



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



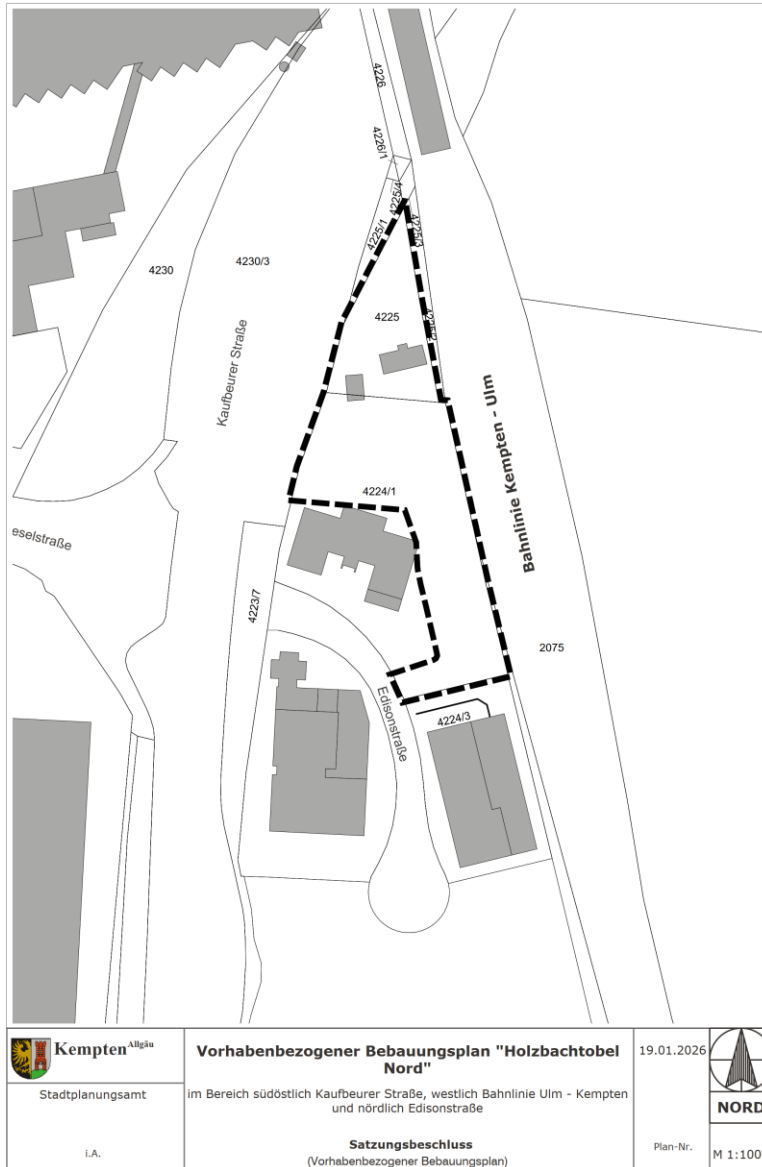


Planungsziel

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



Fläche Geltungsbereich
Fläche Geltungsbereich 0,22 ha





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 wird 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:

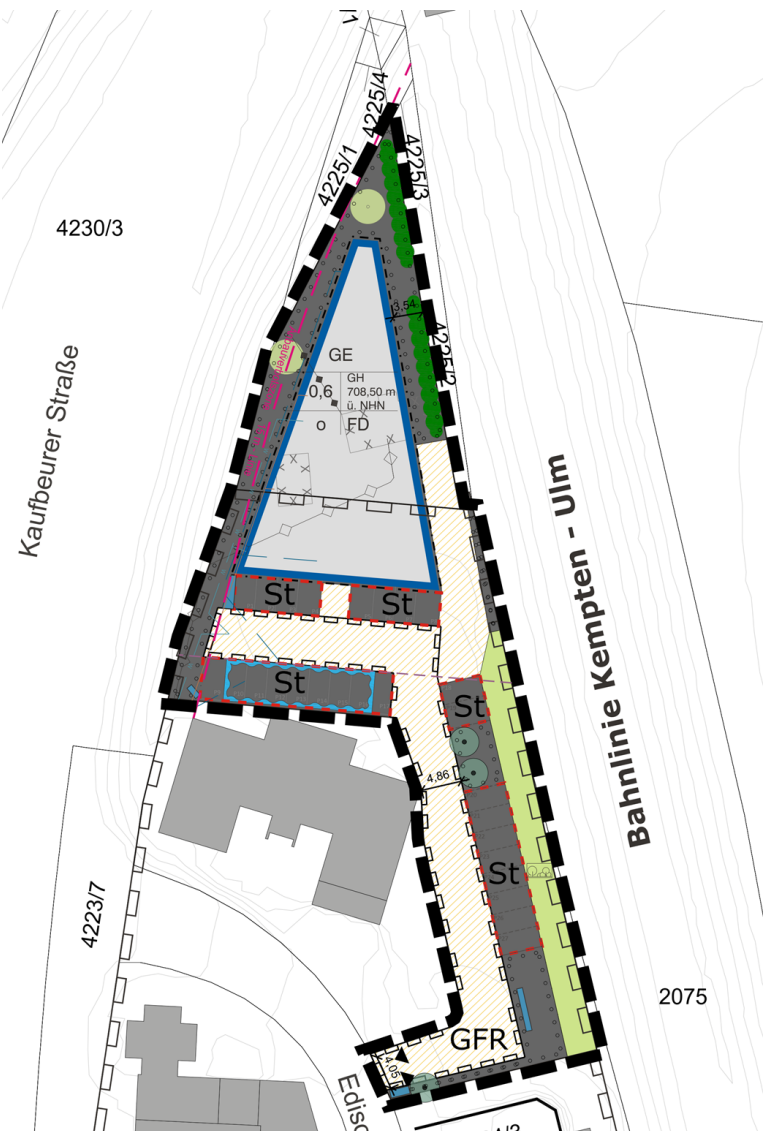
- Anpassung Hinweise zum Denkmalschutz
- Ergänzung Hinweis zur Fassadenbegrünung
- Ergänzung zur Zertifizierung des gewerblichen Ökokontobetreibers
- Redaktionelle Anpassung zu den Ökopunkten
- Redaktionelle Anpassung zur Gebäudehöhe

Bebauungsplan Umweltbericht:

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

Vorhaben- und Erschließungsplan:

- keine Änderung



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

- o

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 erhaltender Baum
- zu pflanzende Hecke

Sonstige Festsetzungen

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

Örtliche Bauvorschriften

- FD

Flachdach
- Fläche für Werbeanlagen

Nachrichtliche Übernahmen

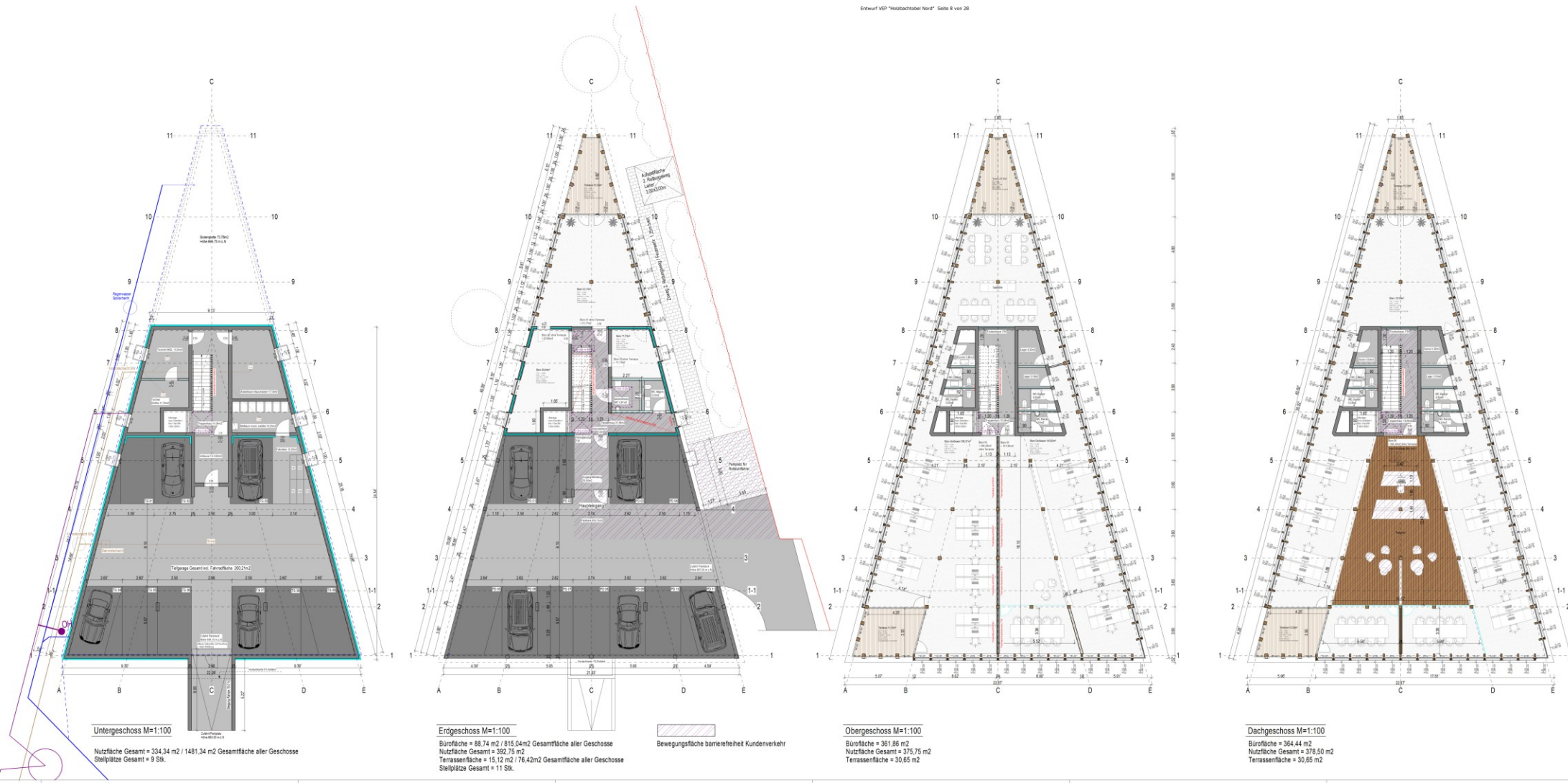
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbegebiet Holzachtobel" (Nr.: 523-0)
- Anbauverbotszone

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

Entwurf, Stand 16.10.2025 = Planfassung, Stand 19.01.2026



Vorhaben u. Erschließungsplan

Teilenummer:		Statische Belastungen:	
Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Bockel Hermannstr. 48B 89073 Kempten Tel. 0943 864 2 182324 Mail: f.bockel@architectural.at			
Index	Datum	Änderung	gr.
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Vorhaben u. Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524
"Holzbachobel Nord"

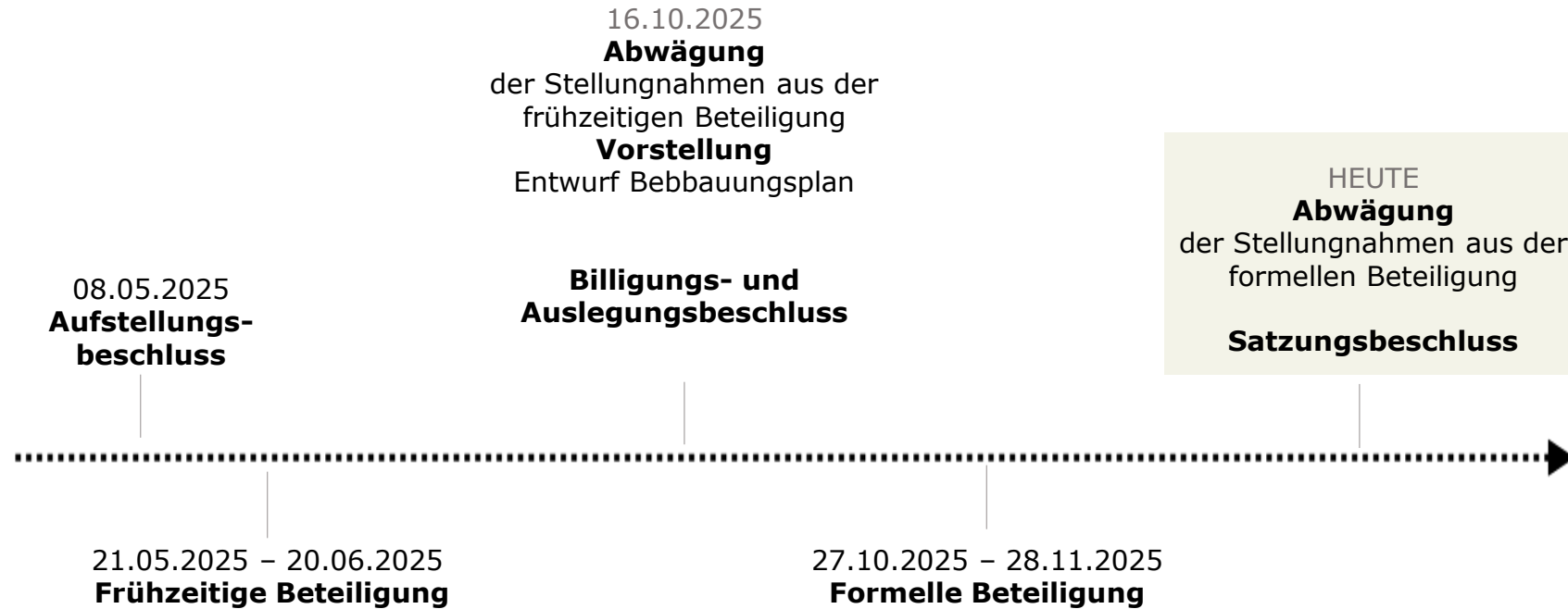
Projektbezeichnung:
Büroneubau incl. TG

Planmaß:
Grundrisse UG, EG, OG, DG

Datum: 2026-01-19 Planr: 01 Maßstab: 1:100 gr. cm

20 Christine Witz
24334 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 089 86 85 1844
Mail: anja@bauingenieur.com

PLANUNGSBURO
BAUMANAGEMENT





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.