



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 01.12.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2022/61/205

### TOP 2

#### **Beethovenstraße 15 - Wiedervorlage Verdichtung / Erweiterung MH Architekten PartGmbH**

##### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück „Beethovenstraße 15“ plant der Investor im Zuge einer Nachverdichtung eine Erweiterung des Bestandsgebäudes.

Das Grundstück „Beethovenstraße 15“ gehört zu dem Stadtquartier zwischen Beethovenstraße, Königsstraße und Mozartstraße in der Stadtmitte Kemptens und ist mit einem zweigeschossigen Gebäude aus dem Jahre 1867 mit Sockelgeschoss und Walmdach bebaut. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist als Garten mit schönem Baumbestand bisher unbebaut.

Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal, liegt aber im Ensemblebereich Beethovenstraße sowie im Bodendenkmalbereich der Stadt Kempten (Allgäu). Die Beethovenstraße erhält nach der Mitte des 19. Jahrhunderts, als in der ersten Phase der Stadterweiterung der Bereich südwestlich der Altstadt bis zu dem 1852 angelegten (ehem.) Bahnhof erschlossen wird, den Charakter eines vornehmen vorstädtischen Wohnquartiers. Die in offener Bauweise mit breiten Seitenabständen und Vorgärten beiderseits der Straße errichteten, meist zweigeschossigen villenartigen Wohnhäuser sind durch Risalite, Erker und Veranden stark plastisch gegliedert und zeigen in stilistischer Hinsicht das für die Spätphase des Historismus charakteristische Repertoire von spätklassizistischen, neubarocken und Neurenaissance-Formen.

##### **Planungsrecht:**

Das Baugrundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich und wird daher gem. § 34 BauGB beurteilt. Es liegt außerdem im homogenen Bereich „Bodmanstraßen-Viertel“ der Stadtbildsatzung, deren örtliche Bauvorschriften bei der Planung zu beachten sind. Den Rahmen für die Beurteilung der näheren Umgebung bilden die das Quartier begrenzenden Straßen Beethovenstraße, Mozartstraße und Königsstraße. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen der näheren Umgebung wird das Quartier als ein faktisches Mischgebiet gem. § 6 BauNVO klassifiziert.

Das Quartier weist keine homogene Bebauungsstruktur auf. Die Grundstücke entlang der

Straßen sind teilweise in halboffener und geschlossener Bauweise großflächig bebaut und stark versiegelt. Dazwischen gibt es aber auch kleinteiligere Bebauungen in offener Bauweise sowie eine große viergeschossige Wohnanlage in der Mitte des Quartiers (Jägerstraße 4-10) mit noch vorhandenen Grünzonen. Die Gebäude sind zwischen zwei- und viergeschossig mit teilweise zusätzlichen Staffelgeschossen. Die Dachlandschaft ist vorwiegend von Sattel- und Walmdächern geprägt. Es sind aber auch vereinzelt Flachdächer vorhanden (Colosseum Center Kempten).

Außer den denkmalrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Kriterien ist auch die bestehende Baumschutzsatzung der Stadt Kempten sowie ein entsprechender Hochwasserschutz der Tiefgarage und des Anbaus bei eventuellen Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

### **1. Entwurf, April 2022:**

Für die geplante Verdichtung und Erweiterung ist in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein zweigeschossiger und um ein halbes Geschoss tiefer gesetzter Anbau an das Bestandsgebäude vorgesehen. Der Anbau ist mit einem intensiv begrünten und begehbaren Flachdach geplant. Der Dachgarten soll über einen Steg an den Freisitz der vorhandenen Dachgeschosswohnung angebunden werden. Um den Anbau von dem unter Ensembleschutz stehenden Bestandsgebäude baulich abzusetzen, ist als Bindeglied ein gläsernes Treppenhaus mit Flachdach vorgesehen. Über dieses Treppenhaus ist dann auch eine barrierefreie Erschießung des Gebäudes möglich. Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von 978,20 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes beträgt 173 m<sup>2</sup>. Bei der geplanten Grundfläche des Anbaus von 400 m<sup>2</sup> läge die GRZ bei 0,59 und die GFZ bei 1,35. Um den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu erbringen, soll das Grundstück fast vollständig mit einer Tiefgarage sowie angrenzenden Kellerräumen unterbaut werden. In der Tiefgarage sind 14 Stellplätze (optional 20 Stellplätze als Duplexparker) vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze und wird an die Beethovenstraße angebunden. Durch die fast vollflächige Versiegelung des Grundstücks sowie den Entfall des Baumbestandes ist als Ausgleichsfläche ein qualitätsvoller Dachgarten – auch zur Erhöhung der Biodiversität – geplant.

Die geplante Erweiterung wurde bei einem Ortstermin im September 2021 anhand einer ersten Entwurfsskizze bereits mit der Unteren Denkmalbehörde, dem BLfD und dem Architekten abgestimmt. Grundsätzlich konnte sich das BLfD die Planung auf Grundlage der Systemskizzen vom August 2021 vorstellen. Die etwas geänderte, aktuelle Planung wird aber derzeit noch von der Unteren Denkmalbehörde geprüft, daher kann zu den denkmalrechtlichen Belangen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden. Das Bodendenkmal muss nicht beachtet werden. Zulässige Dichte und das Maß der baulichen Nutzung hängen allerdings von den denkmalrechtlichen Belangen ab.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht würde sich das Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Allerdings ist das Grundstück aufgrund der fast vollständigen Unterbauung sehr stark versiegelt.

Wegen der stadtbildprägenden Bedeutung des Vorhabens innerhalb des Ensemblebereiches „Beethovenstraße“ wurde der Entwurf in der

Gestaltungsbeiratssitzung am 5. April 2022 behandelt.

## **1. Gutachten:**

*Mit der vorliegenden Planung sollen Maß und Art einer baulichen Verdichtung im Gartenbereich einer Stadtvilla an der Beethovenstraße geklärt werden.*

*Vorgestellt wird eine rückseitige Erweiterung, die sich präzise an den Außenkanten der Villa bis zur südlichen Grundstücksgrenze erstreckt, 2 aufgeständerte Bürogeschosse annähernd niveaugleich an die Obergeschosse des Bestandsgebäudes vorsieht und darunter, quasi offen, eine PKW-Einstellfläche.*

*Die Stadtvillen an der Beethovenstraße stehen unter Ensembleschutz.*

*Aufgrund der herausragenden innerstädtischen Lage ist eine angemessene bauliche Verdichtung im rückwärtigen Gartenbereich nicht auszuschließen. Ein freistehender Baukörper im Garten erfüllt eine Mindest-Anforderung des Bauherrn nicht - eine Erweiterung der Nutzflächen des Villengebäudes.*

*In Abwägung der Möglichkeiten und auch Grenzen einer baulichen Entwicklung kommen die Mitglieder des Gestaltungsbeirates zu folgenden Empfehlungen:*

- *der Footprint des Anbaus soll die Grundfläche des Villenbaus nicht überschreiten, als Vergleichsobjekt ist die Erweiterung in der Beethovenstraße „Betriebsbildungszentrum“ heranzuziehen*
- *eine, mit Betonstützwänden gesicherte „Grube“, in die der Anbau als Stahlbetongerüst gestellt werden soll, verändert das Milieu an diesem Ort so grundsätzlich, dass eine prinzipiell andere strukturelle Haltung gefunden werden muss (- ein tieferliegendes und mit Betonstützwänden und Brüstungen gesichertes Niveau entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zu akzeptieren, s. Schnittdarstellungen)*
- *die Abfahrtsrampe auf das Garagenniveau, unmittelbar neben dem historischen Villenbau, ist unbedingt zu vermeiden*
- *der eine richtig wertvolle Baum im Westen sollte erhalten bleiben*
- *in dem Verbindungsgelenk sollte neben einer Treppe auch eine behindertengerechte Erschließung vorgesehen werden, die alle Ebenen anbindet; eine außenliegende Erschließungsrampe ist zu vermeiden*
- *die Planer legen Wert auf einen baulichen Ausdruck, in dem sich das konstruktive Grundgerüst abbildet – die Infills sollten dennoch eine dem Ort angemessene Maßstäblichkeit erhalten*
- *auf der intensiv begrünten Dachfläche sind weitere bauliche Anlagen (Pergola etc.) zu vermeiden*

*Vielleicht wäre der schwierige Verbindungsbau leichter zu lösen, wenn man den Bestandsbau mit einem massiven Anbau ergänzt, der auch das unschöne Loch in der Dachfläche mit einer Gaube schließt, und an den dann – mit Rücksicht auf den Bestandsbaum – die gläserne bauliche Fuge anschließt?*

*Ein ehrgeiziges und anspruchsvolles Projekt – das zweifellos einen Vorbildcharakter einlösen muss.*

*Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage.*

## **2. Entwurf:**

Mit dem neuen Entwurf wurden die Empfehlungen aus der Gestaltungsbeiratssitzung im April aufgenommen und umgesetzt. Der zusätzliche Baukörper auf dem Grundstück hat eine Grundfläche von 192 qm und bildet im Schwarzplan und anhand der Grundfläche keine überdimensionierte Konkurrenz zum Bestandsbaukörper mit 174 qm Grundfläche. Mit seinen drei Wohngeschossen und ebenfalls drei Wohneinheiten fügt sich der Baukörper in Höhe und Kubatur gut in die umliegende Bebauung ein. Die Höhe des geplanten Neubaus orientiert sich an der Traufhöhe des Bestandsgebäudes, auch dies führt zu einem einfügenden Gesamterscheinungsbild. Durch die reduzierte überbaute Fläche - im Gegensatz zum ersten Entwurf - kann der schützenswerte Baum im Westen des Grundstücks erhalten werden.

Der neue Baukörper soll im Untergeschoss eine Tiefgarage erhalten, in der die Stellplätze für beide Gebäude nachgewiesen werden. Erschlossen wird diese über die Beethovenstraße. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück in der neuen Planungsvariante fünf Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes.

Um die Wohnqualität im Bestandsgebäude zu erhöhen, soll dieses einen Balkonanbau auf der straßenabgewandten Südseite erhalten. Diese Maßnahme erfordert eine denkmalfachliche Abklärung.

Die Dachfläche des Neubaus soll extensiv begrünt und gleichzeitig eine Photovoltaikanlage installiert werden. Es gibt keine weiteren Nutzungen zum Aufenthalt auf der Dachfläche wie im vorigen Entwurf geplant. Nach außen präsentiert sich das Gebäude in einer Holzfassade mit einem hochparterren Erdgeschoss.

Der Neubau liegt im Ensemblebereich Beethovenstraße (E-7-63-000-2, Bayerische Denkmalliste), durch die rückwärtige Lage des Neubaus sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Straßenansicht der Beethovenstraße zu erwarten. Das Gebäude fügt sich nach § 34 BauGB ein.

## **Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**  
Präsentation\_2