



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.02.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/713

TOP 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park; Sachstandsbericht und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für eine verdichtete Wohnnutzung mit zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden auf dem Grundstück Ellharter Straße 49 geschaffen werden.

Der Standort liegt in einem ruhigen bestehenden Wohngebiet auf einem eingegrüntem Höhenrücken mit Ausblick auf die umliegende Stadt Kempten. Direkt im Anschluss an das Grundstück liegt im Südosten der Hoefelmayr-Park. In näherer Umgebung befinden sich das Allgäu-Gymnasium und ein Seniorenwohnheim. Verkehrlich ist das Grundstück im Norden an die Ellharter Straße und im Süden an den Vicariweg angeschlossen. Zusätzlich ist das Grundstück über den Moosbruggerweg und Fußwege im Hoefelmayr-Park gut angebunden. Auf dem großzügigen Grundstück befindet sich eine leerstehende Villa mit maximal zwei Geschossen und wertvoller alter Baumbestand. Das Nachbargrundstück im Osten ist mit einer großen Anlage mit fünf zusammenhängenden fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ist eine Nachverdichtung auf dem Grundstück städtebaulich vertretbar.

Das Bauvorhaben nutzt die vorhandenen Gegebenheiten, um Wohnraum zu schaffen, und achtet dabei auf den Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume, um die qualitätsvolle Eingrünung des Grundstücks zu erhalten. Ziel des Entwurfs ist es, nicht in die Fläche, sondern in die Höhe zu wachsen. Mit zwei Gebäuden auf relativ geringer Grundfläche, aber jeweils insgesamt fünf Wohngeschossen, werden 19 Wohneinheiten geschaffen. Das architektonische und freiräumliche Konzept ist demnach mit einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar und dient der Wohnraumschaffung in Kempten.

Verfahrensstand

Am 24.07.2025 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Jedoch soll im Durchführungsvertrag der Erhalt der Grünstruktur gesichert werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,27 ha liegt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2463 und Teilbereichen der Flurnummern 2477 und 2463/5 der Gemarkung Kempten (Allgäu).

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ wird der bisher im Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 243 „Michael-Beer-Straße“ im Bereich des Geltungsbereichs des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant und tritt außer Kraft. Aktuell ist das Vorhabengrundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Hier gibt es auch keine Änderung im Flächennutzungsplan 2040, welcher sich gerade im Aufstellungsverfahren befindet.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträger planen auf dem Grundstück Ellharter Straße 49 eine Wohnbebauung mit zwei Einzelbaukörpern und einer Tiefgarage. 19 hochwertige Wohnungen sollen hier entstehen. Ziel des Vorhabens ist es, Wohnungen zu schaffen und dabei den qualitätsvollen, parkartigen Baumbestand so gut wie möglich zu erhalten.

Die Gebäude reagieren auf die topographische und städtebauliche Schwellensituation des Grundstücks. Das nördliche Gebäude entwickelt vier sichtbare Geschosse hin zur Ellharter Straße, das südliche Gebäude nutzt die Topographie und bleibt mit seiner Gebäudehöhe zwar etwa ein Geschoss unter dem nördlichen Gebäude, kann aber trotzdem nach Süden hin fünf sichtbare abgetreppte Wohngeschosse ausbilden. Dadurch nimmt das Ensemble die Topographie auf und fügt sich in die Umgebung ein. Die ortsbildprägenden Bäume sind integraler Bestandteil des Entwurfs. Der Eingriff in die grüne Parkparzelle wird soweit wie möglich reduziert, um die besondere Atmosphäre des Ortes zu bewahren. Die Fassadengestaltung soll ein klares, elegantes Erscheinungsbild vermitteln, die Balkone präsentieren sich als rhythmische Einschnitte, die die Gebäude gliedern und Tiefe erzeugen sollen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ beinhaltet die folgenden wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen

kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Um eine Nutzung als Ferienwohnung auszuschließen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Objektplanung auf 0,4 festgesetzt. Damit wird der gesetzlich vorgegebene Orientierungswert für reine Wohngebiete von 0,4 eingehalten. Die Ermittlung der Grundflächen richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) ermöglichen eine topographieangepasste mehrgeschossige Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Dach (OK Attika) in Meter über NHN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Gebäudeausrüstung und PV-Anlagen überschritten werden.

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und den eng gezogenen Baugrenzen wird das Einpassen der Baukörper (gemeinsam mit der den Vorgaben zur Gebäudekubatur und Dachgestaltung) in die Umgebung, aber gleichzeitig auch die exponierte Position mit Alpenblick berücksichtigt.

Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Grundstück wird über die Ellharter Straße und den Vicariweg erschlossen. Fußgänger und Radfahrer können das Grundstück von beiden Verkehrsflächen erreichen. KfZ-Verkehr kann das Grundstück nur über die Tiefgaragenzufahrt beim Vicariweg erreichen. Alle Stellplätze und Besucherstellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen, um die Freifläche auf dem Grundstück von offenen Stellplätzen frei zu halten. Es erfolgt die Begrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TG) und Nebenanlagen (NbA). Nebenanlagen für Abfall und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Für die Ermittlung von notwendigen (Fahrrad-) Stellplätzen gilt die Kemptener Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung.

Grünordnung, Artenschutz und naturschutzfachlicher Ausgleich

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vor allem der wertvolle Baumbestand gesichert und, wo nötig, gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung ausgeglichen werden. Dadurch wird der Erhalt der parkähnlichen Struktur und die Durch- und Eingrünung des Grundstückes gesichert.

Entsprechend den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung (LARS consult GmbH, Fassung vom 30.10.2025) sind Fledermäuse und Brutvögel bei möglichen Eingriffen zu kartieren, um eine eventuelle Betroffenheit festzustellen. Die Ergebnisse der Kartierungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser durch Dachbegrünung, Tiefgaragenüberdeckung und wasserdurchlässige Materialien auf befestigten Flächen möglichst direkt auf dem Grundstück zu versickern. Ein Entwässerungskonzept ist in Arbeit.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Das Bestandsareal ist mit dem leerstehenden Gebäude und einer Garage mit Schuppen bereits teilversiegelt. Das Bauvorhaben zieht eine hohe Versiegelung durch die zwei Wohngebäude und die Tiefgarage mit Zufahrt nach sich. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Pflanzungen, Dachbegrünung, Tiefgaragenüberdeckung), dem

Erhalt eines Großteils der wertvollen Bestandsbäume und deren Ausgleich im Falle einer Rodung, Festsetzungen zur Bodenversiegelung und PV-Anlagen auf dem Dach wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Verfahrensschritt/Sachstand:

In Abstimmung mit Vorhabenträger, Planungsbüro und Verwaltung wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorhabenplanung ausgearbeitet. Dieser wird nun den Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.

Anlagen:

- Lageplan
- Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park in der Fassung vom 10.02.2026
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungspläne
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Baugrundgutachten, GEO-CONSULT vom 15.01.2025
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult vom 30.10.2025
 - Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, TREECONSULT BRUDI & PARTNER vom 07.11.2024
- Präsentation