



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 24.11.2020

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2020/61/971

### TOP 5

#### **Lenzfrieder Straße 35 Innenentwicklung Kempten – Wohnbauprojekt Lenzfrieder Straße – „Alte Bleiche“, BSG-Allgäu**

##### Sachverhalt:

Der Wohnraumbedarf in der Stadt Kempten (Allgäu) ist weiterhin hoch. Um möglichst wenig neue Flächen „auf der grünen Wiese“ auszuweisen, soll die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung weiterverfolgt werden - also das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken.

Die BSG Allgäu beabsichtigt, dieses städtebauliche Ziel weiter zu unterstützen und legt mit dem Konzept für das Wohnbauprojekt „Lenzfrieder Straße“ eine Idee vor, zusätzlichen Wohnraum innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers schaffen. Insgesamt sollen durch Ergänzung bestehender Gebäude und die Neuentwicklung von drei Baukörpern im Hinterliegerbereich 45 neue Wohneinheiten entstehen.

Die neue Entwicklungsfläche liegt östlich des Kemptener Stadtkerns im Ortsteil „Lenzfried“ zwischen der Iller und der Autobahn A7. Mitten in diesem Wohnquartier befindet sich eine kaum genutzte und „rückseitig“ wahrgenommene Grünanlage mit teilweise altem Baumbestand und einem Fußwegesystem, welches die einzelnen Wohngebäude des Quartiers miteinander vernetzt. Diese Fläche auf den Flurstücken 63/28 und 63/54 soll nun im Zuge einer Innenentwicklung mit Wohnbebauung nachverdichtet werden. Die Grundstücke werden südlich von der Ein- und Ausfallstraße „Lenzfrieder Straße“ begrenzt und über das Grundstück „Lenzfrieder Straße 35“ erschlossen. Auf diesem Grundstück befindet sich aktuell eine Lagerhalle der Firma Raiffeisen, die für die geplante Neubebauung zurückgebaut werden soll, sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach. Ebenfalls soll das rückwärtig gelegene Wohngebäude auf dem Grundstück „Lenzfrieder Straße 37“ zurückgebaut werden.

Die hinter der Bebauung an der Lenzfrieder Straße liegenden Flurstücke werden westlich von der dreigeschossigen, geschlossenen Wohnbebauung (Tatzelwurm) entlang der Straße „Alte Bleiche“, im Süden von den bis zu viergeschossigen Gebäuden an der „Lenzfrieder Straße“ und östlich von Privatgrundstücken, die mit zweigeschossigen

Wohnhäusern bebaut sind und von der „Ostbahnhofstraße“ erschlossen werden, begrenzt. Topografisch fällt das Baugrundstück von der „Lenzfrieder Straße“ in Richtung „Alte Bleiche“ stark ab.

Es handelt sich nach Flächennutzungsplan und Umgebungsbebauung um ein Wohngebiet im unbeplanten Innenbereich, das nach § 34 BauGB entwickelt werden kann. Die Entwicklung des Quartiers kann aufgrund der Einstufung der Grundstücke als unbeplanter Innenbereich ohne ein Bebauungsplanverfahren erfolgen, eine zeitnahe Umsetzung ist daher möglich. Das Wohnbauprojekt „Lenzfrieder Straße“ muss sich aber gem. § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Als Art der Nutzung liegt hier ein faktisches „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vor. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Lebensmittelmarkt, ein Kindergarten, Schulen sowie eine große Sportanlage.

Die straßenseitig stehenden Gebäude sollen im Bestand erhalten bleiben, um den historischen Straßenraum und die örtliche Identität beizubehalten. Im Zuge einer Modernisierung der Gebäude sollen die Grundrisse an die zeitgemäßen Wohnanforderungen unter Beibehaltung der Fassaden angepasst und die bisher ungenutzten Dachgeschosse als Wohnungen ausgebaut werden. Um die Wohnqualität zu erhöhen, ist gartenseitig der Anbau von Balkonen vorgesehen.

Für das Gesamtkonzept des Wohnbauprojektes „Lenzfrieder Straße“ wurden Ideen zu den Kriterien „Städtebau“, „Nutzungen“, „Quartiersvernetzung / Freiraumkonzept“, „Verkehr / Parkierung“ sowie „Klimaschutz / Energie / Nachhaltigkeit“ gesammelt und in der vorliegenden Planung umgesetzt:

#### Städtebau:

Städtebaulich soll sich die geplante Neubebauung klar, aber maßstäblich und räumlich gegliedert von der vorhandenen Bebauung „Tatzelwurm“ absetzen und dabei die stadträumliche Körnung und Maßstäblichkeit der „Lenzfrieder Straße“ berücksichtigen. In der Vorentwurfsphase wurden zuerst städtebauliche Überlegungen mit vier Baukörpern in offener Bauweise getroffen, die sich in orthogonaler Richtung zur bestehenden Bebauung orientierten. Aus diesen Überlegungen haben sich dann drei eigenständige, geknickte Baukörper entwickelt, die auf die sehr unterschiedliche Bebauungsstruktur des Quartiers reagieren. Die drei Baukörper passen sich in ihrer Grundfläche von Süden nach Norden an die örtliche Situation an. Das „Haus A“, welches hinter dem Bestandsgebäude „Lenzfrieder Straße 35“ angeordnet ist, ist der kleinste Baukörper und hat eine Bruttogeschossfläche von 890 m<sup>2</sup> sowie eine Wohnfläche von 670 m<sup>2</sup>. Im „Haus A“ sind insgesamt 13 Wohneinheiten vorgesehen (UG 2 WE, EG + 1. OG je 4 WE, 2. OG 2 WE und DG 1 WE). Der mittlere Gebäudekörper, „Haus B“, hat eine Bruttogeschossfläche von 1100 m<sup>2</sup> und eine Gesamtwohnfläche von 825 m<sup>2</sup>. In diesem Gebäude sind ebenfalls 13 Wohneinheiten in der gleichen Aufteilung wie in „Haus A“ vorgesehen. Die größte Bruttogeschossfläche mit 1400 m<sup>2</sup> hat das „Haus C“ im nordöstlichen Bereich des Quartiers. In diesem Gebäude sind mit einer Wohnfläche von 1050 m<sup>2</sup> 18 Wohneinheiten geplant (UG 3 WE, EG + 1. OG je 5 WE, 2. OG 4 WE und DG 1 WE). Durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses im Bestandsgebäude „Lenzfrieder Straße 37“ entsteht eine weitere Wohneinheit, so dass insgesamt 45 Wohnungen entstehen. In Richtung „Lenzfrieder Straße“ ist beginnend bei „Haus A“ bis einschließlich zum „Haus C“ eine Tiefgarage geplant, die ebenfalls an die örtliche Situation angepasst und ab „Haus B“ versetzt angeordnet wird. Die Zufahrt in die geplante Tiefgarage soll über die bereits

vorhandene Zufahrt auf dem Grundstück „Lenzfrieder Straße 35“ erfolgen. Die drei Baukörper staffeln sich höhenmäßig von der „Lenzfrieder Straße“ mit Rücksprüngen hangseitig nach Westen zur dreigeschossigen Bebauung an der „Alten Bleiche“ (Tatzelwurm) hin ab. Durch diese Staffelung der Geschosse werden die Gebäudekörper im Wesentlichen dreigeschossig wahrgenommen. Nur die Kopfbauten der geplanten Gebäudekörper sollen viergeschossig ausgeführt werden, um die Höhe der viergeschossigen Gebäude mit Satteldach an der „Lenzfrieder Straße“ aufzunehmen. Die Neubauten sollen Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung erhalten, auf denen eventuell PV- und Solaranlagen aufgestellt werden sollen. Die geknickten Baukörper schaffen aufgrund ihrer raumbildenden Anordnung zum Bestand der „Lenzfrieder Straße“ platzartige Freiflächen. Durch die klare Positionierung zur westlichen Hangkante und der parallelen Anordnung zum „Tatzelwurm“ wird außerdem eine größere Freifläche geschaffen, die ebenfalls für eine erhöhte Aufenthaltsqualität sorgt.

#### Nutzungen:

Im Wohnquartier „Lenzfrieder Straße“ soll eine Mischnutzung von Miet- und Eigentumswohnungen bei gleicher Architektursprache erreicht werden. Für die Gebäude „Lenzfrieder Straße 35 und 37“ stehen noch Überlegungen zu möglichen Nutzungen im EG (37) und UG (35) aus. Eventuell könnten im Hanggeschoss der „Lenzfrieder Straße 35“ Fahrradräume und eine E-Bike-Ladestation untergebracht werden.

#### Quartiersvernetzung/Freiraumkonzept:

Ein vernetztes Fußwegesystem durch das gesamte Quartier, mit mehrfacher Anbindung an die Straße „Alte Bleiche“ und die „Lenzfrieder Straße“, macht die bisher geschlossene und kaum genutzte Grünfläche nun für die Bewohner erlebbar. Zwischen den bestehenden Gebäuden „Lenzfrieder Straße 37“ und den Neubauten wurde ein „Quartiersplätzchen“ mit einem halböffentlichen Aufenthalts- und Spielbereich geschaffen. Im Hanggeschoss der „Lenzfrieder Straße 37“, welches sich zum „Quartiersplätzchen“ hin orientiert, sollen Nutzungen für das Gesamtquartier entstehen. Durch eine Aufwertung der Grünanlagen mit parkartiger durchlässiger Neupflanzung und dem Erhalt des Baumbestandes wird ein Mehrwert für die angrenzenden Bewohner auch an der westlichen Grenze erreicht.

#### Verkehr/Parkierung:

Das Wohnbauprojekt „Lenzfrieder Straße“ nutzt die bestehende Infrastruktur des Wohnquartiers, so dass keine neuen Verkehrssysteme und kommunale Flächenneuversiegelung entstehen und dadurch die Frequenz und Effizienz der bestehenden Infrastruktur (Nahverkehr, Ver- und Entsorgung) erhöht wird. Bei der Planung wurde der Pkw-Fahr- und Suchverkehr bewusst und konsequent aus dem Innenbereich des Quartiers und besonders aus dem Bereich des neuen „Quartiersplätzchen“ herausgehalten. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sollen nur wenige Besucherparkplätze angeordnet und die notwendigen Stellplätze für die Neubauten in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Dadurch ist ein sicheres Ein- und Ausfahren gewährleistet und der Innenbereich des Quartiers wird nicht belastet. Als Zielgruppe für das Wohnbauprojekt sind Personen mit geringerer PKW-Nutzung angedacht. Aufgrund der guten fußläufigen Anbindung an lokale Infrastruktureinrichtungen und an den ÖPNV kann der Stellplatzschlüssel auf 1,0 / WE

reduziert werden. Außerdem sind ein Elektromobilitätskonzept mit intelligentem dynamischen Lademanagement sowie eine Car-Sharing-Partnerschaft mit lokalem Anbieter angedacht.

#### Klimaschutz/Energie/Nachhaltigkeit:

Auf den Grundstücken „Lenzfrieder Straße 35 und 37“ wird der Versiegelungsgrad durch den Abbruch der Raiffeisenhalle, des Wohngebäudes, bestehender Anbauten sowie durch Entfernen der großflächig versiegelten Flächen trotz der geplanten Neubebauung um 30 % reduziert. Außerdem erfolgt ein zusätzlicher Versiegelungsausgleich für die Neubebauung im Quartier über die geplante Dachbegrünung. Die Freiflächen und Fußwege sollen mit sickerfähigen Oberflächen versehen werden, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen entstehen.

Für das gesamte Quartier ist eine Regenwasserversickerung des Dach- Freiflächen- und Wegesystems angedacht, so dass das kommunale Regenwasserkanalssystem entlastet werden kann. Auch soll ein energetisches Gesamtkonzept zur Energieversorgung des Quartiers entwickelt werden, an das sich auch die angrenzenden Gebäude anbinden können. Die KfW-55 Standards sollen für das Wohnbaukonzept „Lenzfrieder Straße“ zu Grunde gelegt werden. Die Aufwertung der bestehenden und bisher nicht genutzten Grünfläche mit einer attraktiven und ökologisch sinnvollen Bepflanzung sowie dem teilweisen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes macht das Quartier nicht nur für die Menschen erlebbarer, sondern fördert auch die Biodiversität und die Insektenvielfalt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung fügen sich die drei geplanten Baukörper hinsichtlich der Art (Wohnen), des Maßes, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, gem. § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Weil das Wohnbauprojekt jedoch eine ganze Reihe städtebaulicher und stadträumlicher Themen tangiert wird, wurde die geplante Entwicklung vorab der Öffentlichkeit im Planungs- und Bauausschuss am 17.11.20 zur Kenntnis gegeben. Als nächster Schritt ist heute die Behandlung des Themas im Gestaltungsbeirat vorgesehen.

Dem Gutachten des Gestaltungsbeirats entsprechend soll dann das Projekt den Empfehlungen entsprechend überarbeitet und zur Bauantragsreife weiterentwickelt werden.

#### **Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

#### **Anlage:**

Präsentation\_5