

**öffentliche Sitzungsvorlage****Planungs- und Bauausschuss am 21.07.2026**

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/751

TOP 4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“
im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park;
Änderung des Geltungsbereichs,
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

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 bestehenden Wohngebiet auf einem eingegrüntem Höhenrücken mit Ausblick auf den umliegende Stadtteil. Direkt im Anschluss an das Grundstück liegt im Südosten der Hoefelmayr-Park, der zur Erholung und Freizeit dient. 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. Über die beiden Anschlüsse gelangt man an den Heussring. Zusätzlich ist das Grundstück über den Moosbruggerweg und den Hoefelmayr-Park auch für Fußgänger gut angebunden. Das Grundstück liegt aktuell brach. Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich ein wertvoller alter Baumbestand und eine leerstehende Villa mit zwei Geschossen. Das Nachbargrundstück im Osten ist mit einer großen Anlage mit fünf zusammenhängenden fünfgeschossigen Wohnungsbauten bebaut. Aufgrund dessen ist in Hinblick auf die Umgebungsbebauung 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 vereinbar und dient der Wohnraumschaffung in Kempten.

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).

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 Hoefelmayer-Park gefasst.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lag der Geltungsbereich nur auf dem Grundstück der Flurnummer 2463 der Gemarkung Kempten (Allgäu). Aufgrund einer geänderten Planung (Tiefgaragenzufahrt Vicariweg) im Bereich Fl. Nr. 2463/5 und 2477 ergibt sich der oben genannte neue Geltungsbereich. In diesem Bereich ist ein Grundstückstausch vorgesehen und bereits notariell beglaubigt.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte freiwillig im Zeitraum zwischen dem 18.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte freiwillig mit Schreiben vom 17.02.2026 im Zeitraum vom 18.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026. Insgesamt wurden 31 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 0 Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 15 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen fünf abwägungsrelevante Stellungnahmen vor, zu folgenden Themen:

- Retentionsfläche/Entwässerungskonzept
- Barrierefreiheit
- Bäume und Artenschutzmaßnahmen
- Niederschlagswasser
- Abweichende Abstandsflächen.

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Planungsbedingt haben sich folgende relevante Änderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ergeben:

- Änderung Geltungsbereich

Planungsbedingt haben sich folgende relevante Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

- Gebäude Änderung: Planzeichnung (PZ) und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Tiefgaragenzufahrt (Anpassung Baum I. Ordnung + Stützmauer) bei Fl. Nr. 2477: PZ und VEP
- Stützmauer von 4,2 auf 4,5 m: Satzung
- Ergänzung Wärmepumpen: VEP
- Baugrenze Änderung zu technischen Anlagen (Fläche für Wärmepumpen): Satzung und Begründung

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

Die Änderung des Geltungsbereichs wird entsprechend der Planzeichnung vom 21.07.2026 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park beschlossen.

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park vom 21.07.2026 wird einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan vom 21.07.2026 beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Lageplan
- Gesamtdokument: Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 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
 - Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Stöffel VDI vom 21.07.2026
 - Belichtungs- und Besonnungsnachweis, ARGE elli - dieng - pan vom 21.07.2026
- Abwägungstabelle
- Präsentation

