

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats zur Neubebauung Kapellenweg/ Langenburger Straße - Informationsveranstaltung am 07.04.2021 in Künzelsau

Das Projekt Neubebauung Kapellenweg/ Langenburger Straße wurde mehrfach, zuletzt am 27. Februar 2021 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Die in den Sitzungen vorgetragenen und in den Protokollen festgehaltenen Überarbeitungsvorschläge des Gestaltungsbeirats wurden von den Projektverantwortlichen nur zum Teil berücksichtigt. Die folgende Darstellung gibt eine tabellarische Übersicht.

Vorschläge aus dem GBR (zuletzt am 27.2.2021)	Aufgenommen?
Reduktion des Hauses A um ein Geschöß, um sich der Topographie und dem Höhenverlauf der Nachbargebäude besser anzupassen	Die Anregung wurde aufgenommen. Erläuterung Büro KALIS INNOVATION: - Punkt erledigt.
Gebäude B sollte so weit wie möglich nach Norden zum Kapellenweg verschoben werden, ohne jedoch seine Höhenlage zu verändern.	Das Gebäude wurde minimal nach Norden verrückt (ca. 1-2 Meter). Die Anregung des GBR wurde somit nicht ernsthaft aufgenommen. Erläuterung Büro KALIS INNOVATION: - Durch die Reduzierung der Stellplätze im Kapellenweg wurde die Möglichkeit für eine weitere Verschiebung des Gebäudes B möglich. - Gegenüber der Ursprungsplanung wurde das Gebäude B um 3,32 m nach Norden verschoben. Somit wurde der Abstand zur nördlichen Grenze von ursprünglich 10,20 m auf 6.88 m verringert. - Die Höhenlage von Haus B wurde beibehalten.
Der hangparallele Freiraum zwischen den Gebäuden sollte mehr Raum bekommen, um die Qualität dieses Freiraums deutlich zu steigern.	Der Freiraum hat nicht an Qualität gewonnen, die Anregungen des GBR wurden nicht aufgenommen. Erläuterung Büro KALIS INNOVATION: - Durch das Verschieben von Haus B ist der hangparallele Freiraum zwischen den Gebäuden B und D deutlich verbessert worden. Die Qualität des Freiraums ist deutlich gestiegen. - Der Freiraum zwischen Haus A und C ist auf Grund der Topographie als gegeben hinzunehmen. Die Situation wird seitens der Planer als qualitativ wertig eingestuft.

<p>Verbesserte Tiefgaragenerschließung an der Langenburgerstraße mit nur einer Einfahrt und Reduktion der Höhe der begleitenden Stützwand.</p>	<p>Die Anregung wurde aufgenommen.</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Punkt erledigt.
<p>Der GBR hat bereits <i>mehrfach</i> gebeten zu überprüfen, ob die Erschließung eines Teils der Gebäude über das 1. OG erfolgen kann, was der sehr steilen Hanglage erschließungstechnisch entsprechen würde und die Gebäude wesentlich besser in den Hang einbinden würde, auch in Bezug auf die Gestaltung der Freiräume.</p>	<p>Die Anregung wurde nicht aufgenommen.</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <p>Die Erschließungen der einzelnen Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haus A, ebenerdig, unverändert - Haus B, ebenerdig, unverändert (Prüfung eines Zugangs auf halber Höhe zum OG momentan in Arbeit) - Haus C, ebenerdig unverändert (Prüfung eines Zugangs auf halber Höhe zum OG momentan in Arbeit) - Haus D, Zugang auf halber Höhe zum OG - Haus E, Zugang auf halber Höhe zum OG <p>Anmerkung: Die Erschließung der einzelnen Baukörper (vor allem Haus C bis E) ist allein Sache der planenden Architekten und fällt nicht in den Beurteilungsrahmen des Städtebaus.</p>
<p>Der GBR hat <i>mehrfach</i> gebeten, frühzeitig einen Landschaftsarchitekten / eine Landschaftsarchitektin in die Planungen mit einzubeziehen..</p>	<p>Die Anregung wurde nicht aufgenommen</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischenzeitlich wurde eine Zusammenarbeit mit dem Büro OK Landschaft aus München hergestellt. Dieses Büro ist momentan beratend tätig. - Im Zuge der Baugesuchsplanung ist beabsichtigt eine weiterführende Beauftragung vorzunehmen.
<p>Bei der Ortsbegehung und der GB-Sitzung am 27. Februar wurde noch Ergänzendes empfohlen und auf bereits ausgesprochene Empfehlungen hingewiesen: Die Stellplatzanzahl am Kapellenweg zu reduzieren und auf die Carportüberdachung zu verzichten. Dafür sollte auf jeden Fall der baurechtlich notwendige Abstand einer Stützwand zum östlichen Nachbargrundstück eingehalten werden. Flächen für Müll und Fahrräder sowie die Option einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und der Wechsel von Senkrechtparker auf Längsparker ist zu prüfen.</p>	<p>Die Anregung wurde nicht merklich aufgenommen, eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug fehlt.</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stellplatzanzahl am oberen Ende des Kapellenwegs wurde zunächst von 11 auf 6 und jetzt auf 4 Stellplätze reduziert. - Die Carportüberdachung wurde entfernt. - Ein Abstand der Stützwand zum östlichen Nachbarn wurde hergestellt. Das Abstandsmaß beträgt 4,56 m.

	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Prüfung von Längs- oder Schrägparker am oberen Ende des Kapellenwegs hat ergeben, dass beide Varianten nachteilig sind. Die jetzt geplanten Senkrechtparker (4 Stk) stellen ein Optimum an Flächenverbrauch zu Stellplatzanzahl dar. Somit entstehen für Haus A und Haus B jeweils zwei Besucherstellplätze. - Eine Fläche für das Aufstellen von Müllbehältern (nur an Abholtagen) ist eingeplant. - Eine Fläche für das Abstellen von Zweirädern ist eingeplant. - Die Planung einer Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug ist nicht Aufgabe der Bauherrin. Der Bauherr schuldet diese nicht. Somit kann ein Fehlen dieser „Planung einer Wendemöglichkeit“ nicht beanstandet werden.
--	---

Weitere Anregungen aus der Informationsveranstaltung

Präsentation auf der Informationsveranstaltung und Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger	Empfehlungen an die Stadt
<p>Es wird das Anlegen eines Kinderspielbereichs gewünscht. Dies wird seitens des GB unterstützt.</p>	<p>Die Stadt sollte im B-Plan-Verfahren die Planung eines Spielplatzes fordern. Der Verbindungsweg zwischen Kapellenweg und Langenburgerstraße sollte öffentlich zugänglich sein. Der Spielplatz kann an diesem Weg liegen und könnte ein nachbarschaftlicher Treffpunkt sein.</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Platz für Begegnung bzw. ein Spielplatz für die Anwohner der Wohnanlage wurde eingeplant. - Ein öffentlicher Weg oder das zur Verfügung stellen von Wegen und Plätzen für „Nicht Anwohner“ wird seitens der Bauherrin nicht akzeptiert. Daraus würden sich schwierige Fragen zu Unterhaltskosten, Unterhaltsmaßnahmen und vor allem schwierige Haftungsfragen ergeben die der Bauherrin nicht zugemutet werden können.

	<ul style="list-style-type: none"> - Ein öffentlicher Weg über das Grundstück würde eine eventuelle Grundstücksteilung erschweren und den Grundstückswert mindern (öffentliches Wegerecht).
<p>B-Plan: Die Bürgerinnen und Bürger kritisieren die Größe der Baufenster.</p>	<p>Es wird dringend empfohlen, dem Bauherren und Architekten möglichst wenige Spielräume im B-Plan-Verfahren zu lassen (Baufenster direkt um Gebäude, etc.)</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die neuen Unterlagen zeigen deutlich, dass es für den Architekten keinen Spielraum in der räumlichen Ausdehnung der Baukörper gibt. - Die Baufenster liegen alle „press“ an den äußeren Kanten der geplanten Häuser an.
<p>Über die GRZ wollte der Architekt in der Informationsveranstaltung keine Aussagen treffen. Insgesamt entsteht der Eindruck einer gewissen Intransparenz.</p>	<p>Planungsrechtliche Aspekte zur Erstellung des projektbezogenen Bebauungsplans: Die Prüfung und Vorgabe der städtebaulichen Kennzahlen, wie GRZ, GFZ, Art und Anzahl der Wohnungen etc. sind Bestandteil dieses Verfahrens.</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Übersicht zu GRZ und GFZ liegt den neuen Unterlagen bei. - - Nach Rücksprache mit dem Büro für Stadtplanung Prof. Baldauf aus Stuttgart ist eine Angabe der GFZ nicht notwendig. Jedoch wären Grundrisse und Schnitte die das gesamte bauliche Maß aufzeigen sinnvoll. - Die vorgeschlagenen Pläne liegen den neuen Unterlagen bei.
<p>Wichtiger Diskussionspunkt ist die durch die Neubebauung sich verändernde Verkehrssituation am Kapellenweg und an der Langenburger Straße. Abweichend vom bereits bestehenden Verkehrsgutachten des Büros Schönfuß wird ein weiteres Gutachten eines öffentlichrechtlichen Sachverständigen gefordert.</p>	<p>Diesem Vorschlag könnte entsprochen werden. Es ist davon auszugehen, dass nur so die Bedenken der Einwohner ausgeräumt werden könnten. Zu klären wäre die Finanzierung des erneuten Gutachtens.</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgutachter Karajan aus Stuttgart hat in einer Email folgendes geschrieben: ... den Aussagen über die zu erwartenden Verkehrsmengen des Kollegen Schönfuß kann ich inhaltlich zustimmen. Der Kapellenweg ist als Wohnweg wie beschrieben einzuordnen... (jedoch müsste die Wegbreite nach heutigen Anforderungen verbreitert werden, Aufgabe der Stadt). Die Ansätze zu den zusätzlich zu erwartenden Fahrzeugen würde ich dabei aus der vorliegenden Stellungnahme des Kollegen Schönfuß übernehmen.

<p>Die Bürgerinnen und Bürger weisen auf die fehlende Anlieferungsmöglichkeit an der Langenburger Straße hin, da eine Einfahrt für größere Fahrzeuge in die Tiefgarage nicht möglich ist.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen im Bereich der Einfahrt zur TG eine Parkbucht für entsprechende Lieferfahrzeuge einzuplanen. Vom Verkehrsgutachter sollte auch überprüft werden, in wieweit eine Linksabbiegespur zur Einfahrt in die Tiefgarage an der Langenburger Straße erforderlich und umsetzbar ist.</p> <p>Erläuterung Büro KALIS INNOVATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Parkbucht für Lieferfahrzeuge wurde eingeplant. - Nach Rücksprache mit zwei unabhängig voneinander arbeitenden Verkehrsgutachtern wurde folgende Aussage getätigt: <i>„Selbst eine Anzahl von 33 PKW Stellplätzen in der Tiefgarage stellt eine geringe Anzahl an Fahrzeugen dar. Eine Linksabbiegerspur wäre die größte mögliche Lösung. Üblich bei Versammlungsstätten... dort besteht dann das Problem das z. B. 50, 100 oder mehr Fahrzeuge in einem engen Zeitraum An- oder abfahren. Das ist bei einer Wohnanlage nicht gegeben. In einem Berechnungsverfahren müsste das geklärt werden.“</i> - Der Bauherr erwägt eine Beauftragung eines Verkehrsplaners für den Nachweis.
---	--

In den ersten Sitzungen wies der Gestaltungsbeirat auf folgende stadtentwicklungspolitische Frage hin: „Die grundsätzliche Frage, in stadtbildprägenden Lagen der Stadt Künzelsau Luxuswohnungen in städtebaulich geballter Form zu realisieren, nimmt der Gestaltungsbeirat zur Kenntnis. Eine Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes in der Stadt wird jedoch, unabhängig von der Lage, empfohlen, um langfristig lebenswerte und durchmischte (Generationen, Lebenssituationen) Quartiere zu gewährleisten.“ (vgl. Protokolle Sitzungen 7, 8).

Insgesamt ist festzuhalten, dass jede Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung immer auch einen Mehrwert für das Quartier darstellen sollte. Dies könnte z.B. gewährleistet werden durch eine öffentlich zugängliche Durchwegung, eine Freiraumgestaltung, die Gemeinschaft und Biodiversität fördert und einen Spielplatz/ Freibereich, der als nachbarschaftlicher Treffpunkt dient.

In der Informationsveranstaltung wurde erneut deutlich, dass das Bauvorhaben nur realisiert werden kann, wenn transparent, sachlich und offen diskutiert und kommuniziert wird.

Stuttgart, 09.04.2021, Christina Simon-Philipp für den Gestaltungsbeirat