



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 06.05.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/598

TOP 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord,, im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße;

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage im Grundstücksbereich Edisonstraße 3 geschaffen werden.

Der vorliegende Standort weist eine günstige verkehrliche Erschließung über die B 19 auf und wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich liegt aktuell brach und ist aufgrund seiner Lage und des Grundstückszuschnittes schwer zu beplanen. Das vorliegende Bauvorhaben nutzt die vorhandenen Gegebenheiten, um neue, dringend benötigte Arbeitsplätze für eine lokale Vermögensberatung zu schaffen und setzt gleichzeitig auf einen nachhaltigen und innovativen Hybridbau. Mit der Nutzung der Topographieunterschiede kann eine Tiefgarage im Bereich des Gebäudes untergebracht und ohne großflächige Zufahrten erschlossen werden. Das platzsparende architektonische und freiräumliche Konzept ist demnach mit einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar und dient der wirtschaftlichen Weiterentwicklung Kemptens. Aufgrund der Topographie und Lage des Grundstücks muss die Erschließung über das bestehende südlich gelegene Firmengelände verlaufen. In diesem Bereich ist ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden (Nummer 523 „Gewerbegebiet Holzbachtobel“).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf dem Grundstück mit den Flurnummern 4225, 4225/1 und Teilbereichen der Flurnummer 4224/1 der Gemarkung Kempten (Allgäu), bei einer Größe von ca. 2.236 m².

Der nördliche Grundstücksbereich (4225, 4225/1) liegt aktuell brach. Dort befinden sich

noch ein abbruchreifes ehemaliges Bahnwärterhäuschen mit Schuppen. Im südlichen Bereich liegen Parkplätze und eine Zufahrt für das angrenzende bestehende Firmengebäude.

Die Umgebung ist von großflächigen Gewerbebauten geprägt. Im unmittelbaren Quartier gibt es kleinere Gewerbebauten in offener Bauweise und mit stark versiegelten Flächen. Die Gebäude sind überwiegend dreigeschossig mit gering geneigten Pultdächern und Flachdächern.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Das Vorhabengrundstück ist bauplanungsrechtlich in größeren Teilen als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Der südliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 523 „Gewerbegebiet Holzbachtobel“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ wird der bisher im Geltungsbereich rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nummer 523 im Bereich des Geltungsbereichs des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant und tritt außer Kraft. Derzeit befindet sich die Stadt Kempten (Allgäu) in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040. Der aktuell noch rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (GE) dar. Eine FNP Änderung ist demnach nicht nötig.

Vorhaben- und Erschließungsplanung

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines dreigeschossigen Bürogebäudes mit Parkdeck und Tiefgarage. Das Gebäude soll in Holz-Hybridbauweise und mit Flachdach errichtet werden. Ziel ist es, im neuen Bürogebäude ca. 30 Arbeitsplätze für Berater und Verwaltungsmitarbeiter des Unternehmens zu schaffen.

Der Baukörper nimmt mit seiner dreieckigen Grundfläche die Grundstücksumrisse auf. Vor dem Gebäude liegt ein Vorplatz mit Stellplätzen aus Rasengittersteinen, von dem man in die Tiefgarage im Untergeschoss fahren kann. Weitere Stellplätze befinden sich im teilweise offenen Erdgeschoss, das über eine am Gebäude seitliche gelegene Einfahrt zu erreichen ist. Kennzeichnend für das Gebäude sind die offenen Terrassen am spitzen Ende. Der Baukörper weist drei Geschosse mit Flachdach auf, welches vollflächig mit PV-Anlagen belegt werden soll. Das Gebäude soll in Hybridbauweise errichtet werden. Das Untergeschoss, Teile des Erdgeschosses und der zentrale Erschließungskern werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die restliche Konstruktion ist in Holzbauweise geplant. Die Fassade soll in einer vorvergrauten Holzfassade mit Holz-Alu Fenster ausgeführt werden. Die Haustechnik erfolgt über eine Wärmepumpenanlage und eine dezentralen Lüftungsanlage.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzbachtobel Nord“ beinhaltet die folgenden wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gebietstyp = GE

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder

Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Objektplanung auf 0,5 festgesetzt. Damit wird der gesetzlich vorgegebene Orientierungswert für Gewerbegebiete von 0,8 deutlich unterschritten. Die Ermittlung der Grundflächen richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Dach (OK Attika) in Meter über NHN und beträgt 708,50 m ü. NHN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten (z.B. PV-Anlagen, technische Gebäudeausrüstung, usw.) überschritten werden.

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Festsetzung der Offenen Bauweise, den eng gezogenen Baugrenzen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO wird das Einpassen des Baukörpers (gemeinsam mit der den Vorgaben zur Gebäudekubatur und Dachgestaltung) in die Umgebung aber gleichzeitig auch die Position als Ortsauftakt berücksichtigt.

Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Grundstück wird über die bestehende private Zufahrt erschlossen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet wird. Fußgänger und Radfahrer nutzen aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens die gleiche Zufahrt.

Im Bebauungsplan wird der Bereich, in dem die Ein- und Ausfahrt auf das Gelände im Bestand vorhanden ist, als Festsetzung an gleicher Stelle wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan weitergeführt.

Ferner erfolgt die Begrenzung der Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen.

Oberirdische Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen gilt die Kemptener Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung. Darüber hinaus sind mindestens fünf Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplatzflächen im südlichen Grundstück bleiben bestehen, im nördlichen Grundstück entsteht eine Tiefgarage, ein Parkdeck und offene Stellplätze, die vom neuen Bauvorhaben und bestehender Firma genutzt werden können. Die Stellplätze Nummer 1-9 sind der Edisonstraße 3 zuzuordnen, die Stellplätze Nummer 10 – 28 der Edisonstraße 1.

Grünordnung, Artenschutz und naturschutzfachlicher Ausgleich

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll eine Durch- und Eingrünung des Gebietes gesichert werden.

Die Eingrünung des Bauvorhabens soll Sichtschutz für das Bauvorhaben bieten und einen ökologischen Mehrwert darstellen. Daher wird auf den Grundstücken die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen oder Stellplätze zugelassen und erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind elf Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen.

Ferner wird für die aktuell offene Seite Richtung Bahnanlage eine Heckenpflanzung festgesetzt. In Kombination mit den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, dicht bewachsenen Böschungsbereichen im Westen des Gebietes hin zur Kaufbeurer Straße und den Bestandsbäumen und Gehölzen östlich der Bestandsparkplätze wird so eine lückenlose Eingrünung des Gebietes erzielt. Zudem wird durch die Heckenpflanzung ein gewisser Sichtschutz für die Büroräume gegenüber der Bahnlinie geschaffen.

Entsprechend den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung (LARS consult GmbH, Fassung vom 10.03.2025) sind Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen zu kartieren, um eine eventuelle Betroffenheit festzustellen. Die Ergebnisse der Kartierungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Eine externe Ausgleichsfläche wird im Laufe des Verfahrens festgesetzt. Die Wertepunkte gemäß BayKompV in Höhe von 2.434 Wertpunkten werden dadurch ausgeglichen.

Immissionsschutz

Berechnungen werden im Laufe des Verfahrens durchgeführt. Mögliche Festsetzungen werden ergänzt.

Niederschlagswasser

Die Planungen zur Niederschlagsversickerung und -rückhaltung befinden sich in Arbeit. Ein Fachplanungsbüro für Entwässerung wird beauftragt. Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und wasserdurchlässige Materialien auf Stellplatzflächen und Zufahrten möglichst direkt auf dem Grundstück zu versickern.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Eine detaillierte Abschätzung der Klimafolgen ist noch nicht möglich.

Das Bestandsareal im Norden ist bis auf ein abbruchreifes Gebäude und einen Schuppen größtenteils unversiegelt, die bestehenden Stellplätze und Zufahrten im Süden sind bereits versiegelt (Fugenpflaster). Das Bauvorhaben zieht eine mäßig hohe Versiegelung durch neue Stellplatzflächen und Zufahrten (Tiefgarage, Parkdeck und Stellplätze) nach sich.

Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Pflanzungen, Dachbegrünung), Festsetzungen zur Bodenversiegelung, PV-Anlagen auf dem Dach und zum

Fassadenmaterial (obere Geschosse aus Holz und Glas zulässig) wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet. Die Entwicklung einer Brachfläche in einem bestehenden Gewerbegebiet und die damit verbundene bereits bestehende Erschließung minimiert zudem den Flächenverbrauch.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 06.05.2025 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel ist es, Baurecht für ein dreigeschossiges Bürogebäude zu realisieren.

Die frühzeitige Beteiligung wird für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ gemäß Plan vom 06.05.2025 beschlossen.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Betreuung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße in der Fassung vom 06.05.2025
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Arbeitsstand vom 24.03.2024
 - Textliche Festsetzungen
 - Baugrundgutachten, GEO – Consult 17.10.2000
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung LARS Consult vom 10.03.2025
- Präsentation