



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“

- A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- B) Satzungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Holzbachtobel Nord“

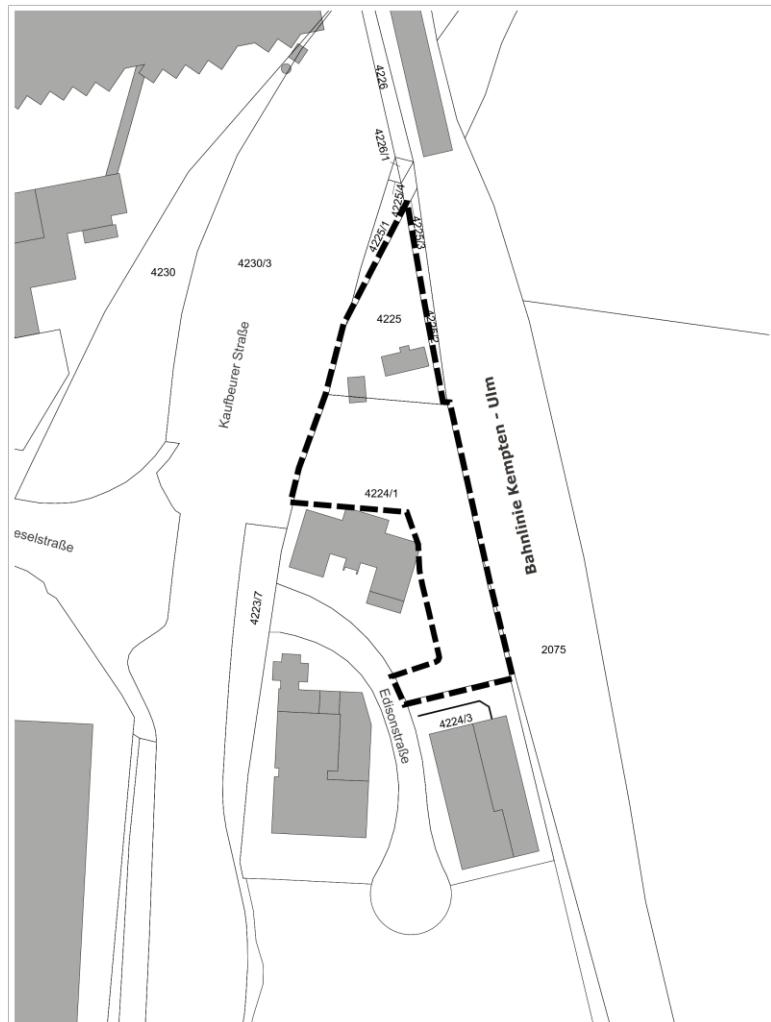
Planungs- und Bauausschuss am 19.01.2026
Stadtrat am 29.01.2026



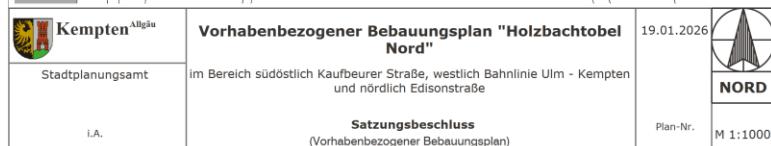


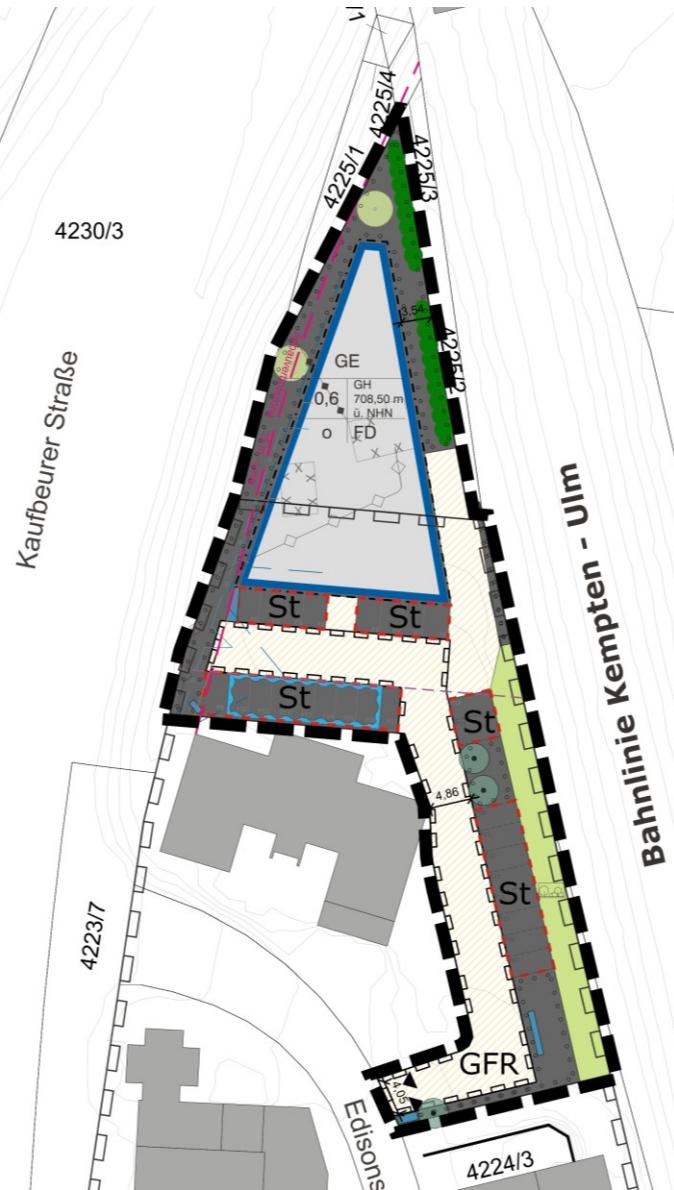
Planungsziel

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



Fläche Geltungsbereich





Auslegungszeitraum

- 27.10.2025 bis 28.11.2025

Erhaltene Stellungnahmen

- Aus der Öffentlichkeit: 0
- Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange: 18

→ Abwägungsrelevante
Stellungnahmen: 3



Stadt Kempten Untere Denkmalschutzbehörde vom 28.10.2025

- Als Ergebnis können wir Ihnen mitteilen, dass der Hinweis auf auftretende Bodendenkmäler ausreichend ist. Wir bitten Sie folgende Änderungen vorzunehmen: „*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig*“

Abwägung

Den Anregungen wird stattgegeben, der Textbaustein zum Denkmalschutz wird redaktionell in Satzung und Begründung, sowie dem Umweltbericht angepasst.

Ergebnis der Abwägung:

Die Änderungen zum Bodendenkmal werden in der Satzung unter Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ beim Punkt Denkmalschutz übernommen. Die Begründung wir im Kapitel 1.2 „Plangebiet“ unter dem Punkt Denkmalschutz und der Umweltbericht in Kapitel 3.8.2 „Auswirkungen bei Durchführung der Planung“ und 4.1 „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ redaktionell angepasst.

**Stadt Kempten Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 17.11.2025**

- Hinweis der Brandschutzdienststelle bezüglich der Fassadenbegrünung auf die Fachempfehlung der AGBF Bund - Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03).

Abwägung

Den Anregungen wird stattgegeben, der Hinweis zur Fassadenbegrünung wird redaktionell in die Satzung und Begründung aufgenommen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Änderungen zur Fassadenbegrünung werden in der Satzung § 15 „Fassadengestaltung“ und in der Begründung im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele, Zweck und Auswirkungen“ unter dem Punkt „Örtliche Bauvorschriften – Fassadengestaltung“ angepasst.

**Stadt Kempten Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt vom 17.11.2025**

- Hinweis auf fehlenden Hinweis zur vorhandenen Zertifizierung des gewerblichen Ökokontobetreibers

Abwägung

Den Anregungen wird stattgegeben, der Hinweis zur vorhandenen Zertifizierung des gewerblichen Ökokontobetreibers wird redaktionell in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Ergebnis der Abwägung:

Die Begründung wird im Kapitel 1.5 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und der Umweltbericht im Kapitel 4.3 „Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen“ redaktionell ergänzt.

**Planungsbedingte Änderungen im Vergleich zum Entwurf:**

- Aktualisierung Rechtsgrundlagen in der Ermächtigungsgrundlage
- Redaktionelle Anpassung Satzung, Begründung und Umweltbericht: Aktualisierung der Textpassagen zu den Ökopunkten, da sich diese nicht mehr ändern und mittlerweile erworben wurden
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Gebäudehöhe in der Satzung und Begründung zur Klarstellung



Änderungen im Vergleich zum Entwurf:

Bebauungsplan Zeichnerischer Teil:

- keine Änderung

Bebauungsplan Satzung:

- Anpassung Hinweise zum Denkmalschutz
- Ergänzung Hinweis zur Fassadenbegrünung
- Aktualisierung Rechtsgrundlagen in der Ermächtigungsgrundlage
- Redaktionelle Anpassung zu den Ökopunkten
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Gebäudehöhe

Bebauungsplan Begründung:

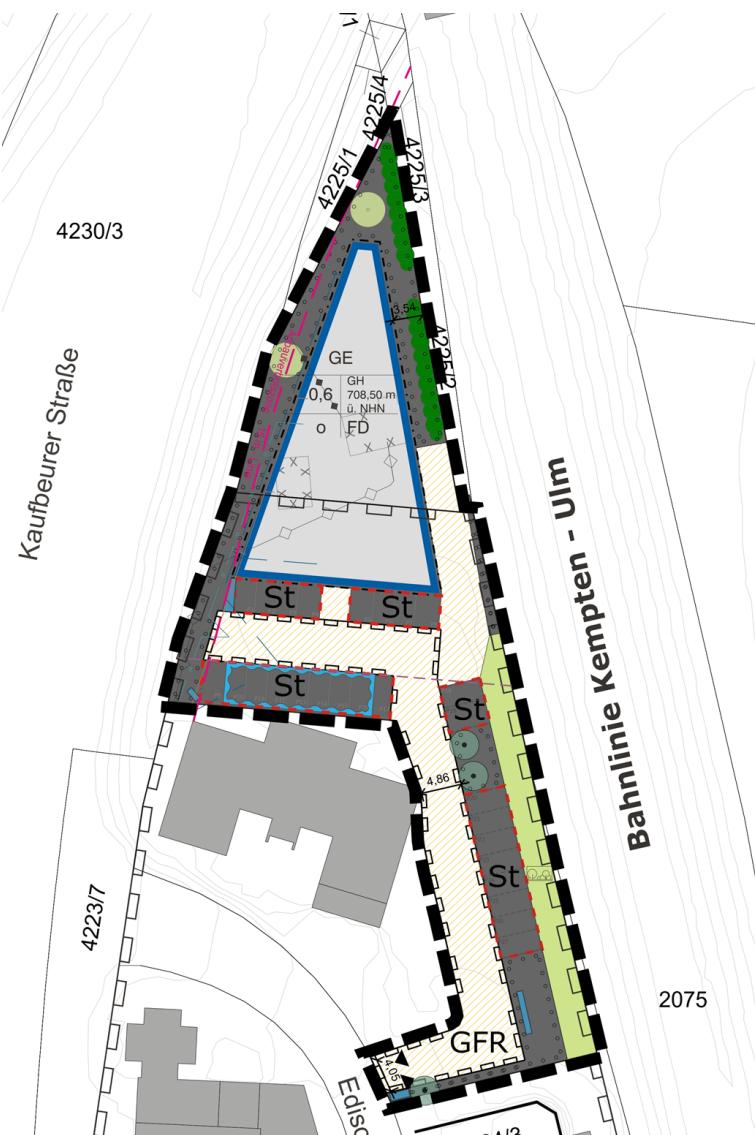
- Anpassung Hinweise zum Denkmalschutz
- Ergänzung Hinweis zur Fassadenbegrünung
- Ergänzung zur Zertifizierung des gewerblichen Ökokontobetreibers
- Redaktionelle Anpassung zu den Ökopunkten
- Redaktionelle Anpassung zur Gebäudehöhe

Bebauungsplan Umweltbericht:

- Anpassung Hinweise zum Denkmalschutz
- Ergänzung zur Zertifizierung des gewerblichen Ökokontobetreibers
- Redaktionelle Anpassung zu den Ökopunkten

Vorhaben- und Erschließungsplan:

- keine Änderung



Entwurf, Stand 16.10.2025 = Planfassung, Stand 19.01.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GH 708,50 m maximale Gebäudehöhe GH, hier 708,50 m ü. NHN OK Attika

0,6 maximale GRZ, hier 0,6

Bauweise, Baugrenzen

○ Offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsflächen
private Verkehrsfläche

▼▲ Einfahrt/Ausfahrt

Grünordnung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
private Grünfläche, hier Böschungskante
zu pflanzender Baum
zu haltender Baum
zu pflanzende Hecke

Sonstige Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
— St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze
— GFR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

Fläche für Werbeanlagen

Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbegebiet Holzbachtobel" (Nr.: 523-0)

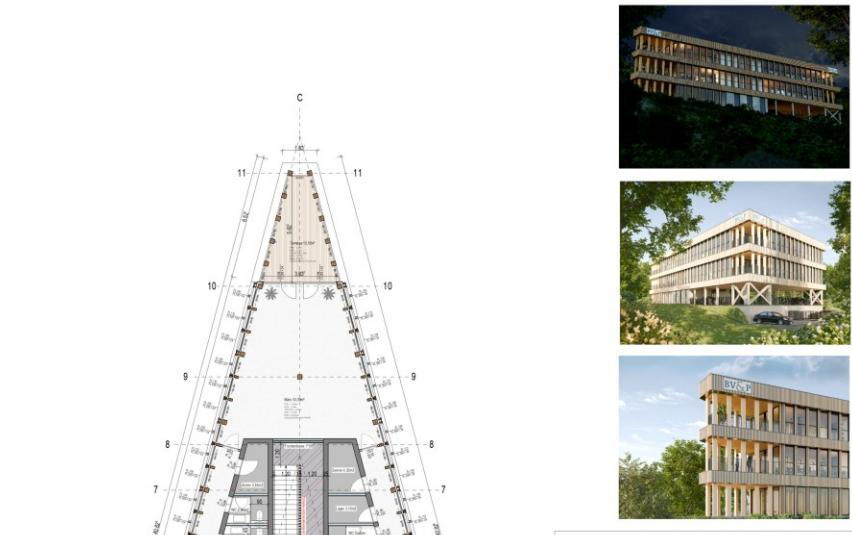
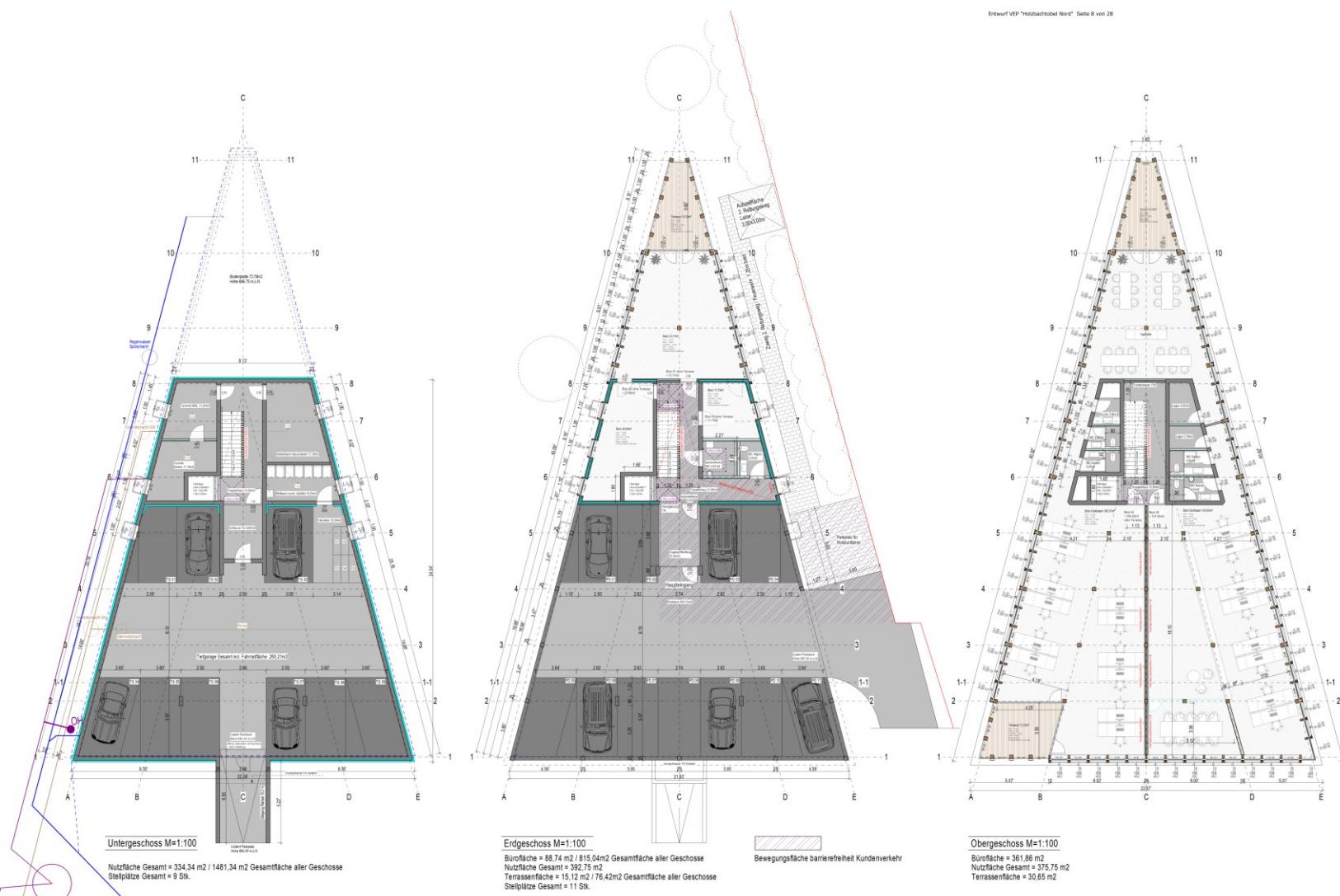
— Anbauverbotszone

Hinweise

- × × × Abbruch Gebäude
- vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
- geplante Gebäude/ Nebengebäude
- vorhandene Stellplätze
- geplante Stellplätze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Wasserleitung, geplant
- Schmutzwasser, geplant
- Regenwasser, geplant
- Retentionsfläche, geplant
- vorhandene Stromleitung unterirdisch, abzubrechen
- vorhandene Telekomleitung oberirdisch, abzubrechen
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Höhenlinie
- Bemaßung

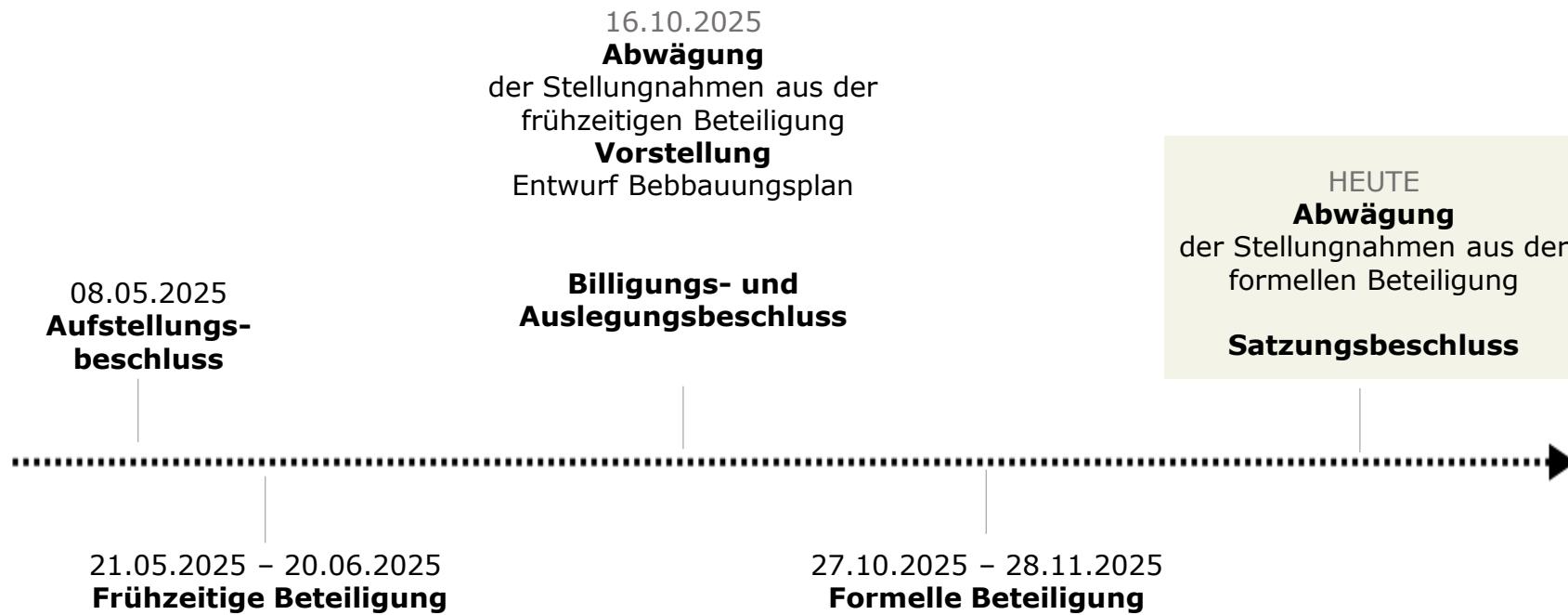
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Gebäudehöhe	GE
Bauweise	St	0,6	GH 708,50 m ü. NHN
Dachform	FD	o	o



Vorhaben u. Erschließungsplan

Arch. Dr. Ing. Wolfgang Bösel A-8801 Auersberghof tel. 08343 851854 mail: wboesel@architekturbiesel.de	Technische Zeichnungen: Statische Belastungen:
Index Datum Änderung	grz
a b c d e	
Bauher: Vorhaben u. Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524 "Holzbachtobel Nord"	
Projektbezeichnung: Büroneubau incl. TG	
Planacht: Grundrisse UG, EG, OG, DG	
Datum: 2026-01-19	Planauf: 01
Maßstab: 1:100 grz cm	





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 beigefügt.