

Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 04.12.2024

Ellharter Straße 49 Wohnbebauung mit 3 Einzelbaukörpern auf ehem. Villengrundstück mit ca. 27 Wohneinheiten und TG Arbeitsgemeinschaft: elli-dieng-pan

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Thomas Glogger und Frau Mechthild von Puttkamer.

Gutachten:

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die aussagekräftigen Pläne und das Modell. Der grundsätzliche konzeptionelle Ansatz der vorgestellten Planung wird vom Gestaltungsbeirat anerkannt.

Körnigkeit und Setzung der 3 Baukörper sind aus der Umgebung entwickelt, auf Zuschnitt und die überaus anspruchsvolle Topographie des stadträumlich prominenten Standortes wird angemessen reagiert.

Gleiches gilt für das vom Antragsteller formulierte Ziel einer klimaunterstützenden Durchgrünung.

Dies vorangestellt, sieht der Gestaltungsbeirat die Möglichkeit im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die bisherigen Festsetzungen des bestehenden B-Planes aus dem Jahr 1972 in Hinblick auf die Lage des Baufensters und des Maßes der Nutzung grundsätzlich neu zu überdenken.

Im Kontext der Nachbarbebauung ist eine etwas höhere bauliche Dichte, im Gegensatz zum bestehenden Baurecht, gut vorstellbar.

Wichtige Grundlage zur Beurteilung der Lage eines erweiterten Baufensters ist der ortsbildprägende wertvolle und alte Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kempten fällt. Ziel muss sein, wesentliche Bestandteile davon auch zukünftig zu erhalten und Eingriffe bzw. notwendige Fällungen sorgfältig abzuwägen. Hierzu ist es im Lageplan zwingend darzustellen und zu begründen:

- Aktueller Baumbestand mit Stammumfang in 1 m Höhe mit Höhe und Astansatz
- Exakte Darstellung der aller Baumkronen (asymmetrischer Darstellungen)
- Diese sind mit den Bestandsversiegelungen zu überlagern
- Baumbewertung, Alter, Vitalität, mögliche Schäden
- Darstellung der geplanten Fällungen
- Darstellung der Lage der Tiefgarage und Neubauten inkl. des Arbeitsraums bei Unterkellerung im Bezug zur Kronentraufe

Dies bedeutet:

Zentrales Thema einer weiteren Bearbeitung muss nach Ansicht des Gestaltungsbeirates der Umgang mit dem umfangreichen, schützenswerten, den Ort prägenden Baumbestand sein, dieser hat oberste Priorität. Trotz höherer baulicher Dichte sollen nichtunterbaute und unversiegelte Grünflächen in Teilen erhalten werden. Nur diese können für Ersatzpflanzungen herangezogen werden.

Daher wird das vorgeschlagene Element des „Baumturmes“ als Kompensation für Fällungen und großflächige Versiegelungen des Grundstückes sehr kritisch gesehen. Unter Einsatz von CO₂-emittierenden Baustoffen wird mit hohem statisch-/konstruktiven Aufwand ein teils geschlossener, teils offener Hüllkörper für neu zu pflanzende Bäume hergestellt, die in dieser natürlichen Umgebung formal fragwürdig wirken. Durch die Unterbauung der Türme in den KG/TG-Geschossen mit Treppenhausschleusen ist zudem kein ausreichender Pflanzraum gegeben und kein ökologischer Mehrwert erkennbar.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine differenzierte Darstellung der neuen städtebaulichen Kenndaten des Projektes (GRZ inkl. Tiefgarage und versiegelter Flächen).

Der Gestaltungsbeirat freut sich über eine weitere Überarbeitung und bittet um Wiedervorlage.