



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.07.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/641

TOP 6

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayer-Park; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Auf dem Grundstück Ellharter Straße 49 möchte eine Investorengruppe Geschosswohnungsbau anstelle der bisherigen Einfamilienhausbebauung realisieren und das Grundstück nachverdichten. In diesem Zusammenhang haben die Investoren einen Antrag auf Baurechtschaffung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Das künftige Bauvorhaben befindet sich in einem Quartier, 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. Von der Ellharter Straße aus bestehen weitläufige Blickbeziehungen über das südwestliche Stadtgebiet. Auf dem Grundstück ist erhaltenswerter alter Baumbestand vorhanden. Südöstlich grenzt eine Biotopfläche bzw. städtische Grünfläche an das Grundstück an.

Die Planungen sahen zunächst vor, auf dem Grundstück Ellharter Straße 49 eine Wohnbebauung mit drei Einzelbaukörpern und einer Tiefgarage zu realisieren. Letztere erstreckte sich über weite Teile des Grundstücks und ragte auch in den Kronen- bzw. Wurzelbereich der angrenzenden Bäume hinein. Aus städtebaulicher Sicht waren zur Ellharter Straße hin zunächst drei sichtbare Geschosse geplant, nach Süden wurden durch das abfallende Gelände vier Geschosse dargestellt. Von dieser Seite war auch das sonst überdeckte Tiefgaragengeschoss sichtbar. Insgesamt sollten insgesamt 27 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Die Planung wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat begutachtet. Dabei wurde vor allem ein Erhalt des alten und

ortsbildprägenden Baumbestandes gefordert.

Die Planungen wurden dahingehend von der Investorenseite überarbeitet. Der neue Entwurf reduzierte die Zahl der Baukörper auf zwei Gebäude mit insgesamt 21 Wohnungen und differenzierten Geschossigkeiten, die im östlichen Grundstücksbereich hangabwärts situiert sind. Durch die Baukörpersituierung kann der erhaltenswerte Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben.

Der aktuelle Planungsstand ist den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2463 Gemarkung Kempten im Grundstücksbereich Ellharter Straße 49 mit einer Gesamtfläche von 2.463 m².

Aktuelle planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Grundstücksbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück befindet sich zudem im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Michael-Beer-Straße (BP-Nr. 243), rechtskräftig seit 05.02.1972. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR), zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 sowie Einzelhäuser als Bauweise fest.

Die geplante Einzelhausbebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wäre hinsichtlich der Bauweise zulässig. Jedoch werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zum Teil weit überschritten. Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans daher nicht genehmigungsfähig und widerspricht den Grundzügen der Planung.

Zur Schaffung von Baurecht ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Dieses soll vorhabenbezogen nach § 12 BauGB erfolgen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar. Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar. Die Grundstücksfläche von 2.463 m² liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Ausschlussstatbestände nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Das Verfahren ermöglicht insbesondere den Verzicht auf die Umweltprüfung und die gesetzliche Fiktion des Ausgleichs von Eingriffen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Wohnraumversorgung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNPs ist im Verfahren nicht erforderlich.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist zunächst eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen den Investoren und der Stadt Kempten zur Übernahme der Planungskosten zu schließen. Darauf aufbauend erfolgt eine Vergabe der Bauleitplanung an ein Planungsbüro.

Städtebau

Das Ziel der städtebaulichen Planung ist die Nachverdichtung, die Baurechtschaffung für Geschosswohnungsbau und der Schutz des Baumbestandes, unter Berücksichtigung einer Tiefgaragenparkierung.

Denkmalschutz

Einzeldenkmäler, Bodendenkmäler und Ensemblebereiche sind im Planungsraum nicht bekannt bzw. betroffen.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße“ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayrpark mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.07.2025 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen.

Das Ziel der städtebaulichen Planung ist die Nachverdichtung des Grundstücks, die Schaffung von Baurecht für Geschosswohnungsbau und der Schutz des Baumbestands unter Berücksichtigung einer Tiefgarage.

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Präsentation
- Aktuelle Planungskonzeption