

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“

Änderungsbeschluss Geltungsbereich,

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange,

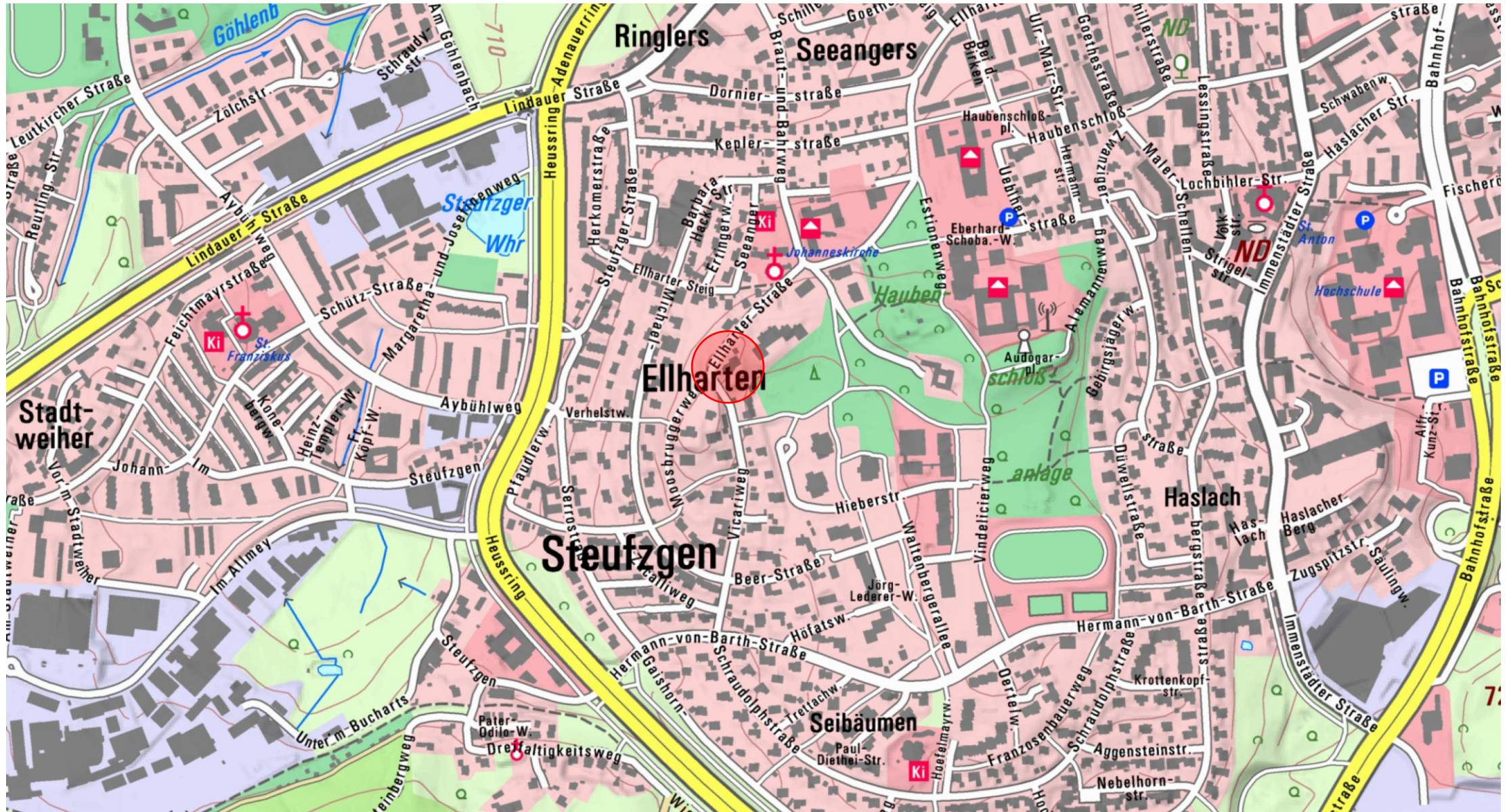
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 21.07.2026

Stadtrat am 30.07.2026

STADT

Kempten Allgäu





Quelle: Digitales
Geländemodell
der Stadt Kempten

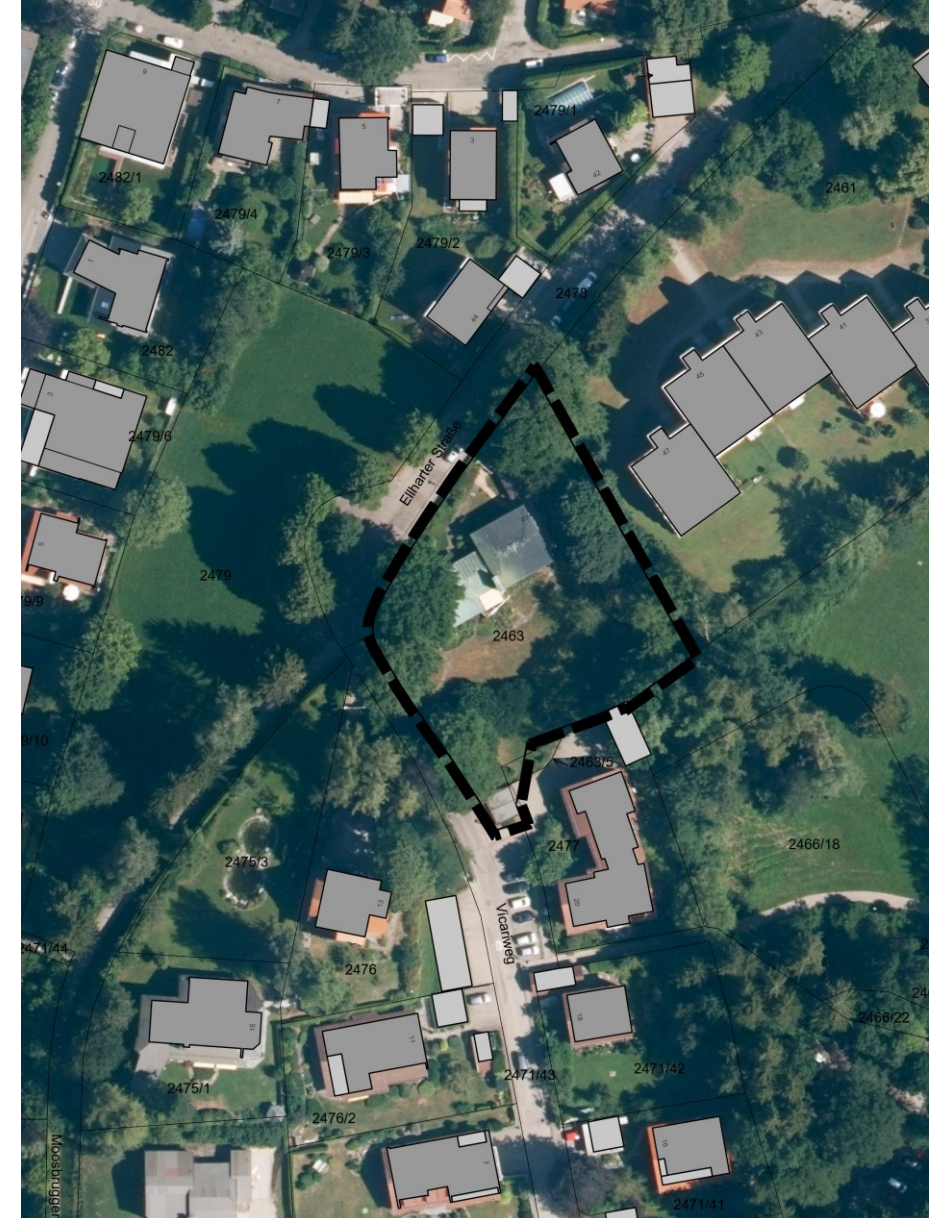
Planungsziel

- Nachverdichtung und Baurechtschaffung für Geschosswohnungsbau
- Schutz des Baumbestandes
- Berücksichtigung einer Tiefgaragenparkierung

Fläche Geltungsbereich

Fläche Geltungsbereich ca. 2.733 m² (0,27 ha)

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt.



Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

- Fl. Nr. 2463



Geänderter Geltungsbereich

- Fl. Nr. 2463, Teilbereiche von 2463/5 und 2477

Grund:

- Geänderte Planung im Bereich Fl. Nr. 2463/5 und 2477 im Vergleich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses
- Zufahrt Tiefgarage nur in diesem Bereich sinnvoll möglich
- Grundstückstausch ist in diesem Bereich vorgesehen und bereits notariell beglaubigt, aber noch nicht vermessen



Grundstückstausch

- Neue Grenzen entsprechen aktuellem Geltungsbereich
- Ggfs. Anpassung (Fl. Nr.) zum Satzungsbeschluss
- Bauliche Anlagen auf Flurstück 2477 lt. laufendem Genehmigungsverfahren



Frühzeitige Beteiligung

Auslegungszeitraum

18.02.2026 bis 06.03.2026

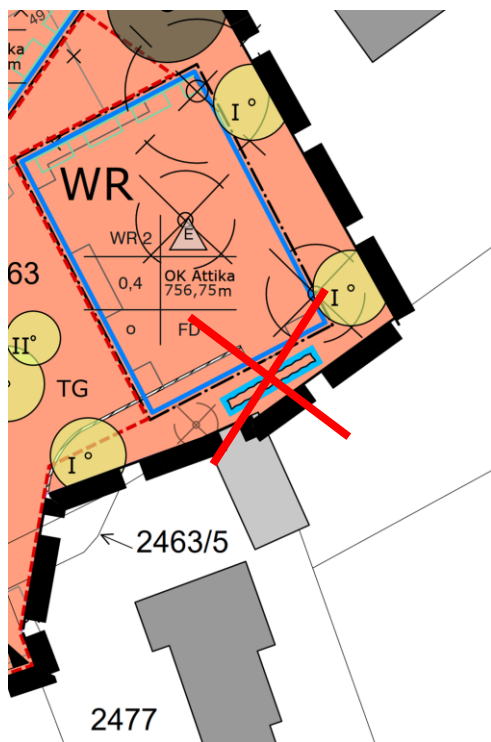
Erhaltene Stellungnahmen

- Aus der Öffentlichkeit: 0
- Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange: 15

Abwägungsrelevante Stellungnahmen: 5



Kemptener Kommunal Unternehmen, Abteilungen Wasser und Abwasser vom 04.03.2026



- „Als Anmerkung zu den bereitgestellten Auslegungsunterlagen (Entwurf) möchten wir anregen ggf. die Festsetzung der „Fläche f. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses“ zu hinterfragen. Der Hintergrund hierzu (Überflutungsnachweis?) konnte in der Abstimmung mit dem Erschließungsträger nicht geklärt werden.“

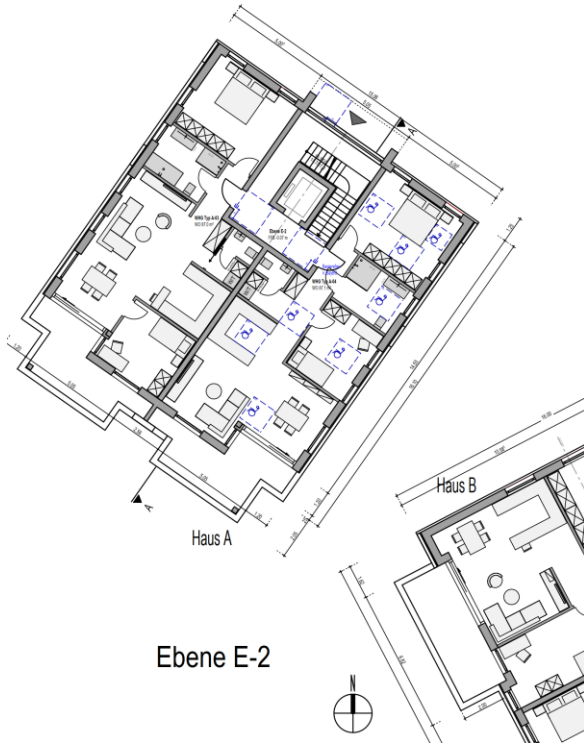
Abwägung:

Die Fläche basierte auf ersten Überlegungen im Rahmen der Landschaftsplanung. Nach Erstellen des Entwässerungskonzeptes kann diese Fläche entfallen. Die Fläche wird deshalb aus der Planzeichnung entfernt. Der Textbaustein zur „Versickerung von Niederschlagswasser“ wird gemäß des Entwässerungskonzeptes im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ der Begründung angepasst.

Ergebnis der Abwägung:

Es kommt zu einer Planänderung. Die „Fläche f. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses“ wird aus der Planzeichnung entfernt und die Begründung wird im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ geändert.

Stadt Kempten, Referat 5 Kommunale Inklusionsbeauftragte vom 12.03.2026



- „Der (Mindest-)Anteil der barrierefreien Wohnungen an der Gesamtwohnungszahl ist in Art. 48 BayBO geregelt und bindend. Hier ist die DIN 18040-2 als BayTB verbindlich einzuhalten. Die als barrierefrei vorgesehenen Wohnungen sollen, zur besseren Orientierung, im Plan gekennzeichnet werden. Es sollen möglichst alle relevanten Bewegungsflächen (und nur diese) eingetragen werden.“

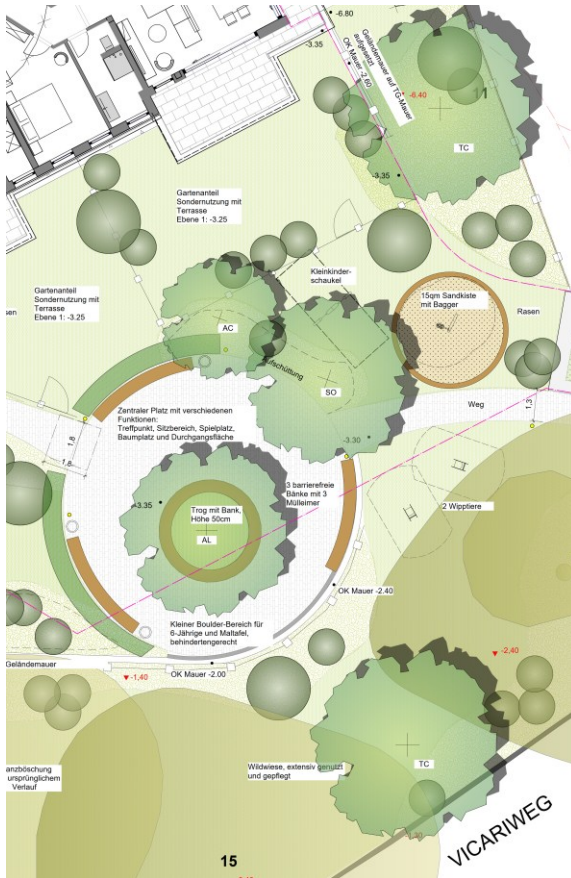
Abwägung:

Die Äußerungen und Empfehlungen zur Barrierefreiheit in Bezug auf Art. 48 BayBO werden in der Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt und aufgenommen. Fünf Wohneinheiten sind gemäß Art. 48 BayBO nachzuweisen. Diese sind in den Plänen des VEP gekennzeichnet.

Ergebnis der Abwägung:

Es kommt zu einer Planänderung. Die nachzuweisenden barrierefreien Wohnungen werden in den Vorhaben- und Erschließungsplänen gekennzeichnet.

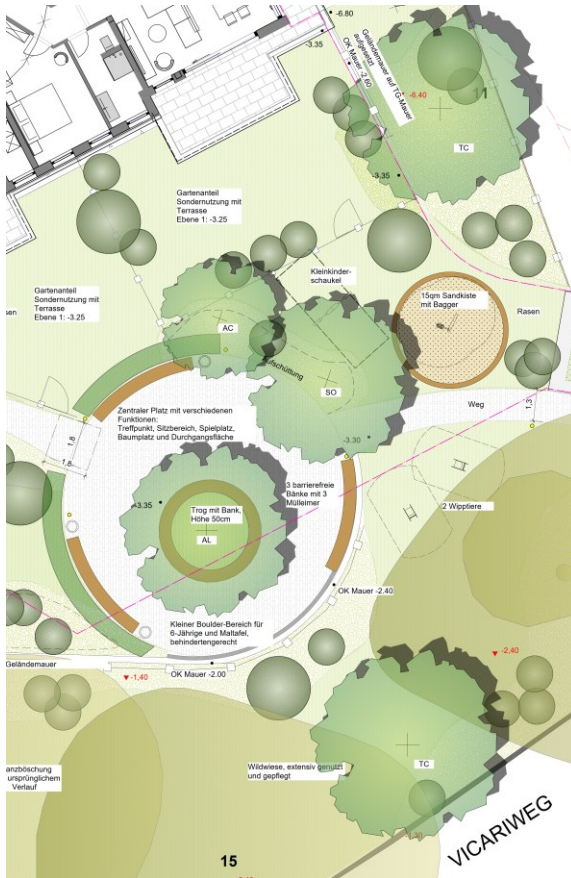
Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde vom 06.03.2026



Die untere Naturschutzbehörde bittet folgende Anmerkungen und Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Ersatzpflanzungen I. Ordnung: Die Mindestqualität für Ersatzpflanzungen I. Ordnung sind mind. 3-mal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm (§ 7 Baumschutzverordnung (BaumSchVO)).
- Für Pflanzungen mit versiegelten Baumumfeld (Pflanzung mittig vom zentralen Platz) wird die Beachtung der FLL-Baumpflanzrichtlinien empfohlen. Im stark versiegelten Bereich, daher kaum versickerungsfähigen Bodenbedeckungen wird in Abstimmung mit der Abteilung für Stadtgrün eine Wurzelraum von 24 m² empfohlen. Während der Baumphase ist der Baumschutz im Baustellenbereich gemäß R SBB (früher RAS LP4) zu beachten. Schäden im Wurzelbereich von Bäumen sind grundsätzlich zu vermeiden. Wenn Wurzelschäden auftreten sind diese zu dokumentieren, eine fachgerecht Wundversorgung durchzuführen und Ausfälle in Folge von Wurzelschäden sind gemäß der Eingriffsregelung nach § 7 BaumSchVO zu ersetzen.
- Die untere Naturschutzbehörde bitte die genannten artenschutzrechtlichen Vorgaben bei der Bauausführung ausreichend zu dokumentieren, um eine ausreichende Rechtssicherheit sicherzustellen.

Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde
vom 06.03.2026



Abwägung:

Die Anmerkungen werden in der Satzung im § 10 „Grünordnung“ und in der Begründung im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ im Punkt „Grünordnung“ ergänzt. Der Hinweis zur gewünschten Dokumentation der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung umgesetzt. Die Anmerkungen werden in der Satzung im § 11 „Artenschutz“ und in der Begründung im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ im Punkt „Artenschutz“ ergänzt.

Ergebnis der Abwägung:

Es kommt zu einer Planänderung. § 10 „Grünordnung“ und § 11 „Artenschutz“ der Satzung und Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ unter den Punkten „Grünordnung“ und „Artenschutz“ werden ergänzt.

Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Wasserrechtsbehörde vom 02.03.2026



- „Das nicht rückhaltbare Niederschlagswasser ist gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung (§ 55 Abs. 2 WHG) entweder direkt oder über eine Kanalisation im Trennsystem, d. h. ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser, einem Gewässer zuzuführen.“

Abwägung:

Die Hinweise zum nicht rückhaltbaren Niederschlagswasser werden in der Satzung im § 8 „Versickerung von Niederschlagswasser“ ergänzt und in der Begründung im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ angepasst.

Ergebnis der Abwägung:

Es kommt zu einer Planänderung. Die Satzung wird im § 8 „Versickerung von Niederschlagswasser“ ergänzt und die Begründung im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ angepasst.

Stadt Kempten, Amt 60.2 – Bauordnung vom 19.01.2026

ARGE
elli - dieng - pan

- „[...] Eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestmaßes von 0,4 H ist auch im Wege der Abweichung nicht möglich. Im Rahmen eines Neubauvorhabens dieses Ausmaßes und auf Grund der Fläche des Baugrundstückes erscheint die Einhaltung der Abstandsflächen auf jeden Fall machbar.“

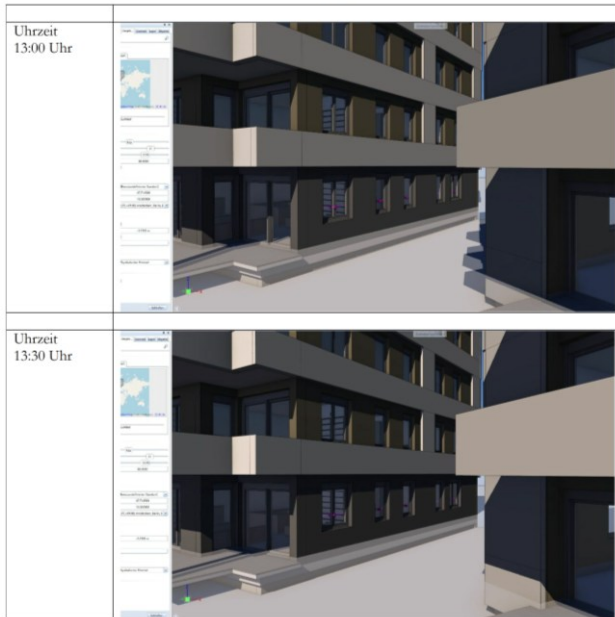
Abwägung:

Ziel der Planung ist es das Grundstück nachzuverdichten und gleichzeitig den qualitätsvollen Baumbestand weitestgehend zu erhalten und die prägende Eingrünung zum öffentlichen Raum zu erhalten. Aus diesen städtebaulichen Gründen sind die beiden Gebäude im WR 1 und WR 2 relativ nah aneinander geplant. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H können dadurch zwischen den beiden Gebäuden nicht eingehalten werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden dort deshalb abweichende Abstandsflächen von 0,3 H festgesetzt. Da die abweichenden Abstandsflächen nur zwischen den beiden Gebäuden auf dem Grundstück liegen, sind keine weiteren nachbarschaftlichen Belange betroffen. Der Brandschutz ist ausreichend gewährleistet, da gem. Art. 28 BayBO keine Unterschreitung eines Grenzabstands von 2,50 m vorliegt und an allen Stellen ein Abstand von mindestens 5 m zwischen den beiden Gebäuden gesichert ist. Die Belichtung, Belüftung, Besonnung sind ebenfalls ausreichend möglich. Siehe hierzu dargestellten/angehängten Belichtungs- und Besonnungsnachweis.



Stadt Kempten, Amt 60.2 – Bauordnung vom 19.01.2026

ARGE
elli - dieng - pan



Zur besseren Verständlichkeit wird dieser Textbaustein und der Belichtungs- und Besonnungsnachweis in der Begründung unter dem Punkt „Abweichende Abstandsflächen“ im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ ergänzt.

Ergebnis der Abwägung:

Es kommt zu einer Planänderung. Die Begründung wird im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ unter dem Punkt „Abweichende Abstandsflächen“ ergänzt.

Abwägungsbedingte Änderungen:

- **Erstellen eines Entwässerungskonzeptes → Keine Retentionsfläche aber Rückhaltevolumen mit Drossel: PZ und VEP, Begründung**
- **Kennzeichnung der nachzuweisenden barrierefreien Wohnungen: VEP**
- **Ergänzung „Zu erhaltender Baum“, „Ersatzpflanzung 1. Ordnung“ und „Zu pflanzender Baum“ und Artenschutz mit Vorgaben UNB: Satzung und Begründung**
- **Anpassung Text zu Niederschlagswasser: Satzung und Begründung**
- **Ergänzung Textbaustein zu abweichenden Abstandsflächen: Begründung + Anlage „Nachweis gesicherte Belichtung, Belüftung, Besonnung“**

Redaktionelle Anpassungen:

- Denkmalschutz: Begründung
- Altlasten: Satzung und Begründung

GG. Aufstellungs- beschluss:

- Geltungsbereich

GG. Sachstandsbericht:

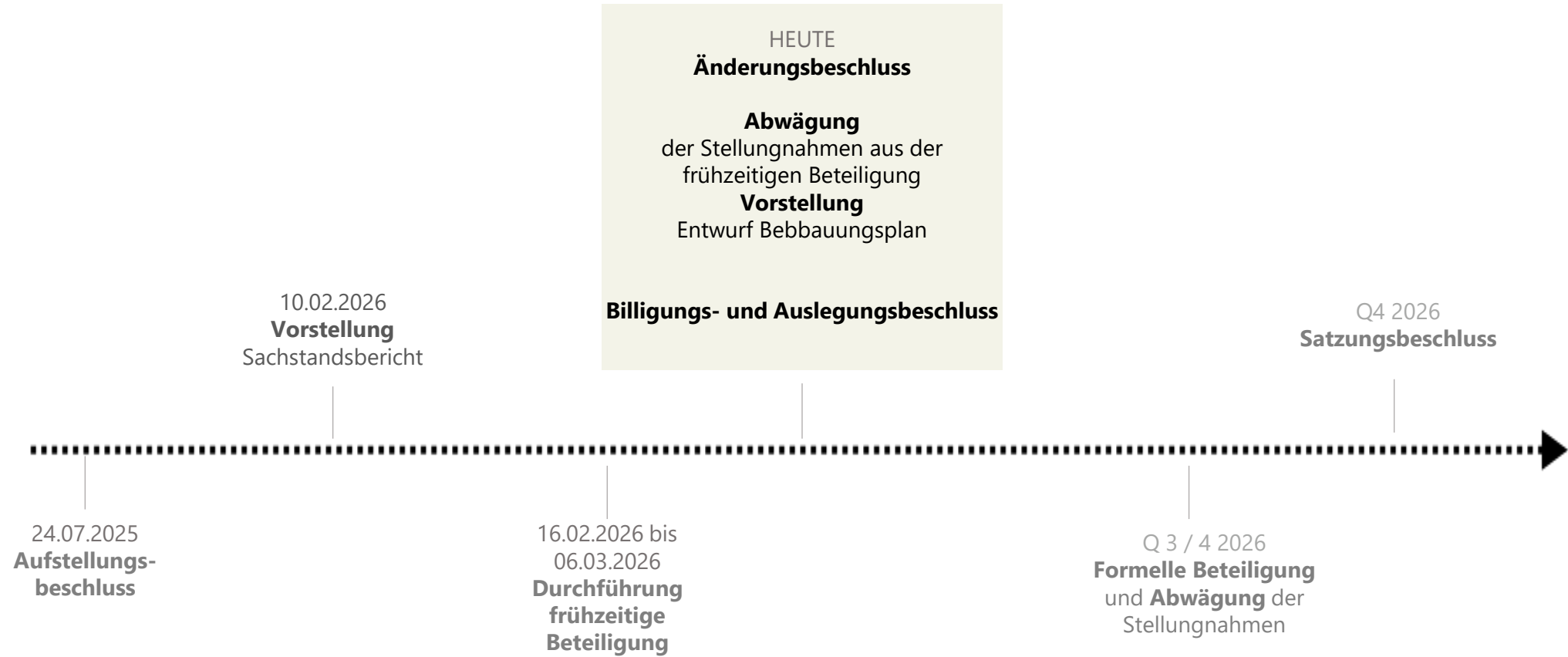
- Baugrenze
- Maße Gebäude + TG
- Lage Stützmauer + Bäume
- Vorgaben Bäume
- Entwässerungs-
konzept
- Begründung
abweichende AF



Stand 10.02.2026:
Sachstandsbericht



Stand 21.07.2026: Entwurf



PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

(Bebauungsplan in beschleunigten (vereinfachten) Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 24.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 01.08.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 21.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 11.09.2022.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.7.2022 gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 11.09.2022.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom xx.xx.xx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom (Datum Bauausschuss) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), xx.xx.xx (Datum: 7 Tage nach Stadtratsitzung)

Christian Seich
Oberbürgermeister

Auftraggeber

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ besteht aus Planzeichnung und Textteil ab dem mit dem Satzungsbeschluss vom (Datum Satzungsbeschluss) über.

Stadt Kempten (Allgäu), xx.xx.xx (gleiches Datum wie unter Satz besetzt)

Christian Seich
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inhaltstext

Der Satzungsentwurf zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Amtsblatt vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49“ ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu), xx.xx.xx (Datum: Montag nach Amtsblatt L)

..... veröffentlicht Fassung Datum Amtsblatt und unterschreibt. Bei Fassung für Satzungsentwurf
..... veröffentlicht Fassung Datum Amtsblatt und unterschreibt. Bei Fassung für Satzungsentwurf

Christian Seich
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR... Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4
maximale Gebäuhöhe (GH), hier 760,00 m ü. NN

Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise

na Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Abweichende Abstandsflächen 0,3 H

Verkehrsflächen

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Grünordnung

zu pflanzender Baum

Einsatzpflanzung Baum 1. Ordnung

Einsatzpflanzung Baum 2. Ordnung

zu erhaltender Baum

gem. Baumschutzverordnung geschützter Baum,
zu tilgen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Tiefgarage (TG)

NBA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NBA)

Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

Hinweise

Abbruch

vorhandene Gebäude/ Nebengebäude

geplante Gebäude/ Nebengebäude

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer

zu tilfender Baum

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

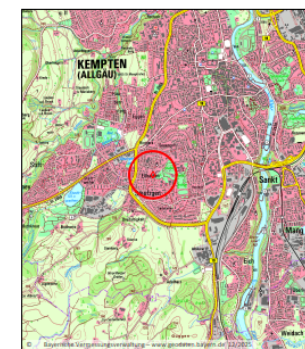
Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer

Nutzungsschablonen

Stützmauer



Kempten Allgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnbebauung Ellharter Straße 49“

Im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicanweg, nördlich Hofeismayr-Park

Plan-Nr.	245	Maßstab	1:500	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsausschuss	Datum	21.07.2022
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke				Entwurf		

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 dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß vom 21.07.2026 beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.



STADT

Kempten Allgäu

Herzlichen Dank

Stadtplanungsamt

Kronenstraße 8
87435 Kempten (Allgäu)

stadtplanung@kempten.de
0831 2525 -61 11 / -61 12