

Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 23.10.2023

Planstudie Tiefenbacher Straße, Hanggrundstück Wohnbebauung BSG-Allgäu

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Arch. DI. Helmut Kuëss

Gutachten:

Das Hanggrundstück zwischen „Tiefenbacher Straße“ und „Auf der Ludwigshöhe“ ist Teil des Quartiers/Stadtteils Ludwigshöhe soll für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Die südliche bauliche Nachbarschaft wurde gemäß einem Bebauungsplan in gestaffelter und an den Geländeverlauf angepasster Form als Reihenhuisanlage errichtet.

Im nördlichen Anschlussbereich zur Bestandsiedlung soll nunmehr eine weitere Wohnanlage errichtet werden.

Die Planstudie bezieht sich auf einen abgegrenzten Planungsbereich, der im nördlichen Bereich um eine Fläche von 1.230 m² erweitert werden soll. Diese Grundstücksfläche steht im Eigentum der Stadt Kempten.

Die Anordnung und Gestaltung der Baukörper zeigt eine grundsätzliche ortsbauliche Qualität und Folgerichtigkeit. Das Konzept bedingt allerdings eine Änderung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die vorgeschlagene bauliche Dichte kann als verträglich bezeichnet werden, ebenso wie die Geschoßigkeit, die jedoch im unteren Hangbereich als grenzwertig einzustufen ist. Die Art und Weise der Erschließung, insbesondere der Anordnung der Tiefgaragen und deren Zufahrten zeigt jedoch die grundsätzliche Problematik des Konzeptes. Die Gesamtkonzeption geht zu wenig auf die sehr anspruchsvolle und komplexe topografische Situation ein. Es entsteht eher der Eindruck, die Bebauung richtet sich gegen die besonderen Gegebenheiten der Hangtopografie. Eine Bebauung, die sich dem Hang „anvertraut“ ist eher nicht zu erkennen. Insbesondere betrifft dies den Umgang mit der sehr steilen und hohen Böschung an der Tiefenbacher Straße, die im Zuge des Straßenbaus entstanden sein dürfte. Die vielen Einschnitte (Zufahrten zur TG) und Aufgänge greifen stark in die naturräumliche Situation ein. Diese topografische Komponente ist aber im landschaftlichen Gesamtkontext sehr bedeutsam. Dieser untere Hangbereich soll eine Fortsetzung des nördlich ankommenden Grünstreifens sein und sollte daher von jeder baulichen Intervention freigehalten werden. Somit wird deutlich, das vorliegende Konzept ist in einem größeren Landschafts- und Siedlungsbezug zu setzen.

Nördlich schließt eine Fläche an, die im Eigentum der Stadt Kempten steht und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Erweiterung des städtebaulichen Betrachtungsraumes unter Einbezug wichtiger landschaftsgestalterischer Sichtweisen ermöglicht einen gänzlich anderen Ansatz. Die Landschaftszelle kann in einen streifenartigen Freibereich (Grünzug) und in einen mittig liegenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baubereich, gegliedert werden. Im oberen Anschlussbereich bilden bestehende Hochstammgruppen die räumliche Fassung.

Der zu bebauende Bereich erhält dadurch eine neue Form und erfordert neue Denkansätze für die Art und Weise der Erschließung. Eine Lösung im Zusammenhang mit den bestehenden Garagen an der Südseite könnte einer dieser neuen Ansätze sein, wenn sich ein Fenster für die Machbarkeit öffnen würde.

Auch eine Erschließung von der oberen Süd-Ost-Ecke könnte angedacht werden oder evtl. auch die Verwendung des im Bebauungsplan als Straße 3 benannten Erschließungssastes.

Mit unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypologien kann auf die besondere Lage und Topografie reagiert werden. Der Bebauungsbereich würde näher an die Bahnlinie rücken, diese müsste als Emissionsträger bei einer Planung berücksichtigt werden.

Bestehende Nutzungsvorgaben, wie ein hochwertiges Fuß- und Radwegenetz und z.B. auch die Nutzung im Winter als Rodelhügel sind in die Überlegungen natürlich gleichberechtigt miteinzubeziehen.

Dieser grundsätzlich und weit über den gegenständlichen Planungssperimeter hinausgehende neue Betrachtungsraum erfordert ein stadtpolitisches Übereinkommen, ist aber im Sinne einer hochwertigen Stadtentwicklung dringend zu empfehlen.

In einem gemeinsamen Prozess zwischen BSG-Allgäu und Stadt Kempten sollten die Rahmenbedingungen für eine Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet werden. Dies sind dann Grundlage für die weitere Projektentwicklung.

Für die Projektumsetzung ist unbedingt ein Optimierungsverfahren in Form eines Architektur- und Landschaftsgestaltungswettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung anzustreben. Das Thema lässt einige qualitätsvolle Lösungen zu, die beste Lösung sollte gefunden werden. Die Aufgabenstellung ist der geradezu klassische Fall für eine derartige Vorgangsweise.

Das Quartier Ludwigshöhe zeigt eine hochwertige städtebauliche Struktur und ist in seiner Lagequalität einzigartig in Kempten. Die jetzt anstehende abschließende städtebauliche Entwicklung erfordert eine angepasste Vorgangsweise und einen sorgfältig geplanten Prozess aller beteiligten Institutionen und Akteuren.