

## **Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 10.04.2025**

### **Ellharter Straße 49 - Wiedervorlage Wohnbebauung mit 2 Einzelbaukörpern auf ehem. Villengrundstück mit ca. 21 Wohneinheiten und TG Arbeitsgemeinschaft: elli-dieng-pan**

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Thomas Glogger.

#### **Gutachten:**

Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat bereits zweimal vorgestellt:

Der überarbeitete Entwurf reduziert die Zahl der Baukörper auf 2 identische Gebäude (16m x 20 m) mit insgesamt 21 Wohnungen (vormals 27) und differenzierten Geschossigkeiten, die im östlichen Grundstücksbereich, hangabwärts situiert sind. Durch die neue Setzung kann der erhaltenswerte Baumbestand an der Westseite, am Vicariweg, vollständig erhalten bleiben. Auch ist möglich, einzelne Bäume an der Ostseite des Grundstückes, zu erhalten.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die vorgestellte Überarbeitung und den damit möglichen, weitestgehend Erhalt der den Ort prägenden „Einrahmung“ durch den Baumbestand auf den Nord-/West- und Ostseiten des Grundstückes.

Nicht gelöst sind bei der vorgestellten Planung die Belange der Feuerwehr. Aufgrund der geplanten Geschossigkeiten und Höhenentwicklungen müssen derzeit Haus A auf der Westseite und Haus B auf der Südseite zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges durch Fahrzeuge der Feuerwehr (mit entsprechenden Zufahrten, Abständen zu Gebäuden, Schleppkurven, Aufstellflächen etc.) angedient werden können. Hierzu sind den Plänen keine entsprechenden Informationen zu entnehmen.

Speziell auf der Südseite von Haus B ist nach Ansicht des Gestaltungsbeirates – bedingt durch den engen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze – eine den Ansprüchen der Feuerwehr genügende Lösung nicht darstellbar. Gleiches gilt in wesentlichen für die Südwestecke von Haus A.

Der Gestaltungsbeirat regt zudem an

- die Orientierung von Haus B nochmals zu überdenken, bislang südorientiert, könnte mit einer Westorientierung – dann mit Blickbeziehungen in den zentralen Grünbereich mit dem geplanten Rondell - die Wohnqualitäten verbessert werden. U.U. könnten hier in Folge auch Vorteile in Hinblick auf die angesprochene Problematik „Feuerwehr“ generiert werden.
- die nicht überzeugende, formale Gestaltung der Balkonanlagen zu überarbeiten.

Auf eine erneute Wiedervorlage wird verzichtet.

Allerdings ist im weiteren Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) das Thema „**Feuerwehr**“ zwischen dem Bauwerber und der Verwaltung der Stadt Kempten zu bearbeiten und zu lösen.

Ziel hierbei muss sein, den im vorliegenden Planungsstand dargestellten, erhaltenswerten Baumbestand weiterhin vollständig beizubehalten und nicht durch etwaige, erforderlich werdende, Zufahren, Aufstellflächen und Durchwegungen, die derzeit als Neuanlage im Kronenbereich zu erhaltenden Bäumen geplant sind, zu reduzieren.