Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 10.04.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2025/61/593

TOP 1

Ellharter Straße 49 - Wiedervorlage Wohnbebauung mit 2 Einzelbaukörpern auf ehem. Villengrundstück mit ca. 21 Wohneinheiten und TG Arbeitsgemeinschaft: elli-dieng-pan

Sachverhalt:

Die Vorhabenträger planen auf dem Grundstück Ellharter Straße 49 eine Wohnbebauung mit drei Einzelbaukörpern und einer Tiefgarage. Das Bauvorhaben befindet sich in einem Quartier welches vorwiegend von Wohnbebauung, großzügigen Grünflächen und Schulbebauung mit Sportanlagen geprägt ist. Bei der unmittelbar angrenzenden Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauung mit teilweise villenartigem Charakter. Das Grundstück kann sowohl vom Vicariweg als auch von der Ellharter Straße verkehrlich erschlossen werden. Die Topographie des Grundstücks ist durch ein Hanggelände geprägt. Vom höchsten Bereich an der Ellharter Straße fällt das Gelände um ca. 7 m nach Süden zum Vicariweg hin ab. Die Tiefgaragenzufahrt bietet sich deshalb von dieser Seite aus an. Von der Ellharter Straße aus bestehen weitläufige Blickbeziehungen über das südwestliche Stadtgebiet. Auf dem Grundstück ist erhaltenswerter alter Baumbestand vorhanden. Südöstlich grenzt eine Biotopfläche bzw. städtische Grünfläche an das Grundstück an. Ein Bestandsgebäude in Form eines ein- bis zweigeschossigen Flachdachbaus befindet sich derzeit noch auf dem Grundstück.

1. Entwurf, Dezember 2024

Auf dem Baugrundstück sollen drei Einzelbaukörper errichtet werden, wobei sich die Tiefgarage vollflächig unter diese Baukörper erstreckt. Hinsichtlich der Ausdehnung nimmt die Tiefgarage fast die ganze Grundstücksfläche ein und rückt auch in den Kronenbereich der angrenzenden Bäume hinein.
Zur Ellharter Straße hin sind drei Geschosse sichtbar, nach Süden werden durch das abfallende Gelände 4 Geschosse dargestellt. Von dieser Seite ist auch das sonst überdeckte Tiefgaragengeschoss sichtbar. Insgesamt sollen 27 Wohnungen mit 2-3-Zimmer-Appartements entstehen. Die Gestaltung der Grundrisse und Gebäudeformen sind frei, sie orientieren sich teils an den Grundstücksgrenzen.
Die Fassade zeigt nach Süden und teilweisen nach Westen eine großflächige bodentiefe

Befensterung mit Balkonen. Das Dachgeschoss und Teile der Fassade weisen eine Holzverschalung auf. Auffällig sind die Bepflanzungen an der Fassade in zylinderartigen Türmen, die neben jedem Gebäudeeingang angeordnet sind. Auf den begrünten Flachdächern werden zusätzlich großen Pflanzgefäße für das Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Für die Gestaltung der Freiflächen werden heimischen Pflanzen verwendet. Mitten im Grundstück befindet sich ein Kinderspielplatz.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Michael-Beer-Straße (BP-Nr. 243), rechtskräftig seit 05.02.1972. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet (WR), 2 Vollgeschosse (hangabwärts), eine GRZ von ca. 0,3 sowie Einzelhäuser als Bauweise fest.
Die geplante Einzelhausbebauung entspricht den Festsetzungen des B-Plans und wäre hinsichtlich der Bauweise zulässig. Jedoch werden die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen und die zulässige GRZ zum Teil weit überschritten. Das Baugrundstück wird wesentlich dichter bebaut als vom B-Plan vorgesehen. Fraglich ist, ob die bestehenden Bäume auf dem Grundstück durch die große Ausnutzung erhalten werden können. Auch die maximal zulässigen 2 Geschosse, berechnet von der hangabwärts liegenden Gebäudeseite, werden von dem Bauvorhaben um zwei bis drei Geschosse deutlich überschritten. Anhand des Schwarzplans fügen sich die Baukörper hinsichtlich der Körnigkeit im Wesentlichen zwar ein, jedoch sind sie in ihrer Ausdehnung größer als die relevante Umgebungsbebauung. Die Abstandsflächen, vor allem zwischen den Baukörpern, müssen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die durch die Vorhabenträger gewünschte Planung bringt ein Planungserfordernis mit sich, eine Umsetzung der Nachverdichtung auf dem ehem. Villengrundstück erfordert ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren.

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung am 4. Dezember 2024 erstellte Herr Thomas Glogger und Frau Mechthild von Puttkamer.

1. 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, schützenwerten, 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 CO_2-emittierenden Baustoffen wird mit hohem statisch-/konstruktiven Aufwand ein teils geschlossener, teils offener Hüllkörper für neu zu pflanzenden Bäumen 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.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 0 Anwesend: 5

2. Entwurf:

Bei den neu vorgelegten Plänen besteht weiterhin noch das Grundkonzept der drei Einzelbaukörper mit darunter liegender Tiefgarage. Die Tiefgarage wurde lediglich in Ihren Außenabmessungen an der Ost- und Südseite etwas verkleinert. Auch eine Neuorganisation der Stellplätze und Aufteilung der Tiefgarage hat stattgefunden. Anstelle der Baumtürme zeigt die Fassade nun Halbzylinder mit Kletterpflanzenbewuchs an allen 3

Haupteingängen der drei Gebäude. Insgesamt weist die Planung hinsichtlich Ihrer Kubatur, Fassade und Dachlandschaft sonst keine nennenswerten Veränderungen vor. Der Freiflächenplan wurde um detaillierte Pflanzangaben erweitert. Außerdem wurde ein Baumgutachten vorgelegt mit Angaben zum Erhaltungszustand der Bestandsbäume. Sowohl im Grundriss des Tiefgaragengeschosses, als auch in einem separaten Lageplan, sind nun detailliert asymmetrische Baukronen dargestellt. Der Lageplan zeigt, dass nur wenige Bestandsbäume erhalten bleiben, darunter die Rotbuchen-Baumgruppe im nördlichen Grundstücksbereich und die große Rotbuche auf der Westseite. Zur Kompensation werden im Freiflächenplan Ersatzpflanzungen dargestellt. Ergänzend zum Freiflächenplan gibt es Schemaschnitte, die die extensive und intensive Dachbegrünung auf den Gebäuden und der Tiefgarage erläutern, sowie Baumschutzvorkehrungen im Lageplan ausweist. Gemäß der neuen Planung beträgt die GRZ I 0,36 und die GRZ II 0,63.

Das Gutachten zur Erhaltenswürdigkeit der Bestandsbäume von Tree Consult Brudi & Parnter, wurde intern durch unser Fachamt geprüft und bestätigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine überwiegende Anzahl an Bestandsbäumen erhaltenswert sind und nicht gefällt werden müssten.

2. 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, schützenwerten, 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 Müllaufstellflächen 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.

3. Entwurf:

Die wesentlichen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den Sitzungen vom Dezember 2024 und Februar 2025, waren eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche, einen weitgehenden Erhalt unversiegelter Grünflächen und den Erhalt des schützenswerten Baumbestands.

Der neue Entwurf sieht eine Reduzierung der Baukörper vor. Geplant sind zwei identische Einzelbaukörper mit gleichen Abmessungen (16 m * 20 m) und einem zusätzlichen Geschoss. Die Baukörper sind hintereinander, hangabwärts im östlichen Grundstücksbereich platziert, so dass Sie vom erhaltenswerten Baumbestand im Westen abrücken. Die Höhe des Baukörpers A an der Ellharter Straße nimmt die Höhe, des mittleren und zugleich höchsten Gebäudeabschnitts der östlichen gestaffelten Nachbarbebauung auf. Ein Höhenbezug wird auch gemäß den Planunterlagen zum

Bestandsgebäude „Àcos Villa" (Vicariweg 13) hergestellt. Dieses Bestandsgebäude überragt jedoch durch seine exponierte topografische Lage und Höhe alle anderen Wohnanlagen in seiner Umgebung und hat so ein Alleinstellungsmerkmal. Baukörper A erreicht jedoch nahezu die gleiche Gebäudehöhe. Der topographisch tiefer gelegene Baukörper B weist einen Höhenunterschied von ca. 2 zusätzlichen Geschossen zur direkt angrenzenden südlichen Nachbarbebauung auf. Das Dachgeschoss der beiden Baukörper ist als Staffelgeschoss ausgebildet und weicht in seinen Ausdehnungen geringfügig zurück. Das darunter liegende Geschoss ist jeweils an einer Gebäudeseite um die Abmessungen der Balkone zurückversetzt, weist aber nahezu dieselbe Wohnfläche wie die darunter liegenden Geschosse auf.

Die Körnigkeit der südlichen Umgebungsbebauung zeigt eine kleinere Gebäudestruktur mit großen Abständen zwischen den Gebäuden. Im Gegensatz hierzu steht die Wohnanlage and der Ellharter Straße 39 - 47. Das Baugrundstück liegt somit zwischen diesen Strukturen an einer vermittelnden Position.

Insgesamt sieht der neue Entwurf 21 Wohnungen (vorher 27) vor. Die Fassade wurde explizit nicht mehr weiterentwickelt, zunächst soll das städtebauliche Einfügen abgeklärt werden. Die Baumtürme bzw. Kletterpflanzen an der Fassade sollen aber zukünftig kein Bestandteil der Fassade mehr sein. Für die Flachdächer ist eine intensive Begrünung vorgesehen.

Unter beiden Baukörpern und auch darüber hinaus erstreckt sich die Tiefgarage und führt so zu einer weiterhin hohen Versiegelung des Grundstücks. Der mögliche Erhalt unversiegelter Grünfläche für das Anpflanzen von etwaigen Ersatzbäumen wird somit reduziert. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt weiterhin über den Vicariweg. Auf Grund der räumlich eingeschränkten Möglichkeiten die Zufahrt zu platzieren, rückt der Baukörper kritisch nahe in den Wurzel- und Kronenbereich der Baumgruppe 13-15 heran. Deshalb wurde ein sehr detailliertes Baumgutachten zur Erhaltung dieser Bäume erstellt. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass vor allem die Bäume 13 und 14 durchaus als erhaltenswert angesehen werden können. Die Bauherren erwägen derzeit einen Flächentausch mit dem angrenzenden Nachbarn, um mehr Abstand zu gewinnen. Insgesamt sind für das Bauvorhaben 23 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich, es werden 5 zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

In der neuen Planungsvariante wird der Erhalt von prägendem Baumbestand angestrebt. Im nord-westlichen Grundstücksbereich werden nun zusätzlich die Bäume 16 und 17 erhalten. Die vorhandene Einrahmung des Grundstücks durch die Bestandsbäume ist nun weiterhin ablesbar. Hingegen werden am süd-östlichen Grundstücksrand einige Bäume gefällt bzw. rückt der Baukörper sehr nahe an den Kronenbereich heran.

Die Freianlagen weisen nun große Grünflächen auf, das Gelände ist terrassiert angelegt und es gibt Wegeverbindungen quer über das Grundstück. Im Zentrum der Grünanlagen entsteht ein runder Platz als Treffpunkt für die Hausbewohner. Fahrradabstellplatz und Müllhaus sind nun grenznahe an der Ellharter Straße situiert.

Der weiter entwickelte Entwurf soll dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:
Präsentation