



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.01.2026

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2025/61/703

### TOP 2

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

#### **A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **B) Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

##### Anlass und Zielsetzung

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

Der 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 23.10.2025 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 27.10.2025 bis einschließlich dem 28.11.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 24.10.2025 im Zeitraum bis zum 28.11.2025. Insgesamt wurden 34 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 18 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen drei abwägungsrelevante Stellungnahmen zu folgenden Themen vor:

- Denkmalschutz
- Fassadenbegrünung
- Zertifizierung gewerblicher Ökokontobetreiber

Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan. Es wurden ausschließlich geringfügige redaktionelle Änderungen und Hinweise in die Textteile eingearbeitet.

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

### **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 redaktionell angepasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße, Fassung vom 19.01.2026, wird einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.01.2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

### **Anlagen:**

- Abwägungstabelle
- Gesamtdokument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße in der Fassung vom 19.01.2026
  - 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
- Präsentation