

06.02.2011

Intervention des Bürgervereins Zähringen zur Neubebauung westlich und östlich der Zähringer Str

Siehe auch Bericht in den Mitteilungen Januar 2011.

Inzwischen hat der Bürgerverein termingerecht zu den beiden Bauvorhaben, neben weiteren Gesprächen, auch getrennte Stellungnahmen zu den einzelnen Neubauvorhaben westl. und östl der Zähringer Str gegenüber der Stadtverwaltung abgegeben...

Die wesentlichen Aussagen zum Bebauungsgebiet westl Zähringer Str. sind:

1.

Die auf der westlichen Seite entlang der Zähringer Straße, zwischen Hornusstraße und Buchenstraße (Isfahan-Allee), bestehenden Gebäude weisen ganz überwiegend eine 5-6 stöckige Bebauung auf.

Die vorgesehene Baumaßnahme Zähringer Straße / Ecke Tullastraße muss sich in dieses Ensemble gestalterisch einfügen, der vorgesehene Baukörper sollte die Nachbarbebauung nicht überschreiten.

2.

Der Abstand zu den nördlich liegenden Gebäuden Zähringerstraße 302-304 sollte größer als vorgesehen sein, um eine ausreichende Sonneneinstrahlung und insbesondere eine gute Durchlüftung für die angrenzenden Anwohner zu gewährleisten. Hier empfehlen wir, entsprechende Gutachten zu erstellen.

3.

Hinsichtlich der Verkehrsführung regen wir an, dass durch ein Verkehrsgutachten resp. eine Verkehrsprognose sicher gestellt ist, dass durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen insbesondere des ruhenden Verkehrs, die Umgebungsstraßen im Quartier nicht zusätzlich und unerträglich hoch belastet werden. Insbesondere bitten wir zu prüfen, ob die geplante Anzahl an Tiefgaragenplätzen und die entsprechende Ein- und Ausfahrt so ausreichend dimensioniert ist, dass ein zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr im Quartier weitgehend vermieden werden kann.

4.

Bei der Bürgeranhörung im Bürgerhaus Zähringen unter Federführung des Stadtplanungsamtes wurden durch die Bürgerschaft zahlreiche Bedenken angemeldet und gleichzeitig vielfache Einsprüche angekündigt.

Vor diesem Hintergrund ist zu überprüfen, ob ein, zwar grundsätzlich rechtlich mögliches, beschleunigtes Verfahren sinnvoll und zweckmäßig ist.

Zur östl Seite der Zähringer Str. wird (auszugsweise) ausgeführt:

Der Bürgerverein Zähringen begrüßt generell eine in diesem Areal vorgesehene bauliche Veränderung, wie dies schon im STEP Zähringen und in vielen Vorgesprächen immer unterstrichen wurde. Ausdrücklich werden die Erstellung eines neuen Feuerwehrgerätehauses

und die Anlage von neuen Parkmöglichkeiten im Zuge der Veränderungen des Alemannia-Sportgeländes mitgetragen.

Laut Begründung zum Bebauungsplan sollen in den geplanten Gebäuden an der Zähringerstraße/Lameystraße u.a. Wohnungen, Büros, eine Pflegeeinrichtung, Ladengeschäfte, ein Café und eine Gastronomie mit Außenbewirtung entstehen. Auch diesen angedachten Nutzungen können wir zustimmen.

Aber zu dem uns nun vorliegenden detaillierten Plan zur beabsichtigten Bebauung, wie sie bei einer ersten öffentlichen Bürgeranhörung auch visuell präsentiert wurde, melden wir unsere erheblichen Bedenken an. Diese richten sich insbesondere gegen

1. Gebäudehöhe

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist unter der Ziffer 2 u.a. folgendes ausgeführt:

„Ziel ist es, für den städtebaulich prominenten Bereich östlich und westlich der Zähringer Straße eine qualitätsvolle städtebaulich-architektonische Lösung zu sichern, um den Standort gestalterisch und funktionell aufzuwerten“.

Dieses Ziel einer **qualitätsvollen** Lösung können wir mit der derzeit vorgestellten Planung nicht erkennen. Die Ostseite der Zähringerstraße weist bis zur Ortsteilmittle eine maximal 4-5 stöckige Bebauung auf. Die vorgesehene Baumaßnahme Zähringer Straße / Ecke Lameystraße muss sich in dieses Ensemble gestalterisch einfügen, der vorgesehene Baukörper sollte die Nachbarbebauung nicht überschreiten.

Die massive "Riegelbebauung" mit 6 Geschossen entlang der Zähringerstraße passt nicht in die Umgebung und lässt den Eindruck einer nicht gewollten Häuserschlucht aufkommen. Hier empfehlen wir entgegen dem Plan eine niedrigere und aufgelockerte, durchbrochene Bebauung. Den geplanten Turm (ein Hochhaus) mit 11 Geschossen lehnen wir insgesamt ab, er ist willkürlich und passt städtebaulich nicht in die Umgebung.

In unmittelbarer Nähe haben wir mit Bürgerhaus, Sporthalle, Jugendzentrum, Künstlerwerkstatt L6, Zähringer Park, Gärtnerei und Sportanlagen einen für Zähringen äußerst sensiblen Bereich, welcher der Naherholung, Freizeitgestaltung und des gesellschaftlichen Treffens dient. Die vorgesehene massive Bebauung degradiert die genannten Anlagen zum Hinterhof und wertet diese immens ab.

Aus diesem Grund sind auch die U-förmig dazu angeordneten Baukörper Richtung Lameystraße in Höhe und Bauausführung zu überplanen.

2. Abstand zu angrenzenden Gebäuden

Der Abstand zu den nördlich liegenden Gebäuden Zähringerstraße 299-301 sollte größer als vorgesehen sein, um eine ausreichende Sonneneinstrahlung und insbesondere eine gute Durchlüftung für die dort wohnenden Anwohner zu gewährleisten. Auch halten wir eine Tiefgarageneinfahrt an dieser Stelle - von der Zähringerstraße aus- verkehrstechnisch für problematisch. Hier empfehlen wir, entsprechende Gutachten, wie Klimaanalyse bzw. Verkehrsprognose zu erstellen.

3. Verkehrssituation

Es liegt nahe, dass durch die vorgesehene Nutzung ein erheblicher zusätzlicher Verkehr durch die Kunden, Gäste und Patienten entstehen wird. Auch benötigen diese jeweils eigene Parkplätze. Es muss daher sichergestellt sein, dass die Anzahl an Tiefgaragenplätzen und die entsprechende Ein- und Ausfahrt so ausreichend und leistungsfähig dimensioniert ist, um neben den ohnehin benötigten Eigentümer- / Mieterparkplätzen auch ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund fordert und empfiehlt der Bürgerverein die Planung Lameystraße völlig neu zu überdenken.

Im weiteren Verfahren wird er in den entsprechenden Gesprächen und Verhandlungen mit den zuständigen Verwaltungsstellen und den Gemeinderatsfraktionen die Besorgnisse aus der ersten Bürgeranhörung einbringen und wie dargelegt, gegen den vorgesehenen „Baukoloss“ intervenieren. Mit dem neuen Baubürgermeister hat bereits ein erstes Gespräch stattgefunden.



Holger Männer und Christoph Konanz im Gespräch mit Bürgermeister Prof. Martin Haag