

Mobiler Gestaltungsbeirat Langenau

Sitzung 09.03.2020

TOP 1

**Bauvorhaben: „Nördlich der Karlstraße“
Kauer Architekten, Langenau / Investor Kunze Langenau**

Auf dem Grundstücksareal nördlich der Karlstraße, im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum wird die Entwurfsplanung für ein neues Wohnquartier präsentiert. Das heute, durch ein Einfamilienhaus mit parkähnlichem Umfeld genutzte Grundstück wird städtebaulich durch sechs Mehrfamilienhäuser zu einem verdichteten Wohnstandort entwickelt.

Von Süden erschlossen wird die Zufahrt und Abfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage und die Durchwegung des Quartiers bis zum Simontalgraben angeboten.

Die Zufahrtssituation von Süden, der Karlstraße über eine teilweise gewerbliche Parkplatzfläche (Firma Storer) wird äußerst kritisch bewertet. Sowohl als zukünftige Adresse für das neue Quartier als auch aus Sicherheitsgründen für die Bewohner, Kinder, Fußgänger, Radfahrer etc. stellt dieser Lösungsansatz keine befriedigende Variante dar. Der formulierte Ansatz eines verkehrsberuhigten Bereiches kann nicht ansatzweise umgesetzt werden.

Der Beirat plädiert für eine Überprüfung der Erschließung von Norden über den Simontalgraben. Sowohl Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage als auch die Haupteingangssituation in das neue Wohnquartier sollten von Norden erfolgen. Das Quartier selber sollte autofrei, frei von Individualverkehr geplant werden, eine Durchwegung für Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc. ist von Nord nach Süd möglich. Dadurch könnte das Quartier eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum generieren.

Das Thema „Wohnen im Park“ könnte in der Transformation des Vorhandenen eine neue starke Identität erzeugen. Die neuen Wohnbausolitäre sollten sich nicht gegenüber ihren baulichen Nachbarschaften abgrenzen, sondern Übergänge formulieren. Eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von Nord nach Süd und nach Westen in die Rosenstraße/ Nelkenstraße würde das Wohngebiet sinnfällig mit den angrenzenden Erschließungsstrukturen vernetzen.

Die vorgeschlagene bauliche Dichte wird durch das Gremium als zu hoch erachtet und in seiner Angemessenheit zu den vorhandenen benachbarten Bebauungsstrukturen kritisch gesehen.

Auf dem ca. 1. ha großen Grundstück sind die vorgeschlagene Anzahl von 113 Wohneinheiten und der „Fußabdruck“ der Bebauung, die überbaute Grundstücksfläche deutlich zu reduzieren.

Mögliche Varianten wären eine Reduzierung auf fünf Baukörper bzw. eine wesentliche Verkleinerung der Grundfläche der Baukörper. In dieser Überprüfung sollte auch der Stadtrand, Übergang zum Landschaftsraum nach Westen verzahnend ausgebildet

werden und nicht, wie vorgeschlagen als IV-geschossige, fast geschlossene Bebauungsstruktur erscheinen.

Die gewählte Baukörpertypologie zweier verschränkter Kuben mit zentralem Erschließungskern wird begrüßt und schafft die Grundlage für differenzierte Ausbildungen unterschiedlicher Geschossigkeiten.

Das Gremium ist der Meinung, dass die Wohneinheiten auf ca. 75-80 WE reduziert werden müssen und die Geschossigkeit in den Übergangsbereichen zu den vorhandenen teilweise eingeschossigen Bebauungsstrukturen auf II – III bzw. in den zentralen Bereichen auf III – IV entwickelt werden sollen. Diese Anpassung der Volumina schafft die, für Langenau im Gesamtkontext betrachtete Angemessenheit einer Neuentwicklung.

Innerhalb des neuen Wohnquartiers wäre ergänzend zu dem vorgeschlagenen Wohnungsgemeinde von Eigentumswohnungen und gefördertem Mietwohnungsbau eine öffentliche Nutzung wie z.B. ein Begegnungsraum (Café) im Erdgeschoss wünschenswert, um den zukünftigen Bewohnern und der Nachbarschaft einen Treffpunkt anzubieten, der Quartiersidentität formuliert.

Im Zuge einer geplanten bauabschnittswisen Realisierung ist in jeder Phase auf ein gemischtes Wohnungsgemeinde von ETW's und geförderten Mietwohnungen Wert zu legen.

Durch die Reduzierung der Baumassen kann auf dem Grundstück eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes, der Platz- und Grünflächen entstehen und der Charakter des „Wohnens im Park“ umgesetzt werden.

Der Spielplatz sollte aus seiner „Schattenlage“ eines angrenzenden Gewerbebaus in die Mitte des Areals rücken. Um die gewünschten und dargestellten Baumstandorte umzusetzen und zu gewährleisten ist eine Mindesterdüberdeckung der geplanten Tiefgarage von 0,6 m einzuplanen. Der Erhalt bestehender prägender Baumstandorte wäre in Teilbereichen wünschenswert. Die von den Planern vorgeschlagenen Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen werden positiv aufgenommen. Die heute, das Grundstück abschirmenden Heckenstrukturen sollten aufgebrochen, aufgelöst werden, um offene Übergänge von Landschaftsraum und Quartier zu ermöglichen.

Die gewählten punktförmigen Baukörper lassen eine gute Durchlüftung des Quartiers erwarten.

Der Gestaltungsbeirat ist der Meinung, dass mit der vorgeschlagenen Planung und der Weiterentwicklung auf dem Areal ein hochwertiger eigenständige Wohnstandort entstehen kann, der sich in den Stadtgrundriss von Langenau angemessen einfügt, innerstädtischen Wohnraum generiert und eine hohe Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner gewährleisten kann.

Der ambitioniert vorgetragene architektonische Ansatz, verrät in seiner formulierten Materialität und Fassadengestaltung eine sichere architektonische Hand.

Eine Wiedervorlage des Projekts im Gestaltungsbeirat mit Anpassung der Weiterentwicklung im Modell und Plänen ist erforderlich.

Mobiler Gestaltungsbeirat Langenau

Wiedervorlage 08.05.2020

Bauvorhaben: „Wohnen im Park, Nördlich der Karlstraße“
Am Simontalgraben 21 + 23, Flurstücke Nr. 2011/3 und 2012/1

Architekten: RKA, Kauer Architekten, Langenau
Investor: Rolf Kunze Wohnbau GmbH, Langenau

Auf der Grundlage der Empfehlungen (GBR 09.03.2020) wurde die Planung für das neue Wohnquartier überarbeitet und weiterentwickelt. Die aufgezeigten Planungsüberlegungen und Anpassungen können überzeugen und widerspiegeln die Anregungen für ein angemessenes Bebauungskonzept.

Der bestehende parkartige Charakter des Grundstücks erfährt durch die Reduzierung der Baukörper und Baummassen eine richtige Gewichtung.

Mit fünf Baukörpern kann auf die angrenzenden Nachbarschaften, Bebauungsstrukturen besser reagiert werden. Die differenzierten Geschossigkeiten, von II – IV Geschossen sind entsprechend Lage und Ausrichtung gut gewählt.

Die Erschließung von Norden über die Zufahrtssituation „Am Simontalgraben“ schafft das gewünschte autofreie Quartier. Die geplante Tiefgaragenzu- und abfahrt sollte jedoch nicht so dominant und prägend in dieser Situation ausgebildet werden. Überprüft werden sollte eine Zufahrtssituation, für diese gemeinsame Tiefgarage östlich des nordöstlichen Gebäudes senkrecht zum Simontalgraben. Die Zu- und Abfahrt sollte getrennt auf die Nord- und Südseiten des Simontalgrabens aufgeteilt werden, um die Begegnungsverkehre zu erleichtern und für die Ausgestaltung des Simontalgrabens mehr Raum zu haben. Dadurch kann die Adresse, die Eingangssituation in das neue Wohnquartier attraktiver gestaltet und noch besser akzentuiert werden.

Der Nachweis der Funktionalität der verkehrstechnischen Querschnitte beidseitig des Simontalgrabens sind noch durch einen Verkehrsplaner fachlich nachzuweisen. Der, durch diese Erschließungsvariante zentrale Quartiersplatz bedarf noch einer vertiefenden Planung, um die Wohnumfeldqualität auf dem Grundstück zu stärken.

Ebenfalls sollten die Schnittstellen nach Süden zur Karlstraße und nach Westen zur Rosenstraße/ Nelkenstraße für die notwendigen Fuß- und Radwege Anbindungen attraktiver gestaltet werden. Die Einbindung in den gesamtäumlichen Kontext bedarf einer Präzisierung, kleine Auftaktplätze an diesen Schnittstellen wären denkbar. Die Fußwege an der Ost- und Südseite sollten nicht direkt entlang der Grundstücksgrenzen, sondern eingerückt mit einer Abgrünung zu den Nachbargrundstücken verlaufen.

Die angedeuteten möglichen getrennten Tiefgaragenzu- und abfahrten einzelner Baukörper werden kritisch bewertet, da sie die gestärkten Quartiersverknüpfungen und Begrünung wieder stark beeinträchtigen

Insgesamt sollten die Freianlagen, Außenanlagen unter Berücksichtigung einzelner bestehender Bäume, den Spielflächen, den privaten Gärten und dem Platz durch eine vertiefende Freiflächenplanung verbessert werden. Eine Einbindung eines Landschaftsarchitekten, Landschaftsarchitektin wird angeregt.

Bei der Setzung der fünf Baukörper kann sich der Gestaltungsbeirat an der westlichen Siedlungskante ein Einrücken des mittleren Baukörpers in Richtung Quartiersplatz vorstellen, so dass der Übergang in den Landschaftsraum verzahnend ausgebildet werden kann.

Die, durch die Überarbeitung reduzierte städtebauliche Dichte wirkt sowohl für die Bebauung als auch für die entstehenden Freiräume angemessen. Die Reduzierung der Wohneinheiten auf 79 WE (vorher 113 WE) schafft im Kontext der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzungen eine gute räumliche Dichte, die die Rahmenbedingungen des Ortes anerkennt. Es entsteht ein Wohnquartier eigener Identität, von hoher architektonischer Qualität, eingebettet in einen großzügigen Freiraum.

Fassadenduktus, Materialität, Fassadenbegrünung und Proportionen lassen eine gute Wohngebietsatmosphäre für die zukünftigen Bewohner erkennen.