

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des ART wieder.

## **Kritik am städtebaulichen Entwurf „Fuchsbühl Erweiterung“**

*Prof. Dr. Klaus Kornwachs,*  
Argenbühl im Juli 2021

Der vorliegende Entwurf zum Baugebiet „Erweiterung Fuchsbühl“, der nun im Juli 2020 als Satzung verabschiedet wurde, hinterlässt, wenn er so verwirklicht werden sollte, ein ungutes Gefühl. Unabhängig von den technischen, rechtlichen, ökologischen Einwänden, die in den dazu vorgesehenen Verfahren geäußert wurde, und die zwar angehört, aber nicht berücksichtigt wurden, ist das Vorhaben auch architektonische und städtebauliches nicht gerade klug zu nennen. Um es glatt heraus zu sagen: Der Entwurf ist nach wie vor uninspiriert, städtebaulich nicht genügend ausdifferenziert, er ist nicht mehr zeitgemäß, er ist energietechnisch unterbestimmt sowie wegen seines ungerechtfertigten Flächenverbrauchs mangels Bedarf auch ökologisch unbefriedigend. Er ist ein klassisches Beispiel für den zunehmenden Flächenfraß, den man angeblich doch eindämmen möchte. Außerdem greift er – was auch zugegeben wird – massiv in das Dorf- und Landschaftsbild ein.

Der Entwurf atmet noch den städtebaulichen Geist autofreundlichen Vorstädte mit Garage, breiten Zufahrtswegen und mit einem entsprechenden Anteil des Flächenverbrauchs für Verkehr. Durch die Verdichtung pervertiert der Entwurf den Gedanken eines Hauses im Grünen. So weisen alle Reihenhäuser und Einfamilienhäuser jeweils Garagen und entsprechende Stellplätze auf. Nur für die großen Kubaturen sind Tiefgaragen vorgesehen. Dies führt zu einem erheblichen Grad an Flächenversiegelung, die noch durch die Breite der Zuführungsstraßen und einer entsprechend dichten Straßenführung (ohne Bürgersteige) verstärkt wird.

Die geometrische Form des Baugebiets verdient die Bezeichnung Abrundung nur bedingt. Denn im Nordosten ragt das Gebiet spitzförmig in landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Allein dadurch werden zwar neun Einfamilienhäuser, drei Doppelhausgrundstücke und ein vierfaches Reihenhäuser gewonnen. Es ist aus der Geometrie aber unübersehbar, dass hier ein Anschluss an ein weiteres Baugebiet stillschweigend vorbereitet werden soll.

Da der Heubächle-Weg, der das Gebiet etwa hälftig durchschneidet, befahrbar sein soll, begrenzt dies automatisch die Aufenthaltsmöglichkeit mit einer bestimmten Qualität in diesem Bereich, deshalb ist auch die öffentliche Grundfläche in der Mitte völlig ungenügend ausgeprägt. Eine Mitte kommt so nicht zustande.

Die großen Kubaturen sind in der Mitte angeordnet, und werden damit auch vom Höheneindruck her prädominant. Über den Eingriff in das Landschaftsbild ist an anderer Stelle ja schon ausführlich diskutiert worden.

Die Mitte des Baugebiets als Pseudoquartier ist unzureichend gestaltet: Sie enthält keinen Spielplatz, keinen Teich, keinen Brunnen und keine genügende Grünfläche, wo man sich tatsächlich treffen könnte. Die benachbarten Gebäude sind auch nicht auf diese Mitte ausgerichtet, sondern entlang der Höhenlinien angeordnet. Das macht nur Sinn, wenn man keine Mitte des Viertels haben will. Zwar sind die Ausrichtungen der Häuser im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nicht eingezeichnet, sondern nur die Baufenster, aber aus dem ersten Entwurf wird klar (aus der Simulation Büro Sieber vom Sommer 2019), dass die Ausrichtung zwischen den Reihenhäusern in den Grundstücken Nr. 31 A bis C nicht mit der Ausrichtung zum Beispiel der großen Kubaturen Grundstück Nr. 32 übereinstimmt. Dies ist ein klarer Bruch, wenn man auf die fast kreisförmige Anordnung – bedingt durch die Höhenlinien – der übrigen großen Kubaturen blickt. Dagegen lässt sich zum Beispiel die Ausrichtung der großen Kubatur im Grundstück Nr. 42, rechte Hälfte, nicht in den Kreis einordnen. Die Kubatur, die als Pendant zur Bebauung der östlich gelegenen Grundstücke Nr. 39 und Nr. 42 etc. zu liegen kommt, ist nochmal anders ausgerichtet.

Insgesamt kann man den Eindruck gewinnen, dass die Anordnung der Häuser so gewählt ist, dass jeder jedem seine Sicht in optimaler Weise verbaut. Es sind keine Sichtachsen erkennbar, die für jedes Grundstück wenigstens eine Partial-Sicht auf die Nagelfluhkette gestatten würden. Ausgenommen hiervon dürften wohl die oberen Stockwerke der großen Kubaturen sein, da sie die anderen südlich und südwestlich gelegenen Häuser überragen und so eine Bergsicht bieten. Bei der Vermarktung als Eigentums-, Zweit- und Ferienwohnungen ist dies sicher ein schlagendes Verkaufsargument.

Dies gilt auch für die Reihenbebauung an der westlichen Seite des Baugebiets. Hier sind sieben Einfamilienhäuser der Reihe nach angeordnet, jeweils mit Garagen. Es fällt auf, dass die Baufenster der Grundstücksreihe zwar etwas von dem Grünstreifen westlich und der Straße östlich zurückgesetzt sind, aber zwischen den Grundstücken selbst nicht begrenzt sind. Das bedeutet, dass gerade hier nach dem Muster Haus-an Garage, Garage an Haus etc. direkt gebaut werden kann. Dies ergibt eine störende Riegelwirkung sowohl von der Straße her wie von Westen her gesehen.

Außerdem ist die Anordnung dieser sieben Einfamilienhäuser so, dass sie so gut wie keine Sicht auf die Landschaft und das Gebirge haben werden. Die Höhendifferenzen vom Grundstück Nr. 1 über die Grundstücken Nr. 27 hinunter bis Grundstück Nr. 22 sind nicht so, dass man tatsächlich vom jeweiligen Grundstück aus über die Häuser des jeweiligen darunterliegenden Grundstücks eine Sicht in die Landschaft hätte.

Das Herausnehmen des Grundstücks zwischen Nr. 5 und Nr.7 (Modifikation vom 9.12.2020), was zur Ausweisung einer sogenannten öffentlichen Grünfläche geführt hat, ist nicht nachvollziehbar: Zum einen wird das Grundstück Nr. 7 mit einem dreiseitigen Anschluss an Grünflächen (außer Straßenseite) privilegiert, zum andern verrät diese „öffentliche Grünfläche“ letzten Endes, dass es sich um die Vorbereitung einer Stichstraße für ein zukünftiges Baugebiet im Norden handelt. Dasselbe gilt für die Stichstraße zwischen Grundstück Nr. 1 und 2.

Die Anlage des Retentionsbeckens auf der unteren öffentlichen Grünfläche verzichtet darauf, ein Retentionsbecken auch als Teich und damit auch als öffentlichen Treffpunkt und Anziehungspunkt zu funktionalisieren. Das bedeutet, dass man das Retentionsbecken durchaus aufteilen könnte: Einerseits ist ein kleineres Becken im mittleren Bereich der öffentlichen Grünfläche denkbar, die – neben einem solchen Teich – auch einen Spielplatz aufnehmen könnte. Andererseits gäbe es dann ein größeres Retentionsbecken im unteren Bereich, das dann nicht mehr Treffpunkt, sondern lediglich Grünfläche darstellen würde. Das Alternativmodell des ART spricht solche Möglichkeiten an.

Es ist in vielen Einwendungen betont worden, dass die große Kubaturen in der Mitte des Baugebiets störend wirken, und dass sie auch einen massiven Eingriff in das dörfliche Erscheinungsbild sowie das landschaftliche Bild darstellen. So könnten die großen Kubaturen durchaus in den Bereich der Grundstücke Nr. 21 und 20 untergebracht werden. Das Argument, dass die dort stehenden Reihenhäuser nur in dieser Position erschlossen werden könnten, erscheint wenig stichhaltig. Des ist ein Fall von Planungsfaulheit.

Eine generelle Kritik, wie sie schon vielfach geäußert worden ist, besteht in dem Bruch zur Anschlussbebauung durch Höhenunterschiede von über 3 m von Giebel zu Giebel. Bemängelt wird weiterhin die fehlende Festlegung der Ausrichtung der Dachgiebel in dem Gebiet. Dies würde zu einer Heterogenität führt, wie sie im Baugebiet Freie Bauernstraße, Abschnitt 3 negativ beobachtet werden kann.

Generell ist die Baurichtung der im ersten Entwurf eingezeichneten Häuser in ihrer Anordnung jeweils zueinander (Gegenrichtung) wenig kommunikativ. Diese Struktur verhindert eine Quartierbildung im Kleinen und erzeugt völlig divergente Hauptblickrichtungen aus den einzelnen Häusern, so dass schwerlich ein Zusammengehörigkeitsgefühl entstehen kann.

Als schwerwiegender Einwand muss vermerkt werden, dass die großen Kubaturen gerade in den Nachmittags- und Abendstunden die dahinter stehenden Reihenhäuser bzw. Einfamilienhäuser verschatten und dass gerade die Blickrichtungen der Häuser in den Grundstücken Nr. 31 (Reihenhaus) sowie Nr. 26 bis 29 aber auch darum herum wie Nr. 38 und 37 lediglich dem Blick auf die großen Kubaturen freigeben. Das erweckt den Eindruck, als würde man in einer Vorstadtsiedlung von Wanne-Eikel wohnen, aber nicht im Allgäu.

Generell ist der Entwurf nicht ortsspezifisch, sondern eine aus dem Computer gezogene Standardlösung, die vermutlich auch nicht an einem Real Modell (Höhenlinien und verschiebbare Objekte) physikalisch entwickelt worden ist.

Wir haben es hier mit einer Pauschallösung zu tun, die eine gesichtslose und leider auch geschichtslose Siedlungsentwicklung, wie sie leider jetzt schon in der Freien Braunstraße und zum Teil auch am Annabach in Eisenharz beobachten ist, weiter fördert. Ähnliche Standardlösungen finden sich zuhauf im Einzugsgebiet der beauftragten Planungsfirma.

Eine Realisierung dieses Entwurfs wird die Alleinstellungsmerkmale von Eglofs als einem Dorf mit markanten Grünzügen, mit einer einmaligen landschaftlichen Positionierung und mit einer

ästhetischen Anmutung, die weit über den Dorfkern hinausgeht, im empfindlicher Weise schwächen. Dass die der Gemeinderat sehenden Auge einstimmig zulässt, ist mit rationalen Argumenten nicht nachvollziehbar. Vielmehr sind massive Interessen im Spiel.

Auch wenn diese Planung durch den immer noch nicht oder nur lückenhaft nachgewiesenen Bedarf – alle Potentiale der Innenentwicklung sind dabei vernachlässigt worden – wenig gerechtfertigt ist, wie eine Bedarfsanalyse vom Januar 2021 ergeben hat, so verpasst diese Planung als solche die Chance, wenn schon ein Baugebiet entwickelt werden soll, zu einer modernen, energetisch befriedigenden, ökologisch anspruchsvollen, und ästhetisch den Anschluss an die Tradition wahren Entwicklung zu kommen.

Der vorliegende Entwurf lässt all diese Gedanken außen vor. Es ist auch keine gestalterische Idee außer dem Wunsch erkennbar, hier möglichst schnell Baugebiete zu erschließen, um einerseits dem Wunsch, Zuzugsgebiet zu werden oder zu sein, ohne Umstände gerecht zu werden, und – dies wird ja unumwunden zugegeben – um die Gemeindefinanzen durch den Verkauf von Grundstücken zu überhöhten Preisen aufzubessern

Als städtebaulicher Entwurf ist die vorgelegte Bebauungsplanung verfehlt, und würde vermutlich in einem städtebaulichen Seminar an Hochschule oder Technischer Universität nicht gerade als hervorragend klassifiziert werden.