



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 05.04.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2022/61/134

TOP 2

Calgeerstraße 10 Neubau eines Verbrauchermarktes mit Tiefgarage und Studentenwohnungen mit 144 Wohneinheiten BÜSCHER Architekten

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück „Calgeerstraße 10“ ist eine bauliche Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Studenten geplant. Das Baugrundstück liegt in unmittelbarer Nähe der Fachhochschule Kempten und des Bahnhofs zwischen Bahnhofstraße, Schuhmacherring und Wiesstraße. Auf dem aktuell bis zu 80 % versiegeltem Grundstück befindet sich ein Verbrauchermarkt mit einer BGF von 1220 m² und 70 Besucherstellplätzen. Das eingeschossige Bestandsgebäude mit Satteldach soll im Zuge der Nachverdichtung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Planungsrecht:

Das Baugrundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich, so dass sich das geplante Vorhaben gem. § 34 Absatz 1 in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblich prägende Bebauung wird aufgrund der Bebauungsstruktur und der vorhandenen Nutzungen durch die Bahnhofstraße, den Schumacherring, die Calgeerstraße und die Wiesstraße begrenzt. Das Quartier ist durch nicht störende Gewerbebetriebe sowie durch Wohnnutzungen geprägt, so dass der Gebietscharakter als ein faktisches Mischgebiet gem. § 6 BauNVO klassifiziert wird. Die Umgebungsbebauung weist keine homogene Struktur der Baukörper hinsichtlich der überbauten Flächen und der Geschossigkeit auf, sondern ist durch ein- bis viergeschossige Gebäude mit teilweise zusätzlichem Staffelgeschoss in offener und auch halboffener Bauweise geprägt. Das Quartier weist vorwiegend Gebäude mit großen überbauten Grundstücksflächen auf. Es sind aber auch Wohngebäude mit kleineren überbauten Grundstücksflächen in dem Gebiet vorhanden, diese spielen eine eher untergeordnete Rolle und können bei der Beurteilung hinsichtlich des Einfügens als „Ausreißer“ betrachtet werden. Bei der Planung zur Nachverdichtung des Grundstückes sind insbesondere auch die Themen des Immissionsschutzes im Hinblick auf die stark befahrene Bahnhofstraße und den vierspurigen Schumacherring sowie der Umgang mit Bestandsbäumen wegen der geltenden Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

Planung:

Der Entwurf sieht einen bis zu fünfgeschossigen, rechtwinkligen Neubau mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor, der die stadträumliche Situation der vorhandenen Bebauung durch die rechtwinklige Anordnung parallel zur Bahnhof- und Calgeerstraße aufgreift und das Quartier somit städtebaulich umfasst. Der geplante Neubau setzt sich aus zwei Gebäudekörpern mit unterschiedlichen Geschosshöhen und Staffelgeschossen zusammen, die mit begrünten Flachdächern ausgebildet werden sollen. Die intensiv begrünten Flachdächer sollen als Dachgarten und Aufenthaltsflächen im Freien für die dort wohnenden Studenten dienen und die Biodiversität erhöhen. Geplant ist eine GRZ von 0,57 mit einer überbauten Grundfläche von 2.415 m² sowie eine GFZ von 1,98 bei einer Bruttogeschoßfläche von 8.290 m². In dem quadratischen eingeschossigen Gebäudekörper, der parallel zur Calgeerstraße ausgerichtet ist, ist im Erdgeschoß der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1100 m² und einer BGF von 1380 m² sowie eine Bäckerei mit 50 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Im darüber liegenden Zwischengeschoß sind ein der Bäckerei angeschlossenes Café mit 100 m² sowie der Personalbereich des Verbrauchermarktes untergebracht. In den Staffelgeschossen und dem parallel zur Bahnhofstraße angeordneten dreigeschossigen Gebäudekörper mit Staffelgeschoß sind Studentenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen vorgesehen, die über zwei Treppenhäuser erschlossen werden. Insgesamt sind 144 Wohneinheiten für Studenten geplant. Der Anbau parallel zur Bahnhofstraße überbaut einen Teil der in diesem Bereich angeordneten Stellplätze des Verbrauchermarktes, die über die Calgeerstraße angefahren werden. Die Tiefgarage mit einem 420 m² großen Fahrradkeller und 29 Stellplätzen ist dem Wohnen vorbehalten. Außerdem sind im Untergeschoss Abstellräume mit einer Fläche von 350 m² für das studentische Wohnen sowie eine 320 m² große Lager- und Technikfläche für den Verbrauchermarkt vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Karrerstraße, ebenso wie die Feuerwehrezufahrt. An der östlichen Grenze parallel zur Brandwand des Nachbargebäudes ist der Anlieferungsbereich für den Verbrauchermarkt angeordnet. Im Freiflächenplan sind für sechs Bäume, die für die bauliche Maßnahme entfernt werden müssen, 13 Neupflanzungen vorgesehen. Durch die Neupflanzungen wird eine intensive Begrünung der Calgeerstraße erreicht. Die Stellplätze sowie die Feuerwehrezufahrt sollen mit versickerungsfähigen Pflastersteinsystemen ausgeführt werden.

Das Baugrundstück „Calgeerstraße 10“ wurde bei der Aufstellung des Innenentwicklungskonzepts der Stadt Kempten (Allgäu) näher untersucht. Dabei wurde für das Grundstück ein sehr hohes Innenentwicklungspotenzial gerade im Hinblick auf Nachverdichtung und Raumbildung festgestellt. Die hohen Nachverdichtungspotenziale sind z. B. die Anhebung der Bebauung in die Höhe, Ergänzungsbauten und Neuordnung. Das Innenentwicklungskataster stellt als bauliche Nachverdichtung und Entwicklung einen abgewinkelten Baukörper parallel zur Bahnhofstraße und Calgeerstraße dar, den das Vorhaben in der Planung aufgreift. Der vorliegende Entwurf setzt ebenfalls die Ziele des Innenentwicklungskonzepts in Bezug auf die Neuordnung des Grundstücks, die Nutzung und die bauliche Nachverdichtung um.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht würde sich der geplante Neubau hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in den Zusammenhang der näheren Umgebung einfügen. Die weiteren Kriterien hinsichtlich des Immissionsschutzes, der zu erhaltenden Bäume und der zulässigen Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wären in einem Antragsverfahren näher zu überprüfen.

Wegen seiner Lage an einer der größten Ausfallstraßen Kempten sowie der Nähe zum

Hochschulcampus Kempten hat das Bauvorhaben eine stadtbildprägende Bedeutung und soll deshalb im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_2