



Beschlussvorlage

Federführung:	Stadtplanung und Umwelt	Drucksachennummer:	18/405 (2017/351)
Aktenzeichen:	2017/351	Beschlussvorlage:	14.11.2018
Beteiligungen:		Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	06.12.2018

Betreff:

Bebauungsplan "Verlängerung Hohe Bell" (Nr. 5/17)
Präsentation Bauwert - Zustimmung zum Konzept

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat
gemäß dem Diskussionsergebnis aus dem Ausschuss einem überarbeiteten Konzept zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die Planung voranzutreiben.

Erläuterungen

Am 23.11.2017 hat Bauwert das Konzept von GJL Architekten vorgestellt (siehe hierzu Anlage 1). Auf dieser Basis wurde am 24.01.2018 im Ausschuss und am 25.01.2018 im Stadtrat der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr. 5/17) gefasst.

Der Vorhabenträger hat die städtischen Grundstücke zwischenzeitlich erworben, der städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme und zur Herstellung eines Anteils von 15% gefördertem Wohnraum wurde ebenfalls geschlossen.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich die Planungen weiter entwickelt und ein überarbeitetes städtebauliches Konzept vorgelegt (Anlage 2). Der Vorhabenträger wird das Konzept im Rahmen der Sitzung vorstellen und für Fragen bereitstehen.

Variante für den geförderten Wohnraum

Der Vorhabenträger wird eine Variante für den geförderten Wohnraum vorstellen:

Ein Haus soll wie geplant mit gefördertem Wohnungsbau entstehen. Damit wird die 15%-Quote erreicht. Je Wohnung wird 1 Stellplatz hergestellt.

3 Häuser könnten mit mietpreisgedämpftem Wohnraum, d. h. 10-15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, hergestellt werden. Dies unter der Voraussetzung, dass ebenfalls nur 1 Stellplatz je WE in diesen Häusern gefordert wird. Da zwar kleine Wohnungen entstehen sollen, jedoch größer als 50 m², wären 1,5 Stellplätze gemäß Verwaltungsvorschrift notwendig. Der ÖPNV soll durch eine neue Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft gesichert werden.

Intensivierung der Planung

Im November 2017 wurde folgender Entwurf vorgestellt:



(Auszug aus der Präsentation vom November 2017 – GJL, siehe auch Anlage 1)

Hiermit war eine Einbindung der angrenzenden Reihenhausbauung (2VG plus DG) gegeben. Es wurde eine Staffelung von III + DG zu IV + DG zu V + DG vorgenommen. Es waren 3 Ge-

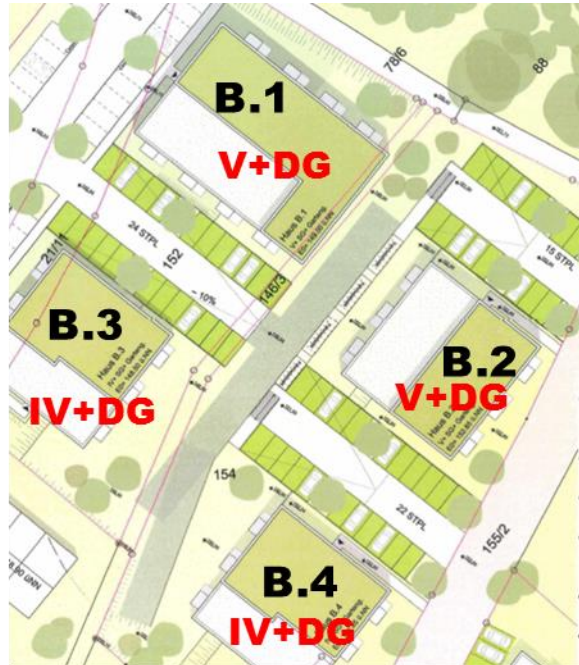
zu Drucksachennummer: 18/405 (2017/351)

TOP 1

bäude vorgesehen.

Die Wohneinheiten waren mit 70 Wohneinheiten benannt.

Für den aktuellen Entwurf wurde nun eine Erhöhung der Gebäudekubaturen vorgestellt, die auch eine Vergrößerung der Zahl der Wohneinheiten zur Folge hat.

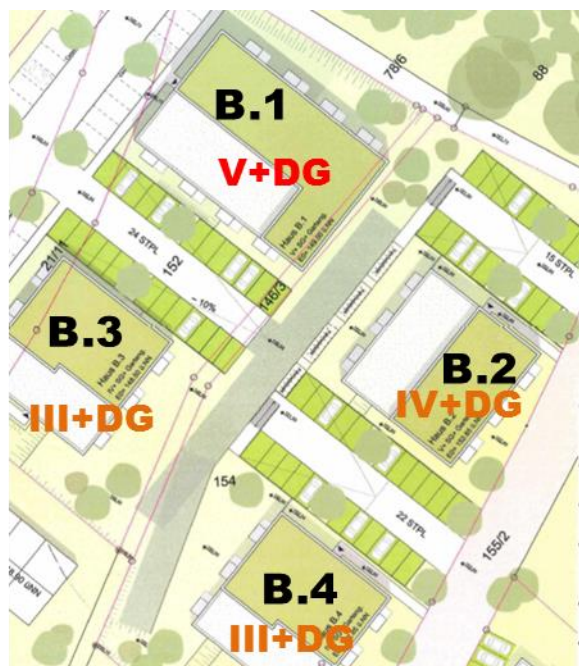


(Auszug aus dem Entwurf November 2018 – siehe auch Anlage 2)

Somit sind nun 126 Wohneinheiten vorgesehen (eine Mehrung von 56WE) – dies hat natürlich auch einen höheren Stellplatzbedarf zur Folge.

Zu begrüßen ist, dass das Staffelgeschoss zur Reihenhausbauung hin auf voller Länge zurückspringt.

Aus Verwaltungssicht sollte jedoch auch eine Staffelung erfolgen, die sich der Umgebungsbebauung besser angleicht:



Haus B.1 V + DG

zu Drucksachennummer: 18/405 (2017/351)

TOP 1

Haus B.2 IV + DG
Haus B.3 III + DG
Haus B.4 III + DG

Damit werden auch die Zahl der Wohneinheiten und der Bedarf an Stellplätzen reduziert.

Auch im oberen Bereich der Humperdinckstraße wurde die Geschossigkeit erhöht:



(Auszug aus Entwurf vom November 2017, GJL Architekten, siehe auch Anlage 1)

Ursprünglich waren Terrassenhäuser mit III + DG vorgesehen. Dies ergab 80 Wohneinheiten (ohne das Grundstück des Privateigentümers).

Im neuen Entwurf ergeben sich nun folgende Kenndaten:

128 WE bei IV + DG (eine Erhöhung um 48 Wohneinheiten), ebenfalls ohne das Grundstück des Privateigentümers.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Heike Kaster-Meurer'.

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Anlage 1

Präsentation im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr vom 23.11.2017

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1



DBA Deutsche
Bauwert

15-135 DBA Bad Kreuznach Humperdinckstrasse
Technischer Ausschuss 23.11.2017

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Lageplan Ausschnitt o.M.



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

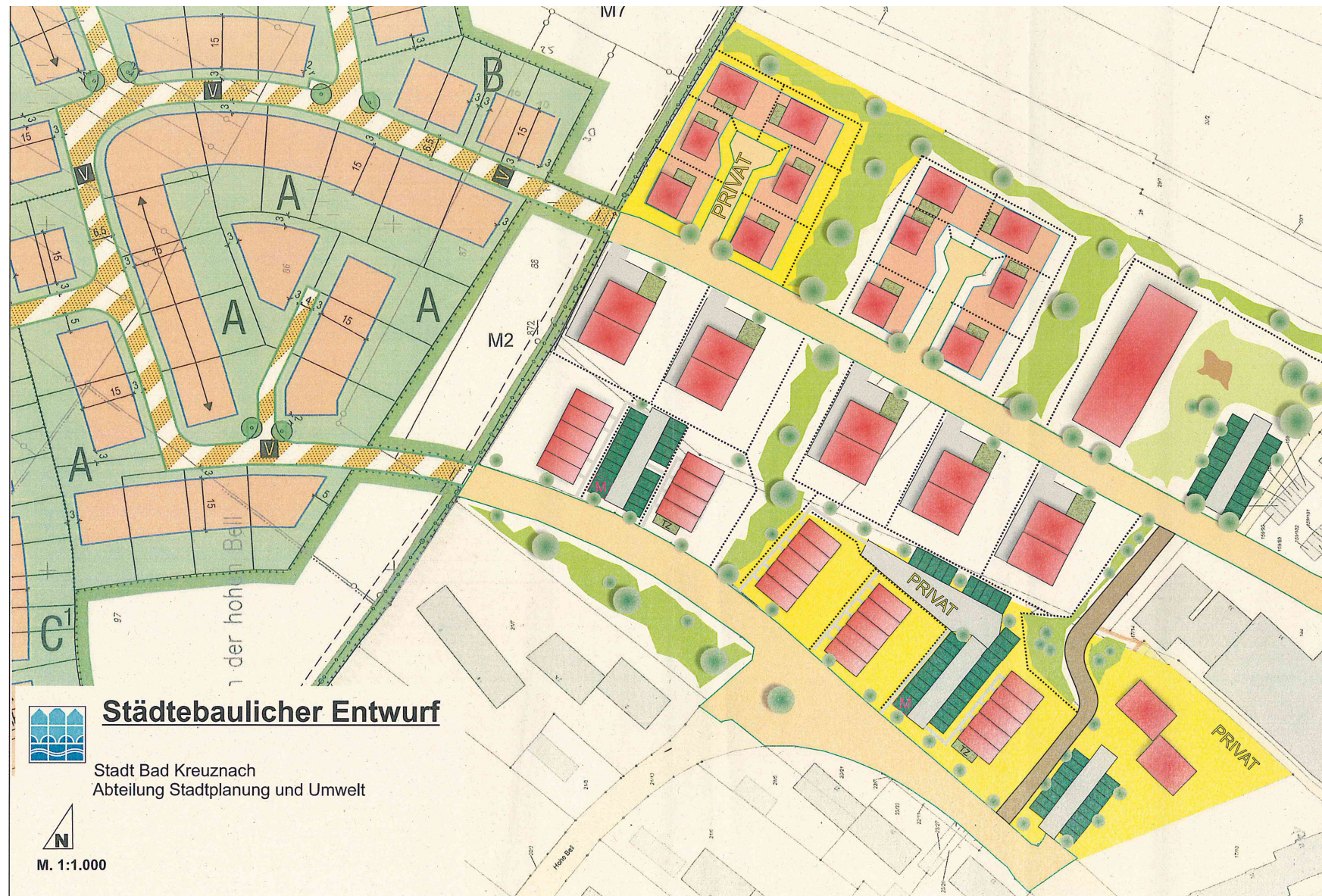
TOP 1

Luftbild o.M.



TOP 1

Städtebaulicher Entwurf Bad Kreuznach M 1:1000



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

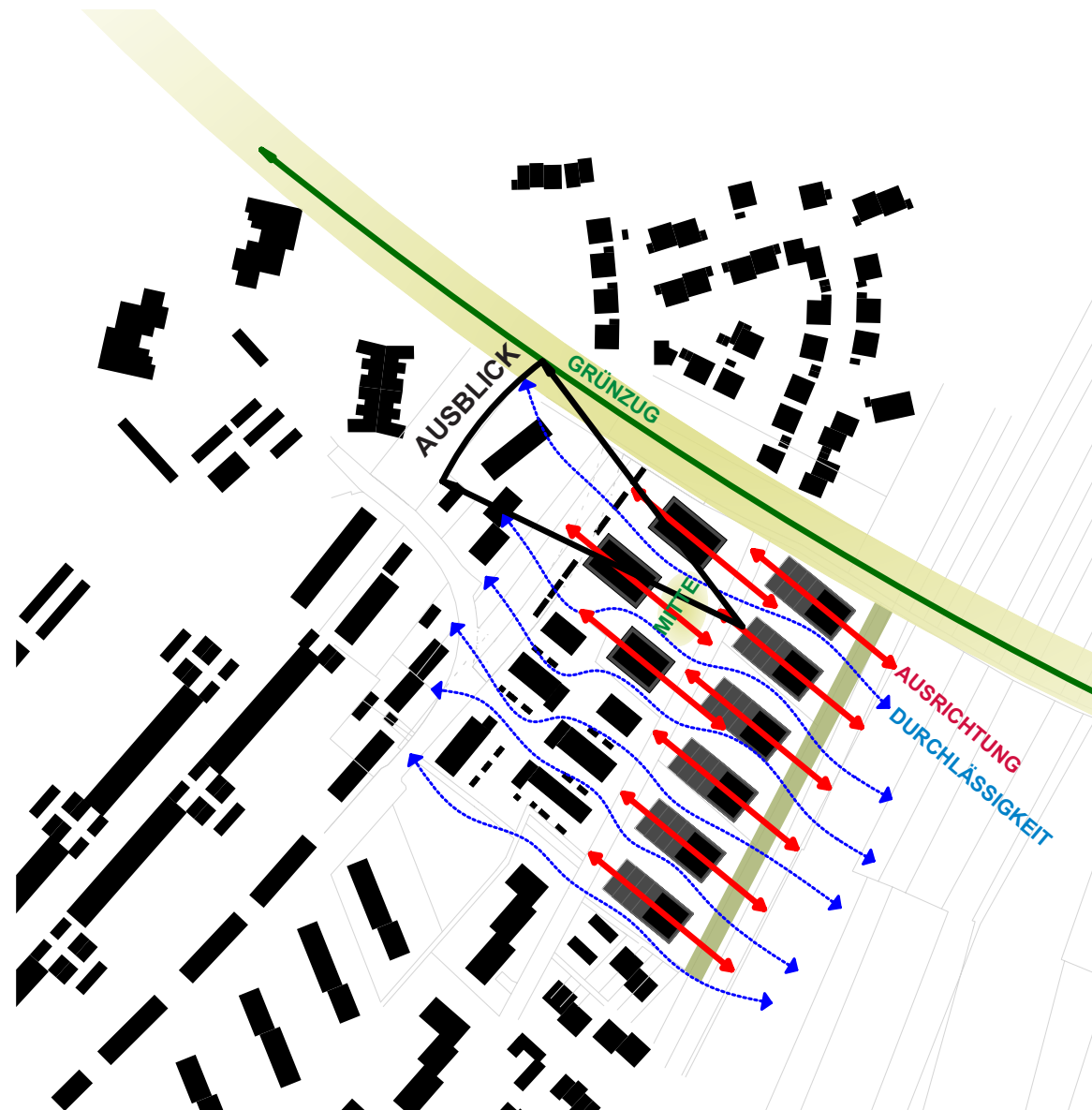
TOP 1

Lageplan (Bebauung Grundstück 1 + 2 + 3 +4) M 1|1000



TOP 1

Herleitung Konzept M 1:2000

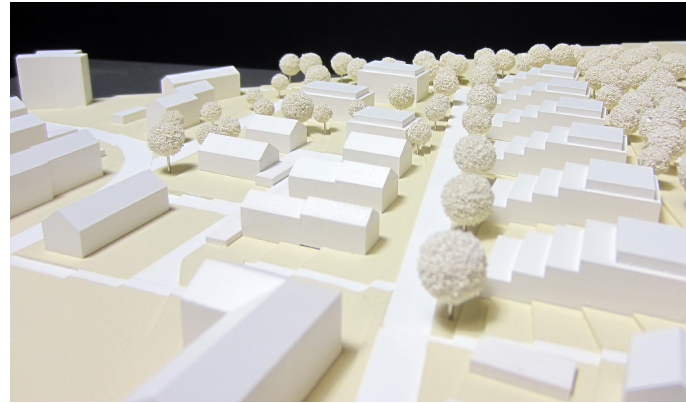
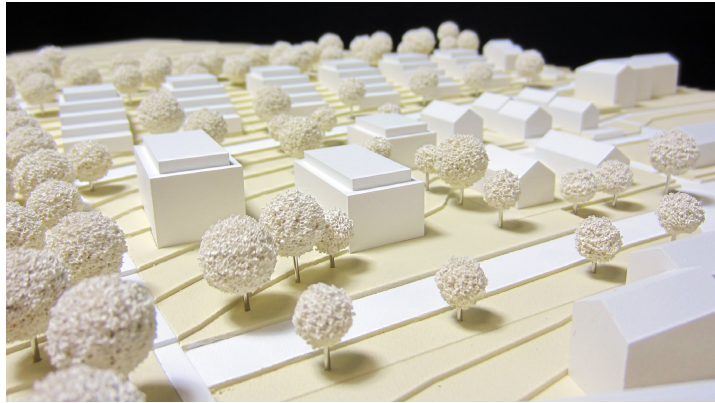


- ➔ Aufnahme der Ausrichtung der umliegenden Bebauungsstruktur (offene Bauweise, Mehrfamilienhäuser entlang Humperdinkstrasse und Hohe Bell)
- ➔ Schaffung einer öffentlichen, identifikationsstiftenden Quartiersmitte
- ➔ durchlässige Bebauung zur Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur bei gleichzeitig hoher Nachverdichtung zur Schaffung neuen Wohnraums
- ➔ Verlegung der Verlängerung Hohe Bell im westlichen Bereich zur effektiveren Flächennutzung und harmonischeren Parksituation
- ➔ Terrassenhäuser im Süden, Anpassung an Hangsituation
- ➔ Staffelung der Gebäude um die „Mitte“ für optimale Belichtung + Ausblick über die Altstadt

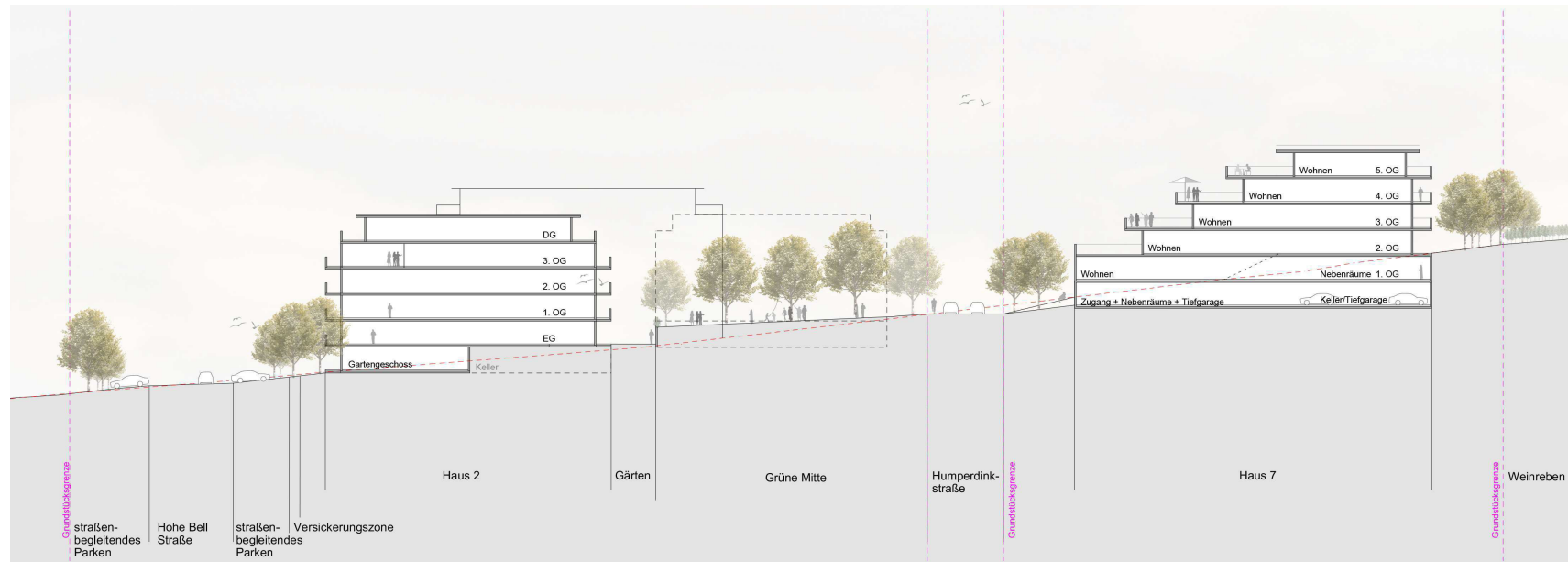
Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Modellfotos



Geländeschnitt M 1|500



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

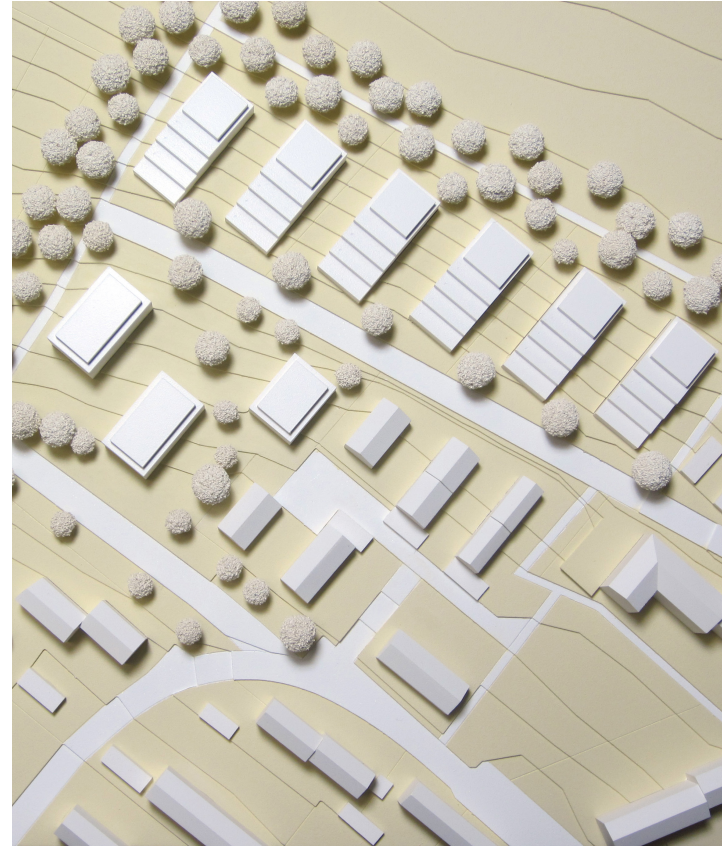
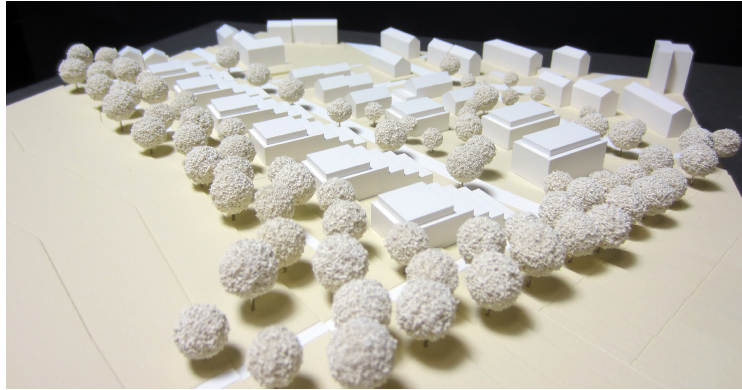
TOP 1

Gesamtplan Erdgeschoss M 1|1000



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

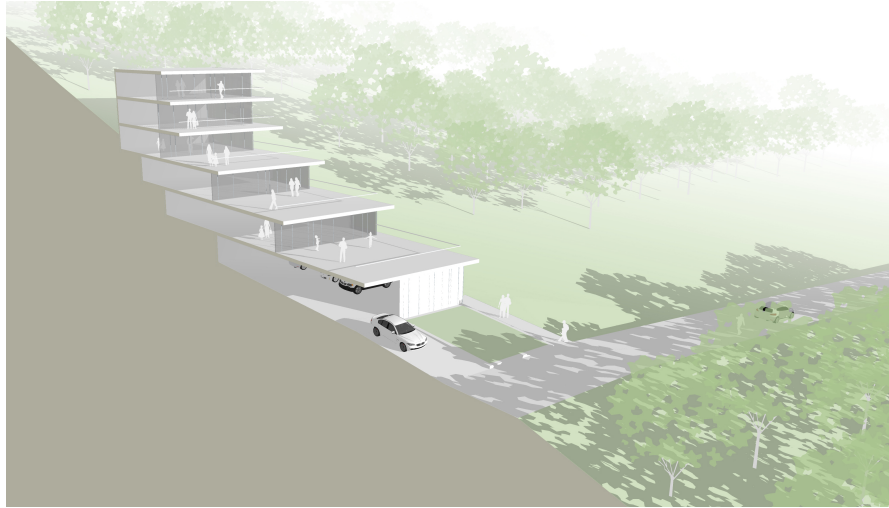
Modellfotos



TOP 1

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

Schema Terrassenhaus_ Perspektive



TOP 1



Beispiele Terrassenhäuser



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Ansprechpartner

Hans Jakel

Tel.: 0721 / 98179-13
E-Mail: h.jakel@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

Lisa Oppold

Tel.: 0721 / 98179-44
E-Mail: l.oppold@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

Julia Jakuboj

Tel.: 0721 / 98179-53
E-Mail: j.jakuboj@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

G J L

15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humperdinckstr_2017-11-23

Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1



15-135_DBA, Bad Kreuznach, Humperdinckstraße
Präsentation 16.11.18

Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1

Entwurfsherleitung



- Selbstverständliche und behutsame Einbindung in die vorhandene Bebauung
- Aufnahme von Gebäudefluchten
- Definition des Straßenraums
- lockere Bebauung bei gleichzeitiger effizienter Grundstücksausnutzung

Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1

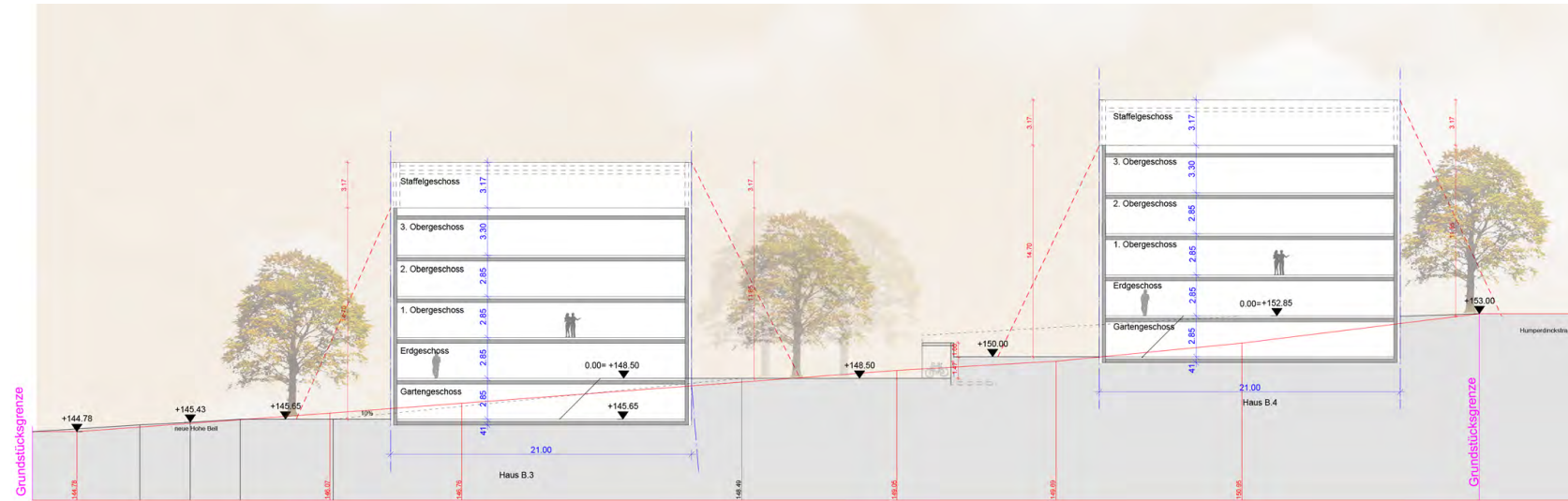
Lageplan gesamt [Baufeld A und B] M 1:1000



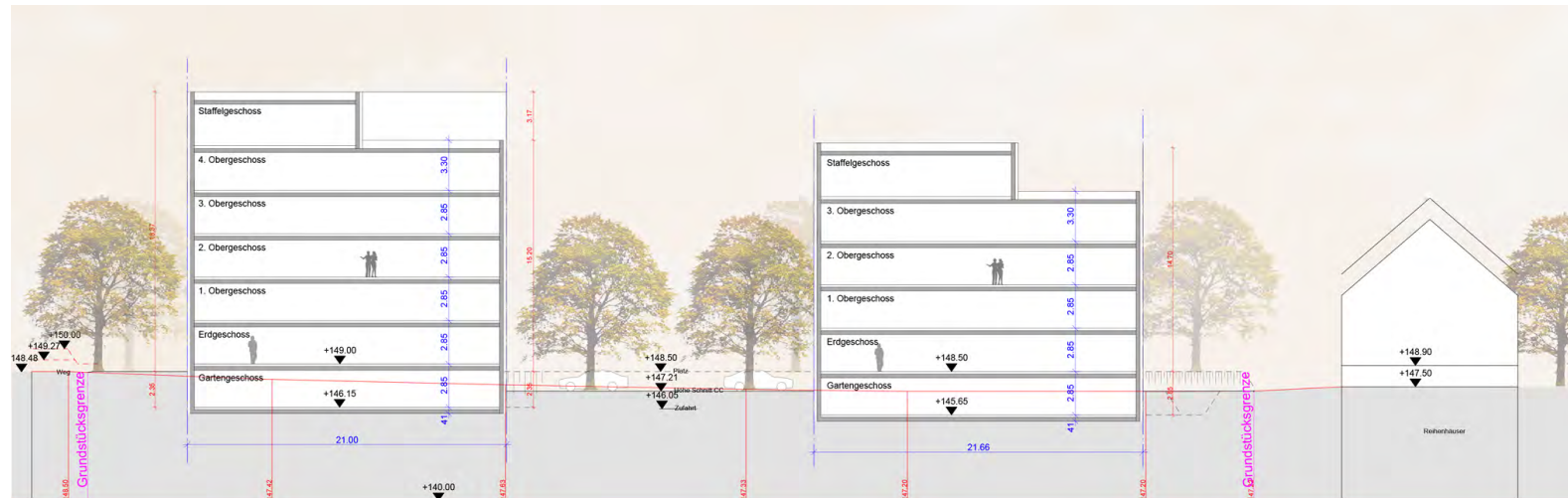
Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1

Schnitt durch Baufeld B



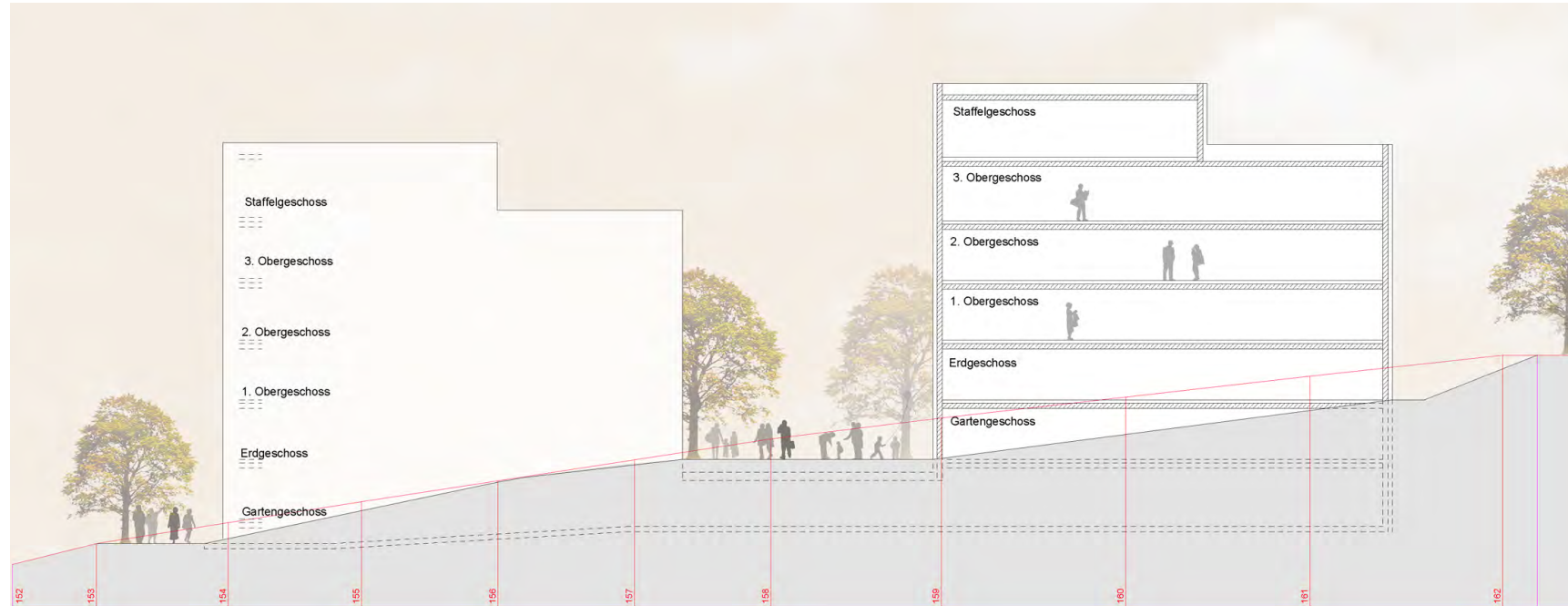
Baufeld B_ Schnitt durch die Reihenhäuser



Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1

Schnitt durch Baufeld A



GJL

15-135_DBA, Bad Kreuznach, Humperdinckstr._2018-11-16

Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1

Überschlägige Kenndaten der Planung

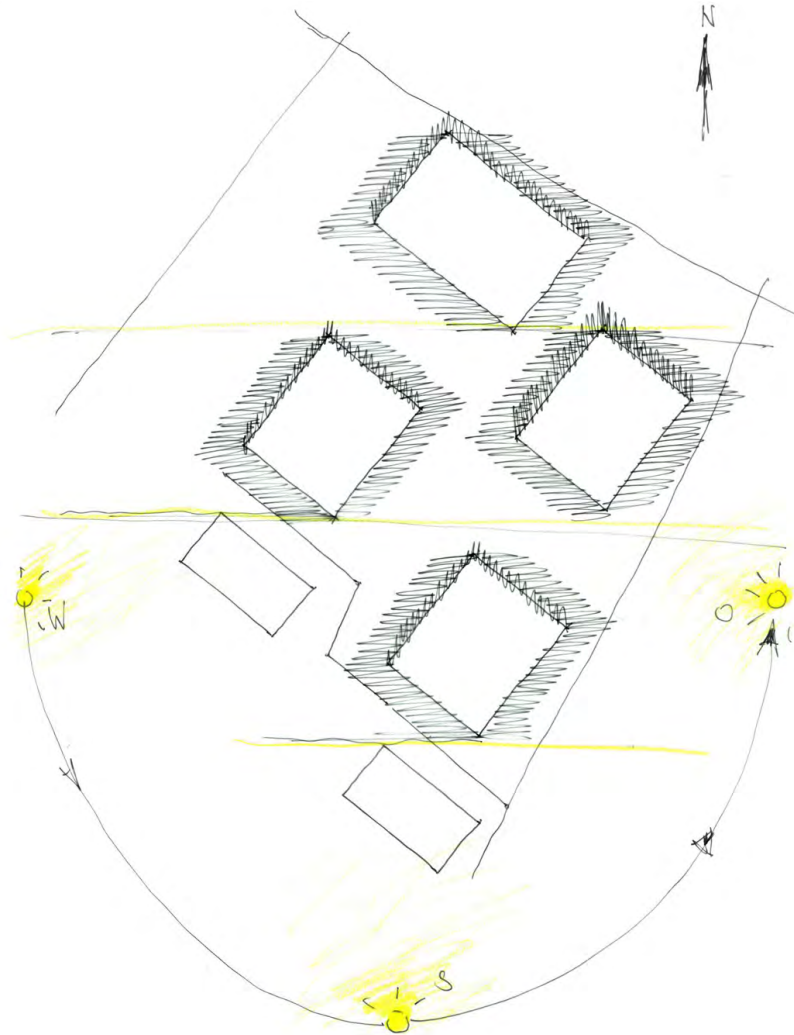
Bemerkungen:
zu erwartende Rahmenbedingungen B-Plan:
Es handelt sich um ein 13a/ 13 b - Verfahren.
Das Gebiet wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festzusetzen sein. Die BauNVO gibt hierfür Obergrenzen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vor.

Baufeld A+ B											
Baufeld	Grundstück	Grundfläche	Geschossfläche	GFZ	GRZ I	GRZ II	GRZ I+II		Anzahl WE	Stellplätze	geschätzte Wohnfläche
				max 1,2	max 0,4		max 0,6				
Baufeld A	8.746 m²	2.896 m²	10.156 m²	1,16	0,33	0,21	0,54		127	191	9.553 m²
Baufeld B	8.873 m²	2.138 m²	9.257 m²	1,04	0,24	0,33	0,57		126	126	8.360 m²
Gesamt	17.619 m²	5.034 m²	19.413 m²						253	317	17.913 m²

Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

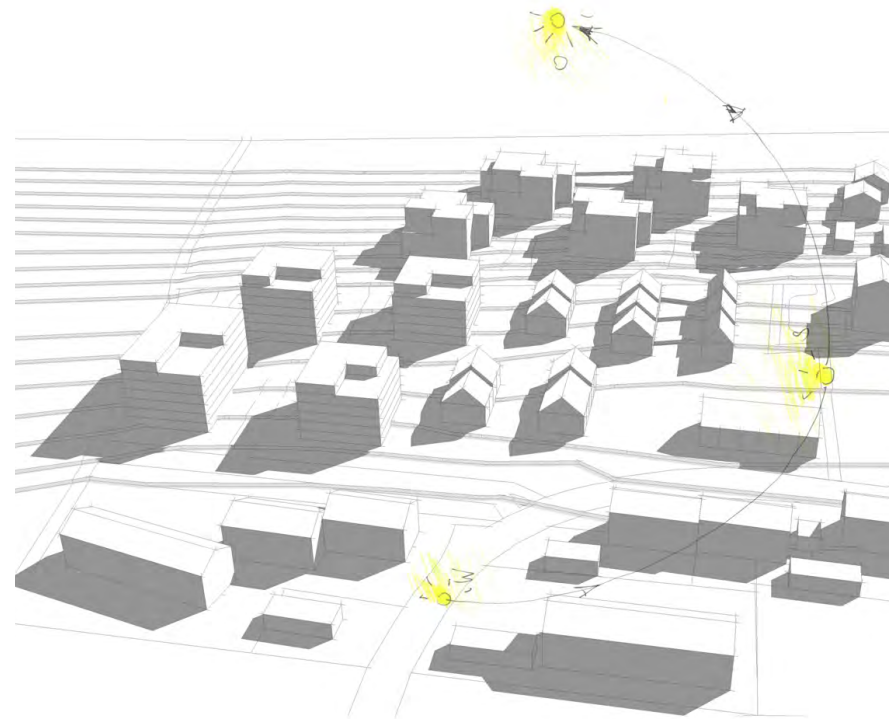
TOP 1

Verschattungsprinzip



Tageslicht in Innenräumen DIN 5034-1

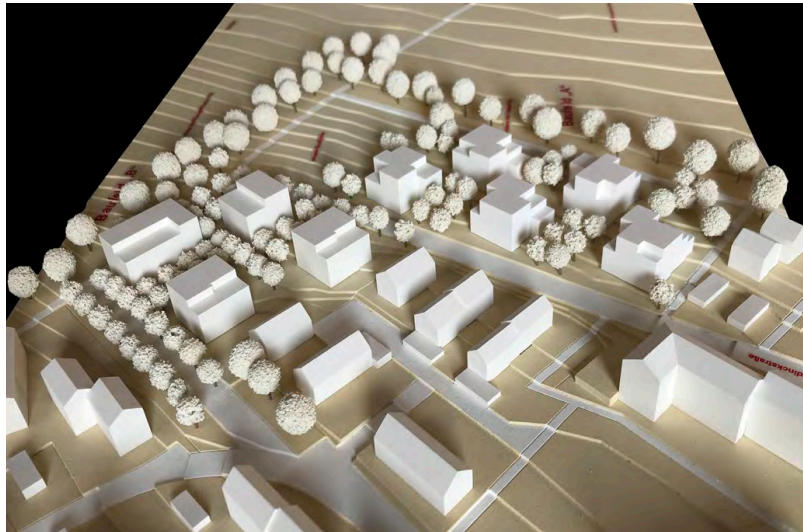
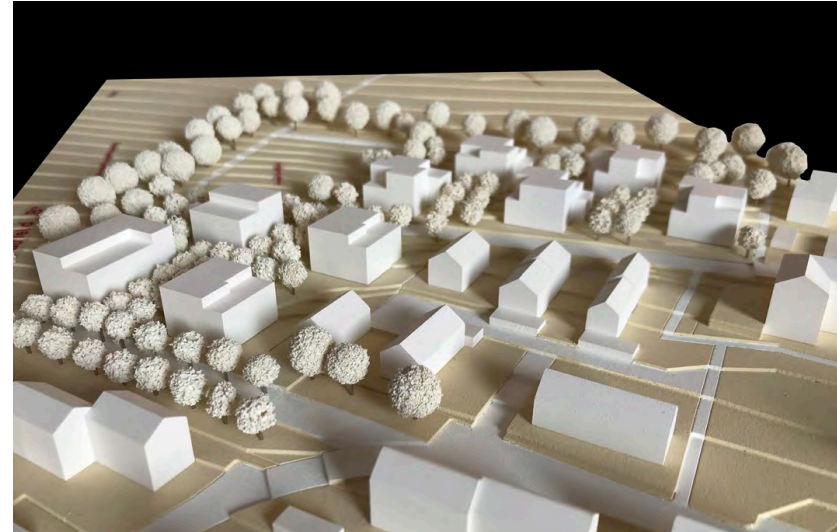
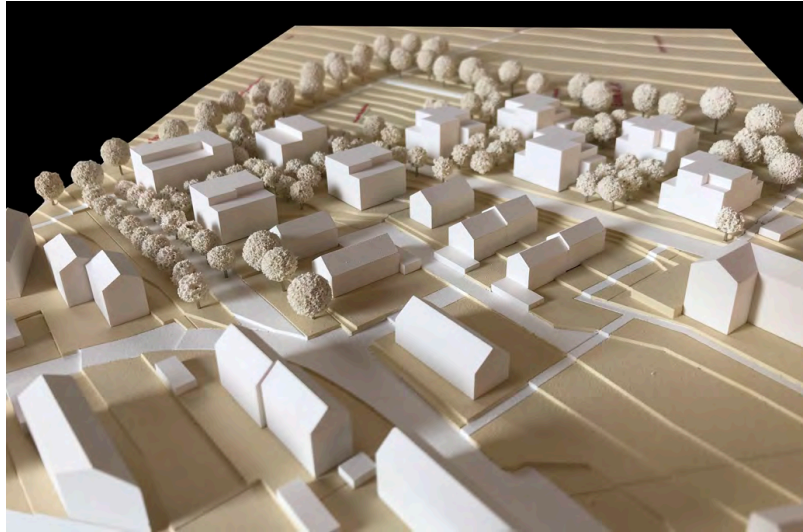
Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" gibt Richtwerte über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen an; diese sind eine mindestens einstündige mögliche Sonnenscheindauer am 17.1. und eine mindestens 4 stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.).



Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1

Modellfotos



G.J.L. FREIE ARCHITEKTEN BDA PartGmbH GRUBE JAKEL LOFFLER WWW.G.J.L.DE

G.J.L.

15-135_ DBA, Bad Kreuznach, Humberdinckstr._2018-11-16

Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

TOP 1

Ansprechpartner

Hans Jakel

Tel.: 0721 / 98179-13
E-Mail: h.jakel@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

Julia Jakuboj

Tel.: 0721 / 98179-53
E-Mail: .jakuboj@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

Sven Schuler

Tel.: 0721 / 98179-37
E-Mail: s.schuler@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

G J L

15-135_ DBA, Bad Kreuznach, Humperdinckstr._2018-11-16