



Sachgebiet
Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter
Frau Deißler

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	11.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.03.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff

**Bauleitplanung;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „für den Bereich zwischen Kemnater Straße, Kemptener Straße und Am Kesselberg,, gemäß § 12 BauGB, Fl.-Nrn. 2983, 2983/1, 2983/2, 2983/3, 2983/6 und 547/13 (Teilfläche) der Gemarkung Kaufbeuren; Plan-Nr. 152
1. Vollzug § 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss -**

Anlagen:

152_01_Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes_20260223
152_02_Geltungsbereich Bebauungsplan_20260223

Sachverhalt:

A Antrag

Mit Schreiben vom 23.02.2026 beantragt die ortsansässige Firma SU Grund & Immobilien GmbH die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Kemnater Straße, Kemptener Straße und Am Kesselberg, Fl.-Nrn. 2983, 2983/1, 2983/2, 2983/3, 2983/6 der Gemarkung Kaufbeuren (Antrag siehe Anlage 1, Geltungsbereich siehe Anlage 2).

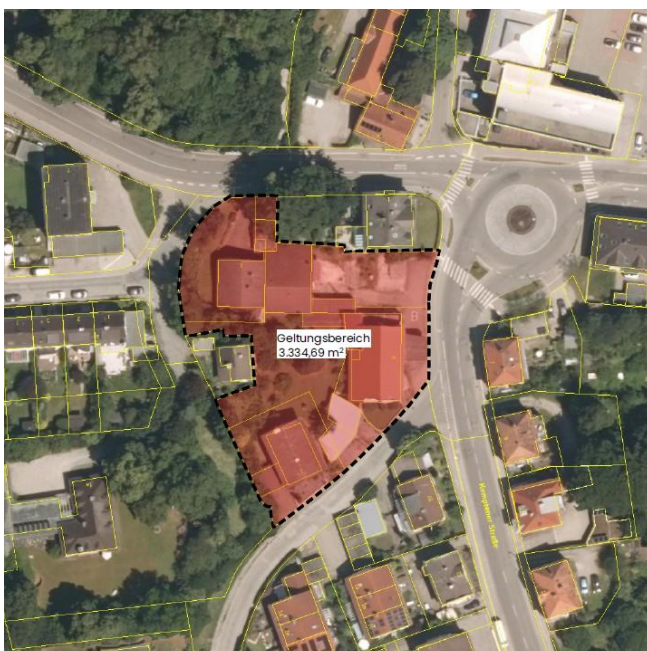


Abb. 1: Geltungsbereich

Der Antrag wird wie folgt begründet:

„Das zu überplanende Areal wird begrenzt von Kemptener-, Kemnaterstraße und Am Kesselberg. Es umfasst den abzubrechenden Wohnbestand (5–6 WE) sowie die ehemalige Tankstelle und das Betriebsgebäude der Firma Fass Schmid. Dabei soll ein neues, vielseitiges Quartier entstehen. Geplant sind fünf Neubauten – vier Wohngebäude und ein Gewerbegebäude – mit insgesamt rund 3.170 m² Wohn- und Nutzfläche. Ein zentraler Platz mit Café oder Bäckerei, welcher ebenerdig zugänglich ist, soll Aufenthaltsqualität schaffen und das Quartier zur Öffentlichkeit öffnen. Geplant sind voraussichtlich bis zu vier Vollgeschosse.“

B Einschätzung der Stadtplanung

Durch die geplante Bebauung mit vorwiegend Wohnen im Gesamtgebiet sowie Gewerbeeinheiten an der Kemptener Straße wird eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des Bereichs zwischen Kemnater Straße, Kemptener Straße und Am Kesselberg angestrebt. Durch die Neuentwicklung des innenstadtnahen Bereichs wird einer neuen Flächenversiegelung im Außenbereich entgegengewirkt (Innen vor Außen). Bereits bebaute, jedoch derzeit zum Teil brachliegende Flächen werden durch eine Neuordnung einer neuen Nutzung zugeführt. Unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage soll neuer, benötigter Wohnraum geschaffen sowie die Ansiedlung kleiner u. a. gebietsversorgender Gewerbeeinheiten unterstützt werden. Die vorgeschlagene Nachverdichtung mit Wohnen und Gewerbe wird seitens der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung begrüßt. Planungsziel soll sein, attraktiven, innerstädtischen Wohnraum mit begleitenden Gewerbeeinheiten an der Kemptener Straße sowie qualitätsvollen Grünflächen zu entwickeln. Ergänzend zu den im Antrag aufgeführten Flurstücken wird seitens der Stadtplanung vorgeschlagen, das Flurstück Fl-Nr. 547/13 (Teilfläche) Gemarkung Kaufbeuren in den Geltungsbereich mitaufzunehmen, da ggf. eine Anpassung des Verkehrsraumes (Wegeführung) erforderlich wird. Es wird empfohlen dem Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich zwischen Kemnater Straße, Kemptener Straße und Am Kesselberg zuzustimmen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Regelungen des Grundsatzbeschlusses zum kooperativen Baulandmodell der Stadt Kaufbeuren vom 26.03.2019 über die Schaffung von Wohnbauland sollen, sofern diese jeweils zum Tragen kommen, Anwendung finden. Ein städtebaulicher Vertrag wird parallel erarbeitet.

C Bauleitplanverfahren, erforderliche Untersuchungen

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und

Erschließungsplan) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die o. g. Flurstücke als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan ist ggf. anzupassen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die folgenden Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Gutachten Immissionsschutz (Verkehrslärm Kemnater Straße, Kemptener Straße, Am Kesselberg)
- Gutachten Immissionsschutz (Verkehrslärm Tiefgarage Zu- und Abfahrten)
- Gutachten Verkehr (Verkehrsfluss Kreisverkehr - Kemnater Straße - Kemptener Straße)

D Nächster Verfahrensschritt

Nachdem die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Stadtrat beschlossen wurde sind der Entwurf zum Bebauungsplan, der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Gutachten zu erarbeiten. Anschließend werden die Unterlagen dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt, die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

E Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Maßnahmen zur Klimaanpassung festgesetzt werden. Dabei spielen Baumpflanzungen und Grünflächen eine zentrale Rolle, da sie durch Verschattung, Wasserspeicherung und Verdunstung die Erwärmung der Siedlungsflächen reduzieren und das Stadtklima positiv beeinflussen.

F Unterlagen

Nachfolgende Unterlagen sind digital abrufbar:

- Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 23.02.2026
- Geltungsbereich Bebauungsplan vom 23.02.2026

Empfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

1. Der Bericht der Stadtplanung und Bauordnung dient zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „für den Bereich zwischen Kemnater Straße, Kemptener Straße und Am Kesselberg“ für die Flurstücke Fl.-Nrn. 2983, 2983/1, 2983/2, 2983/3, 2983/6 und 547/13 (Teilfläche) der Gemarkung Kaufbeuren, Plan-Nr. 152 gemäß §2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und §13a BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB auszuarbeiten und mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Deckungsvorschlag:

Zuschussfähig: ☐ ja Bitte hier Zuwendungsbereich eintragen
☒ nein

Bürokratie- und Klimaschutzfolgeabschätzung

prognostizierter Aufwand bei der Umsetzung des Beschlusses für

die Bürger	nein ☒	ja ☐
die Wirtschaft	nein ☒	ja ☐
die Stadtverwaltung	nein ☒	ja ☐

**Über Herrn Referatsleiter Carl an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse
mit der Bitte um Vorlage im Bauausschuss am 11.03.2026
und ggf. im Stadtrat am 24.03.2026.**

Originalbeschluss an 402 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 18.02.2026
Stadtplanung und Bauordnung

Theresa Bartl