



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 04.12.2025

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2025/61/697

### TOP 2

#### **Laubener Straße 18 / Hirschdorf Nachnutzung Gelände „Möbel Mayer“, Entwicklung Wohnbebauung AM Architekten**

##### **Sachverhalt:**

Die Grundstückseigentümer möchten den bestehenden Gebäudekomplex ihres Möbelgeschäftes abbrechen und an dieser Stelle eine neue Wohnbebauung entwickeln. Das Vorhaben wurde bereits im Juli 2024 in der nicht öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirates vorgestellt. Mit den Ergebnissen aus dieser Sitzung haben die Bauherren ihr Vorhaben weiterentwickelt.

##### **Lage und Bedeutung im Stadtgebiet:**

Das neue Quartier soll an der nördlichen Stadtgrenze von Kempten im Stadtteil Hirschdorf entstehen. Die Flurstücke des Gesamtareals weisen eine Fläche von ca. 14.900 qm aus. Erschlossen wird das neue Quartier über die frequentierte und unfallgefährdete Laubener Straße am Ortsrand vom Hirschdorf. Die Laubener Straße ist zugleich die Ausfahrtsstraße aus Kempten nach Altusried und führt zur Hirschdorfer Brücke, die die Iller überquert.

Das Gebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und bietet weite Blicke in die Umgebung. Man kann fußläufig die Iller als Naherholungsgebiet erreichen.

Der dörflich geprägte Stadtteil Hirschdorf ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und verfügt nicht über ein Ortszentrum mit Treffpunkt und Nahversorgung.

##### **Städtebaulicher Entwurf:**

Der städtebauliche Entwurf zeigt ein neues Quartier mit einer Mischung aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern. Geplant ist ausschließlich die Nutzung Wohnen. Gewerbeflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Kindergarten sind im aktuellen Entwurf nicht geplant. Die Typologien und Ausrichtung der Baukörper, sowie die Parzellierungen der Grundstücke, sind sehr homogen gestaltet. Insgesamt sollen 28 Reihenhäuser, 5 Doppelhäuser mit 10 Wohneinheiten und 5 Mehrfamilienwohnhäuser mit 32 Wohneinheiten entstehen. In dieser Planungsvariante ergeben das 70 neue Wohneinheiten.

Das Erschließungskonzept sieht eine geradlinige, T-förmige Zufahrtsstraße von der Laubener Straße in das Quartier vor. Die Reihenhäuser am westlichen Rand des Quartiers, werden direkt von der frequentierten Laubener Straße erschlossen. Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Stellplatz direkten vor dem Gebäude. Gemeinsamen Erschließungszonen mit zentralen Parkmöglichkeiten sind nicht vorgesehen, dadurch steigt der Versiegelungsgrad. Der Nachweis von Stellplätzen ist für das Quartier wichtig, da die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr begrenzt ist.

Das räumliche Konzept sieht, als Bereich für öffentliches Leben, im Zentrum einen kleinen Dorfplatz, mit einem Spielplatz für Kinder vor. Die Zonierung von öffentlichem und privatem Raum ist einheitlich gegliedert, wobei die Flächen für privaten Raum überwiegen.

#### **Planungsrecht:**

Im FNP ist die Fläche als Sonderbaufläche für Möbel ausgewiesen. Das Vorhaben schafft ein Planungserfordernis und macht eine Berichtigung bzw. Änderung des FNP erforderlich.

In der Gestaltungsbeiratssitzung soll die Wohnbauentwicklung an diesem Standort erörtert werden und den Eigentümern Rückmeldung zum Entwurf gegeben werden.

#### **Gutachten:**

Wird ggf. während und nach der nicht-öffentlichen Diskussion erstellt.

#### **Anlagen:**

Präsentation