



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 05.04.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2022/61/135

### TOP 3

#### **Beethovenstraße 15 Verdichtung / Erweiterung MH Architekten PartGmbH**

##### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück „Beethovenstraße 15“ plant der Investor im Zuge einer Nachverdichtung eine Erweiterung des Bestandsgebäudes. Die Räume sollen nach der Erweiterung für eine Anwaltskanzlei zur Verfügung stehen.

Das Grundstück „Beethovenstraße 15“ gehört zu dem Stadtquartier zwischen Beethovenstraße, Königsstraße und Mozartstraße in der Stadtmitte Kemptens und ist mit einem zweigeschossigen Gebäude aus dem Jahre 1867 mit Sockelgeschoss und Walmdach bebaut. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist als Garten mit schönem Baumbestand bisher unbebaut.

Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal, liegt aber im Ensemblebereich Beethovenstraße sowie im Bodendenkmalbereich der Stadt Kempten (Allgäu). Die Beethovenstraße erhält nach der Mitte des 19. Jahrhunderts, als in der ersten Phase der Stadterweiterung der Bereich südwestlich der Altstadt bis zu dem 1852 angelegten (ehem.) Bahnhof erschlossen wird, den Charakter eines vornehmen vorstädtischen Wohnquartiers. Die in offener Bauweise mit breiten Seitenabständen und Vorgärten beiderseits der Straße errichteten, meist zweigeschossigen villenartigen Wohnhäuser sind durch Risalite, Erker und Veranden stark plastisch gegliedert und zeigen in stilistischer Hinsicht das für die Spätphase des Historismus charakteristische Repertoire von spätklassizistischen, neubarocken und Neurenaissance-Formen.

##### **Planungsrecht:**

Das Baugrundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich und wird daher gem. § 34 BauGB beurteilt. Es liegt außerdem im homogenen Bereich „Bodmanstraßen-Viertel“ der Stadtbildsatzung, deren örtliche Bauvorschriften bei der Planung zu beachten sind. Den Rahmen für die Beurteilung der näheren Umgebung bilden die das Quartier begrenzenden Straßen Beethovenstraße, Mozartstraße und Königsstraße. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen der näheren Umgebung wird das Quartier als ein faktisches Mischgebiet gem. § 6 BauNVO klassifiziert. Das Quartier weist keine homogene Bebauungsstruktur auf. Die Grundstücke entlang der Straßen sind teilweise in halboffener

und geschlossener Bauweise großflächig bebaut und stark versiegelt. Dazwischen gibt es aber auch kleinteiligere Bebauungen in offener Bauweise sowie eine große viergeschossige Wohnanlage in der Mitte des Quartiers (Jägerstraße 4-10) mit noch vorhandenen Grünzonen. Die Gebäude sind zwischen zwei- und viergeschossig mit teilweise zusätzlichen Staffelgeschossen. Die Dachlandschaft ist vorwiegend von Sattel- und Walmdächern geprägt. Es sind aber auch vereinzelt Flachdächer vorhanden (Colosseum Center Kempten).

Außer den denkmalrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Kriterien ist auch die bestehende Baumschutzsatzung der Stadt Kempten sowie ein entsprechender Hochwasserschutz der Tiefgarage und des Anbaus bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

#### Entwurf:

Für die geplante Verdichtung und Erweiterung ist in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein zweigeschossiger und um ein halbes Geschoss tiefer gesetzter Anbau an das Bestandsgebäude vorgesehen. Der Anbau ist mit einem intensiv begrüntem und begehbarem Flachdach geplant. Der Dachgarten soll über einen Steg an den Freisitz der vorhandenen Dachgeschosswohnung angebunden werden. Um den Anbau von dem unter Ensembleschutz stehenden Bestandsgebäude baulich abzusetzen, ist als Bindeglied ein gläsernes Treppenhaus mit Flachdach vorgesehen. Über dieses Treppenhaus ist dann auch eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes möglich. Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von 978,20 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes beträgt 173 m<sup>2</sup>. Bei der geplanten Grundfläche des Anbaus von 400 m<sup>2</sup> läge die GRZ bei 0,59 und die GFZ bei 1,35. Um den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu erbringen, soll das Grundstück fast vollständig mit einer Tiefgarage sowie angrenzenden Kellerräumen unterbaut werden. In der Tiefgarage sind 14 Stellplätze (optional 20 Stellplätze als Duplexparker) vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze und wird an die Beethovenstraße angebunden. Durch die fast vollflächige Versiegelung des Grundstücks sowie den Entfall des Baumbestandes ist als Ausgleichsfläche ein qualitätsvoller Dachgarten – auch zur Erhöhung der Biodiversität – geplant.

Die geplante Erweiterung wurde bei einem Ortstermin im September 2021 anhand einer ersten Entwurfsskizze bereits mit der Unteren Denkmalbehörde, dem BLfD und dem Architekten abgestimmt. Grundsätzlich konnte sich das BLfD die Planung auf Grundlage der Systemskizzen vom August 2021 vorstellen. Die etwas geänderte, aktuelle Planung wird aber derzeit noch von der Unteren Denkmalbehörde geprüft, daher kann zu den denkmalrechtlichen Belangen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden. Das Bodendenkmal muss nicht beachtet werden. Zulässige Dichte und das Maß der baulichen Nutzung hängen allerdings von den denkmalrechtlichen Belangen ab.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht würde sich das Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Allerdings ist das Grundstück aufgrund der fast vollständigen Unterbauung sehr stark versiegelt.

Wegen der stadtbildprägenden Bedeutung des Vorhabens innerhalb des Ensemblebereiches „Beethovenstraße“ soll der Entwurf dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

**Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

**Anlage:**

Präsentation\_3