



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 30.06.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/746

TOP 4

Frühlingstraße 20/22 (Ecke Frühlingstraße/Eberhardstraße) Wohnbauentwicklung F64 Architekten

Sachverhalt:

Die Augsburgische Postbaugenossenschaft plant auf dem Eckgrundstück Frühlingstraße/Eberhardstraße eine neue Wohnanlage zu entwickeln, um für ihre Mitglieder bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

Lage und Bedeutung im Stadtgebiet:

Das Baugrundstück befindet sich in einer zentralen, innerstädtischen Lage mit guter fußläufiger Erschließung der Innenstadt und bietet aufgrund dessen ein wertvolles städtebauliches Entwicklungspotential. Die Eberhardstraße, Frühlingstraße, Poststraße und Salzstraße umgrenzt ein kleines, von unterschiedlichen Nutzungen geprägtes Quartier, in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, der Residenz und zum Hildegardplatz.

Charakteristisch für das Quartier sind überwiegend 3- bis 4-geschossige Gebäude, mit einer inhomogenen Dachlandschaft und Baukörper, die am Blockrand platziert sind. Insgesamt ist das Quartier stark versiegelt, die Frühlingstraße hingegen, ist von prägnanten Straßenbäumen gesäumt, deren Kirschblüten im Frühling eindrucksvoll blühen und zwei davon direkt an der westlichen Grundstücksgrenze stehen.

Denkmalschutz:

Das Vorhaben befindet sich in der unmittelbaren Nähe zum historischen Schulkomplex, gegenüber der Baudenkmäler „Wittelsbacher Schule“ und „Realschule an der Salzstraße“. Durch die Lage im Straßen-Kreuzungsbereich und den weit abgerückten Denkmälern, ist der geplante Neubau von weitem einsichtig und hat dadurch eine besondere städtebauliche

Wirkung zum öffentlichen Straßenraum.

Vorgeschichte:

Das 4-geschossige Gebäude wurde ursprünglich von der ehemaligen „Baugenossenschaft des Bayerischen Post- und Telegraphenpersonals“ errichtet, mit dem Ziel Genossenschaftswohnungen zur Verfügung zu stellen. Die im Erdgeschoss befindliche Postfiliale, in Kempten als „Frühlingspost“ bekannte, beinhaltet Garagen, Schalter- und eine Schließfachhalle. Die Postbaugesellschaft strebt an den Bestandsbau abzubauen, aufgrund seiner unwirtschaftlich zu ertüchtigenden Gebäudesubstanz und der nicht mehr zeitgemäßen Grundriss- und Erschließungssituation.

Planungsrecht:

Das Vorhaben liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im unbeplanten Innenbereich für den es keinen Bebauungsplan gibt und ist deshalb gemäß § 34 (1) BauGB zu beurteilen. Es muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einfügen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Gebietscharakter eines faktischen „Mischgebiet“ (MI). Bei der Planung sind auch die örtlichen Gestaltungsvorschriften der Stadtbildsatzung (Kempten) zu berücksichtigen, da sich das Baugrundstück im homogenen Bereich des „Bodmanstraßen-Viertel“ befindet.

Bauordnungsrecht:

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann das 4-geschossige Neubauvorhaben nur nach Norden hin nicht einhalten. Sie liegen in geringen Umfang auf dem Nachbargrundstück „Frühlingstraße 24“, welches wiederum seine Abstandsflächen auch nicht auf eigenem Grundstück nachweisen kann. 1866 wurde dieses Nachbargebäude rechtmäßig errichtet und seit 1909 existiert in etwa der heutige Grenzverlauf, weshalb Bestandschutz für die Abstandsflächen geltend gemacht werden kann. Die Überdeckung der Abstandsflächen von Bestandsgebäude und Neubaus entsprechen nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Beschreibung Entwurf:

Für den geplanten Ersatzbau wird ein L-förmige Baukörper, in offener Bauweise und mit etwa derselben Grundfläche und Höhe wie der Bestandsbau vorgesehen. Die Gebäudekanten orientiert sich an den vorhandenen Straßenfluchten und werden auf den Grundstücksgrenzen abgesetzt, so dass städtebaulich weiterhin ein geschlossener Blockrand in Erscheinung tritt. Auf 4 Geschossen, mit erhöhtem Sockel, werden insgesamt 23 Wohnungen vorgesehen. Die zwei- bis vier- Zimmerwohnungen orientieren sich nach Süden und Westen zum öffentlichen Straßenraum und verfügen über einen innenliegenden geschützten Balkon. Das Flachdach ist begrünt und soll zusätzlich mit PV-Modulen versehen werden.

Die barrierefreie Erschließung in das Gebäude erfolgt über einen überdachten Eingangsbereich von Norden. Durch ein Treppenhaus mit Aufzug werden die Wohnungen über einen hofseitigen Laubengang erschlossen.

Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume und ein innenliegender Fahrradabstellplatz, der einfach über eine außenliegende Rampe erreicht werden kann. Im Innenhof werden, mit reduziertem Stellplatzschlüssel für geförderten Wohnungsbau, insgesamt 12 Stellplätze und weitere Fahrradabstellplätze nachgewiesen (Anzahl erfüllt entsprechend der Stellplatzsatzung (Kempten)). Für nicht geförderten Wohnungsbau wären für jede Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen und somit mehr Flächenbedarf nötig.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die südliche Grundstücksgrenze. Darüber hinaus wird, gemäß der Spielplatzsatzung (Kempten), ein Kinderspielplatz im Innenhof errichtet. Die Zufahrt für die Stellplätze wird asphaltiert, die Hofflächen gepflastert und die Stellplätze mit Rasenpflastersteinen ausgebildet. Rasen, Hecken- und Baumpflanzungen sind für den Innenhof vorgesehen.

Die Gebäudehülle soll grundsätzlich eine ruhige und zurückhaltende städtebauliche Gesamtwirkung ausstrahlen, um nicht in Konkurrenz mit den Denkmälern zu treten. Es werden dafür mehrere Gestaltungsvarianten wie z.B. eine Holzfassade, Putzfassade oder eine Faserzementschindelfassade in Betracht gezogen. Die Fassade ist mit regelmäßigen Fensterreihen und Balkoneinschnitten segmentiert und im Kreuzungsbereich abgerundet.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation