



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ Nr. 524

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

Planungs- und Bauausschuss am 16.10.2025
Stadtrat am 23.10.2025



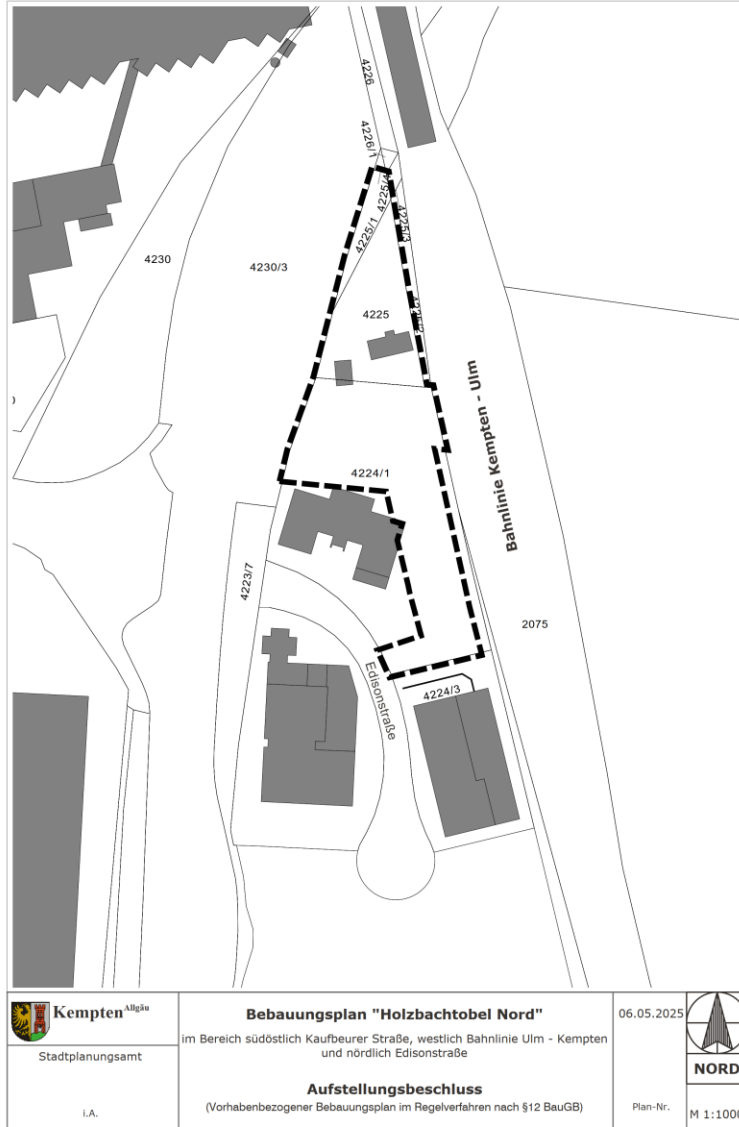


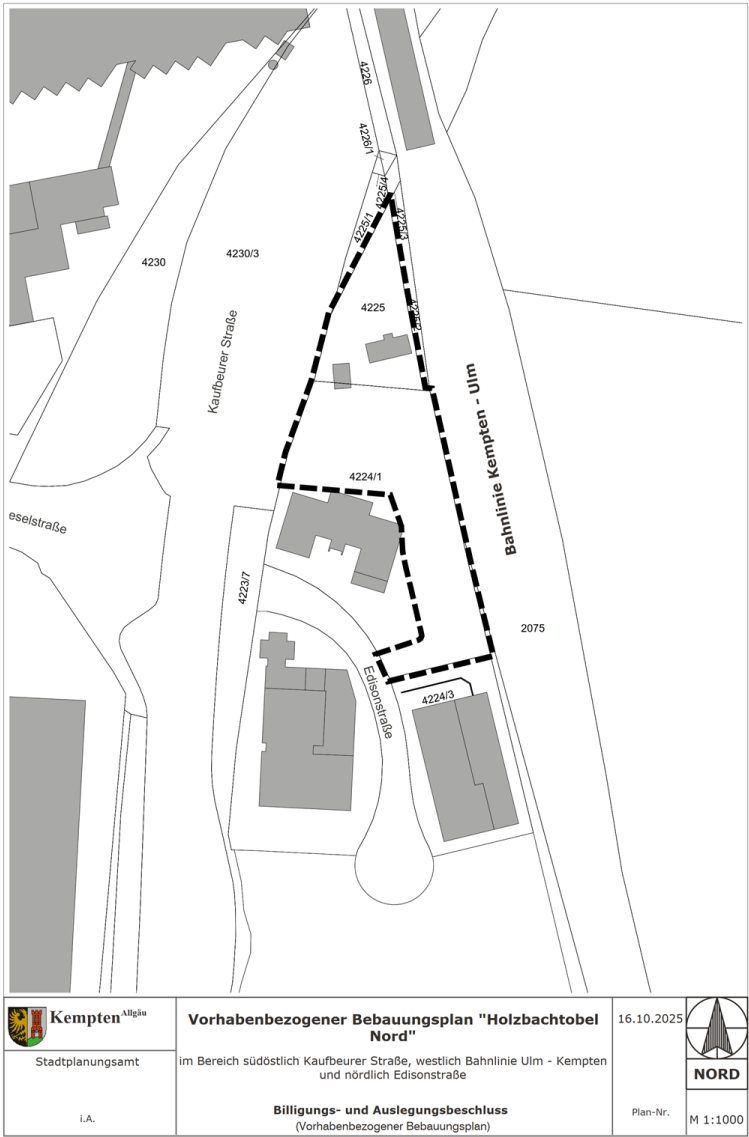
Planungsziel

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für eine Büronutzung im Grundstücksbereich Edisonstraße 3 geschaffen werden.

Fläche Geltungsbereich

Fläche Geltungsbereich 0,22 ha







Auslegungszeitraum

- 21.05.2023 bis 20.06.2023

Erhaltene Stellungnahmen

- Aus der Öffentlichkeit: 0
- Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange: 23

→ Abwägungsrelevante
Stellungnahmen: 6



Wasserwirtschaftsamt vom 23.06.2025

- Hinweis auf mögliche Gefahren von nicht unerheblichen Überflutungen in direkten Umgriff des Planungsgebiets fehlt, da Starkregengefahrenkarte keine abschließende Beurteilung zulässt.

Abwägung

Den Anregungen wird stattgegeben, der Hinweis ist in der Satzung und im Umweltbericht eingearbeitet.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis zum Starkregen wird in der Satzung und im Umweltbericht angepasst.

Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege vom 17.06.2025

- Der genannte Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden nach Art. 8 BayDSchG berücksichtigt die Denkmalvermutung aufgrund der räumlichen Nähe zur Straße der römischen Kaiserzeit nicht in hinreichender Weise. Folgender Text soll in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht übernommen werden: *Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

Abwägung

Den Anregungen wird teilweise stattgegeben, der Text wird als Hinweis in der Satzung, in der Begründung und im Umweltbericht eingearbeitet. Die Begründung wird um den Punkt „Bodendenkmal“ ergänzt. Eine Festsetzung ist rechtlich nicht nötig. Auf eine nachrichtliche Darstellung im Planteil wird aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs verzichtet.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis zum nahen Bodendenkmal wird in der Satzung und im Umweltbericht angepasst. Die Begründung wird um den Punkt „Bodendenkmal“ ergänzt.

Staatliches Bauamt vom 18.07.2025

- Einwendung: Das geplante Vorhaben befindet sich im Bereich eines **Anbauverbots (20m)** zur Bundesstraße B 19, für die konkrete Ausbauabsichten vorliegen. Eine Ausnahme vom o.g. Anbauverbot bzw. eine Reduktion der Anbauverbotszone kann in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Punkte erfüllt werden:
 - entgeltlose und lastenfreie Übertragung des Flurstücks 4225/1 (wichtig für Ausbau) an die Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung
 - keine Hochbauten und alle damit zusammenhängenden Nutzungen (z.B. Rettungswege, Feuerwehrumfahrten) in der reduzierten Anbauverbotszone
 - Parkflächen dürfen innerhalb der Zone liegen, zählen jedoch nicht im Stellplatznachweis

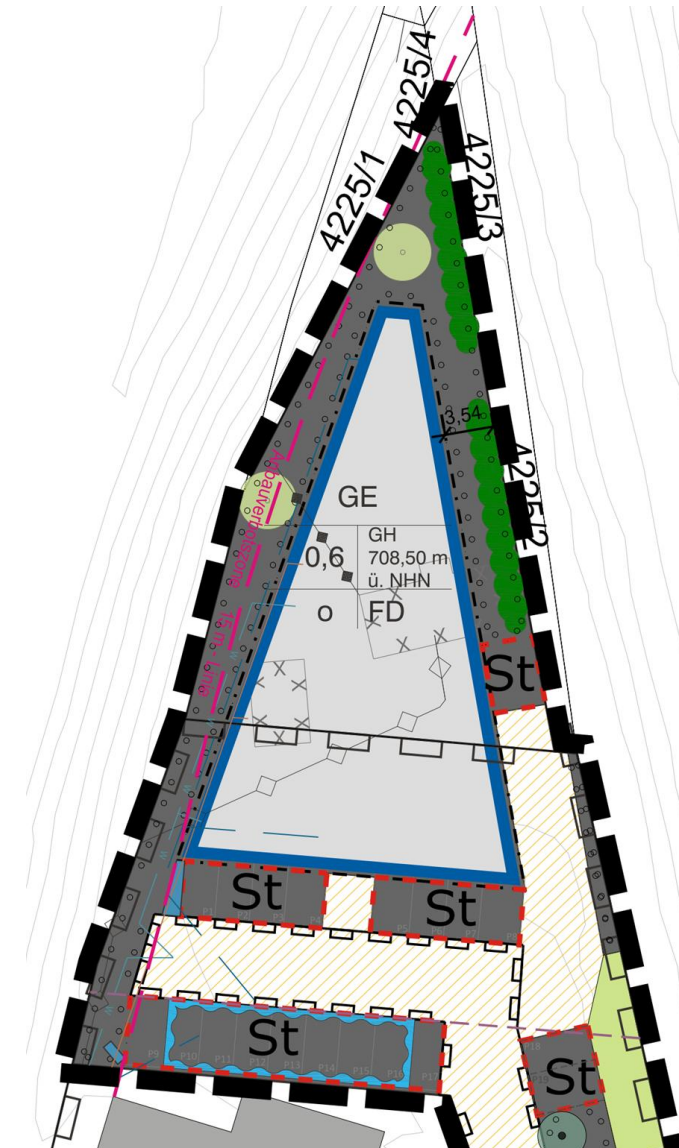
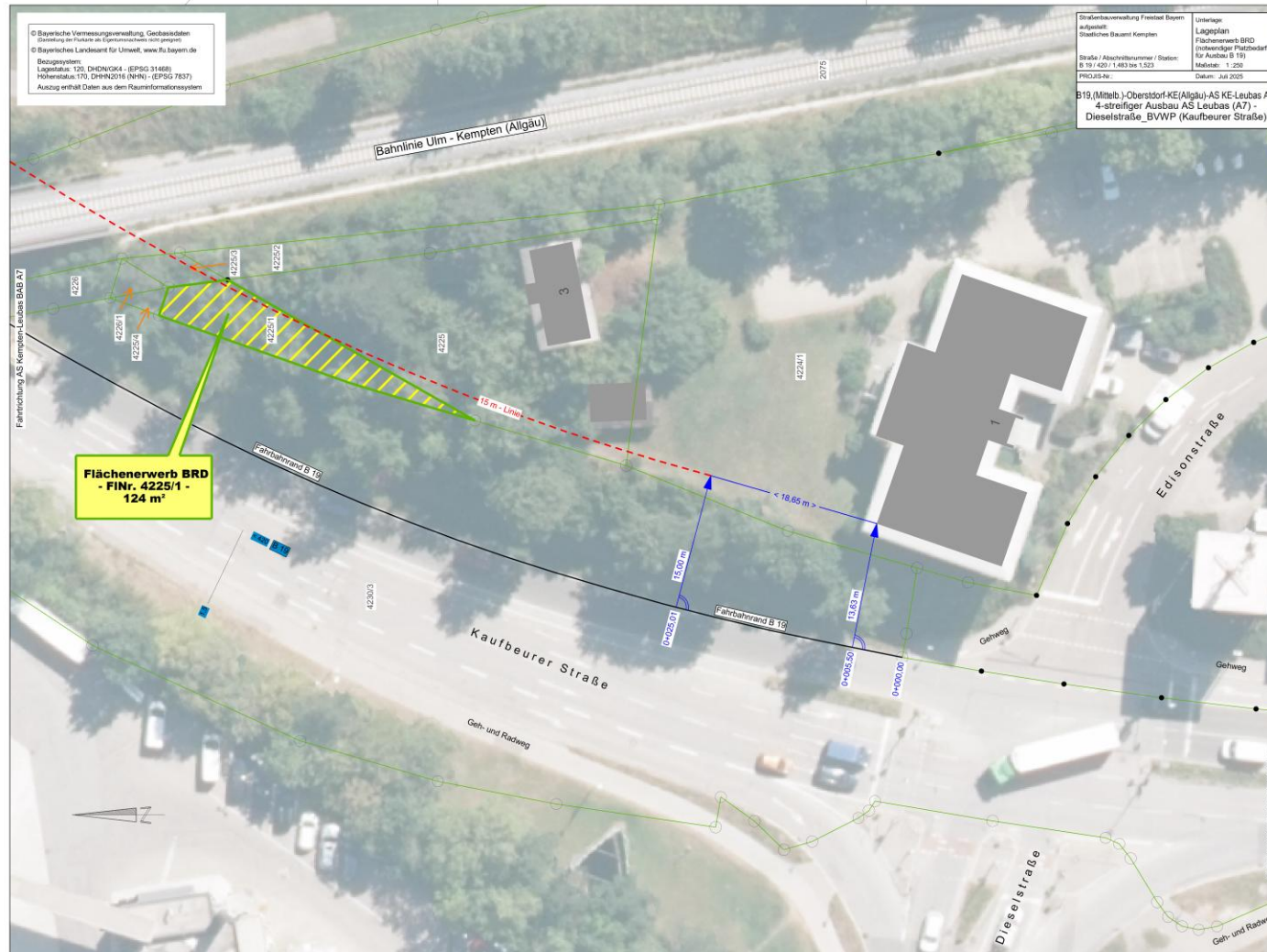
Abwägung

Den Einwendungen wird stattgegeben, die Aussicht auf Ausnahme von nebenstehend genannten Anbauverbot wird angestrebt. Das Flurstück 4225/1 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die reduzierte Anbauverbotszone wird nachrichtlich im Planteil des vBP und im VEP übernommen. Die sich daraus ergebende Parkplatzanzahl – und Nummerierung wird im Planteil, VEP und in der Begründung angepasst. In der Begründung wird der Punkt „Anbauverbotszone“ mit detaillierten Ausführungen ergänzt.

Ergebnis der Abwägung:

Der Geltungsbereich wird im Planteil geändert. Parkplatzanzahl- und Nummerierung werden im Planteil, VEP und Begründung angepasst. Die Begründung wird mit dem Punkt „Anbauverbotszone“ ergänzt.

Staatliches Bauamt vom 18.07.2025





Deutsche Bahn vom 03.07.2025

- Hinweis auf Anforderungen an Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen

Abwägung

Den Anregungen wird stattgegeben, der Hinweis ist in der Satzung und in der Begründung jeweils im Punkt Grünordnung bei den relevanten Festsetzungen / bzw. Textbausteinen eingearbeitet.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis zu Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen wird in der Satzung und in der Begründung ergänzt.

Ergänzender Hinweis:

Die Fläche ist seit 02.10.2025 offiziell von Bahnbetriebszwecken freigestellt.



Stadt Kempten Amt 35 Untere Naturschutzbehörde vom 20.06.2025

- Anregungen zur Pflanzung einer 2-reihigen Hecke zur Schaffung eines organischen Übergangs zur Landschaft im Osten des Plangebietes. Hinweise zum Eschensterben und Empfehlung der Auswechslung der geplanten Eschen im VEP durch andere Gehölze. Hinweis zu Leitfaden für Lichtemissionen. Anregung zur Begründung der getroffenen Eingriffsregelung im Umweltbericht.

Abwägung

Den Anregungen wird teilweise stattgegeben, die Hecke kann aus Platzgründen (Rettungsweg) nicht zweireihig ausgeführt werden, wird aber mit verschiedenen Gehölzen und unregelmäßiger Pflanzung festgesetzt um einen organischen Übergang zu erlangen. Die Eschen sind im VEP getauscht und die Pflanzliste in der Satzung angepasst. Der Hinweis zum Leitfaden für Lichtemissionen ist in der Begründung ergänzt. Da aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit die Anzahl der vorgesehenen Neupflanzungen im Vergleich zum Vorentwurf reduziert werden musste, wurde der Kompensationsfaktor entsprechend angepasst und erhöht. Die Begründung wird daher nicht wortgleich übernommen, jedoch im Umweltbericht unter Kapitel 4.2.2 „Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen“ inhaltlich aufgegriffen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Festsetzungen zur Hecke und der Pflanzliste werden in der Satzung und in der Begründung angepasst, der VEP wird geändert, die Begründung wird zum Thema Lichtemissionen ergänzt und der Umweltbericht wird zum Thema Wahl des Beeinträchtigungsfaktors angepasst.

Stadt Kempten Amt 35 Untere Immissionsschutzbehörde vom 26.05.2025

- Berechnungen zu möglichen Immissionen durch die Bundesstraße B 19 und die Bahnlinie Ulm-Kempten sowie Festsetzungen zum Schutz vor den überschreitenden Werten durch die Bundesstraße.

Abwägung

Die Berechnungen werden mit Anlagen in der Begründung als Punkt „Immissionsschutz“ ergänzt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in der Satzung im übernommen.

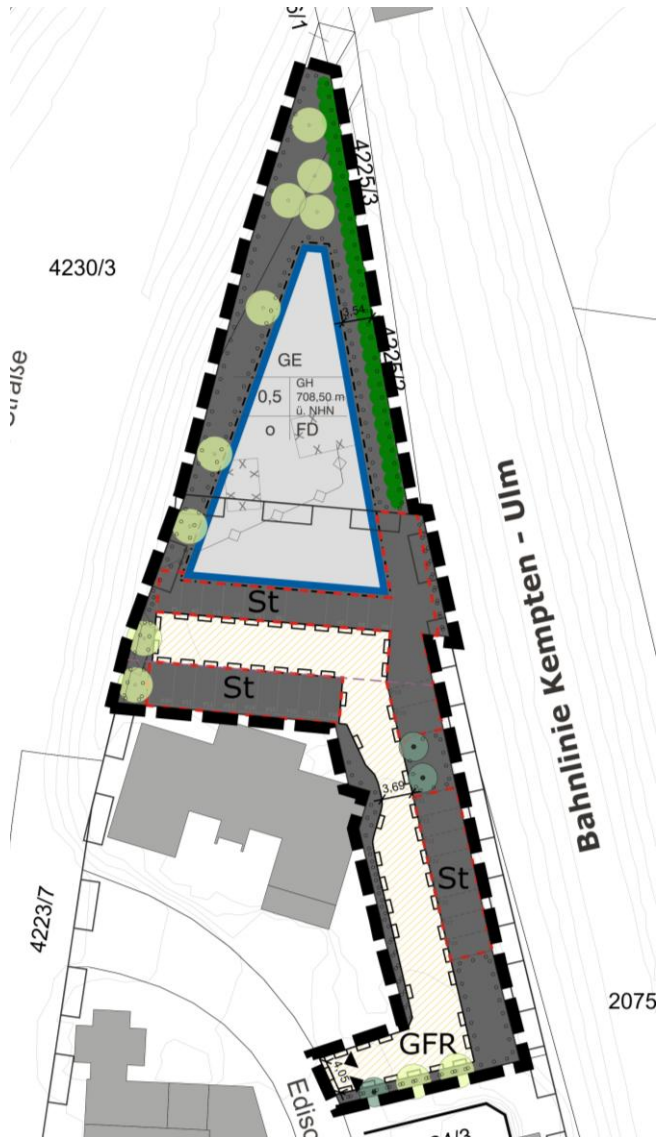
Ergebnis der Abwägung:

Die Satzung und die Begründung werden jeweils um den Punkt „Immissionsschutz“ ergänzt.



**Planungsbedingte Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:**

- Änderung GRZ von 0,5 auf 0,6
- Änderung Geltungsbereich Südosten (Schutz Böschungsbereich)
- Änderung Geltungsbereich Südwesten (Vereinfachung Planung)
- 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 (Konkretisierung Planung)
- Anzahl Baumpflanzungen (Platzbedingt durch Konkretisierung Planung)
- Festsetzungen zu Hecken (FW- Aufstellfläche)
- Anpassung Artenschutz (Ergebnisse Kartierungen)
- Anpassung Kenndaten
- Anpassung Eingriffs-/Ausgleichsregelung



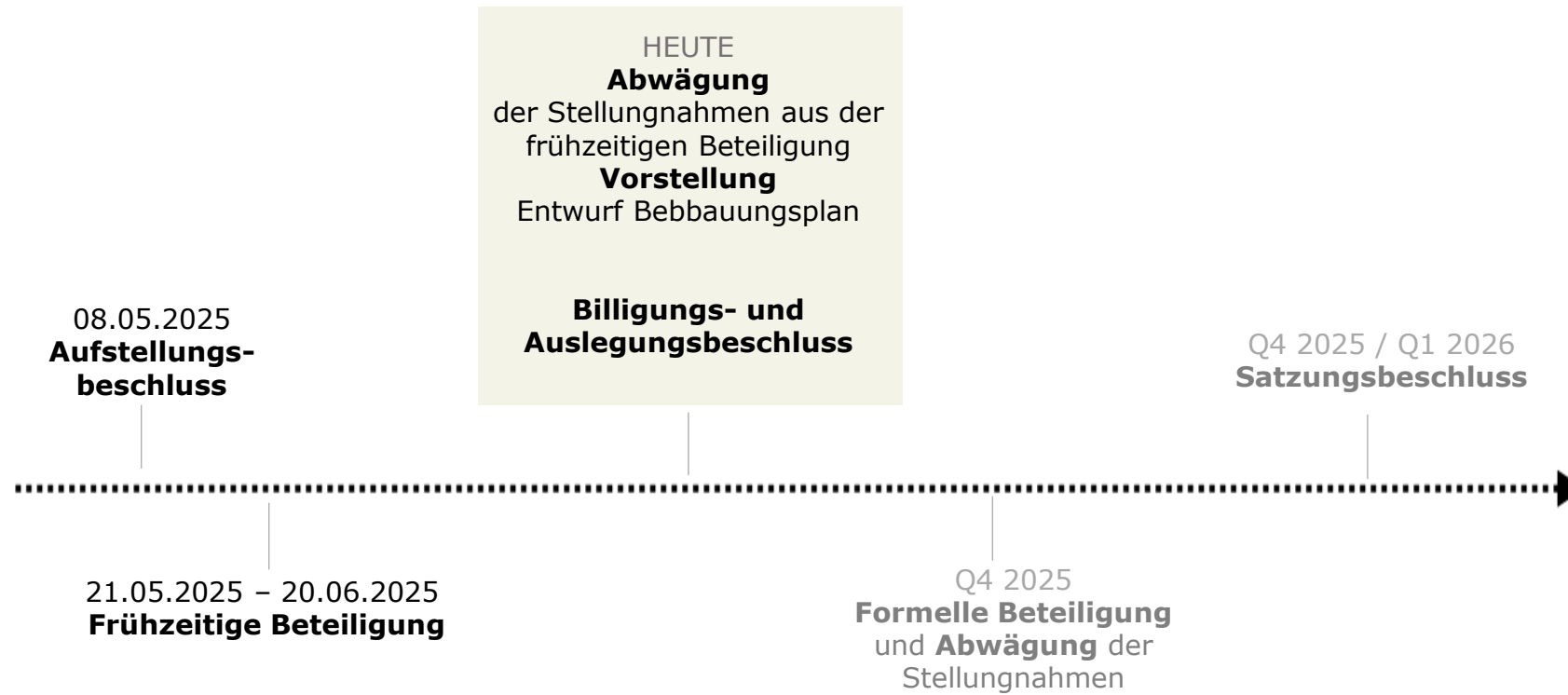
Vorentwurf, Stand 06.05.2025



Entwurf, Stand 16.10.2025

Zusammenfassung aller relevanten Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Änderung GRZ
- Änderung Geltungsbereich
- Anbauverbotszone
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Anpassungen Hinweise, Begründung und Umweltbericht





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 einschließlich der textlichen Festsetzungen und Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 16.10.2025 beschlossen.

Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.