

# 6. Änderung des Bebauungsplans „Hoefelmayer-Park / Franzosenbauer“

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

- A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- B) Satzungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 10.12.2020  
Stadtrat am 28.01.2021







Systemansicht, System-Ansicht West



Systemansicht Ost



Systemansicht Nord (Elharterstrasse)

### Projektbeschreibung

Die geplante Wohnanlage am "Hofelmayer-Park/ Franzosenbauer" auf dem Grundstück Elharter Straße 29, Fl.Nr.2160/1 und 2160/3 besteht aus zwei „Stadt villen“ 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 Hofelmayer-Parks ist geprägt durch isolierte Wohnblöcke, die ringsum am Rande des Parks situiert sind. Die Geschözhöhen 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 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 Stadt villen sind als dreigeschossige Baukörper mit umlaufend zurück gesetztem Penthouse konzipiert.  
Unterrisch sind die beiden Einzelhäuser mit einer Tiefgarage verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über die Elharter Straße im Bereich der bisherigen Garagenzufahrt.

Das Grundstück ist geprägt durch einen üppigen Baumbestand.  
Im Vorfeld wurde ein Baumgutzichten 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 GRZ 1,2. Die geplante Wohnbebauung weist ohne Tiefgarage eine GRZ von ca. 0,3 und eine GFZ von ca. 0,3 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 wetterschutzfähige 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 Gesamtwohlfäche von ca. 2.150 m<sup>2</sup>.

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

10.02.2020, Elke Sander-Höll, Klaus Maucher



städtische Situation



### Kempten<sup>Allgäu</sup>

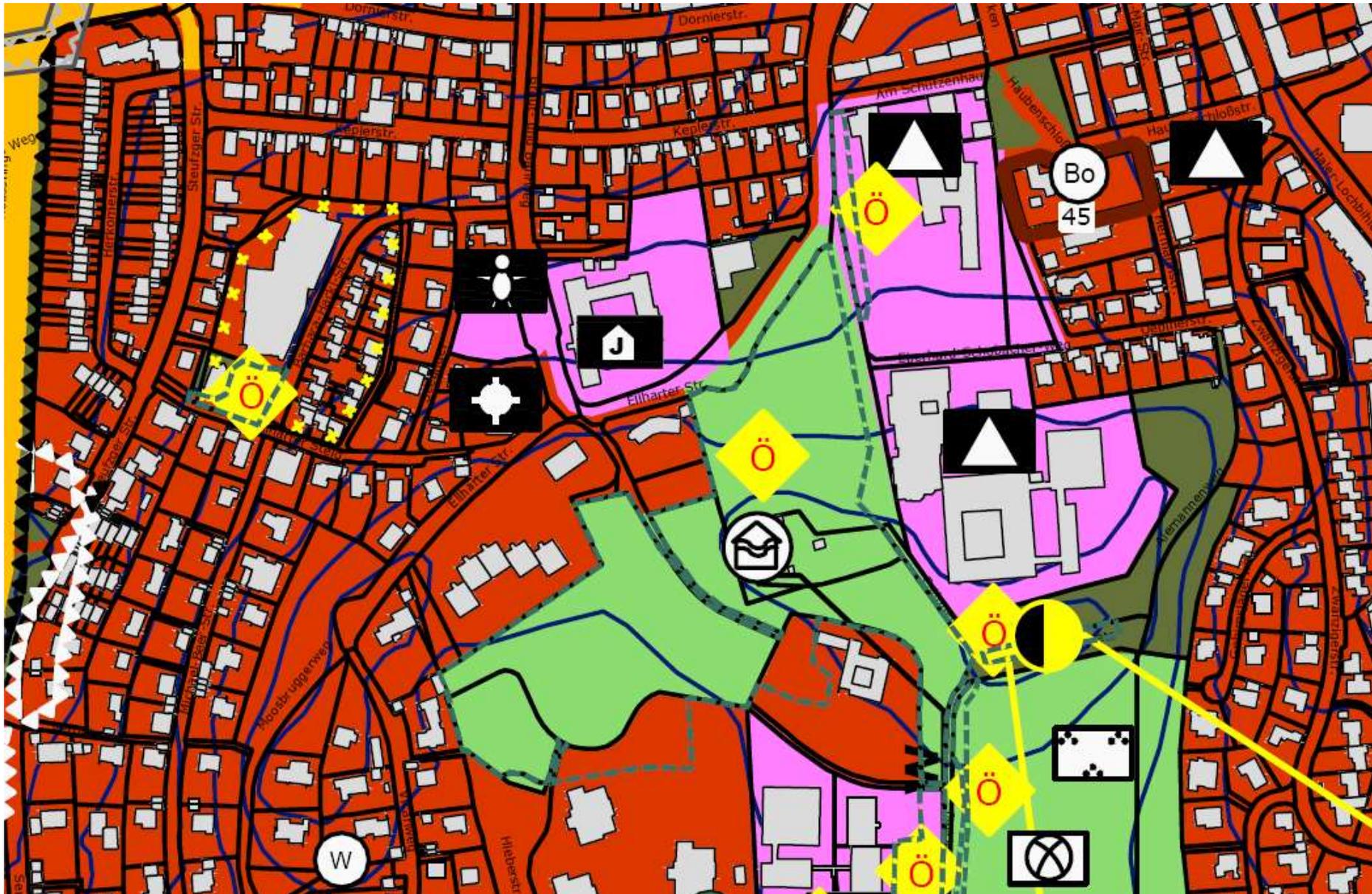
#### Vorhaben- und Erschließungsplan

6. Änderung Bebauungsplan Hofelmayer-Park/Franzosenbauer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Plan-Nr.	Titel	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
251-7	Systemansicht, Systemansichten, Bauplan, Modellfoto, städtebaulicher Schwarzplan		10.02.2020







Ansicht Ost



Ansicht West

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