STADT Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.11.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/789

TOP 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49„ im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park; Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

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 eingegrünten Höhenrücken mit Ausblick auf die umliegende Stadt Kempten. Direkt im Anschluss an das Grundstück liegt im Südosten der Hoefelmayr-Park, der zur Erholung und Freizeit dient. In näherer Umgebung befinden sich zudem 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 Fußwege im 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 Vollgeschossen. 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 im Gesamtstadtgebiet vereinbar.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,27 ha umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 2463 und Teilbereichen der Flurnummern 2477 und 2463/5 der Gemarkung Kempten (Allgäu).

Verfahrensstand
Am 30.07.2026 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ellharter Straße 49" im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park in der Fassung vom 21.07.2026 im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.
Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 12.08.2026 bis einschließlich dem 11.09.2026. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2026 im Zeitraum bis zum 11.09.2026. Insgesamt wurden 31 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.
Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 17 Stellungnahmen abgegeben.
Die abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.
Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.
Planungsbedingt haben sich folgende relevante Änderungen gegenüber dem Entwurf ergeben:
Ergänzung Art und Maß der baulichen Nutzung in der Begründung zur Klarstellung der Anwendbarkeit von § 12 Abs. 3a BauGB: *„Interne Änderungen (z.B. marginale Verschiebungen Innenwände, Änderung Ausstattung, usw., innerhalb der Wohnungen) haben nur planungsrechtliche Relevanz, wenn sie städtebauliche Auswirkungen (Barrierefreiheit, STP-Nachweis, Belichtung, Belüftung, Besonnung ...) haben."*

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49" im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 10.11.2026 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigefügt.

Anlagen:
- Abwägungstabelle
- Gesamtdokument vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49" in der Fassung vom 10.11.2026
  - 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

- Präsentation