



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 05.04.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2022/61/136

### TOP 4

#### **Haubensteigweg 19 Bebauung und Nachverdichtung „Calgeerpark“, Sozialbau GmbH**

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Flurstück 1002, Haubensteigweg 19, plant die Sozialbau Kempten eine bauliche Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Das Baugrundstück, welches sich im Eigentum der Sozialbau befindet, liegt im Osten Kemptens gegenüber dem Carl von Linde Gymnasium und in der Nähe der Parkstraße. Es grenzt direkt an den vierspurigen, stark befahrenen Adenauerring und nach Süden an die öffentliche Erholungsfläche „Calgeerpark“ mit schönem, altem Baumbestand an. Das 17.149 m<sup>2</sup> große Grundstück ist aktuell mit mehreren Gebäuden bebaut. Der Gebäudekomplex des ehemaligen Fachsanitätszentrums der Bundeswehr, „Haubensteigweg 21/ 23 a-c“ wurde von der Sozialbau aufwendig saniert und wird seit 2019 als Wohngebäude genutzt. Das gewerblich genutzte ehem. „Zahnarztgebäude“ der Bundeswehr „Haubensteigweg 19“ sowie ein großes Nebengebäude (das sogenannte „Gästehaus“ des ehemaligen Fachsanitätszentrums) sollen für die geplante Nachverdichtung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und liegen auch nicht im Ensemblebereich der Stadt Kempten (Allgäu). Der südliche Bereich des Baugrundstücks weist einen sehr schönen alten Baumbestand auf. Dieser Grundstücksbereich wird auch öffentlich genutzt und geht übergangslos in die Parkanlage „Calgeerpark“ über, die eine städtebaulich bedeutende innerstädtische Grünanlage ist.

##### **Planungsrecht:**

Die Bestandsbebauung ist nach § 34 BauGB zu werten, die angrenzenden Freiräume sind Grünflächen. Für eine Neuordnung der Flächen besteht ein Regelungsbedarf hinsichtlich Art der Nutzung, Immissionsschutz, Neuordnung verschiedener Verkehrsarten auch im Kreuzungsbereich, Baumbestand, Dichte und Gestaltung, so dass für das Vorhaben voraussichtlich über einen Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen werden soll. Das Grundstück liegt außerdem innerhalb des Sanierungsgebietes „Lazarett“, dessen Sanierungsziele erfüllt werden müssen. Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden für den Bereich zwischen „ehem. Fachsanitätszentrum“ und Adenauer-Ring übergeordnete Ziele formuliert:

- Z 1 Verbesserung der Durchwegung von Nord nach Süd über den Park
- Z 2 Verkehrsverbesserung im Kreuzungsbereich für den Schülerverkehr
- Z 3 Erweiterung und Verbindung der öffentlichen Grünflächen
- Z 4 neue Nutzung im o.g. Bereich
- Z 5 Verbesserung des Schallschutzes für den Park und den westlichen Wohnbereich

Die nähere Umgebung wird wesentlich durch die Bebauungsstruktur auf dem Grundstück selbst und auf dem Grundstück des Carl von Linde Gymnasiums geprägt. Die Gebäudekomplexe bestehen aus teilweise über 50 m langen Gebäudekörpern. Der Gebäudekomplex des ehemaligen Fachsanitätszentrums setzt sich aus vier dreigeschossigen Gebäuderiegeln mit steilem Walmdach zusammen, die um eine Hoffläche angeordnet sind. Der Gebäudekomplex des Carl von Linde Gymnasiums besteht aus zwei langgestreckten Gebäudekörpern mit zwei bzw. drei Geschossen und flachgeneigtem Satteldach. Die Bebauung zwischen dem Carl von Linde Gymnasium und dem Adenauerring ist von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden in Zeilenbauweise geprägt. Im Westen sind die Grundstücke entlang der höher liegenden Parkstraße in offener Bauweise mit größtenteils zweigeschossigen Wohngebäuden in eher kleinteiliger Struktur bebaut. Alle Gebäude in der näheren Umgebung prägen das Ortsbild durch rote Sattel- oder Walmdächer. Im weiteren Umfeld sind vorwiegend Wohnnutzungen (und Schulen) vorhanden.

Vorstellung der Planung:

Die Neuplanung soll Lösungen für den Immissionsschutz zum belasteten Adenauerring sowohl für neue Nutzungen als auch für die Grün- und Freifläche, eine verbesserte Verkehrssituation für den Schul-, ÖPNV- und Langsamverkehr an Haubensteigweg und Adenauerring und insbesondere eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen Schulgrundstück und Calgeerpark bieten. Der Entwurf sieht einen abgeknickten, langgestreckten Gebäudekörper mit vier bzw. im südlichen Bereich fünf Geschossen und einer Tiefgarage vor. Der Neubau rückt vom Kreuzungsbereich ab und erstreckt sich von Norden nach Süden mit einer an die Grundstückssituation angepassten Form. Mit dieser „freien Form“ reagiert der Baukörper auf den östlich angrenzenden schützenswerten Baumbestand und schafft einen baulichen Schallschutz für die westliche Wohnbebauung im ehem. Fachsanitätszentrum. Der Neubau ist ohne vorstehende Bauteile wie Balkone oder Dachvorsprünge, sondern mit eingezogenen Loggien und Flachdach geplant. Die Attika nimmt, wie in der Nordansicht dargestellt, die Trauflinien des ehem. Fachsanitätszentrums auf. Der neue Baukörper soll mit seiner Form und Dachausbildung in Bezug auf Immission, Baumbestand, aktuelle energetische Herausforderungen / Nachhaltigkeit neue Antworten finden. Im Neubau sind 33 neue Wohnungen geplant, die über drei Treppenhäuser erschlossen werden. Nebenräume und Erschließung sollen an der straßenzugewandten Ostseite und die Wohn- und Ruheräume zur straßenabgewandten Westseite orientiert werden. 36 Stellplätze werden in einer bereits voruntersuchten Tiefgarage, die sich zum Teil unter dem Neubau und dem Innenhof erstreckt, nachgewiesen. Die TG-Zu- und -Ausfahrt erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt auf das Grundstück am Haubensteigweg, die in Richtung Westen geringfügig vergrößert werden soll. Weitere 36 Stellplätze sollen auf der bestehenden Parkierungsfläche im Innenhof verbleiben bzw. nachgewiesen werden.

Wegen der Anbindung an eine städtebaulich bedeutende innerstädtische Grünanlage -

den Calgeerpark – und der Lage am Adenauerring hat das Bauvorhaben eine stadtbildprägende Bedeutung und soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

**Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**

Präsentation\_4