



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 23.10.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2023/61/331

TOP 1

Planstudie - Tiefenbacher Straße Hanggrundstück Wohnbebauung BSG-Allgäu

Sachverhalt:

Die BSG-Allgäu plant auf im Bebauungsplan Nr. 726 „Ludwigshöhe-Nord“ liegenden Grundstücksflächen eine Bebauung. Im Bebauungsplan sind für die Grundstücke zwei Reihenhausbebauungen festgesetzt, deren Ausführung und Erschließung sich aufgrund der starken Höhendifferenz des Baufelds von ca. 20 Höhenmeter äußerst schwierig gestaltet. Eine Umsetzung der Reihenhäuser wird seitens Vorhabenträger und seitens Stadtverwaltung in Frage gestellt und es wurde sich auf eine mögliche Nachverdichtung des bestehenden Baurechts verständigt.

Für die Baugrundstücke gab es in den vergangenen Jahren mehrere Planstudien, welche aber aufgrund von zu geringer Wohnflächen oder zu großen Eingriffen in die Hangstruktur, gleichermaßen aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden.

Die BSG Allgäu hat in den vergangenen Monaten an einer neuen Planstudie gearbeitet. Diese Planstudie setzt sich aus drei Geschosswohnungsbauten mit 38 Wohneinheiten, drei Tiefgaragen und drei Reihenhäusern zusammen. Aufgrund der topografisch anspruchsvollen Lage werden die Gebäude gestaffelt auf dem Baugrundstück platziert. Dies ermöglicht die Geschosswohnungsbauten über die Tiefgaragen und die Zugänge an der „Tiefenbacher Straße“ weitgehend barrierefrei zu erschließen. Die Wegeführung durch den Bebauungsbereich kann verursacht durch die Höhendifferenz nicht gesamtheitlich barrierefrei hergestellt werden.

Die gewählte Gebäudestellung soll unterschiedliche Aspekte berücksichtigen, Blickmöglichkeiten von der Straße „Auf der Ludwigshöhe“ in Richtung Innenstadt und in den keilförmigen Zwischenräumen sollen öffentliche Aufenthaltsbereiche und private Gärten hergestellt werden.

Die BSG ist auf die Stadt Kempten zugegangen, um die städtebauliche Setzung der Baukörper, die bauliche Dichte und weitere Fragen im Rahmen der Gestaltungsbeiratssitzung zu erörtern und ggf. weitere Planungsempfehlungen aus dem Gremium zu erhalten.

Eine Veränderung des Baurechts zieht in jedem Fall eine Bebauungsplanänderung nach sich, über welche anschließend an die Planungsphase im Planungs- und Bauausschuss und im Stadtrat abgestimmt werden müsste.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlagen:

Präsentation