



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 04.12.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagenummer: 2025/61/696

TOP 1

Maistraße 4 Auflösung bestehende ehemalige Hofstelle, Entwicklung Wohnbebauung Ferdinand Brutscher GmbH & Co.KG

Sachverhalt:

Das Grundstück „Maistraße 4“ befindet sich im Stadtteil St. Mang, östlich der Duracher Straße und südlich der Hanebergstraße. Erschlossen wird das Grundstück über die ruhige aber dicht beparkte Maistraße. Das Quartier ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, hat aber auch einige wenige nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Supermärkte und Gastronomie.

Das Grundstück verfügt über weitläufige Blickbeziehungen in die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Wohnanlagen. Gleichzeitig wird das Baugrundstück frühzeitig aus diesem Quartier wahrgenommen, so dass das Einfügen in die Umgebungsbebauung, schon aus der Ferne zur Kenntnis genommen werden kann. Der für das Einfügen unmittelbare Bezugsrahmen aus dieser Perspektive, wäre zum einen der südlich an das Baugrundstück angrenzend 3-geschossige Baukörper mit Satteldach und der nördlich angrenzende 4-geschossiges Baukörper mit Flachdach. Des Weiteren ist der geplante Neubau auch von der Parallelstraße „Am Heubach“ einsehbar. Der weite Gebäudeabstand der westlichen Nachbarbebauung lässt eine breite Blickachse zu.

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen landwirtschaftlichen Gebäude mit Satteldach bebaut, welches einer neuen Bebauung weichen soll. Der Randbereich des Grundstücks ist umlaufend mit hochgewachsenem, dichtem Nadelgehölz umsäumt und lässt wenig Einblicke zu. Im Rahmen der Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben und weist keine signifikanten Höhenversprünge auf. Jedoch gibt es einen deutlichen Höhendifferenz zum westlichen Nachbargrundstück. Die 3-geschossige Nachbarbebauung befindet sich topografisch ca. 2 m tiefer als das Baugrundstück.

Das Vorhaben ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuschreiben und wird deshalb nach § 34 BauGB beurteilt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem

Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Den Rahmen für die Beurteilung der näheren Umgebung bilden das Quartier zwischen Duracher Straße, Hanebergstraße und das östlich angrenzende Gebiet mit großformatiger Wohnbebauung. Das Quartier weist keine homogene Bebauungsstruktur auf. Im südlichen Quartiersbereich überwiegt eine sehr dichte, kleinteilige Bauweise mit parzellierten privaten Grünflächen und länglichen Baukörpern. Die Grundstücke entlang der Maistraße sind teilweise in geschlossen Bauweise errichtet. Dem gegenüber steht der nördliche und östliche Quartiersbereich mit großformatiger, teilweise geschlossener Bauweise und großen Gebäudeabständen mit weiten Grünflächen und Blickachsen. Das Quartier weist 3- bis 10-geschossige Wohnanlagen auf.

Die Dachlandschaft ist im westlichen Quartiersbereich vorwiegend von Satteldächern geprägt, im östlichen Bereich fast ausnahmslos von Flachdächern.

Entwurf:

Für das Grundstück wird ein neues Planungskonzept vorgestellt, welches einen 4-geschossigen L-förmigen und straßenbegleitenden Riegel vorsieht. Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine überdachte Fläche mit noch offener Nutzung, ggf. für Müll oder Fahrräderabstellplatz angedacht. Es entstehen insgesamt 26 Wohnungen, in unterschiedlichen Größen, variierend zwischen 2- und 4- Zimmer Wohnungen. Mittig im Gebäude befindet sich die Feuerwehrzufahrt in den hinteren Grundstücksbereich, deren Höhe sich über zwei Geschosse erstreckt. Daneben ist der Eingangsbereich für die südlichen Wohnungen situiert. Der zweite Eingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes, ebenso die Tiefgarageneinfahrt. Die Feuerwehrzufahrt trennt das Vorhaben in zwei Erschließungsbereiche.

Für die Dachfläche ist eine extensive Begrünung vorgesehen und in Teilbereichen eine PV Anlage.

Die Stadt Kempten hat ein Vorkaufsrecht zugunsten der Errichtung eines öffentlichen Gehwegs. Der Bauherr plant eine Flächenabtretung für einen Gehweg parallel zur Maistraße. Zwischen öffentlichem Gehweg und Neubau sollen 6 Längsparkstellplätze für die Bewohner entstehen. Die Stellplätze wären dann nur über den öffentlichen Gehweg anfahrbar. Bei den südlich angrenzenden Bauvorhaben wurden die privaten Stellplätze direkt an der Fahrbahn angeordnet, so dass sie nicht den Gehweg überqueren müssen. Zusammen mit den oberirdischen Stellplätzen können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Der das Grundstück umzäunende vorhandene Baumbestand kann nicht erhalten werden. Dafür werden Ersatzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Der westliche, straßenabgewandte, ruhige Grundstücksbereich sieht einen Spielplatz und Terrassen für die Erdgeschosswohnungen vor.

Die Fassade zeigt eine regelmäßige und bodentiefe Befensterung. Der Baukörper nimmt die Höhen der Nachbarbebauung auf.

Dem Gestaltungsbeirat soll in der heutigen Sitzung die vorliegende Planung für das Grundstück vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation