers soll entsprechend z. B. über Rückhalteeinrichtungen reagiert werden. Dies wird im nächsten Verfahrensschritt detaillierter dargelegt.

#### Immissionsschutz

Auf der Grundlage des bisherigen dort gültigen Bebauungsplanes sind für das neue Verfahren keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Im Gegenzug wird zur Ermittlung möglicherweise auftretender Beeinträchtigungen für

den Verkehr ein Blendgutachten erstellt und im nächsten Schritt in das Verfahren mit eingebracht.

#### Denkmalschutz

Gemäß dem vorliegenden Denkmalkataster sind keine Bodendenkmäler im Vorhabengebiet kartiert.

Das nächstgelegene Einzeldenkmal D-7-63-000-269 (ehem. Wegweiser, Standfigur des hl. Ferdinand) liegt außerhalb des Planungsgebietes.

#### Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Die Aussagen zum Klimaschutz erfolgen mit dem Umweltbericht zum nächsten Verfahrensschritt.

#### Baugrundgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dabei konnte bis in 6,5 m Tiefe unter der Geländeoberkante kein anstehendes Grundwasser detektiert werden, partielles Schichtenwasser ist jedoch nicht auszuschließen. Im Bereich der Verbauachsen befinden sich Verwitterungssedimente, sowie bindige Böden. In Bohrungen bis zu 15,0 m Tiefe wurden gemischtkörnige Moränenablagerungen als kiesig bis stark kiesig Schluff beschrieben.

Der im Baugebiet vorgefundene Geschiebemergel ist als gut tragfähiger und setzungsarmer Untergrund zu bewerten. Bei Fundamentgründungen im Bereich der Verwitterungsdecke sind ggf. lokal Fundamentvertiefungen und Bodenaustausch mit Magerbeton in Fundamentbreite herzustellen. Insgesamt ist der Baugrund für die geplanten Baumaßnahmen als geeignet zu bewerten.

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird abweichend vom am 25.01.2024 gefassten Beschluss, den Bebauungsplan 3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ vorhabenbezogenen aufzustellen, in das Regelverfahren überführt. Die frühzeitige Beteiligung wird für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“, im Bereich der Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße, beidseits der Heisinger Straße gemäß Plan vom 25.09.2024 beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

#### **Anlagen:**

- Gesamtdokument „3. Änderung zum Bebauungsplan „Heisinger Straße - SO Photovoltaik“ in der Fassung vom 18.07.2024
  - Planzeichnung
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Baugrunduntersuchung

- Präsentation