



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.05.2021

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2021/61/029

### TOP 6

## **Berichtigung einer Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan „Heiligkreuz-Süd“; Beschluss**

### **Sachverhalt:**

Mit öffentlicher Bekanntmachung über das Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) wurde der Bebauungsplan „Heiligkreuz-Süd“ am 27.12.2019 rechtskräftig. Die Erschließungsstraße wurde in den vergangenen Monaten fertiggestellt und die Bauplätze wurden seitens dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung über das Sachgebiet Liegenschaften, zum großen Teil veräußert. Diese stehen in den kommenden Monaten zur Bebauung an.

Die 14 neuen Bauplätze liegen im bewegtem Gelände zwischen der Bebauung an der Tannachstraße (Westen) und dem Friedhof (Osten). Aufgrund der bewegten Topographie wurde es in der Planung zur Bebauung notwendig, maximale Erdgeschossfußbodenhöhen und sich darauf beziehende Trauf- sowie Firsthöhen für die anstehende Bauung festzusetzen. Die festgesetzten Höhenlagen staffeln sich dabei von Süd nach Nord jeweils um 0,5 – 1,0 m entlang der parallel verlaufenden Erschließungsstraße ab. Zudem liegt die maximal zulässige EFH auch auf jedem Grundstück ungefähr mittig zwischen westlicher Nachbarbebauung und der Straßenhöhe. Mit dieser Festsetzung sollte ein harmonisches Anknüpfen an die bestehende Bebauung im Westen und Norden gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen wurde im Planbereich für jedes der 14 Grundstücke individuell festgelegt. Hierbei ist in der Satzung jedoch leider ein Fehler unterlaufen: Das Grundstück Nr. 1 mit der Flurstücknummer 1201/21, Gemarkung St. Lorenz, ist in der Bauungsplanzeichnung mit einer maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe von nur 710,75m NHN verzeichnet.

Durch eine Höhenaufnahme vor Ort wird ersichtlich, dass die Bauwerber durch diese Festsetzung, im Gegensatz zu den Nachbargrundstücken, deutlich benachteiligt wären. Die Hangneigung auf dem Grundstück hätte zur Folge, dass sich das Erdgeschoss des Gebäudes an West- und Nordseite nahezu gänzlich im Hang befinden würde. Somit wären in diesem Bereich des Erdgeschosses keine adäquaten Wohnräume möglich. Die Verwaltung schlägt daher vor, für Grundstück Nr.1 (Flst. 1201/21, Gem. St. Lorenz)

mittels einer Abweichung die Erdgeschossfußbodenhöhe von 710,75m NHN auf 712,75m NHN anzuheben, um eine angemessene Beplanung des Grundstücks sicherstellen zu können.

**Beschluss:**

Den Bauwerbern für Bauplatz Nr. 1, Flurstück 1202/21 Gemarkung St. Lorenz, wird eine Abweichung von der im Bebauungsplan „Heiligkreuz-Süd“ festgesetzten maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe gewährt. Diese wird von 710,75 m NHN auf 712,75 m NHN angehoben.

**Anlage:**

- Präsentation