



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 06.02.2025

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2025/61/571

### TOP 2

#### **Ellharter Straße 49 - Wiedervorlage Wohnbebauung mit 3 Einzelbaukörpern auf ehem. Villengrundstück mit ca. 27 Wohneinheiten und TG Arbeitsgemeinschaft: elli-dieng-pan**

##### **Sachverhalt:**

Die Vorhabenträger planen auf dem Grundstück Ellharter Straße 49 eine Wohnbebauung mit drei Einzelbaukörpern und einer Tiefgarage. Das Bauvorhaben befindet sich im Stadtgebiet Haubenschloss, welches vorwiegend von Wohnbebauung, großzügigen Grünflächen und Schulbebauung mit Sportanlagen geprägt ist. Bei der unmittelbar angrenzenden Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauung mit teilweise villenartigem Charakter. Das Grundstück kann sowohl vom Vicariweg als auch von der Ellharter Straße verkehrlich erschlossen werden. Die Topographie des Grundstücks ist durch ein Hanggelände geprägt. Vom höchsten Bereich an der Ellharter Straße fällt das Gelände um ca. 7 m nach Süden zum Vicariweg hin ab. Die Tiefgaragenzufahrt bietet sich deshalb von dieser Seite aus an. Von der Ellharter Straße aus bestehen weitläufige Blickbeziehungen über das südwestliche Stadtgebiet. Am westlichen Grundstücksrand stehen mehrere Bäume, die jedoch nicht zum geschützten Baumbestand zählen. Auf dem Grundstück ist erhaltenswerter alter Baumbestand vorhanden. Südlich grenzt eine Biotopfläche bzw. städtische Grünfläche an das Grundstück an. Ein Bestandsgebäude in Form eines ein- bis zweigeschossigen Flachdachbaus befindet sich derzeit noch auf dem Grundstück.

##### **1. Entwurf, Dezember 2024**

Auf dem Baugrundstück sollen drei Einzelbaukörper errichtet werden, wobei sich die Tiefgarage vollflächig unter diese Baukörper erstreckt. Hinsichtlich der Ausdehnung nimmt die Tiefgarage fast die ganze Grundstücksfläche ein und rückt auch in den Kronenbereich der angrenzenden Bäume hinein. Zur Ellharter Straße hin sind drei Geschosse sichtbar, nach Süden werden durch das abfallende Gelände 4 Geschosse dargestellt. Von dieser Seite ist auch das sonst überdeckte Tiefgaragengeschoss sichtbar. Insgesamt sollen 27 Wohnungen mit 2-3-Zimmer-Appartements entstehen. Die Gestaltung der Grundrisse und Gebäudeformen sind frei, sie orientieren sich teils an den Grundstücksgrenzen.

Die Fassade zeigt nach Süden und teilweise nach Westen eine großflächige bodentiefe Befensterung mit Balkonen. Das Dachgeschoss und Teile der Fassade weisen eine Holzverschalung auf. Auffällig sind die Bepflanzungen an der Fassade in zylinderartigen Türmen, die neben jedem Gebäudeeingang angeordnet sind. Auf den begrünten Flachdächern werden zusätzlich großen Pflanzgefäße für das Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Für die Gestaltung der Freiflächen werden heimischen Pflanzen verwendet. Mitten im Grundstück befindet sich ein Kinderspielplatz.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Michael-Beer-Straße (BP-Nr. 243), rechtskräftig seit 05.02.1972. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet (WR), 2 Vollgeschosse (hangabwärts), eine GRZ von ca. 0,3 sowie Einzelhäuser als Bauweise fest.

Die geplante Einzelhausbebauung entspricht den Festsetzungen des B-Plans und wäre hinsichtlich der Bauweise zulässig. Jedoch werden die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen und die zulässige GRZ zum Teil weit überschritten. Das Baugrundstück wird wesentlich dichter bebaut als vom B-Plan vorgesehen. Fraglich ist, ob die bestehenden Bäume auf dem Grundstück durch die große Ausnutzung erhalten werden können. Auch die maximal zulässigen 2 Geschosse, berechnet von der hangabwärts liegenden Gebäudeseite, werden von dem Bauvorhaben um zwei bis drei Geschosse deutlich überschritten. Anhand des Schwarzplans fügen sich die Baukörper hinsichtlich der Körnigkeit im Wesentlichen zwar ein, jedoch sind sie in ihrer Ausdehnung größer als die relevante Umgebungsbebauung. Die Abstandsflächen, vor allem zwischen den Baukörpern, müssen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die durch die Vorhabenträger gewünschte Planung bringt ein Planungserfordernis mit sich, eine Umsetzung der Nachverdichtung auf dem ehem. Villengrundstück erfordert ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren.

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung am 4. Dezember 2024 erstellte Herr Thomas Glogger und Frau Mechthild von Puttkamer.

## **1. Gutachten:**

*Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die aussagekräftigen Pläne und das Modell. Der grundsätzliche konzeptionelle Ansatz der vorgestellten Planung wird vom Gestaltungsbeirat anerkannt.*

*Körnigkeit und Setzung der 3 Baukörper sind aus der Umgebung entwickelt, auf Zuschnitt und die überaus anspruchsvolle Topographie des stadträumlich prominenten Standortes wird angemessen reagiert.*

*Gleiches gilt für das vom Antragsteller formulierte Ziel einer klimaunterstützenden Durchgrünung.*

*Dies vorangestellt, sieht der Gestaltungsbeirat die Möglichkeit im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die bisherigen Festsetzungen des bestehenden B-Planes aus dem Jahr 1972 in Hinblick auf die Lage des Baufensters und des Maßes der Nutzung grundsätzlich neu zu überdenken.*

*Im Kontext der Nachbarbebauung ist eine etwas höhere bauliche Dichte, im Gegensatz*

zum bestehenden Baurecht, gut vorstellbar.

Wichtige Grundlage zur Beurteilung der Lage eines erweiterten Baufensters ist der ortsbildprägende wertvolle und alte Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kempten fällt. Ziel muss sein, wesentliche Bestandteile davon auch zukünftig zu erhalten und Eingriffe bzw. notwendige Fällungen sorgfältig abzuwägen. Hierzu ist es im Lageplan zwingend darzustellen und zu begründen:

- Aktueller Baumbestand mit Stammumfang in 1 m Höhe mit Höhe und Astansatz
- Exakte Darstellung der aller Baumkronen (asymmetrischer Darstellungen)
- Diese sind mit den Bestandsversiegelungen zu überlagern
- Baumbewertung, Alter, Vitalität, mögliche Schäden
- Darstellung der geplanten Fällungen
- Darstellung der Lage der Tiefgarage und Neubauten inkl. des Arbeitsraums bei Unterkellerung im Bezug zur Kronentraufe

Dies bedeutet:

Zentrales Thema einer weiteren Bearbeitung muss nach Ansicht des Gestaltungsbeirates der Umgang mit dem umfangreichen, schützenswerten, den Ort prägenden Baumbestand sein, dieser hat oberste Priorität. Trotz höherer baulicher Dichte sollen nichtunterbaute und unversiegelte Grünflächen in Teilen erhalten werden. Nur diese können für Ersatzpflanzungen herangezogen werden.

Daher wird das vorgeschlagene Element des „Baumturmes“ als Kompensation für Fällungen und großflächige Versiegelungen des Grundstückes sehr kritisch gesehen. Unter Einsatz von CO<sub>2</sub>-emittierenden Baustoffen wird mit hohem statisch-/konstruktiven Aufwand ein teils geschlossener, teils offener Hüllkörper für neu zu pflanzenden Bäumen hergestellt, die in dieser natürlichen Umgebung formal fragwürdig wirken. Durch die Unterbauung der Türme in den KG/TG-Geschossen mit Treppenhausschleusen ist zudem kein ausreichender Pflanzraum gegeben und kein ökologischer Mehrwert erkennbar.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine differenzierte Darstellung der neuen städtebaulichen Kenndaten des Projektes (GRZ inkl. Tiefgarage und versiegelter Flächen).

Der Gestaltungsbeirat freut sich über eine weitere Überarbeitung und bittet um Wiedervorlage.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5      Nein: 0      Anwesend: 5

## **2. Entwurf:**

Bei den neu vorgelegten Plänen besteht weiterhin noch das Grundkonzept der drei Einzelbaukörper mit darunter liegender Tiefgarage. Die Tiefgarage wurde lediglich in Ihren Außenabmessungen an der Ost- und Südseite etwas verkleinert. Auch eine Neuorganisation der Stellplätze und Aufteilung der Tiefgarage hat stattgefunden. Anstelle der Baumtürme zeigt die Fassade nun Halbzylinder mit Kletterpflanzenbewuchs an allen 3

Haupteingängen der drei Gebäude. Insgesamt weist die Planung hinsichtlich Ihrer Kubatur, Fassade und Dachlandschaft sonst keine nennenswerten Veränderungen vor. Der Freiflächenplan wurde um detaillierte Pflanzangaben erweitert. Außerdem wurde ein Baumgutachten vorgelegt mit Angaben zum Erhaltungszustand der Bestandsbäume. Sowohl im Grundriss des Tiefgaragengeschoßes, als auch in einem separaten Lageplan, sind nun detailliert asymmetrische Baukronen dargestellt. Der Lageplan zeigt, dass nur wenige Bestandsbäume erhalten bleiben, darunter die Rotbuchen-Baumgruppe im nördlichen Grundstücksbereich und die große Rotbuche auf der Westseite. Zur Kompensation werden im Freiflächenplan Ersatzpflanzungen dargestellt. Ergänzend zum Freiflächenplan gibt es Schemaschnitte, die die extensive und intensive Dachbegrünung auf den Gebäuden und der Tiefgarage erläutern, sowie Baumschutzvorkehrungen im Lageplan ausweist. Gemäß der neuen Planung beträgt die GRZ I 0,36 und die GRZ II 0,63.

**Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**

Präsentation