



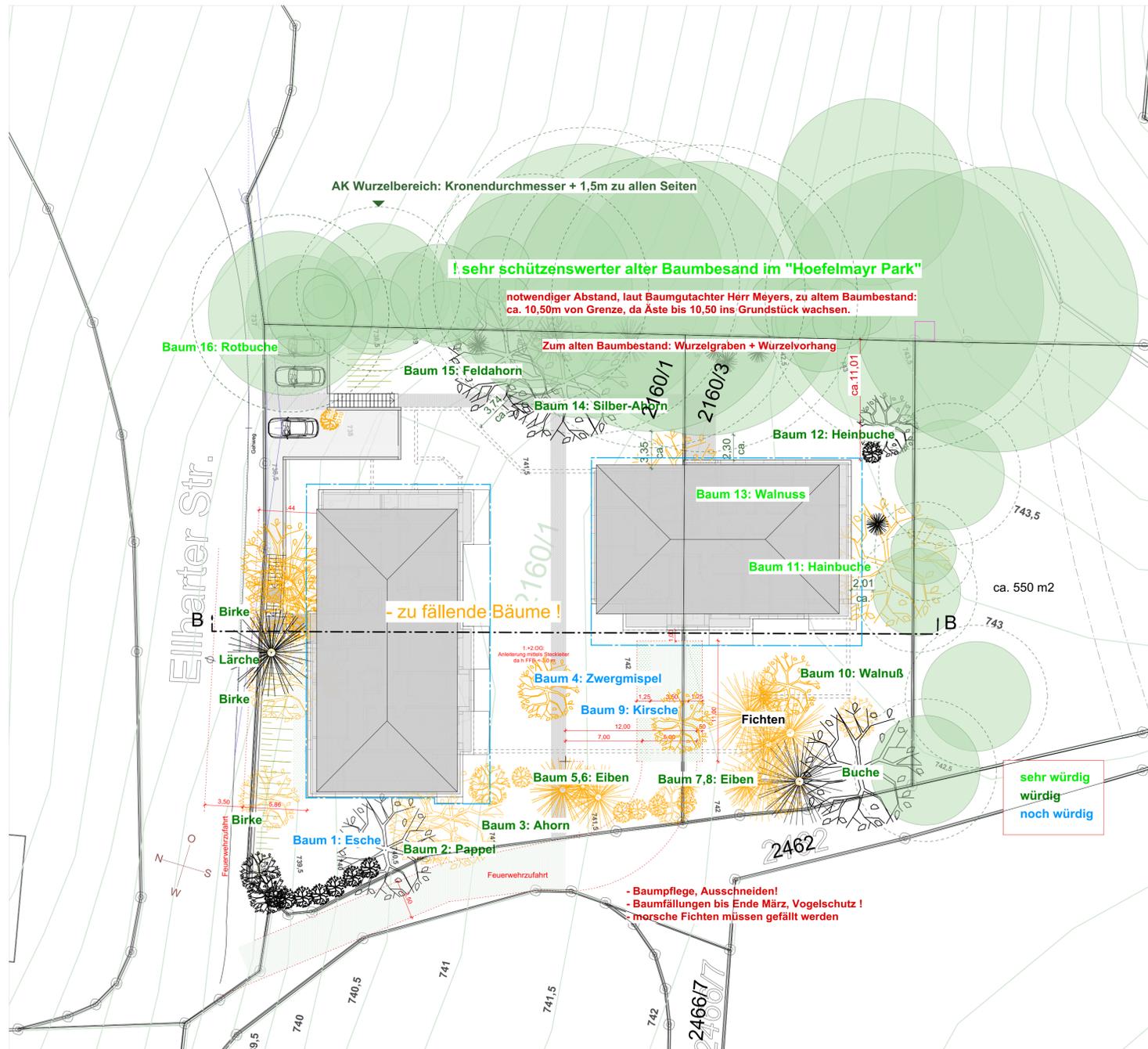
Systemschnitt, System-Ansicht West



System-Ansicht Ost



System-Ansicht Nord (Elharterstrasse)



Baumplan



städtbauliche Situation



## Projektbeschreibung

Die geplante Wohnanlage am "Hoefelmayer-Park/ Franzosenbauer" auf dem Grundstück Elharter Straße 29, Fl.Nr.2160/1 und 2160/3 besteht aus zwei „Stadtviellen“ mit Tiefgarage. Auf dem Grundstück steht momentan noch eine eingeschossige Villa an der Elharter 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 Geschößzahlen der vorhandenen Bebauung liegen im nördlichen Bereich bei 3,5-5 Vollgeschößen und im südlichen Bereich bei 6 Vollgeschößen plus Penthouse.

Das geplante Vorhaben fügt sich mit seiner Struktur und Höhenentwicklung in diesen Kontext ein. Ein Gebäude steht parallel zur Elharter 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 Stadtviellen 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 Elharter 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 BauVvo. In reinen 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.

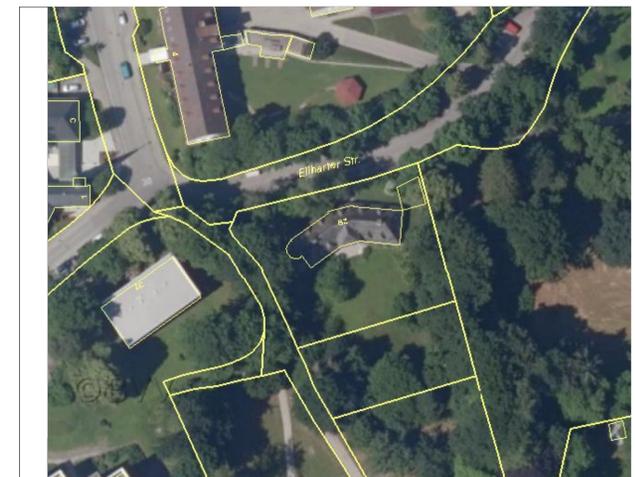
Die Wohnanlage ist in klassisch moderner Architektursprache mit horizontaler Gliederung geplant und fügt sich auch durch die sehr strukturierte Ausformung harmonisch in die Parklandschaft ein. Die wettergeschützte Fassade der Penthäuser könnte in Holz ausgeführt werden, um Bezug zur Baumlandschaft zu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

Es sind ca. 25 Eigentumswohnungen vorgesehen, die meisten davon sollen barrierefrei ausgeführt werden. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten werden ca. 27 Garagenstellplätze 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 m<sup>2</sup>.

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

16.06.2020, Elke Sander-Höb, Klaus Maucher



## Vorhaben- und Erschließungsplan

6. Änderung Bebauungsplan Hoefelmayer-Park/Franzosenbauer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
251-6			24.10.2019 10.02.2020 23.07.2020
Systemansichten-Schnitt M:1/350 Baumplan M:1/250, Modellfoto, städtebaulicher Schwarzplan		i.A.	Entwurf