



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 01.10.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Referatsleitung, Planen, Bauen und Verkehr
Vorlagennummer: 2026/61/763

TOP 2

Freifläche Ecke Bahnhofstraße / Immenstädter Straße - Wiedervorlage 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 1. Entwurf:

In einer frühen Phase soll das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Situiert wird der 3-gliedrige Neubau im süd-östlichen Grundstücksbereich, wobei sich die Parkgarage weit in das Grundstück ausdehnt und vom Hanggelände überdeckt wird. Die verkehrliche Erschließung der 2-geschossigen Parkgarage findet von der Immenstädter Straße aus statt.

Der Entwurf sieht 3 Geschosse vor, in dessen Zentrum ein Atrium mit Baumpflanzungen geplant wird. Das Erdgeschoss mit Bistro, Apotheke, Seminarraum und Biomarkt ist für die Öffentlichkeit bestimmt. Im ersten Obergeschoss befindet sich der Produktionsbereich für Arzneimittel und Kosmetik und dient nur der internen Nutzung. Für die Mitarbeiter ist im zweiten Obergeschoss eine Kita und eine Cafeteria vorgesehen. Des Weiteren werden dort verschiedene medizinische Praxen eingeplant.

Die Dachfläche soll zum Teil mit einem qualitätvollen Kräutergarten begrünt und nutzbar gemacht werden, es ist aber auch partiell eine Photovoltaikanlage angedacht. Die Fassade präsentiert sich mit einer Holzlamellenkonstruktion, die nur auf Teilflächen angebracht werden soll. Die längste Ausdehnung des Gebäudes, entlang der Bahnhofstraße, beträgt ca. 110 lfm und schafft eine BGF von insgesamt ca. 10.500 qm (ohne Parkgarage).

Dem Gestaltungsbeirat soll das Vorhaben in der heutigen Sitzung vorgestellt werden, um das Einfügen der Planung in die städtebauliche Situation zu bewerten. Auch der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand und die Flächenversiegelung soll betrachtet werden.

Gutachten zu 1. Entwurf:

Das Grundstück hat für die Stadt Kempten eine besondere städtebauliche Bedeutung am südlichen Eingangstor der Stadt. Die Fläche stellt darüber hinaus mit ihrem intensiven Bewuchs mit wertvollem Baum- und Strauchbestand eine sehr wichtige ökologische und stadtklimatische

Bedeutung dar, insbesondere im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels. Die Fläche wird von Bewohnerinnen und Bewohnern im Umfeld zur Naherholung genutzt und ist von Fuß- und Radwegverbindungen durchzogen. Die Topografie weist einen etwa 14 Meter hohen Höhenunterschied zwischen der stark frequentierten Bahnhofstraße und der weiter oben liegenden Wohnbebauung auf. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und wurde bisher von Bebauung freigehalten. Eine mögliche Bebauung des Grundstücks ist im Kontext mit der großformatigen Bebauung des Möbelhauses und des Baumarktes im Norden und Westen zu sehen. Nach Osten schließt oberhalb der Hangkante kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauung an.

Das seit 40 Jahren in Kempten ansässige Unternehmen möchte auf diesem Bauveld die neue Unternehmenszentrale mit Produktion, Verwaltung, Apotheke, Praxen, Lebensmittelmarkt sowie einer Kita für Mitarbeitende innerhalb des Stadtgebiets errichten. Die derzeit in verschiedenen Mietverhältnissen genutzten Räumlichkeiten in der Innenstadt begrenzen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens. Im Zuge des Generationenwechsels wird eine langfristige Zukunftsperspektive in Kempten angestrebt. Der Standort in der Innenstadt mit Verkauf und Bistro soll erhalten bleiben.

Das vorgestellte Konzept zeigt eine markante, dreigeschossige, sternförmige Bebauung an der Bahnhofstraße, mit einem in den Hang geschobenen zweigeschossigen Parkdeck sowie einer großen Anliefer- und Parkzone, die von der Immenstädter Straße erschlossen wird.

Der Neubau stellt eine eigenständige städtebauliche Figur dar, die den großen Gebäudestrukturen des Möbelmarktes und des Baumarktes positiv entgegentritt. Die angedachten organisatorischen, konstruktiven und gestalterischen Aspekte des Entwurfs, welche die Nachhaltigkeitsphilosophie des Unternehmens im sozialen und ökologischen Kontext widerspiegeln, werden sehr positiv bewertet.

Neubau, Parkdeck und Anliefer- sowie Parkzone beanspruchen jedoch einen sehr großen Flächenanteil auf dem Grundstück. Es sind umfassende Eingriffe in den Grünbestand und die Topografie notwendig. Der wichtige Grünpuffer mit erhaltenswerten großen Bäumen zur Wohnbebauung wird für das Parkdeck entfernt.

Im Süden sind größere Eingriffe in die als Biotop bewerteten Grünstrukturen erforderlich. Die einzelnen Bäume des Bürgerwaldes könnten versetzt werden.

Aus Sicht des Gestaltungsbeirats ist der wertvolle Baum- und Gehölzbestand, der gemäß Baumgutachten der Abteilung Stadtgrün als sehr erhaltenswert und in Teilen als Biotop eingetragen ist, genau zu erfassen und detaillierter zu bewerten. Auf Basis der Analyse und Bewertung sind die Eingriffe in Vegetation und Topografie aussagekräftig darzustellen und abzuwägen.

Der Gestaltungsbeirat wünscht sich einen behutsamen und nachhaltigen Umgang. Der wertvolle Baum- und Gehölzbestand ist bei der Planung stärker zu berücksichtigen, Eingriffe sind zu reduzieren und Ausgleichsmöglichkeiten darzustellen. Ein hohes Maß an Versiegelung durch die Anliefer- und Parkzone ist zu vermeiden und bestmöglich zu organisieren. Die „Adresse“ der Firmenzentrale könnte deutlicher zur Bahnhofstraße ausgerichtet werden und eine wesentliche Rolle als Stadttor übernehmen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, das benötigte Bauvolumen in einer städtebaulichen Studie in Varianten zu entwickeln und dabei den übergeordneten Bezug als Stadteingang zu analysieren und zu berücksichtigen. Dabei sollte der ökologische Wert des Grundstücks untersucht, bewertet und die Eingriffe begründet sowie abgewogen werden. Um den Flächenverbrauch des Gebäudes zu reduzieren, kann auch über eine Veränderung der Geschossigkeit nachgedacht werden. Die geplanten Nutzungen sollen im Gesamtkontext zur Innenstadt keine Konkurrenz aufbauen. Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die konstruktive Diskussion und Weiterentwicklung und

freut sich auf eine Wiedervorlage.

Beschreibung 2. Entwurf:

Der neue Entwurf sieht eine Veränderung des Grundbaukörpers vor. Statt dem zuvor sternförmigen Grundriss, ist nun ein parallel zur Bahnhofstraße platzierter langgestreckter Riegel geplant. Der neue Baukörper nimmt die Höhe des Möbelmarktes XXXLutz auf und wurde um ein weiteres Geschoss, auf insgesamt 4 Geschosse erhöht, 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 nun der natürliche Hangverlauf weitgehend unangetastet bleibt und so der wertvolle Baum – und Gehölzbestand, sowie die beiden bestehenden Biotopflächen erhalten bleiben können.

In der neuen Planungsvariante sind nun ausnahmslos alle Stellplätze im nördlichen Kopfteil des Riegels auf 4 Geschossen angedacht, da keine Tiefgarage mehr vorgesehen ist. 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 Haupteinschließung, 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.

Neben der ganzheitlichen Betrachtung des Vorhabens stellen sich aus Sicht der Verwaltung folgende Themen/Aspekte zur Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat:

1. Das Grundstück befindet sich im Einfahrtstor der Stadt Kempten und hat somit eine besondere städtebauliche Wirkung. Erfüllt die Setzung des Baukörpers, seine Höhenentwicklung bzw. Kubatur im Hinblick auf die Einfahrtssituation in das Stadtgebiet die Anforderungen an ein „Stadttor“?
2. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in Kempten, stellt sich die Fragen nach der Ausnutzung (Flächenverbrauch/Anzahl Nutzer) des Grundstücks. Welche Gebäudesetzungen auch im Hinblick auf deren Höhenentwicklung sind möglich?

3. Die Freifläche mit ihren Biotopen, Wegenetz und stark bewachsenen Flächen wird heute als Naherholungsgebiet genutzt. Wie kann die verbleibende Restfläche für die Bürger attraktiv gestaltet werden (Aufwertung Biotop/Zonierung/Ideen zur Gestaltung ...)?
4. Welche gestalterischen Ideen werden für die Gebäudehülle vorgeschlagen, die die Einfahrtsituation nach Kempten widerspiegeln. Wie wird die Ausbildung der Holz-/Glas-Fassade im vorliegenden Entwurf bewertet?
5. Wo sollen die Mitarbeiter- und Kundenstellplätze nachgewiesen werden?

Gutachten zu 2. Entwurf:

Die seit 40 Jahren in Kempten ansässige Bahnhofsapotheke beabsichtigt, ihre neue Firmenzentrale auf dem unbebauten Grundstück Ecke Bahnhofstraße/Immenstädter Straße zu errichten. Der Neubau soll Flächen für Produktion und Verwaltung, Arztpraxen, eine Filiale der Apotheke, einen Lebensmittelmarkt sowie eine Kita für die Mitarbeitenden beinhalten. Das Grundstück an der südlichen Einfahrtsstraße nach Kempten hat eine besondere städtebauliche Bedeutung für die Stadt. Gleichzeitig ist es von intensivem Bewuchs mit wertvollem Baum- und Strauchbestand sowie kartierten Biotopen geprägt. Die Topografie weist einen Höhenunterschied von ca. 14 m zwischen der stark frequentierten Bahnhofstraße und der weiter oben liegenden Wohnbebauung auf. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und wurde bisher von Bebauung freigehalten. Eine zukünftige Bebauung des Grundstücks ist im Zusammenhang mit der großflächigen Bebauung des Möbelhauses und des Baumarktes im Norden und Westen zu sehen.

Im Juli 2025 wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner nicht öffentlichen Sitzung ein erstes Konzept für die neue Bebauung vorgestellt. Die Anmerkungen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind in die jetzt vorgestellte Planung eingeflossen. Dies wird ausdrücklich begrüßt.

Der geplante Neubau liegt als kompakter, viergeschossiger Baukörper an der Ecke Bahnhofstraße/Immenstädter Straße. Der nördliche Kopfbau beinhaltet das Parkhaus, an welches das Hauptgebäude mit Ladenflächen, Verwaltung und Praxen anschließt. Das Nebengebäude ragt in das Grundstück hinein und begrenzt die Anlieferzone. Die Anlieferung erfolgt von der Immenstädter Straße aus. Nach Westen hin ist eine Freifläche für die Kita sowie Aufenthaltsflächen für die Mitarbeitenden vorgesehen. Die skizzierte Fassade mit vorgelagerten Holzlamellen und Begrünung umgibt den gesamten Baukörper und soll die innere Gliederung in Parkhaus und Hauptgebäude kaschieren. Eine genaue Ausarbeitung der Planung erfolgt nach Diskussion der vorliegenden Kubatur und Lage des Gebäudes. Die im Zuge der Bürgerinitiative „Baumpflanzungen 2000“ gepflanzten Bäume wurden auf deren Vitalität geprüft. Die vitalen Bäume sollen verpflanzt werden. Die Stadt Kempten hat bereits Vorschläge für neue Flächen gemacht. Es ist vorgesehen, wenn möglich, die Maßnahme mit den Spendern abzustimmen. Darüber hinaus ist eine Einbindung der Nachbarn geplant.

Das vorliegende Konzept wird vom Gestaltungsbeirat grundsätzlich begrüßt. Die Planung sieht kaum Eingriffe in die Topografie vor und berücksichtigt die wertvollen Biotop- und Grünstrukturen. Im weiteren Planungsprozess sind die Funktion des Gebäudes als Stadteingang von Kempten sowie die Adressbildung weiter auszuarbeiten. Die direkte Lage an der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße wird hingegen kritisch

betrachtet. Es wird angeregt zu prüfen, ob der Baukörper weiter von den beiden Straßen abgerückt werden kann, um einen attraktiven, begrünten Vorbereich zu schaffen. Dabei sollen die angrenzenden Biotopflächen unberührt bleiben.

Die Position des Parkhauses im Kopfbau als nördlicher Auftakt wurde diskutiert. Für die weitere Planung empfiehlt der Gestaltungsbeirat, sowohl die Anordnung als auch die gestalterische Ausprägung sorgfältig zu überprüfen.

Ebenso wird gebeten, bei den geplanten Radwegeverbindungen zu prüfen, ob eine Verbindung auch nördlich der Anlieferzone angeboten werden kann, bei Berücksichtigung des Biotopes.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage des Bauvorhabens nach Weiterentwicklung und Detaillierung der Planung unter Berücksichtigung der Anregungen und Empfehlungen.

Beschreibung 3. Entwurf:

Gegenüber dem letzten Entwurf hat sich der Grundbaukörper in seinen Abmessungen nicht verändert. Lediglich das Staffelgeschoss ist nun nicht mehr zurückversetzt und der Anbau für das Lager wurde ca. 10 Meter zum Gebäuderand (süd-westlich) verschoben. Der Baukörper ist jeweils 10 m von der öffentlichen Straße abgerückt, so dass eine Grünzone vor dem Gebäude entstanden ist, in der es die Möglichkeit für das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen gibt. Das Parkhaus befindet sich weiterhin im Kopfbereich des Gebäudes. Die Kundenparkplätze werden über eine eigenständige Rampe in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Mitarbeiterparkplätze befinden sich in den Geschossen darüber und verfügen über eine separate Ausfahrts-Rampe, die vor die Fassade gelagert ist. Die Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung mit dem LKW erfolgt auch über die Immenstädter Straße. Schleppkurven sind nun eingeplant und können in dem versiegelten Innenhof nachgewiesen werden. Es ist von einem Höhenversprung von ca. 2 Meter im Erschließungsbereich auszugehen, so dass Stützwände erforderlich werden. In den Zwischenbereichen der Erschließungswege gibt es das Potential für Begrünungsflächen. Für die Andienung des Grundstücks sind Änderungen an der Immenstädter Straße erforderlich. Die Radwegeverbindung ist noch nicht eingeplant.

Gutachten:

Wird während und nach der nichtöffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation