

Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 06.02.2025

Ellharter Straße 49 - Wiedervorlage 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 Eva Fischer.

Gutachten:

Das Projekt wurde ein erstes Mal in der Sitzung vom 4. Dezember 2024 vorgestellt. In dem entsprechenden Gutachten wurden vom Gestaltungsbeirat zwei grundsätzliche Anmerkungen zum weiteren Vorgehen formuliert:

1) *„.....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 höhere Dichte gut vorstellbar“.

2) *„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“.*

und

„Zentrales Thema einer weiteren Bearbeitung muss nach Ansicht des Gestaltungsbeirates der Umgang mit dem umfangreichen, schützenswerten, den Ort prägenden Baumbestand sein und trotz höherer baulicher Dichte nichtunterbaute und unversiegelte Grünflächen in Teilen erhalten werden“.

Die nunmehr erneut vorgestellte Planung entspricht im Wesentlichen dem Planungsstand vom 4. Dezember 2024. Lediglich Ausformung und Größe der Tiefgarage wurden geringfügig verändert und bei den „Baumtürmen“ die bislang vorgesehene Neupflanzung von 3 Bäumen durch Kletterpflanzen an der Fassade ersetzt.

Nach wie vor wird der den Ort prägende Grünbestand (gemäß Baumgutachten insgesamt 16 Bäume, davon 9 erhaltenswert, 3 bedingt erhaltenswert, 4 nicht erhaltenswert) auf 5 Bäume - eine aus 4 Rotbuchen (Nr. 1 – 4) bestehende Baumgruppe in der Nordostecke und eine Rotbuche (Nr. 16) im Westen - reduziert. Nachdem die Bäume 1 – 4 visuell als ein

Standort wahrgenommen werden, wären damit von der heute vorhandenen, nahezu vollständigen „Einrahmung“ des Grundstückes gerade noch 2 Standorte erlebbar.

Kritisch gesehen wird zudem der nicht vorhandene Abstand der Tiefgarage zu den Kronen dieser beiden Baumstandorte.

Von daher sieht der Gestaltungsbeirat eine grundsätzliche Überarbeitung des Planungskonzeptes unter folgenden Prämissen als unumgänglich an:

- Die Bäume 1 – 4, 16 und 17 sind zwingend zu erhalten.
- Um den Charakter der ortsbildprägenden „Einrahmung“ beizubehalten, sollten auch die Bäume 13 – 15 erhalten werden.
- Bei den Bäumen entlang der Ost-/ und Südseite des Grundstückes (Bäume 5 – 10 und 11/12) sind unumgängliche Eingriffe sorgfältig abzuwägen und zu minimieren
- Bei einer Tiefgarage ist ein Abstand von mind. 1,50 m vom Kronenbereich einzuhalten. Unter nachweisbarer Anwendung von Wurzelvorhängen, Verbau etc. muss mindestens der Kronenbereich unangetastet bleiben.
- In die Baumschutzüberlegungen sind unbedingt auch die Überbauungen für Zuwegungen, Fahrradstellplätze (zumindest für die Besucher) und Müllauffstellflächen einzubeziehen. Hierzu liegen bisher keine Aussagen vor.
- Ein Nachweis für die der Wohnungsanzahl entsprechenden Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Kellerräume ist insofern zu erbringen, dass der Fußabdruck der Gebäude realistisch beurteilt werden kann.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage.