

Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 09.07.2024

Lindauer Straße / Ecke Aybühlweg Entwicklung der Flächen – Rahmenplan „Am Aybühlweg“, Zint & Häußler GmbH, Büro für Stadtplanung

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellten Herr Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther und Frau Mechthild von Puttkamer

Gutachten:

Dem GBR wird die Quartiersentwicklung Lindauer Straße / Ecke Aybühlweg erstmals vorgelegt.

Der B-Plan von 1970 ist aufgrund der damals vorgesehenen Nutzung und der nicht vorhandenen aufgezeigten Erschließung nicht mehr bezugsrelevant.

Studien zur möglichen Bebauung (Rahmenplan), hat die Stadt mit Hinweisen zur Überarbeitung / Erarbeitung der Grundlagen kommentiert (2020 und 2021), wobei es Zusagen der Stadt gab, das Gelände geringfügig anzupassen. Es ist aber im Großen und Ganzen zu erhalten, die Hügelspitze könnte nivelliert werden.

Grundsätzliche Haltung des GBR zum Entwurfsgrundstück

- Der glaziale Höhenrücken ist ein landschaftlich prägendes Element und Bodenkundlicher Zeitzeuge, soll in seinen Wesenszügen erhalten bleiben und kann nutzbar gemacht werden, indem qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Freiflächen auf dem glazialen Rücken und am Bach entwickelt werden (Mehrwert für das neue Quartier)
- Der Abtrag wird in Bezug auf Umgang mit dem Ort als nicht zeitgemäß gesehen und widerspricht heutigen Nachhaltigkeitsgesichtspunkten
- Die Topografie ist das prägende stadträumliche Element. Ein behutsamer Umgang mit Veränderungen / Eingriffen ist grundsätzlich gut zu begründen
- Eine bauliche Verdichtung des Grundstücks sollte sich auf den derzeit versiegelten und nahezu ebenen Bereich im Ostteil konzentrieren, Gebäudehöhen können sich am Umfeld Richtung Stadt orientieren
- Es wäre eine Mischung aus Wohnnutzung und –das Wohnen nicht störende - gewerbliche Nutzung insbesondere im Kreuzungsbereich denkbar

- An der Lindauer Straße sollte mit der neuen Bebauung ein Auftakt gebildet werden. Dabei wäre wichtig die Wirkung des Auftaktes gesamträumlich zu betrachten (im Zusammenhang mit dem die Straße querenden Landschaftsraum und der Bebauung vis a vis der Lindauer Straße)

Auf Basis dieser Grundsätze kann der GBR den im Gremium vorgestellten Bebauungsvorschlag derzeit nicht folgen:

- Im Einzelnen erscheinen die Eingriffe in die Topografie in Bezug auf Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Veränderungen der historischen Morphologie zu hoch.
- Es fehlen Darlegungen, wie mit den Höhen (im mündlichen Vortrag wurden 2m Abtrag genannt) des Geländes umgegangen wird, wie Straßen barrierefrei gestaltet werden und Tiefgaragen topografisch eingebunden sind.
- Die Anzahl der WE erscheint derzeit nicht kompatibel mit der sozialen Infrastruktur.
- Die Darstellung der verbleibenden Grünflächen und deren Funktion und Qualität ist nicht ausformuliert bzw. wird hinterfragt.
- Der Entwurf ist teilweise übererschlossen, die Wendebereiche befinden sich in sensiblen Freibereichen (am Bach)
- Aussagen zum städtebaulichen Auftakt im Kreuzungsbereich (mit vermutlich erhaltenswertem Baumbestand) werden vermisst.

Für das weitere Verfahren schlägt der GBR folgende Vorgehensweise vor:

- Die Stadt gibt Rahmenbedingungen für Anzahl der Wohnungen (auf Basis und in Abstimmung mit vorhandener sozialer Infrastruktur) vor und gibt dem Vorhabenträger Hilfestellung bei der Betrachtung gewerblicher Strukturen.
- Den Wunsch nach Erarbeitung und Darlegung der Grundlagen hat die Verwaltung dem Vorhabenträger bereits 2021 auf den Weg gegeben. So wurden z.B. wesentliche Rahmenbedingungen für den Entwurf (Bodengutachten, Erfassung und Bewertung Baum- und Vegetationsbestand, Abstandsflächen zum Gewässer, Lärmimmission) angefragt. Diese sollen im Konzept dargelegt, zu bewerten und beantwortet werden.
- Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Ortes und der relativ hohen baulichen Verdichtung sollten in Varianten städtebauliche Volumenstudien in Form einer Mehrfachbeauftragung oder eines Wettbewerbs erstellt werden.
- Im Entwurf wird auf den achtsamen Umgang mit der bestehenden Topographie großen Wert gelegt. Aspekte der Barrierefreiheit sollen berücksichtigt werden.
- Ein besonderes Augenmerk wird auf eine effiziente flächensparende Erschließung gelegt um einen geringen Versiegelungsgrad zu erzielen und qualitätsvolle Grünstrukturen zu entwickeln.

- Die Freiräume sollten in Hinblick auf ihre Nutzungszuweisung (Spielflächen, Regenwasser, Biotopstrukturen, Baumbestand...) differenziert dargestellt werden.

Hierzu sind (Arbeits-)Modelle und schematische Grundrissvorstellungen mit Geländeschnitten unabdingbar.

Der GBR bittet um Kenntnisnahme, wie bei den weiteren Überlegungen zu diesem Grundstück verfahren wird.