6. Änderung des Bebauungsplans „Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

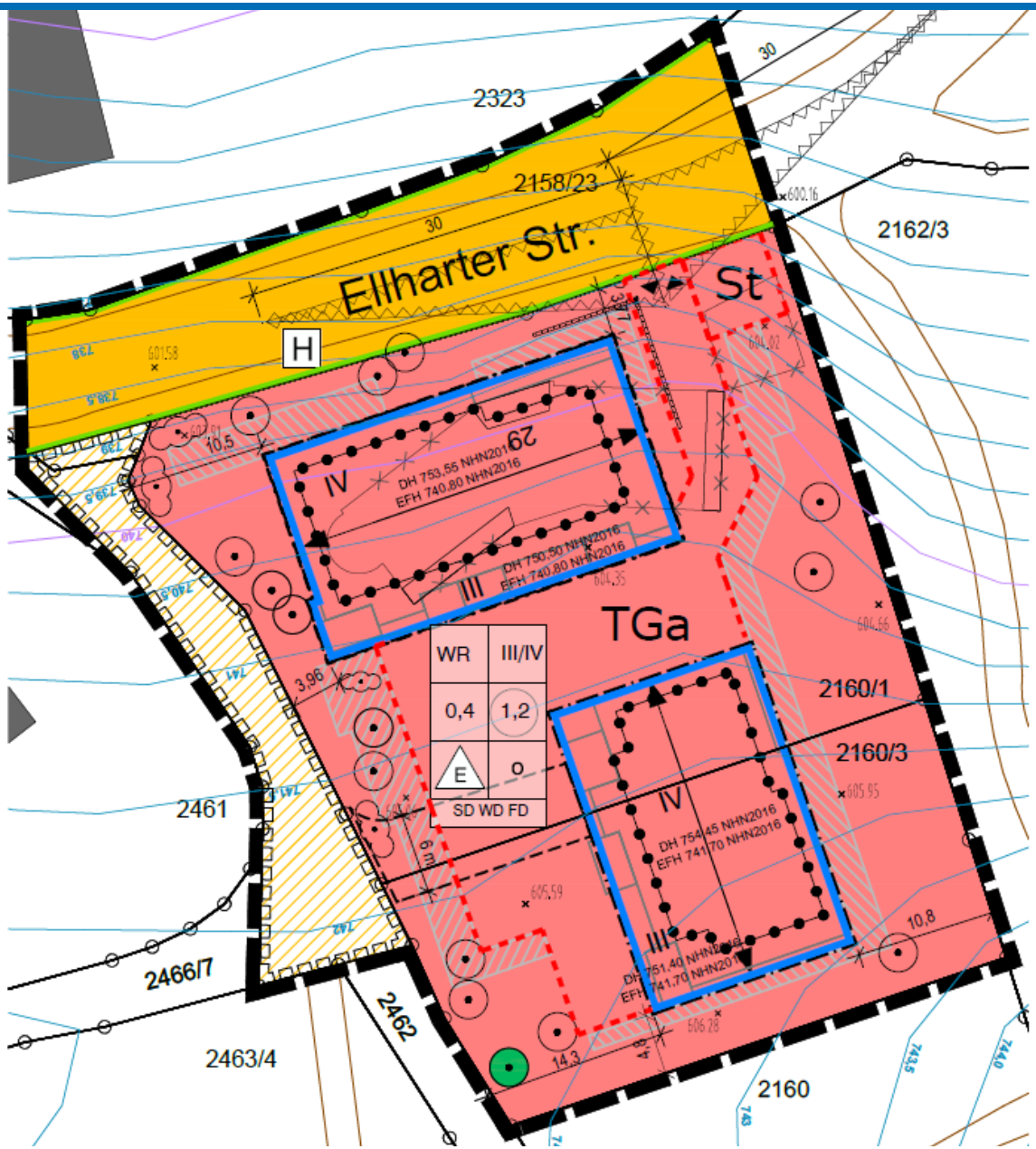
im Bereich südlich der Ellharter Straße, nördlich des Hoefelmayer-Parks und östlich der bestehenden Wohnbebauung

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

B) Änderung des Geltungsbereiches und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020
Stadtrat am 30.07.2020

Luftbild Übersicht


2323
2158/23
Ellharter Str.
H
St
2162/3
IV
DH 753,55 NHN2016
EFH 740,80 NHN2016
III
DH 750,50 NHN2016
EFH 740,80 NHN2016
TGa
WR
III/IV
0,4
1,2
E
o
SD WD FD
2160/1
2160/3
IV
DH 754,45 NHN2016
EFH 741,70 NHN2016
III
2461
2466/7
2462
2463/4
2160
10,5
3,96
10,8
14,3

Systemschnitt, System-Ansicht West

System-Ansicht Ost

System-Ansicht Nord (Ellharterstrasse)

Projektbeschreibung

Die geplante Wohnanlage am "Hoefelmayr-Park/ Franzosenbauer" auf dem Grundstück Ellharter Straße 29, Fl.Nr.2160/1 und 2160/3 besteht aus zwei „Stadtvillen" mit Tiefgarage.
Auf dem Grundstück steht momentan noch eine eingeschossige Villa an der Ellharter Straße, die im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden soll.

Das städtebauliche Umfeld des Hoefelmayer-Parks ist geprägt durch solitäre Wohnblöcke, die ringsum am Rande des Parks situiert sind. Die Geschoßzahlen der vorhandenen Bebauung liegen im nördlichen Bereich bei 3,5-5 Vollgeschoßen und im südlichen Bereich bei 6 Vollgeschoßen plus Penthouse.

Das geplante Vorhaben fügt sich mit seiner Struktur und Höhenentwicklung in diesen Kontext ein.
Ein Gebäude steht parallel zur Ellharter Straße, auf dem Böschungsrücken, von der Höhenlage entsprechend der bisherigen Bebauung. Das zweite Gebäude steht senkrecht dazu im hinteren Gartenbereich, der Topographie folgend, ca. 90 cm höher.
Die Stadtvillen sind als dreigeschossige Baukörper mit umlaufend zurück gesetztem Penthouse konzipiert.
Unterirdisch sind die beiden Einzelhäuser mit einer Tiefgarage verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über die Ellharter Straße im Bereich der bisherigen Garageneinfahrt.

Das Grundstück ist geprägt durch einen üppigen Baumbestand.
Im Vorfeld wurde ein Baumgutachten zur Bewertung des Bestandes erstellt. Die geplante Anordnung der Baukörper nimmt auf den Baumbestand Bezug und Rücksicht und erlaubt so einen weitgehenden Erhalt der schützenswerten Bäume.

Das Maß der Bebauung orientiert sich neben der städtebaulichen Einbindung an der BauNVo. In allgemeinen Wohngebieten ist hier als Obergrenze für die GRZ 0,4 vorgesehen und für die GFZ 1,2. Die geplante Wohnbebauung weist ohne Tiefgarage eine GRZ von ca. 0,3 und eine GFZ von ca. 0,8 auf und liegt damit deutlich unter der Obergrenze.

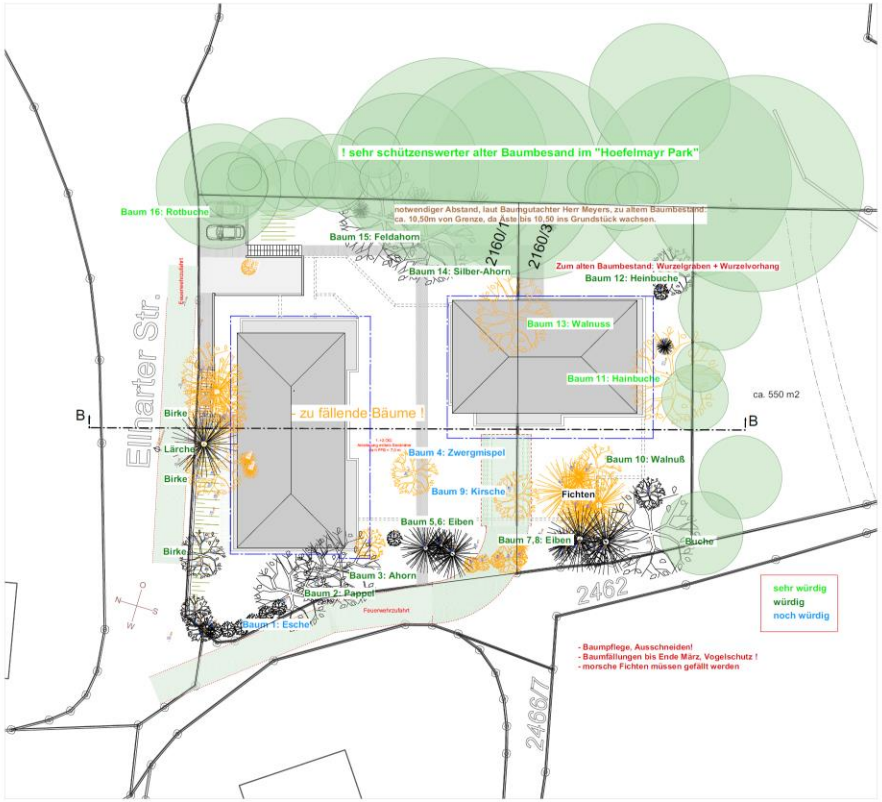
Die Wohnanlage ist in klassisch modemer Architektursprache mit horizontaler Gliederung geplant und fügt sich auch durch die sehr strukturierte Ausformung harmonisch in die Parklandschaft ein. Die wettergeschützte Fassade der Penthäuser könnte in Holz ausgeführt werden, um Bezug zur Baumlandschaft zu schaffen.

Es sind ca. 25 Eigentumswohnungen vorgesehen, die meisten davon sollen barrierefrei ausgeführt werden. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten werden ca. 27 Garagenstellpätze und 2 oberirdische Stellplätze erstellt.

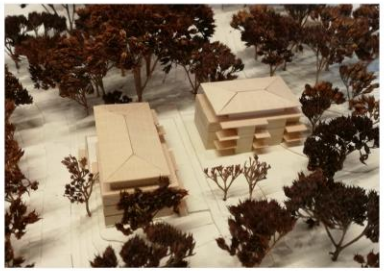
Die geplante Wohnanlage weist einen Wohnungsmix von 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen auf und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 2.150 m2.

Die notwendige Feuerwehrzufahrt zu dem hinteren Haus kann wohl über das städtische Weggrundstück Fl.Nr. 2462 erfolgen.

10.02.2020, Elke Sander-Höß, Klaus Maucher



Baumplan



städtbauliche Situation

Kempten Allgäu

Vorhaben- und Erschließungsplan

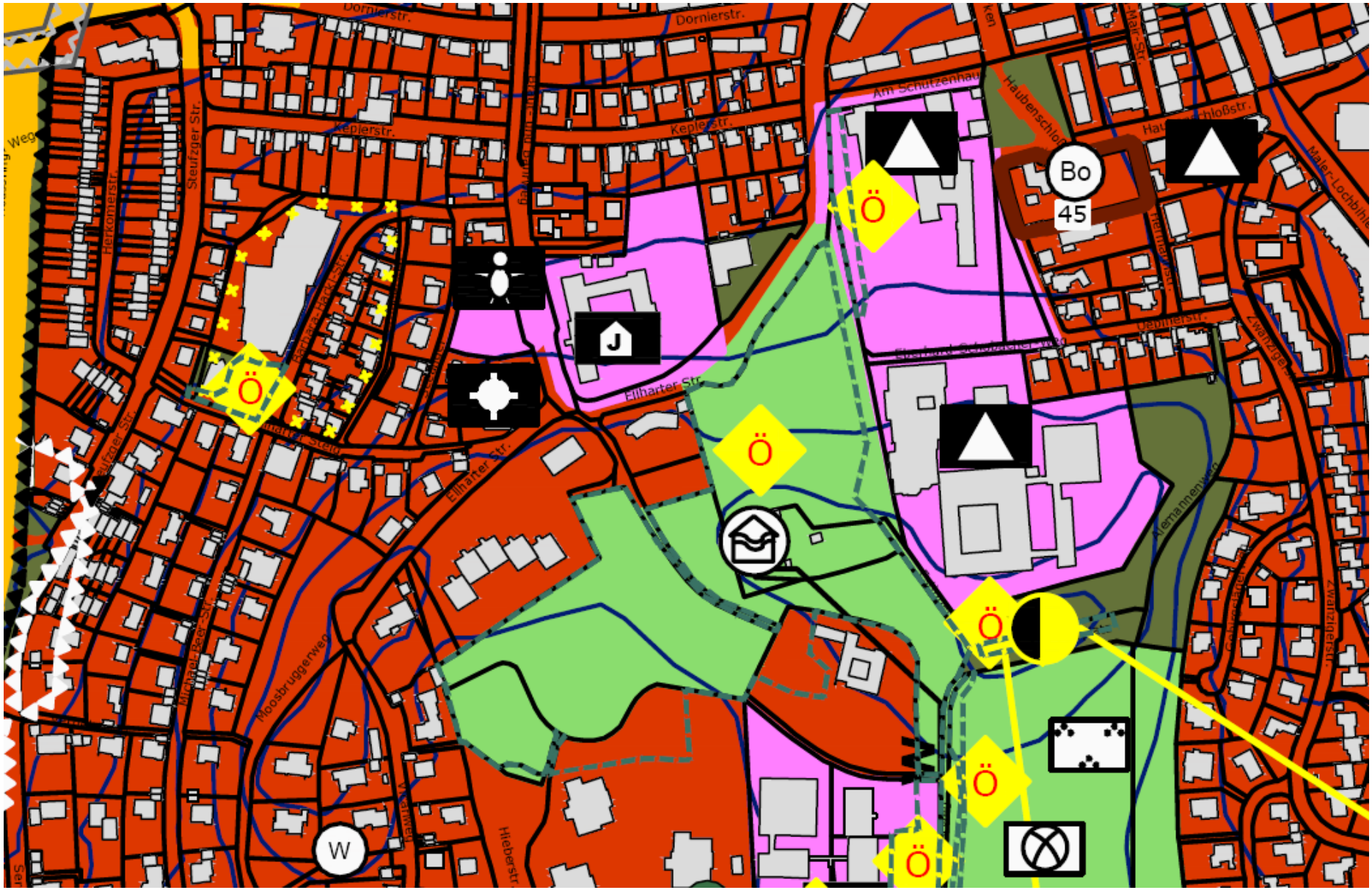
6. Änderung Bebauungsplan Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

im Bereich südlich der Ellharter Straße, nördlich des Hoefelmayr-Parks und östlich der bestehenden Wohnbebauung

Plan-Nr.	Maßstab		Datum
251-7		Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	10.02.2020
Sytemschnitt, Systemansichten, Baumplan, Modellfoto, städtebaulicher Schwarzplan			

Ausschnitt Flächennutzungsplan



Ellharter Str.
3-Zi-Whg
2-Zi-Whg
2-Zi-Whg
3-Zi-Whg
14 Wohnungen/3
= 5 Wohnungen barrierefrei
11 Wohnungen/3
= 4 Wohnungen barrierefrei
Haus A
Haus B
2160/1
3-Zi-Whg
2-Zi-Whg
3-Zi-Whg
Planinhalt
Grundriss EG
Plan-Nr.
656.03.101
Maßstab
1:200
Projekt
MFH Faist
Datum
31.08.2018
Bauherr
Herr Michael Faist
Grundstück:
Ellharterstraße 29
87435 Kempten
Gezeichnet
esh,ahu
MH Architekten
Maucher Höß

Ansicht Ost

Ansicht West

Planinhalt		Plan-Nr.
Ansichten Ost/West		656.03.301
Maßstab: 1:250	Projekt: MFH Faist	
Datum: 31.08.2018	Bauherr: Herr Michael Faist Grundstück: Ellharterstraße 29 87435 Kempten	**MH** Architekten Maucher Höß
Gezeichnet: esh,bre		