



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 20.03.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2023/61/245

TOP 1

Haubensteigweg 19 - Wiedervorlage Bebauung und Nachverdichtung „Calgeerpark“, Sozialbau GmbH

Sachverhalt:

Auf dem Flurstück 1002, Haubensteigweg 19, plant die Sozialbau Kempten einen Neubau zur Schaffung von Kleinwohnungen für Bedienstete und Studierende.

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 m² 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. Neben dem sanierten Fachsanitätszentrum bestehen auf dem Grundstück das gewerblich genutzte ehem. „Zahnarztgebäude“ der Bundeswehr „Haubensteigweg 19“ sowie ein großes Nebengebäude (das sogenannte „Gästehaus“ des ehemaligen Fachsanitätszentrums) für die geplante Neubebauung soll das Gästehaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Bestandsgebäude steht nicht unter Denkmalschutz und liegt 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.

Vorhaben aus April 2022:

Die erste Entwurfsvariante des Vorhabens wurde bereits im Gestaltungsbeirat im April 2022 behandelt. Damals wurde eine großräumigere Planung vorgestellt, dieser Planung hätten die Bestandsgebäude ehemaliges Zahnarztgebäude und Gästehaus weichen müssen.

Die Empfehlung des Gestaltungsbeirats hieß im Frühjahr 2022:

Das gepflegt wirkende „Zahnarztgebäude“ und zumindest der zweigeschossige Mittelteil des ehemaligen Gästehauses sollten unbedingt erhalten bleiben. Einer sinnvollen Ergänzung zwischen diesen Bauten und dem Adenauerring stünde nichts im Wege, wodurch auch Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden könnten.

Es wird angeraten, bei einer Neubebauung unter Erhalt der Bestandsbauten den bestehenden ruhenden Verkehr und neuen Erschließungsverkehr aus dem Innenbereich zu entfernen und somit den Parkcharakter bis zum Haubensteigweg fortzuführen. In diesem Zusammenhang wäre aus Sicht des GBR denkbar, den Parkierungshof nördlich des ehemaligen Lazarettgebäudes in die Überlegungen einzubeziehen. Die leichte Hanglage könnte durchaus intelligente mehrgeschossige Parkierungslösungen (EG + UG) ermöglichen.

Für die Lösung der Kreuzungsproblematik sollte angedacht werden, andere verkehrstechnische Maßnahmen zu ergreifen. Vor allem, wenn die Kfz im Park – wie oben vorgeschlagen - entfallen, könnte die Fuge zwischen Lazarettgebäude und „Zahnarztgebäude“ für Fußgänger und Radfahrer neu gedacht werden und vielleicht ein sowohl sinnvolles Erreichen des Busses auf der Südseite des „Zahnarztgebäudes“ als auch eine großzügige Anbindung an den Park ermöglichen.

Der GBR bittet die Sozialbau GmbH - in der von dieser Gesellschaft geschätzten

lobenswerten Seriosität – zusammen mit der Stadt die genannten Vorschläge zu verfolgen und ist sehr gespannt auf das Ergebnis der neuen Überlegungen.

Vorstellung der neuen Planung:

Die neue Planung sieht den Erhalt des ehemaligen Zahnarztgebäudes vor. Die Bausubstanz und Umnutzungsfähigkeit des Gästehauses wurde durch die Sozialbau mit der Unterstützung eines Tragwerkplaners und Gutachters überprüft. Hierbei ergab sich, dass das Gebäude nur unter sehr großem materiellem und arbeitstechnischen Aufwand, nach den Vorstellungen der Sozialbau, umnutzen ließe. Die Eingriffe in das Tragwerk des Gebäudes wären dabei so groß, dass die Statische Struktur bis auf die Außenmauern aufgelöst werden müsste und dieses durch enormen Mittelaufwand im Innenbereich wiederhergestellt werden muss.

Anhand dieser Rahmenbedingungen entschied sich die Sozialbau daher erneut für den Rückbau des Gästehauses und der Planung eines Ersatzbaus an nahezu gleicher Stelle.

Im Neubau sollen insgesamt 36 Appartements für Bedienstete und 15 Appartements für Studierende Platz finden. Die Grundrissstruktur sieht zwei geradlinige Baukörper vor, die im leichten Versatz stehen und über ein Treppenhaus mit Aufzug verbunden sind. Der etwas größere südliche Baukörper hat am Ende eine Abwinkelung mit dem Platz für ein zweites Treppenhaus und Aufenthaltsräume geschaffen wird. Der Baukörper hat zum Erdgeschoss drei Obergeschosse und fügt sich in der Höhenentwicklung ein.

Die Appartements sind nach Westen hin ausgerichtet und werden ostseitig über einen Laubengang/Erschließungsgang angedient. Diese Grundrissorientierung wirkt sich positiv auf den baulichen Lärmschutz bzgl. des Verkehrslärm des Adenauerrings für die Appartements aus.

Der neue Entwurf benötigt nach Angabe der Vorhabenträgerin keine Tiefgarage, da der Stellplatznachweis mit geringfügiger Erweiterung auf dem Grundstück geführt werden kann. Nach den vorgelegten Berechnungen des Planverfassers wird sich die gesamte Versiegelung des Grundstückes, im Vergleich zur bestehenden Bebauung, um nur ca. 330 m² erhöhen.

Im östlichen Bereich des Grundstückes soll die Möglichkeit eines Fußweges durch den Park eröffnet werden. Dies könnte die momentan angespannte Situation im Bereich der Ecke Adenauerring/ Haubensteigweg entlasten. Eine Überprüfung des Amtes für Tiefbau und Verkehr zur Wegeführung und ggf. daraus resultierenden Verbesserungen steht noch aus.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_1

