



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 28.06.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2022/61/165

TOP 1

Immenstädter Straße 26 Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage Architekturbüro Füss

Sachverhalt:

Im Zuge der Nachverdichtung plant der Investor auf dem Grundstück „Immenstädter Straße 26“ nach Beseitigung des Bestandsgebäudes den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage.

Die Immenstädter Straße ist eine der Einfallstraße von Süden in Richtung Stadtmitte, die parallel zur Bahnhofstraße verläuft. Das Baugrundstück liegt an der T-Kreuzung „Immenstädter Straße“/„Hirschstraße“. Entlang der nördlichen Grenze verläuft der beschränkt-öffentliche Weg „Hirschsteig“, der die Innenstadt mit dem Stadtteil „Haubenschloß“ verbindet. Das Grundstück ist aktuell mit einem zweigeschossigen Gebäude und einem eingeschossigen Wintergartenanbau bebaut. Das Gebäude mit Satteldach und Zwerchgiebeln aus dem Jahr 1869, welches in dem bisher als Gasthaus genutzt wurde, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und soll daher abgerissen werden. Eine Denkmaleigenschaft besteht nach Überprüfung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) nicht, da die historische Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses von 1860 zu einem Gasthaus aufgrund von weitreichenden modernen Umbaumaßnahmen nicht mehr anschaulich ablesbar ist. Der unbebaute Bereich des Grundstücks mit schönem, altem Baumbestand wurde bisher als Parkfläche und Biergarten genutzt.

Das Baugrundstück wird dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet und gem. § 34 (1) BauGB beurteilt. Als Art der Nutzung wird das Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung als ein faktisches „Mischgebiet“ (MI) charakterisiert. Die nähere Umgebung weist keine homogene Bebauungsstruktur auf, sondern ist von einer heterogenen Körnigkeit mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden in offener und teilweise auch halboffener Bauweise geprägt. Die Dachlandschaft besteht sowohl aus Sattel- und Walmdächern, die sowohl traufständig als auch giebelständig zur Straße stehen, als auch aus Flachdächern. Bei der Bebauung entlang der östlichen Seite der Immenstädter Straße ist eine faktische Baugrenze direkt auf der Straßengrenze ablesbar – auf der westlichen Seite verläuft die faktische Baugrenze der vorhandenen Bebauung mit einem Abstand zur Straßengrenze von ca. 6,00 m.

Der geplante Neubau ist als dreigeschossiger Baukörper mit zusätzlichem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage geplant. Das Flachdach des Staffelgeschosses soll begrünt werden. Der fächerartige Grundriss des geplanten Neubaus erweitert sich in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks und bildet durch eine teilweise abgerundete Form in Richtung Kreuzung Immenstädter Straße / Hirschstraße einen kleinen Vorplatz, der mit einem Solitärbaum bepflanzt werden soll. Im Erdgeschoss sind zwei gewerbliche Nutzungseinheiten sowie vier Stellplätze mit Ausrichtung zur Immenstädter Straße vorgesehen. Im 1. und 2. OG sowie im Staffelgeschoss sind jeweils drei Wohneinheiten geplant, so dass insgesamt neun Wohnungen entstehen. Für die geplanten Nutzungen werden insgesamt 15 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus mit Aufzug an der zur Straße orientierten Gebäudeseite. Die Wohnungen sind zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet. Jeder Wohnung ist ein Balkon mit Süd-West-Ausrichtung zugeordnet. Die Tiefgarage mit acht Stellplätzen und Nebenräumen wird über eine Tiefgaragenzufahrt, die mit einer begrüntem Überdachung eingehaust wird, parallel zum Hirschsteig und auch über den Hirschsteig erschlossen. Die zu den Straßen orientierten Fassaden der unteren Geschosse sind mit einer Putzfassade mit horizontaler Gliederung vorgesehen. Die von der Straße abgewandte Fassade sowie das Staffelgeschoss soll mit Holz verkleidet werden.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung würde sich das Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auf dem Nachbargrundstück „Immenstädter Straße 28“ befindet sich die unter Denkmalschutz stehende „Neuapostolische Kirche“ aus dem Jahr 1927. Das geplante Bauvorhaben ist daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kempten (Allgäu) abzustimmen und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Klärung der Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes „Immenstädter Straße 26“ ist bereits abgeschlossen und ein Abbruch des Bestandsgebäudes ist denkmalrechtlich möglich.

Für den geplanten Neubau ist es erforderlich, einige Bestandsbäume auf dem Grundstück zu fällen. Aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) ist für die Fällung eine Genehmigung erforderlich.

Auf Grund der stadträumlich prägnanten Lage im Kreuzungsbereich „Immenstädter Straße“ / „Hirschstraße“ / „Hirschsteig“ und wegen der Nähe zu dem benachbarten Einzeldenkmal „Neuapostolische Kirche“ hat das Bauvorhaben eine stadtbildprägende Bedeutung und soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

Hinweis:

Das Modell mit dem vorgelagerten Treppenhaus entspricht nicht den Plandarstellungen in der Präsentation. Das Vorhaben soll wie in den Plänen dargestellt ausgeführt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der nicht öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_1