

Protokollauszug

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Künzelsau

TOP 3 10.30-12.00 (öffentlich)

Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern Kapellenweg/ Langenburger Straße

Verantwortlich für den Entwurf: Kalis Innovation Künzelsau, Erich Kalis (Künzelsau), Marcus Bär (Ludwigsburg).

Herr Kalis stellt die überarbeitete Planung vor. Herr Bär ist zwar per Webex zugeschaltet, kann allerdings im Sitzungssaal nicht gehört werden.

Zusätzlich zur Überarbeitung der Pläne wird auf drei weiteren Plänen die überbaute Fläche der 5 Gebäude mit Angabe der GRZ sowie die Ermittlung der jeweiligen Geschossflächen dargestellt. Ein neuer Freiflächenplan zeigt Ansätze für einen Kinderspielbereich und mögliche Baumstandorte, allerdings keine Höhenlinien, so dass der Umgang mit der Topographie nur den Schnitten zu entnehmen ist.

Frühere Anregungen des GBR wie in dem genannten Papier vom 09.04.21 dargestellt, werden weitgehend als erledigt betrachtet. Dazu gehören:

- Die Reduktion des Hauses A um ein Geschoss
- Das Verrücken des Hauses B um 3,32 m nach Norden bei Beibehaltung der Höhenlage
- Reduktion auf 4 Stellplätze am Kapellenweg und Einhaltung des Grenzabstands zum östlichen Nachbarn, Entfall der Carportüberdachung
- Reduktion auf nur eine Tiefgaragenzufahrt an der Langenburger Straße und Reduktion der Höhe der begleitenden Stützwand
- Einschaltung eines Landschaftsarchitekten
- Nachweis einer Anlieferungsbucht an der Langenburger Straße
- Ein neu hinzugezogene Verkehrsplanungsbüro hält eine Linksabbiegespur an der Langenburger Straße zur Erreichung der 33 Tiefgaragenplätze für nicht notwendig

Der Gestaltungsbeirat hat empfohlen, einen Landschaftsarchitekten/ eine Landschaftsarchitektin hinzuzuziehen. Diese/r sollte nicht nur beratend tätig sein, sondern die Freianlagenplanung übernehmen.

Die anschließende Diskussion beschäftigt sich im Wesentlichen mit 2 Aspekten:

- 1. Verkehrssituation am Kapellenweg und Langenburger Straße**
- 2. Umgang mit der Topografie, bzw. der Freiraumplanung**

Zu 1. Obwohl eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug am Ende des Kapellenwegs wünschenswert wäre, wird mitgeteilt, dass die Fahrzeuge, wie bisher, genauso gut rückwärts wieder ausfahren können.

Da der Kapellenweg wegen seiner geringen Breite keine Ausweichmöglichkeit für entgegenkommende Fahrzeuge hat und eine Ampelregelung wegen fehlender Rückstaumöglichkeiten ausgeschlossen ist, müssen von einem vereidigten Verkehrsplaner Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie der zusätzliche Verkehr durch die Neubebauung organisiert werden könnte (Begegnungen mit Fußgänger, Radfahrern, Fahrzeugen). Denkbar wäre evtl. eine Reduktion auf Schrittgeschwindigkeit und eine Ausweichbucht auf halber Strecke durch Erwerb von Grundstücksflächen der nördlichen großen Parzellen.

Entscheidend für die Genehmigungsfähigkeit (Gemeinderat, Bau- und Planungsrecht) ist eine justiziable Beurteilung der durch das Bauvorhaben veränderten Verkehrssituation sowohl am Kapellenweg als auch an der Langenburger Straße durch einen vereidigten Verkehrsplaner.

Zu 2. Eine öffentliche Wegeverbindung durch das Planungsgebiet, wie vom GBR vorgeschlagen, wird vom Investor wegen der Unterhalts- und Haftungsfragen abgelehnt.

Die vorgestellten Schnitte durch die Bebauung und das Gelände mit den Freiflächen zeigt einen etwa dreigeschossigen Höhensprung zwischen den nördlichen und den südlichen Gebäuden. Dieser Abstand wurde gegenüber der bisherigen Planung durch Verschieben des Hauses B nach Norden um 3,32 m vergrößert. Dies ist hilfreich für den Ausblick und die Besonnung der nördlichen Gebäude.

Durch die Erschließung der südlichen drei Gebäude im EG entsteht allerdings zwischen den Gebäuden im Norden und Süden eine übermäßig hohe Schlucht, die nur noch mit gewaltigen Stützmauern und nicht mehr mit einem natürlichen landschaftlichen Gefälle zu bewältigen ist. Hier sind auch geeignete Maßnahmen zur Absturzsicherung vorzusehen.

Die wiederholt vorgetragene Empfehlung des GBR, die südlichen Gebäude im 1. OG zu erschließen wird nicht aufgenommen. Dem Verweis der Planer, die Erschließung fiele nicht in den Beurteilungsrahmen des Städtebaus muss widersprochen werden, wenn dies zu einer unzumutbaren Veränderung der Topografie mit den entsprechenden Nachteilen führt (siehe Eintragung des vorhandenen Geländes in den Schnitten). So ist auch der neu nachgewiesene Kinderspielplatz in dieser Enge nicht vorstellbar. Es bleibt unverständlich, warum z.B. die Ost-West orientierten südlichen Wohnungen nicht im 1. OG von Norden erschlossen werden, dann würde auch im EG kaum Wohnfläche entfallen.

In Abstimmung mit dem vorgeschlagenen Büro für Freiraumplanung sollte sowohl der Lageplan mit Höhenlinien, als auch die Schnitte im vorgenannten Sinn qualifiziert überarbeitet werden.