



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 30.09.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/61/942

TOP 3

An der Stiftsbleiche 3 Neubau eines Mitarbeiterparkhauses - Dachser SE Hagspiel, Stachel, Uhlig Architekten Part mbB

Sachverhalt:

Der Bauherr plant im Kemptener Norden auf dem Flurstück 884/10, Stiftsbleiche 3, ein Mitarbeiter-Parkhaus mit acht Parkebenen in Splitlevel-Bauweise und ca. 600 Stellplätzen. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein Mitarbeiterparkplatz sowie das Gebäude des Rechenzentrums, nördlich grenzt die historische „Stiftsbleiche“, ein geschütztes Einzeldenkmal, an das Grundstück an. Bei der Stiftsbleiche handelt es sich um ein von der Straße zurückversetztes Gebäudeensemble, es besteht aus einem zweigeschossigen Putzbau mit steilem Satteldach, massiv und Fachwerk aus dem 18. Jh. Und dem Wirtschaftstrakt, einem ebenfalls zweigeschossigen Satteldachbau in Massiv- und Holzbau aus dem 19. Jahrhundert. Das Vorfeld zur Memminger Straße und die Großbäume an der Zuwegung zur Stiftsbleiche werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Der geplante ca. 100 m lange und ca. 30 m tiefe Baukörper soll auf dem Baugrundstück parallel zur „Memminger Straße“ angeordnet werden und liegt mit der Ebene 0 ca. 2 m unterhalb der „Memminger Straße“. Die bestehende Baumreihe entlang der „Memminger Straße“ bleibt erhalten bzw. soll ergänzt werden. Das Parkhaus soll über die vorhandene Parkplatz-Zufahrt „An der Stiftsbleiche 3“ erschlossen werden. Um den Baukörper nicht zu kompakt wirken zu lassen, wird der Gebäudekörper in unterschiedliche Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 16,42 m (nördliches Treppenhaus) gegliedert. Außerdem werden die südliche und nördliche Fassade durch mittig angeordnete verglaste Treppenhäuser unterbrochen und nehmen dem Gebäude dadurch die Massivität. Aufzüge sind in diesem Entwurf nicht vorgesehen, da die barrierefreien Stellplätze direkt an den Betriebsgebäuden nachgewiesen werden.

An der West-, Süd- und Nordseite des Parkhauses sollen die Fassaden mit gekanteten farbigen Lochblechen bekleidet und die Treppenhäuser mit einer Schuppenglasfassade versehen werden. Die Ostfassade wird vorerst begrünt, da an dieser Seite zu einem späteren Zeitpunkt angebaut werden soll. Die Fassadengestaltung, Strukturierung und die waagerechte Gliederung, die die Geschosse sehr gut abbildet, wird städtebaulich begrüßt. Das geplante Mitarbeiter-Parkhaus rückt dicht an die westliche Fassade des

Rechenzentrums heran. Belichtungsthemen stellen sich hier für das Rechenzentrum nicht, da die Westfassade des Rechenzentrums keine Fensteröffnungen aufweist.

Das Parkhaus soll einen Großteil der notwendigen Stellplätze für die bestehenden und geplanten Firmengebäude aufnehmen. Dadurch sollen großflächige Versiegelungen auf dem Grundstück „Thomas-Dachser-Straße 2“ vermieden und die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen des Firmengeländes erhöht werden. Im Gestaltungsbeirat wurde in der Septembersitzung des letzten Jahres der Neubau von zwei viergeschossigen Büro- und Seminargebäuden mit umfangreichen Außenanlagen und ca. 281 ebenerdigen Stellplätzen auf dem Firmengelände „Thomas-Dachser-Straße 2“ vorgestellt. Hier regte der Beirat bereits an, die oberirdischen Stellplatzflächen durch eine kompaktere Anordnung zu optimieren, um die Versiegelungsbilanz des Firmengeländes zu reduzieren. Aus städtebaulicher Sicht wird der jetzt geplante Neubau eines Mitarbeiter-Parkhauses daher sehr begrüßt.

Planungsrecht

Das Baugrundstück „An der Stiftsbleiche 3“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 606 „*Stiftsbleiche im Bereich zwischen Memminger Straße, Härtnagel, Illeraue und Gewerbegebiet Oberwang*“ mit Rechtskraft vom 29.05.2003. Der Bebauungsplan wird in drei Punkten nicht eingehalten. Die mit max. 14,00 m festgesetzte Traufhöhe wird um bis zu 2,40 m überschritten. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück außerdem maximal drei Vollgeschosse fest. Das Parkhaus soll mit acht Splitlevel-Parkebenen errichtet werden, die dann mit vier Vollgeschossen anzusetzen sind. Die Festsetzung wird somit um ein Vollgeschoss überschritten. Für beide Überschreitungen müssten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt und erteilt werden. Außerdem ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 50 m festgesetzt. Ausnahmsweise können auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden. Das Parkhaus ist mit einer Gesamtlänge von ca. 100 m geplant.

Aufgrund des geplanten Standorts parallel zur „Memminger Straße“ (eine der nördlichen Haupteinfallstraßen von Kempten) und wegen seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Stiftsbleiche hat das Vorhaben eine stadtbildprägende Bedeutung und wird dem Gestaltungsbeirat daher in der heutigen Sitzung vorgestellt.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_3