



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 20.03.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2023/61/247

TOP 2

Ecke Parkstraße / Haubensteigweg 25 Neubau Wohn- und Geschäftshaus F64 Architekten

Sachverhalt:

Auf dem Eckgrundstück „Parkstraße/Haubensteigweg 25“ planen die Grundstückseigentümer eine bauliche Nachverdichtung. Das Grundstück ist aktuell mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss und einem Nebengebäude, beide mit Satteldach, bebaut. Östlich des Grundstückes befindet sich das ehemalige Bundeswehrlazarett, mit zwei bis drei Geschossen, welches die Sozialbau 2016 gekauft und als Wohngebäude umgenutzt hat. Südlich des Vorhabens befinden sich mit Parkstraße 22, 24, 29, 31, 33, 35 und 37 sieben Einzeldenkmäler. Die Parkstraße ist insbesondere durch ihren villenartigen Charakter geprägt. Hier stehen durchgehend große, ursprünglich als Einfamilienhäuser konzipierte Wohngebäude auf großen Grundstücken mit hohem Grünanteil.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Parkstraße (BP-Nr. 323, rechtskräftig seit 28.05.2021). Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Einzelhäuser als Bauweise fest. Die maximale Wohnungsanzahl ist pro Gebäude auf 3 Wohneinheiten festgesetzt.

Laut Begründung im Bebauungsplan *„haben sich im Plangebiet vereinzelt kleinere gewerbliche Betriebe niedergelassen, die jedoch im Dienstleistungssektor angesiedelt sind (Steuerkanzleien). Der Baubestand innerhalb des Geltungsbereichs stellt keinen traditionellen Geschäftsbereich dar, sondern ein Wohngebiet mit Villencharakter aus den 1910er bis 1960er Jahren.“* Vor diesem Hintergrund werden innenstadtrelevante Sortimente, sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.

Laut Bebauungsplan sind *im Geltungsbereich pro Einzelgebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig. Im Ausnahmefall nach § 31 Abs. 1 BauGB sind weitere Wohneinheiten zulässig, wenn dadurch die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers nicht beeinträchtigt wird.*

Der Bebauungsplan setzt, für den unbebauten östlichen Grundstücksteil nur zwei

Baufenster, ein kleineres und ein größeres fest. In der Begründung des BP zur Bauweise wird allerdings explizit darauf verwiesen, dass „auch hier der Duktus einer feinkörnigen Bebauung fortgeführt werden soll. Mit dieser Konfiguration können zwei Einzelhäuser in vergleichbarer Größe wie die Villen in der Nachbarschaft oder drei Wohngebäude in der Größenordnung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses ermöglicht werden, die allesamt direkt an die bestehenden Erschließungsstraßen angebunden werden können. Für den Grundstückseigentümer ist damit ein hohes Maß an Flexibilität sichergestellt, gleichzeitig wird dem Ziel der Stadt Kempten, geringfügig bebaute Grundstücke mit direkter Anbindung an einer bestehenden Erschließungsstraße einer Nachverdichtung zuzuführen Genüge getan.“

Das Büro F64 Architekten sieht, allerdings innerhalb der beiden östlichen Bauflächen nur zwei Gebäude, mit drei bzw. vier Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss vor. Die bestehenden Gebäude im westlichen Grundstücksteil sollen erhalten werden. Die Gebäude sind mit Walmdächern versehen. Das südliche Gebäude wird hierbei als länglicher Riegel ausgebildet. Die Tiefgarage erstreckt sich unterhalb beider Gebäude und öffnet sich ebenerdig zur Parkstraße, sie verläuft Richtung Westen zunehmend erdüberdeckt und wird planungsrechtlich nicht als Vollgeschoss bewertet. Die Tiefgarage fasst die beiden Gebäude optisch und technisch zu einem Gebäude zusammen, welche damit Richtung Parkstraße vier Geschosse ausbilden. Die beiden, nahe beisammenstehenden, Gebäude beziehen sich in aufgrund ihrer Länge auf den Westriegel des Lazaretts auf gegenüberliegender Straßenseite, wobei die Firsthöhe ähnlich, die Traufhöhe allerdings deutlich höher als beim ehemaligen Lazarett ausgebildet ist. In Bezug auf die Höhen der benachbarten Villen ist das Vorhaben nur teilweise etwas höher.

Bei den zwei Gebäuden handelt es sich größtenteils um Wohnhäuser, während im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes anstatt dreier Wohnungen auch 240 m² für Gewerbefläche angedacht sind. Das Vorhaben sieht demnach deutlich mehr Wohneinheiten vor, als im Bebauungsplan allgemein festgesetzt. Die bis zu geplanten 13 Wohnungen sind allerdings laut Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers nicht beeinträchtigt wird (siehe oben).

Aufgrund des besonderen, villenartigen Charakters und des mit Einzeldenkmälern durchzogenen Ensembles hat das Bauvorhaben eine stadtbildprägende Bedeutung und soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung zur Beurteilung vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_2