



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 23.04.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2024/61/421

### TOP 1

#### **Duracher Straße 21, 23, 25 Bebauung am Rotschlöble Hagspiel, Stachel, Uhlig / Architekten Part mbB**

##### **Sachverhalt:**

###### Städtebauliche Situation:

Die Qosy GmbH aus Isny plant, im nördlichen Bereich des Stadtteils St. Mang, das Areal zwischen Duracher Straße und dem Baudenkmal Rotschlöble. Durch Abriss der Bestandsgebäude und einer Neubebauung soll das Areal nachverdichtet und aufgewertet werden. Ziel ist die Entwicklung des Areals und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Entlang der westlichen Grenze des Baugrundstückes verläuft die stark befahrene Duracher Straße – eine der Einfallstraßen Kemptens Richtung Süden. An die südliche Grundstücksgrenze des Areals zwischen Duracher Straße und Neubronner Straße grenzt ein Wohngebiet an. Nördlich des Areals befindet sich das Gewerbegebiet „Duracher Straße/Schelldorfer Straße“ (einfacher BP „Schelldorfer Straße Nord“) - östlich grenzt das mit dem Einzeldenkmal „Rotschlöble“ bebaute Grundstück „Am Rotschlöble 6“ an. Das Rotschlöble ist ein patrizisches Landgut aus dem 16. Jahrhundert, seinen Namen erhielt das Gebäude nach der ehemals rötlichen Fassadenfarbe - heute ist die Fassade weiß verputzt. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach und einem Rundturm.

Leider wird das Baudenkmal Rotschlöble durch die vorhandene Bebauung entlang der Duracher Straße kaum wahrgenommen. Heute befindet sich die Stadtteilbibliothek St. Mang im Gebäude, zudem finden hier Lesungen, Konzerte und Theateraufführungen statt, weswegen das Denkmal auch eine kulturell hohe Bedeutung für den Stadtteil hat. Aktuell ist das Gebäude von Süden und Osten gut zugänglich und auch im Stadtraum durchaus präsent. Von Westen bzw. der Duracher Straße mit der zugeordneten ÖPNV-Anbindung kommend, liegt der Fußweg Am Rotschlöble allerdings in unattraktiver Lage an der nördlichen Grundstücksgrenze. Eine Sichtachse von der Duracher Straße auf das Rotschlöble ist derzeit nicht gegeben, eine Verbesserung von Zugänglichkeit und Sichtbarkeit wäre bei der baulichen Entwicklung des Areals daher ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Das Areal setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Das Flurstück 1909/3 mit einer Fläche von 4.210 m<sup>2</sup> ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Duracher

Straße 23 u. 25) sowie mit Garagen und kleineren Nebengebäuden bebaut. Das Flurstück 1909/5 mit einer Fläche von 365 m<sup>2</sup> ist mit einem leerstehenden, zweigeschossigen Wohnhaus (Duracher Straße 21) bebaut. Für die geplante Bebauung des Areals sollen diese beiden Bestandsgebäude abgerissen werden.

#### Planungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Das im Norden des Areals angrenzende Gewerbegebiet (BP Schelldorfer Straße Nord) gehört aufgrund der Art der Nutzung und der Bebauungsstruktur nicht mehr zur rahmenbildenden näheren Umgebung. Die für die bauplanungsrechtliche Beurteilung maßgeblich prägende Bebauung verläuft entlang der Duracher Straße bis zur Scheggstraße und südlich des Areals zwischen Duracher Straße, Hanebergstraße und Schelldorfer Straße. In unmittelbarer Umgebung befinden sich entlang der Duracher Straße eine Tankstelle, Arztpraxen sowie Wohn- und Geschäftsgebäude. Der Gebietscharakter entlang der Duracher Straße wird daher gem. § 6 BauNVO als ein Mischgebiet eingestuft. Südlich und östlich des Areals ist die nähere Umgebung durch Wohnnutzungen geprägt, so dass diese Gebiete als faktische allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO klassifiziert werden. Die Umgebungsbebauung weist nach Süden, Westen und Osten eine eher kleinteilige Struktur mit überwiegend dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern entlang der Duracher Straße und zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern in dem Wohngebiet Neubronner und Schelldorfer Straße in offener Bauweise auf.

Bei der geplanten Bebauung des Areals sind die Kriterien des § 34 BauGB im Hinblick auf das Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung zu erfüllen. Die Erschließung des Areals ist über die Duracher Straße und den Wendehammer an der Neubronner Straße gesichert. Insbesondere sind die Themen zum Immissionsschutz und der geltenden Baumschutzsatzung sowie die denkmalfachlichen Themen bezüglich Gebäude-, Freiflächen- und Fassadengestaltung wegen des benachbarten Einzeldenkmals Rotschlöble bei den Planungen zu berücksichtigen.

#### Entwurfskriterien:

- Kriterien des § 34 BauGB erfüllen
- Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität für die geplanten Wohnnutzungen, einschließlich
- Schaffung einer Sicht- und Fußwegachse von der Duracher Straße zum Baudenkmal „Rotschlöble“
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wegen des Einzeldenkmals „Rotschlöble“

#### **Gutachten:**

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

#### **Anlagen:**

Präsentation

