



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 30.06.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/745

TOP 3

Freifläche Ecke Bahnhofstraße / Immenstädter Straße Entwicklung Firmenzentrale Eisele und Partner Architekten – Beratender Ingenieur Partnerschaft mbB

Sachverhalt:

Auf der noch unbebauten Grünfläche, am Knotenpunkt der Immenstädter Straße, Bahnhofstraße und Heussring, soll die neue Firmenzentrale der Bahnhofapotheke entstehen.

Lage und Bedeutung im Stadtgebiet:

Mit seiner Lage an der südlichen Einfahrtsstraße nach Kempten befindet sich das Grundstück in einer städtebaulich wertvollen Position im Stadtgebiet. Die Fläche liegt an den hochfrequentierten Ringstraßen Bahnhofstraße und Heussring und in unmittelbarer Nähe zu großen und publikumsintensiven Gewerbebetrieben wie z.B. dem Möbelmarkt XXXLutz und dem Baumarkt Hornbach. Auf Grund seiner Lage bietet dieses Grundstück ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential für die Stadt Kempten.

Vorgeschichte Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Bei der Bürgerinitiative „Baumpflanzungen 2000“ wurden Bürger dazu aufgerufen, Bäume im gesamten Stadtgebiet zu pflanzen, um das Stadtbild zu verschönern und einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Auf dem Baugrundstück, dass auch Biotopflächen aufweist, wurden dadurch eine beachtliche Anzahl an Baumpflanzungen vorgenommen. Im südlichen Grundstücksbereich ist demzufolge heute eine waldähnliche Fläche mit geschütztem Baumbestand nach Baumschutzverordnung entstanden. Es sind zahlreiche verschiedene Baumarten vorhanden, die auch in der Lage sind, sich an zukünftige klimatische Veränderungen anzupassen und ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Öffentliche Verkehrsflächen, Wegeverbindungen und Topographie:

Öffentliche Rad- und Fußwege durchqueren die Grünfläche und bieten eine Anbindung in das westlich angrenzende Wohnviertel „Franzosenbauer“. Die Topographie des Grundstücks ist vom südlichen bis zum nördlichen Grundstücksrand um ca. 14 m ansteigend.

Planungsrecht:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Franzosenbauer-Süd, rechtskräftig seit 09.11.1979, bei dem die Grundstücksfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Das Quartier weist westlich des Grundstücks eine homogene eingeschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise auf. Nördlich grenzt eine vier - bis sechsgeschossige Wohnanlage an. Auf Grund den Festsetzungen des Bebauungsplans als Grünfläche, bringt das Vorhaben ein Planungserfordernis mit sich. Hier wäre Baurechtschaffung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens möglich.

Beschreibung Entwurf:

Der Entwurf sieht einen parallel zur Bahnhofstraße platzierten langgestreckten Riegel vor. Der Baukörper nimmt die Höhe des Möbelmarktes XXXLutz auf und sieht insgesamt 4 Geschosse vor, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 5.000 qm und hat eine Länge von 115 m und eine Tiefe von 33 m.

Zur straßenabgewandten Seite erweitert sich der Baukörper und sieht auf 3 Geschossen einen Anbau für einen Lagerbereich und einen Kindergarten vor. Die rückwärtige Erweiterung ist so platziert, dass der natürliche Hangverlauf weitgehend unangetastet bleibt und so der wertvolle Baum – und Gehölzbestand, sowie die beiden bestehenden Biotopflächen erhalten bleiben können.

Alle Stellplätze sind im nördlichen Kopfteil des Riegels, auf 4 Geschossen angedacht, eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Die Erschließung für die Stellplätze und auch für die Warenanlieferung erfolgt über die frequentierte Immenstädte Straße, denn eine Zufahrt über die Bahnhofstraße bzw. Heussring ist verkehrstechnisch ungünstig. Im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich soll die Warenanlieferung mit Wendemöglichkeit für LKW'S errichtet werden.

Die Fassade ist abschnittsweise segmentiert mit Holzlamellen und Glasfassade und zeigt eher eine regelmäßige Abfolge. Als Adressbildung und für die fußläufige Haupteerschließung, wird zentral an der Ostfassade (Bahnhofstraße) eine Eingangssituation ausgebildet. Die Tiefgarage im Kopfbau ist baulich nicht von den restlichen Nutzungen abgesetzt.

Die Weiterentwicklung des Vorhabens soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden. Bewertet werden soll unter anderem das stadträumliche Einfügen des Baukörpers, der Versiegelungsgrad, Eingriff in Topographie und Grünbestand sowie die Erschließungssituation auf dem Grundstück auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks.

Gutachten:

Wird während und nach der nichtöffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation