



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 16.06.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/733

TOP 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Hauptsitz Bahnhof-Apotheke,, im Bereich Immenstädter Straße, Bahnhofstraße, Heussring und Hochvogelstraße; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

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

Anlass und Zielsetzung

Das seit 40 Jahren in Kempten ansässige Traditionsunternehmen teilte der Stadt Kempten seinen Wunsch mit Schreiben vom 01.09.2025 mit, auf der betreffenden Fläche seine neue Firmenzentrale zu errichten.

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. Für die Mitarbeiter sind ein KiTa und eine Cafeteria vorgesehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2376, 2386 und 2387, eine Fläche von etwa 3,7 ha. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Grünfläche dargestellt.

Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungspläne Hermann-von-Barth-Straße (Rechtskraft 30.12.2022) und Franzosenbauer-Süd (Rechtskraft 09.11.1979) sowie seiner zwei Änderungen, in welchen der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche, festgesetzt ist. Westlich des Grundstücks befindet sich entlang der

Hochvogelstraße Wohnbebauung in offener Bauweise. Nördlich grenzt eine vier- bis sechsgeschossige Wohnanlage an. Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich großformatige Einzelhandelsbetriebe (Möbelhaus und Baumarkt).

„Kempten - Baum 2000“

Im Rahmen der Aktion „Kempten - Baum 2000“ wurden zahlreiche Bäume von Bürgerinnen und Bürgern gespendet und auf dem betreffenden Grundstück, in der Nähe der Ecke Immenstädter Straße/Bahnhofstraße gepflanzt. Diese Bäume sollen im Rahmen des Vorhabens auf die nahe gelegenen Flurstücke Nr. 2469, 2407/1, 2408/16, 2408/17 und Flurstück Nr. 2387 im Bereich neben Nr. 2328/20 umgezogen und der sich dort befindende Fußweg gesäumt werden. Die Bäume, die aufgrund ihres Zustands nicht umgezogen werden können, sollen gleichwertig und mindestens in gleicher Anzahl ersetzt werden.

Städtebau

Auf Grund der bisherigen Festsetzung als Grünfläche bringt das Vorhaben ein Planungserfordernis mit sich. Baurecht kann durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Die durch den Vorhabenträger angedachte Bebauung zeigt einen viergeschossigen Gebäuderiegel entlang der Bahnhofstraße, wobei das vierte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Am nördlichen Drittel des Riegels befindet sich ein Parkhaus. Die beiden verbleibenden Drittel bilden das Hauptgebäude. An der südlichen Hälfte des Gebäuderiegels schließt Richtung Westen ein kürzerer Anbau als Nebengebäude an. Zwischen Haupt- und Nebengebäude bilden sich nördlich eine Zu- und Ausfahrt auf die Immenstädter Straße mit Anlieferung und südlich eine Terrasse mit Spielplatz aus. Der Haupteingang befindet sich an der Bahnhofstraße.

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 potentiell Biotop. Aufgrund des Vorhabens sind Eingriffe in die umfangreichen Grünstrukturen erforderlich. Erforderliche naturschutz- bzw. artenschutzrechtliche Prüfungen werden im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

Immissionsschutz

Der substanzielle Verkehrslärm erfordert eine genaue Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Im südlichen Teil wurden zur Jahrtausendwende im Rahmen der Bürgerinitiative „Kempten - Baum 2000“ zahlreiche Bäume gepflanzt. Es ist eine waldähnliche Fläche mit geschütztem Baumbestand gemäß Baumschutzverordnung entstanden. Auch im südlichen Grundstücksteil befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher. Der wertvolle Baum- und Strauchbestand hat eine wichtige stadtklimatische Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Folgen des

Klimawandels. Diese Gegebenheiten müssen im Verfahren berücksichtigt werden.

Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Immenstädter Straße. An dieser Seite befindet sich auch das Parkhaus. Hierdurch wird eine relativ kurze Zufahrt und eine maßvolle Grundfläche für den ruhenden Verkehr ermöglicht. Die Zu- und Ausfahrt auf die relativ stark befahrene Immenstädter Straße erfordert ggf. eine Überplanung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Denkmalschutz

Innerhalb des Grundstücks oder in seiner unmittelbaren Nähe sind keinerlei Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Verfahrensart

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) ist die Nachverdichtung und die Innenentwicklung auf einer bereits durch Bebauungspläne überplanten Fläche. Der vBP soll deshalb in beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan darf nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BayBO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die im vBP „SO Hauptsitz Bahnhof-Apotheke“ festzusetzende Grundfläche unterschreitet diese Grenze deutlich.

Durch den vBP wird aller bisher vorliegenden Informationen nach, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, noch Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die oben genannten Voraussetzungen werden innerhalb des Verfahrens nochmal einer genauen Prüfung unterzogen. Gemäß der aktuellen Sachlage soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Hauptsitz Bahnhof-Apotheke“ im Bereich zwischen der Immenstädter Straße, Bahnhofstraße, Heussring und Hochvogelstraße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.06.2026 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die

Schaffung von Baurecht für eine Firmenzentrale mit unterschiedlichen Nutzungen.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Betreuung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Präsentation