



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 16.10.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/674

TOP 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord,, A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

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 Grundstückszuschnitt 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 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 (Nr. 523 „Gewerbegebiet Holzbachtobel“).

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

Der Geltungsbereich liegt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 4225 und Teilbereichen der Flurnummer 4224/1 der Gemarkung Kempten (Allgäu), bei einer Größe von ca. 0,22 ha.

Verfahrensstand

Am 08.05.2025 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße gefasst sowie der Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 21.05.2025 bis einschließlich dem 20.06.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.05.2025 im Zeitraum vom 21.05.2025 bis zum 20.06.2025. Insgesamt wurden 35 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 23 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen sechs abwägungsrelevante Stellungnahmen zu folgenden Themen vor:

- Starkregen
- Bodendenkmal
- Anbauverbotszone / Änderung Geltungsbereich (Wegfall Flurstück 4225/1)
- Pflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen
- Hecken- / Baumpflanzungen, Lichtemissionen und Eingriffsregelung
- Immissionsschutz

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sowie die ggf. empfohlenen umweltbezogenen Informationen sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Planungsbedingt haben sich folgende relevante Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

- Änderung GRZ von 0,5 auf 0,6
- Änderung Geltungsbereich Südosten
- Änderung Geltungsbereich Südwesten
- Änderung Art der baulichen Nutzung (expliziter Ausschluss Bordellbetriebe)
- Ergänzung Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe)
- Anpassung Festsetzungen und Planzeichnung zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze (St) (Zulässigkeit von Nebenanlagen (techn. Anlagen) außerhalb der Flächen, Reduzierung Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze (St))
- Anpassung Festsetzungen und Planzeichnung zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zulässigkeit von Nebenanlagen (techn. Anlagen) innerhalb der Flächen, Reduzierung Fläche bei Parkdeck)
- Anpassung Planzeichnung Private Verkehrsfläche
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Anzahl Baumpflanzungen
- Festsetzungen zu Hecken
- Anpassung Artenschutz (Ergebnisse Kartierungen)
- Anpassung Kenndaten

- Anpassung Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße vom 16.10.2025 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan vom 16.10.2025 beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.

Anlagen:

- Abwägungstabelle
- Gesamtdokument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht
 - Baugrundgutachten von GEO – Consult vom 17.10.2000
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung LARS Consult vom 10.03.2025
 - Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung LARS Consult vom 20.08.2025
 - Entwässerungsgesuch von IB Klinger vom 28.05.2025
 - Flächenermittlung von IB Klinger vom 28.05.2025
 - Umweltbezogene Stellungnahmen
- Präsentation