



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 19.07.2021

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2021/61/060

### TOP 3

#### **Parkstraße 17 - 21 Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH**

##### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat bereits in den Gestaltungsbeiratssitzungen April und Juni 2018 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat wünschte nach der Vorstellung des Projektes im Juni 2018 keine Wiedervorlage mehr, da die Planung mit einer Reduzierung von vier auf drei Baukörpern eine Verbesserung des stadträumlichen Gefüges zugunsten von größeren Grünräumen darstellte. Auch die Ausbildung der Fassaden und der Erschließungssituation wurde nach seiner Ansicht im vorgestellten Entwurf gut weiterentwickelt. Der Gestaltungsbeirat wies allerdings in seinem Gutachten darauf hin, dass die großen Tiefgaragen ausreichend Überdeckung und Wurzelraum für spätere maßstabgebende Pflanzungen erlauben sollten. Die Materialität der Dächer sollte sich in die umgebende Bebauung einfügen und Gauben (sofern überhaupt erforderlich) sollten sehr zurückhaltend angeordnet werden.

Für das im Gestaltungsbeirat vorgestellte Projekt wurde im Jahr 2019 ein Genehmigungsbescheid erteilt. Eine Realisierung der drei Mehrfamilienhäuser erfolgte bisher aber nicht, da die beiden Grundstücke zwischenzeitlich an den jetzigen Bauherrn und Projektentwickler veräußert wurden. Außerdem ist für die Grundstücke an der Parkstraße ein neuer Bebauungsplan 323 „Parkstraße“ aufgestellt worden, der seit dem 28.05.2021 rechtskräftig ist. Die beiden Baugrundstücke liegen zudem innerhalb der Gestaltungssatzung „Stadtbildsatzung“ sowie in der Nähe von mehreren Einzeldenkmälern (Wohngebäude im nördlichen Bereich der Parkstraße).

Auf Grundlage der Festsetzungen des nun rechtskräftigen Bebauungsplanes „Parkstraße“ ist das Projekt mit einigen funktionalen und gestalterischen Anpassungen zur bestehenden Genehmigungsplanung in einem bereits mit Stadt Kempten abgestimmten Entwurf überarbeitet worden und soll heute nochmals dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorgestellt werden. Diese Anpassungen des Entwurfs werden nachfolgend näher beschrieben:

##### **Barrierefreie Erschließung**

Die bisherige und genehmigte Erschließung der Häuser mit drei Eingängen über jeweils

eine Außentreppe in Richtung Parkstraße entsprach nicht den Anforderungen der DIN 18040 „barrierefreies Bauen“. Die Erschließung der drei Mehrfamilienhäuser erfolgt nun über einen barrierefreien Zugang in das Treppenhaus auf Niveau der Parkstraße. Zudem wurde für die barrierefreie Erschließung der Wohnungen ein Aufzug eingeplant. Auch die bisher vorgesehenen Wendeltreppen in den Treppenhäusern wurden entsprechend den Anforderungen des baulichen Brandschutzes für den ersten Rettungsweg überarbeitet. Statt der Wendeltreppen sind nun gradläufige Treppen mit Zwischenpodest vorgesehen.

#### Tiefgarage

Die vormals drei unterirdischen Einzelgaragen wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes 323 „Parkstraße“ zu einer Tiefgarage zusammengeführt und die Anzahl der Zu- und Ausfahrten von vormals drei auf nur noch eine Zu- und Ausfahrt reduziert. Die durchgehende Tiefgarage wird möglich, da sich die vorherige Annahme von Bestandsbäumen in den Zwischenbereichen der Häuser als unzutreffend erwies. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung sehen daher in den Zwischenbereichen der Häuser keine größeren Anpflanzungen vor. Die neu geplante Zu- und Ausfahrt liegt nun, wie im Bebauungsplan festgesetzt, zwischen den gegenüberliegenden Gebäuden „Parkstraße 16“ und „Parkstraße 18“.

#### Fassadengestaltung:

Die Ansichten der Genehmigungsplanung von 2019 wurden in der neuen Planung nicht grundlegend geändert, da die Fassaden weiterhin den Vorgaben der gutachterlichen Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 28.06.2018 entsprechen sollten. Durch Anpassung der Dachneigungen und der Fenstergliederungen in den Fassaden sind die drei Mehrfamilienhäuser nun baulich identisch. Die Zwerggauben in den West- und Ostansichten der vorherigen Planung sollen statt der Satteldächer nun Schlepddächer erhalten. Außerdem sind zusätzlich zu den Terrassen in Süd- und Westausrichtung großzügige Balkone für die oberen Wohnungen der drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der villenartige Charakter der Bebauung an der Parkstraße bleibt durch die drei geplanten großen Einzelhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten und dem hohen Grünanteil auf den Grundstücken erhalten.

#### Freiraumkonzept:

Aufgrund der steilen Hanglage der Baugrundstücke ist eine Terrassierung des Geländes durch Abfangungen mit Gabionenwänden und Natursteinmauern sowie eine entsprechende Bepflanzung zur Hangsicherung erforderlich. Der Baumbestand sowie der Gehölzsaum entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze bleiben weitestgehend unberührt und können erhalten werden. Zusätzlich wird dieser Bereich durch heimische Strauchgruppen und einzelne und teilweise blühende Bäume ergänzt. Im anschließenden, mittleren Hangbereich ist eine Magerrasenfläche mit einzelnen blühenden Strauchgruppen vorgesehen. Dieser Bereich, etwa bis zur Mitte der Baugrundstücke, ist im neuen Bebauungsplan 323 „Parkstraße“ als „private Grünfläche“ festgesetzt. Der Bereich zwischen den drei Mehrfamilienhäusern und der im Bebauungsplan festgesetzten „privaten Grünfläche“ wird durch eine 1,50 m hohe Natursteinmauer abgesetzt. Zwei Abgänge über Stufen und Rampen, jeweils in der Mitte der Gebäude, verbinden die Bebauungsebene mit den Gartenebenen. Auf dem ersten Gartenplateau sind ein kleiner Spielplatz sowie ein Rasenfeld vorgesehen. Zwischen den drei Mehrfamilienhäusern und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sollen Rasenflächen angelegt werden. Entlang der Parkstraße werden die Gebäudeeingänge sowie die Einfahrt zur Tiefgarage aufgrund der Topografie durch eine L-Steinmauer mit einer Ansichtshöhe von ca. 1,30 m eingefasst.

Die Böschung wird durch Pflanzflächen sowie eine den Straßenraum begleitende Baumreihe (Magnolia kobus) ergänzt. In diesem Bereich sind insgesamt vier Rigolen vorgesehen, die das anfallende Regenwasser zurückhalten und über einen Notüberlauf gezielt in den städtischen Mischwasserkanal ableiten.

Der Standort und weitestgehend auch die Kubatur der Mehrfamilienhäuser wurden nahezu identisch aus der vorherigen Planung übernommen, so dass von einem Modell zur Veranschaulichung der Lage im städtebaulichen Umgriff und der Topographie abgesehen wurde. Das Wohnbauprojekt „Parkresidenzen“ hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Parkstraße“ ein und soll dem Gestaltungsbeirat nun für eine abschließende Beurteilung vorgestellt werden.

**Gutachten:**

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**

Präsentation\_3