



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 16.10.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/677

TOP 3

Entwicklung auf Flurstück Nr. 2387, 2386 und 2376 (Immenstädter Straße / Bahnhofstraße) Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sachverhalt:

Auf der noch unbebauten Grünfläche am Knotenpunkt der Immenstädter Straße, Bahnhofstraße und dem Heussring möchte ein Vorhabenträger eine Bebauung mit Flächen für Ladengeschäfte, Gewerbe, Produktion, Büros, Gastronomie sowie einem Kindergarten entwickeln.

Anlass und Vorhaben

Das seit 40 Jahren in Kempten ansässiges Traditionsunternehmen teilte der Stadt Kempten seinen Wunsch mit Schreiben vom 01.09.2025 mit, auf der betreffenden Fläche seine neue Firmenzentrale zu errichten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2376, 2386 und 2387, eine Fläche von etwa 3,7 ha.

Der Neubau soll entlang der Bahnhofstraße, im östlichen Bereich des Geltungsbereichs positioniert werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Immenstädter Straße. Nach Angaben des Vorhabenträgers soll der Neubau drei bis fünf Geschosse aufweisen und verschiedene Nutzungen enthalten (z.B. Produktion, Seminarräume, Einzelhandel). Für die Mitarbeiter ist eine Kita und eine Cafeteria vorgesehen.

Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Grünfläche dargestellt. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Franzosenbauer-Süd, rechtskräftig seit 09.11.1979, in dem die Grundstücksfläche als öffentliche Grünfläche, festgesetzt ist. Westlich des Grundstücks befindet sich eine homogene Wohnbebauung an der Hochvogelstraße in offener Bauweise. Nördlich grenzt eine vier- bis sechsgeschossige Wohnanlage an. Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich großformatige Bebauungen durch ein Möbelhaus und eines Baumarktes.

Auf Grund der Festsetzung als Grünfläche bringt das Vorhaben ein Planungserfordernis mit sich. Baurecht kann durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Versiegelung

Die Fläche ist von Fuß- und Radwegverbindungen durchzogen. Der wertvolle Baum- und Gehölzbestand ist bei der Planung zu berücksichtigen, Eingriffe sind zu reduzieren und Ausgleichsmöglichkeiten darzustellen. Ein hohes Maß an Versiegelung ist zu vermeiden und bestmöglich zu organisieren. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch des geplanten Neubaus sind Grundfläche und Geschossigkeit des Vorhabens mit den Belangen von Klima-, Natur- und Artenschutz abzustimmen.

Natur- und Artenschutz

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop LRT 6510 (Bewertung C). Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich außerdem ein potentielles Biotop. Aufgrund des Vorhabens sind größere Eingriffe in die umfangreichen Grünstrukturen, insbesondere in das Biotop, erforderlich. Erforderliche artenschutzrechtliche Prüfungen werden nach einem möglichen Einleitungsbeschluss durchgeführt.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Im südlichen Teil wurden im Rahmen der Bürgerinitiative „Baumpflanzungen 2000“ zahlreiche Bäume gepflanzt. Es ist eine waldähnliche Fläche mit geschütztem Baumbestand gemäß Baumschutzverordnung entstanden. Der wertvolle Baum- und Strauchbestand hat eine sehr wichtige stadtklimatische Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels. Diese Gegebenheiten müssen im Verfahren berücksichtigt werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baurechtschaffung wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich zwischen Immenstädter Straße, Bahnhofstraße und Heussring entsprechend vorzubereiten.

Anlagen:

- Lageplan
- Präsentation