



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 05.05.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/144

TOP 1

Aufstellung des Bebauungsplans „Parkstadt Engelhalde,, im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Sozialbau ist seit 2014 Eigentümerin des ehemaligen Firmenareals „Saurer-Allma“ in Kempten. Im Sommer 2019 wurde durch die Sozialbau die STEG GmbH aus Stuttgart mit einer städtebaulichen Untersuchung des Quartiers beauftragt. Die Sozialbau wollte bereits frühzeitig alle städtebaulichen Belange inklusive der Aussagen aus der „vorbereitenden Untersuchung – Soziale Stadt Kempten Ost“ für die Auslobung eines Wettbewerbs einfließen zu lassen, um das Gebiet zu entwickeln.

Die Sozialbau beauftragte in der Folge das Münchener Büro bgsm für die Wettbewerbsbetreuung. Im Dezember 2020 konnten schließlich die komplexen und vielschichtigen Fragestellungen von Stadtverwaltung und Politik mit den Interessen der Sozialbau zusammengeführt und die Auslobung als zweiphasiger städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb an 25 Planungsbüros versandt werden. Durch die Zweiphasigkeit des Wettbewerbs war es möglich, dass sich die Büros vom größeren Maßstab über die Gebietsgrenzen des Areals hinaus (im Ideenteil) in einen feineren Maßstab des Realisierungsgeländes (ehem. Saurer-Allma) nähern. Der Wettbewerb wurde als RPW-Verfahren nicht offen ausgelobt.

Ziel des Wettbewerbs war die Revitalisierung und Umnutzung des „Saurer-Allma-Areals“. Auf einer Fläche von ca. 5,1 ha - davon rund 4 ha versiegelte Gewerbefläche - soll künftig ein lebendiges, urbanes und nachhaltiges Quartier mit städtischer Nutzungsmischung entstehen. Der Nutzungsschwerpunkt wird im Wohnungsbau liegen, ergänzt durch nicht störendes Gewerbe, Nahversorgung und soziale Folgeeinrichtungen. Durch den Erhalt prägender Teile der Bestandsgebäude soll die Identität erhalten bleiben. Von Dezember 2020 bis März 2021 bearbeiteten die Büros den sogenannten Ideenteil des Verfahrens, 21 Teilnehmer reichten ihre Arbeiten ein. Nach der Jury-Sitzung der 1. Phase konnten 7 Teilnehmer in der 2. Phase des Wettbewerbs ihre Arbeiten weiter ausarbeiten. Die Wettbewerbsergebnisse dieser 7 Büros wurden am 09.07.2021 in der finalen Preisgerichtssitzung begutachtet und bewertet. Zunächst konnte das Preisgericht, besetzt

mit 8 Fachpreisrichter/innen, 7 Sachpreisrichter/innen und speziellen Gutachter/innen, keinen ersten Preis küren. Alle Arbeiten bedurften städtebaulicher Verbesserungen, die ohne entsprechende Weiterbearbeitung nicht umsetzbar waren. Deshalb wurden die beiden Arbeiten mit dem besten Entwicklungspotential als 2. Preisträger gekürt und 5 Anerkennungen ausgesprochen.

In der Nachbearbeitungsphase konnte sich das Architekturbüro „Hähnig-Gemmeke Architekten, Tübingen mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen“ überzeugend durchsetzen. Deren städtebaulicher Entwurf soll nun in das Bebauungsplanverfahren übergeführt werden.

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.10.2021 den städtebaulichen Entwurf von Hähnig Gemmeke Architekten einstimmig als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers nördlich der Leonhardstraße beschlossen.

Städtebau

Mit der städtebaulichen Entwicklung des „Saurer-Allma-Areals“ sollen stadträumliche Potentiale aufgezeigt werden, die die heutige gewerbliche Konversionsfläche in einen Gesamtkontext mit den angrenzenden Nachbarschaften und Bebauungsstrukturen stellt. Die Alleinstellungsmerkmale des Ortes sollen den Ausgangspunkt einer Quartiersentwicklung bilden, die auf Historischem aufbaut, bestehende Strukturen integriert und sich mit angrenzenden Landschaftsräumen, Freiräumen, dem Landschaftspark Engelhalde verzahnt. Mit der Parkstadt Engelhalde soll ein Stadtquartier eigener Identität generiert werden.

Ein zentraler Quartiersplatz bildet die neue Mitte und fungiert als Gelenk und Verteiler in einem urbanen Stadtgefüge. Die erhaltenswerten Industriegebäude der 60er Jahre werden identitätsstiftend in diesen urbanen Kontext integriert und als Zeitzeugen des Areals eingebunden.

Gemischt genutzte Quartiersstrukturen der Parkstadt reagieren auf die jeweiligen spezifischen Nachbarschaften. Nach Süden zur Leonhardstraße entsteht eine klare städtische Raumkante. Das Pförtnerhäuschen bildet den Auftakt in ein Kreativquartier / Kulturquartier, in dem Synergien im Umgang mit dem Bestand, dem Historischen und neuen Nutzungsergänzungen entstehen sollen.

An der östlichen Leonhardstraße soll mit einer „Mobilitätsdrehscheibe“ ein weiterer öffentlicher Platzraum als Schnittstelle zwischen ÖPNV, Bushaltestelle und weiterführenden Mobilitätsangeboten wie Carsharing-Stellplätze, Leihauto, Ladestation für E-Bikes, Lastenradverleih und Fahrradwerkstatt entstehen und den Ansatz eines Quartiers der kurzen Wege unterstützen. Im Zuge der Entwicklung der Parkstadt Engelhalde soll die Leonhardstraße umgestaltet und aufgewertet werden. Eine straßenbegleitende Baumreihe, Besucherstellplätze und die beiden Platzsituationen sollen eine qualitätvolle Weiterentwicklung gewährleisten.

Die verkehrsberuhigten Bereiche und öffentlichen Räume sollen durch vielfältige Nutzungsangebote bespielt werden und eine urbane Atmosphäre von Wohnen, Arbeiten und Freizeit schaffen. Zum Engelhaldepark entstehen aus dem Gebiet heraus kleine, sich öffnende Aussichtssituationen, die die Verzahnung zwischen Stadt und Landschaftsraum aufzeigen. In diesem Bereich verdichten sich die Bebauungsstrukturen mit sechs- und

siebengeschossigen Punkthäusern, durch den Wechsel in den Strukturen sollen transparente, offene, verzahnende Strukturen zum Park geschaffen werden.

Ein bisher fehlendes durchgängiges Fuß- und Radwegenetz wird aufgezeigt. Übergeordnete Verbindungen werden einbezogen. Die angrenzenden Wohngebiete werden in diesen Gesamtkontext eingebunden.

Zum Schumacherring im Osten entsteht eine geschlossene Bebauungsstruktur, in der ein Lebensmittelmarkt, Dienstleistungs- und Bürobereiche sowie eine Quartiersgarage den baulichen Lärmschutz generieren. Innerhalb des Areals kann somit eine lärmgeschützte Mischung innerstädtischer Wohnformen umgesetzt werden.

Der zentrale Quartiersplatz der Parkstadt bildet die neue Mitte. Der Lebensmittelmarkt im Osten, Cafés, ein Restaurant, Coworking-Bereiche, eine Minikita und weitere Dienstleistungen in den Erdgeschossen bespielen diesen zentralen Kommunikationsort. Von Osten über den Schumacherring erschlossen können Anlieferzonen und Zufahrtssituationen ermöglicht werden.

Im südöstlichen Bereich formuliert ein akzentuierender Hochpunkt, der in einen räumlichen Dialog mit den vorhandenen beiden Hochpunkten im Nordwesten und Südwesten tritt, den Auftakt in die Parkstadt. Der 10-geschossige Baukörper soll überwiegend gewerblichen Nutzungen dienen.

Das neue Stadtquartier wird größtenteils über IV und V Geschosse verfügen. Einzelne Wohngebäude mit III sowie VI – VII Geschossen am nördlichen Parkrand sowie einzelne i-II-geschossige Gebäude im Bestand und der X-geschossige Turm sollen ein lebhaftes Quartier mit eingestreuten integrierten sozialen Einrichtungen, Kindertagesstätten, Kulturangeboten, Gewerbe und Wohninfrastrukturen entstehen lassen.

Die durchgängig baumbegleiteten Straßenzüge und Platzsituationen sollen Durchlüftungskorridore für ein gutes Stadtklima im Kontext einer übergeordneten Klimaanpassungsstrategie schaffen.

Alle Gebäude werden mit begrünten Flachdächern geplant, so dass Retentionsvolumen für das anfallende Niederschlagswasser bereits auf den Grundstücken generiert werden können.

Retentionsflächen werden in den öffentlichen Grünflächen integriert und in ein durchgängiges Niederschlagswassermanagement eingebunden. Der Versiegelungsgrad wird in möglichen Bereichen reduziert und somit das Thema der „Schwammstadt“ unterstützt.

Die Fassaden der geplanten Quartiersgaragen können großflächig begrünt ausgeführt werden. Das Dach steht ergänzend für eine PV-Anlage zur Verfügung und kann mit der bestehenden Fernwärme in ein zukünftiges Energiekonzept eingebunden werden. Der Erhalt einiger Bestandsgebäude samt ihrer „grauen Energie“ und deren Einbindung und Umnutzung in den räumlichen Kontext unterstützen diesen Ansatz.

Sämtliche Quartiere, Wohnhofsituationen und deren kleinparzellierte Gliederung sind über den Erschließungsraum direkt angebunden. Die Tiefgaragen werden gebäudeintegriert

erschlossen.

Das Erschließungssystem gewährleistet ein durchgängiges Brandschutzkonzept im Sinne von Feuerwehraufstellflächen und Anleiterbarkeit. Die Lage der geplanten Baumstellungen als wichtiges Gestaltungsprinzip im öffentlichen Raum kann auf die jeweiligen anleiterbaren Fassadenbereiche reagieren. Die Innenbereiche der privaten Wohnhöfe können somit von Feuerwehraufstellflächen freigehalten werden und generieren attraktive, geschützte grüne Gartenhofsituationen.

Ziel ist die Entwicklung eines neuen urbanen Stadtteils, der seine Identität aus dem Historischen und seiner räumlichen Lagegunst geniert und ein zukünftiges attraktives Wohnumfeld für eine sozial gemischte Stadtgesellschaft aufzeigt.

Freiraum

Im Inneren wird das Quartier durch einen langgestreckten zentralen Platz geprägt, der in einen östlichen, urbanen Teil mit einem Wasserspiel und entsprechenden angrenzenden EG-Nutzungen (Lebensmittelmarkt) sowie einen westlichen grüneren Teil mit prägnantem Baumraster und Grünflächen einschließlich Versickerungszonen und Spielangeboten gegliedert ist. Der Platz stellt die identitätsstiftende und kommunikative, belebte Mitte des Quartiers dar. Auch in den Wohnwegen sollen multifunktionale Freiflächen als verkehrsberuhigte Zonen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität entstehen. Entlang der östlichen Hauptachse erstreckt sich ein durchgängiger, nord-süd verlaufender Grünzug. Von der Leonhardstraße bis zum Engelhaldepark entsteht so ein grüner Korridor.

Entlang der Hangkante zum Park vernetzt sich das Quartier über eine grüne Parkkante mit Vor- und Rücksprüngen unter Berücksichtigung der erhaltenswerten, vorhandenen Bäume. Ein Aussichtsbalkon stellt den städtebaulich markanten Endpunkt des grünen Korridors dar. Vier Wege verbinden das Quartier mit der Parkkante. In den Wohnhöfen ist jeweils eine zentrale Gemeinschaftsfläche als Treff- und Kommunikationsort geplant. Den EG-Wohnungen sind kleine private Gartenzonen vorgelagert.

Ein abgestimmtes Spielräume- /Spielbereichskonzept soll in differenzierten Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten die Parkstadt durchziehen, teilweise multikodierte Freiraumbereiche Spielräume für alle Altersklassen schaffen. Der öffentliche Raum soll für alle Generationen als Treffpunkt und Kommunikationsort für die neuen Bewohner dienen

Klimafolgenabschätzung:

Zum Aufstellungsbeschluss ist noch keine detaillierte Klimafolgenabschätzung möglich. Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad des Firmenareals „Saurer-Allma“ ist durch die Entwicklung grüner Schneisen von einer stadtklimatischen Verbesserung durch die Quartiersentwicklung auszugehen. Eine Durchgrünung des gesamten Quartiers sowie durch die Begrünung aller Flachdachflächen können Vorteile beim Wasserhaushalt (Schwammstadt) erwartet werden und dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Das Quartier soll an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden, abschließende Dämmstandards sind noch nicht definiert. Die Nutzung solarer Energie soll im Quartier teilweise mit integriert werden.

Aufstellungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Parkstadt Engelhalde“ im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 05.05.2022 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Nutzungsänderung und Vitalisierung des vorhandenen Gewerbeareals durch Entwicklung eines urbanen und nachhaltigen Quartiers mit städtischer Nutzungsmischung.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Präsentation