

TOP 1



Beschlussvorlage

Federführung: Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen: 2017/351
Beteiligungen:

Drucksachennummer: 18/405 (2017/351)
Beschlussvorlage: 14.11.2018
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beratungsfolge:

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdatum:
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

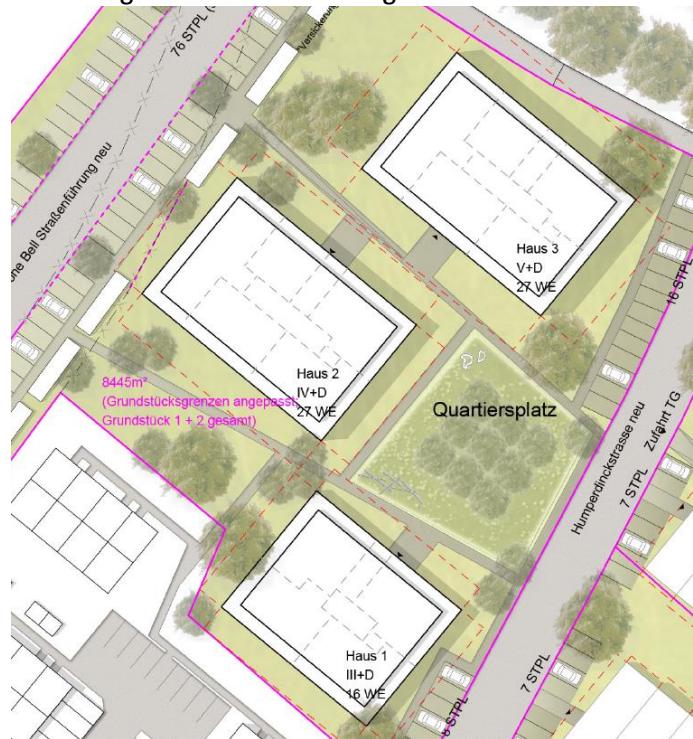
Der Vorhabenträger wird eine Variante für den geförderten Wohnraum vorstellen:

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 Reihenhaus-Bebauung (2VG plus DG) gegeben. Es wurde eine Staffelung von III + DG zu IV + DG zu V + DG vorgenommen. Es waren 3 Ge-

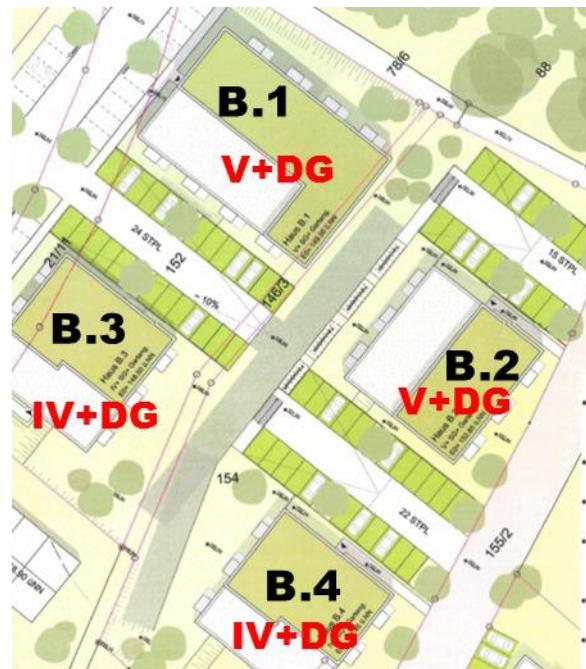
zu Drucksachennummer: 18/405 (2017/351)

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.

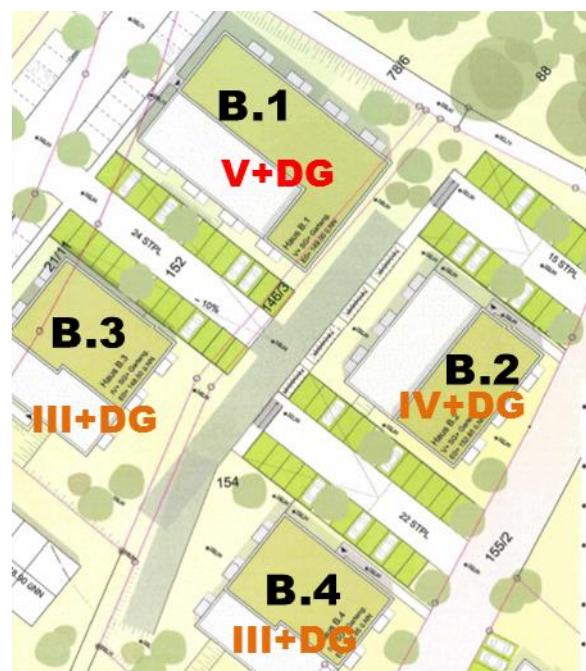


(Auszug aus dem Entwurf November 2018 – siehe auch Anlage 2)

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 Reihenhausbebauung 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

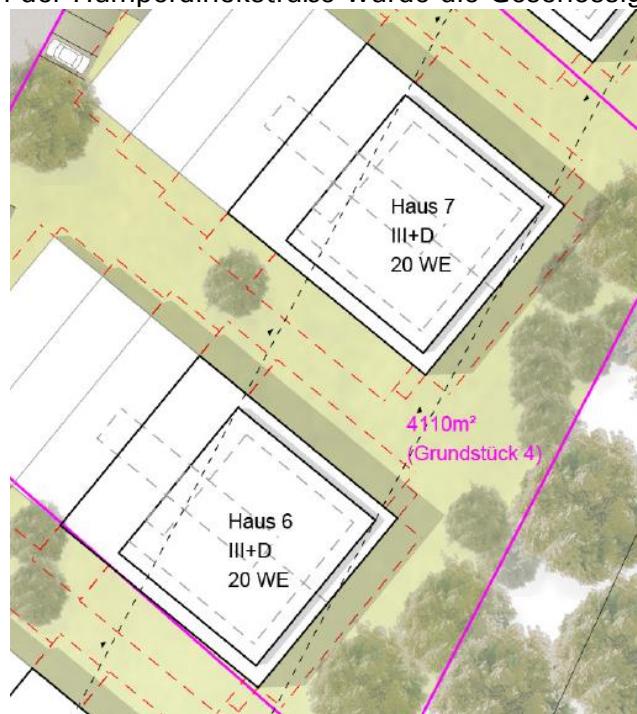
Haus B.2 IV + DG

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 Privateigenümers.

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

TOP 1

G J L

15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humperdinckstr_2017-11-23



DBA Deutsche
Bauwert

15-135 DBA Bad Kreuznach Humperdinckstrasse
Technischer Ausschuss 23.11.2017

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

GJL

Lageplan Ausschnitt o.M.



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

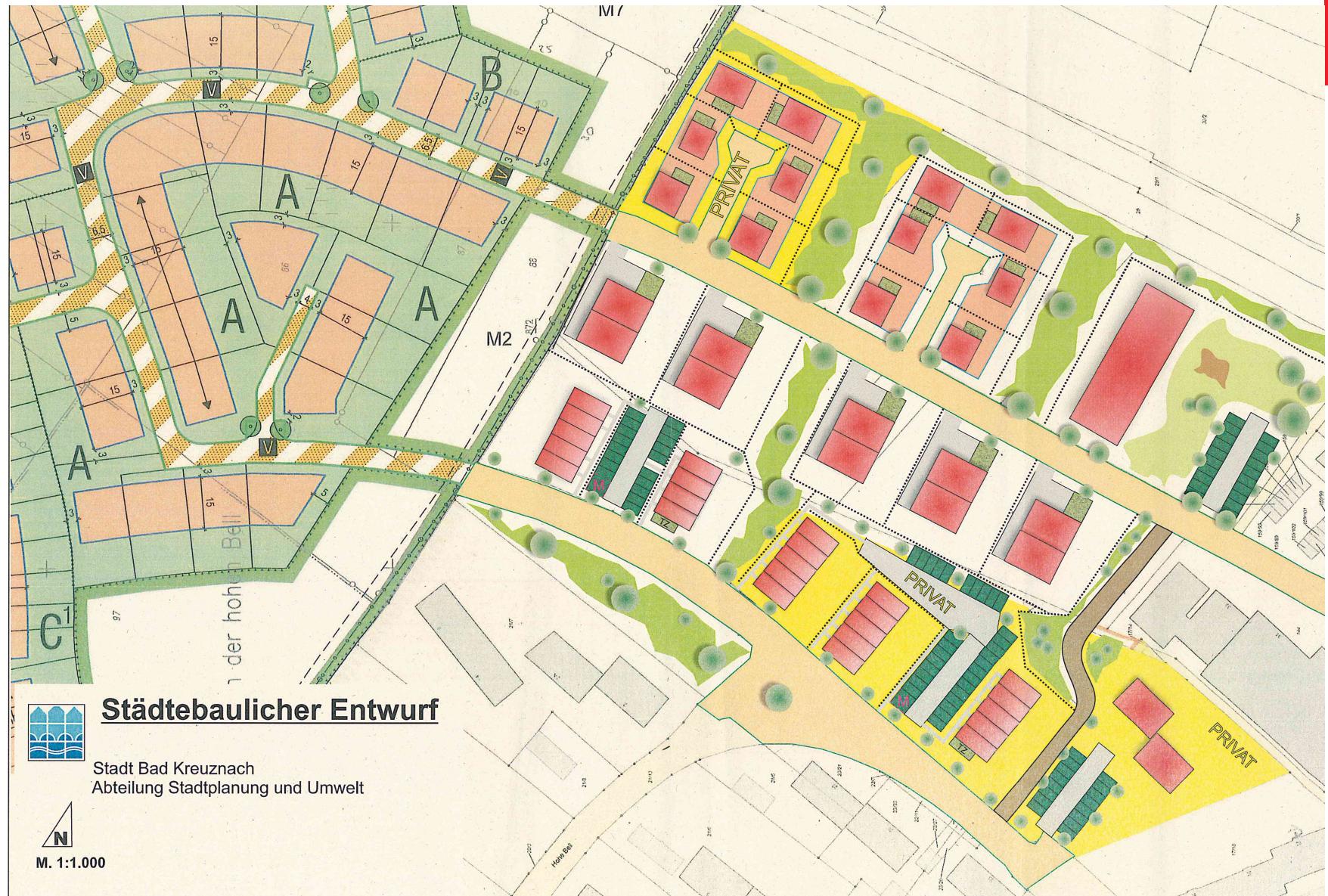
Luftbild o.M.



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Städtebaulicher Entwurf Bad Kreuznach M 1:1000



GJL

15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humpertinckstr_2017-11-23

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

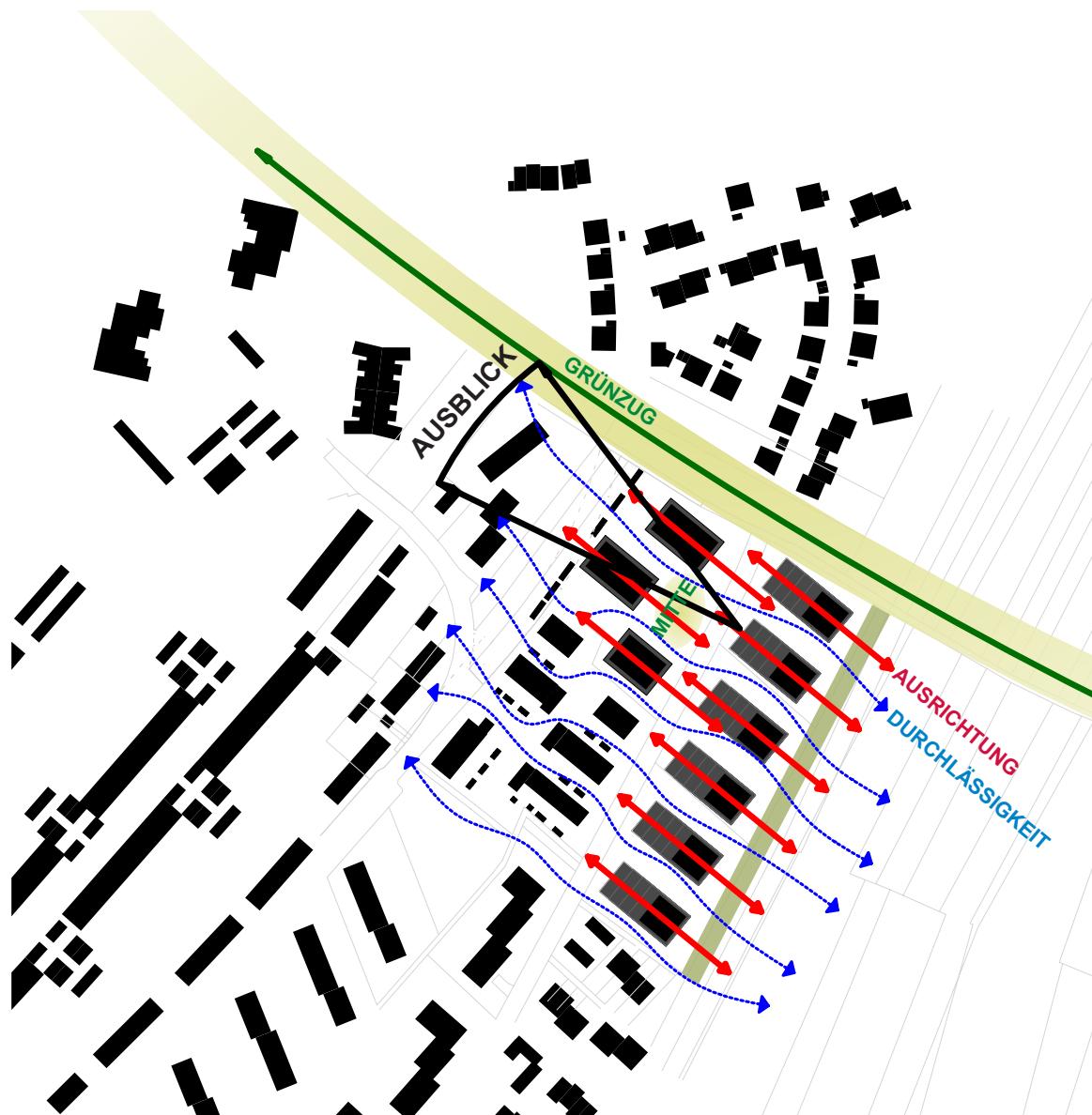
Lageplan (Bebauung Grundstück 1 + 2 + 3 +4) M 1|1000



TOP 1

Herleitung Konzept M 1:2000

GJL



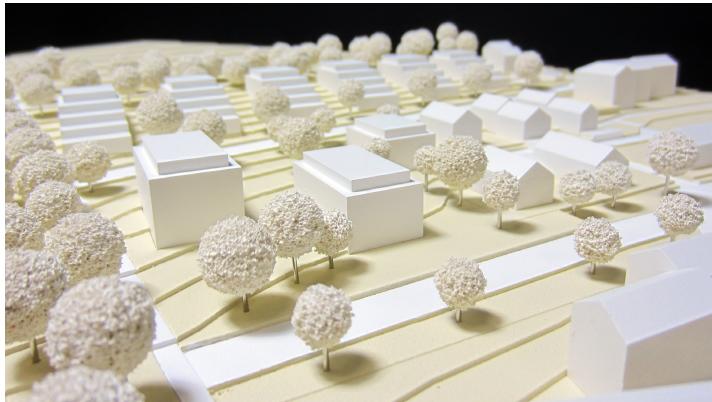
- Aufnahme der Ausrichtung der umliegenden Bebauungsstruktur (offene Bauweise, Mehrfamilienhäuser entlang Humperdinkstrasse und Hohe Bell)
- Schaffung einer öffentlichen, identifikationsstiftenden Quartiersmitte durchlässige Bebauung zur Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur bei gleichzeitig 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

15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humperdinckstr_2017-11-23

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

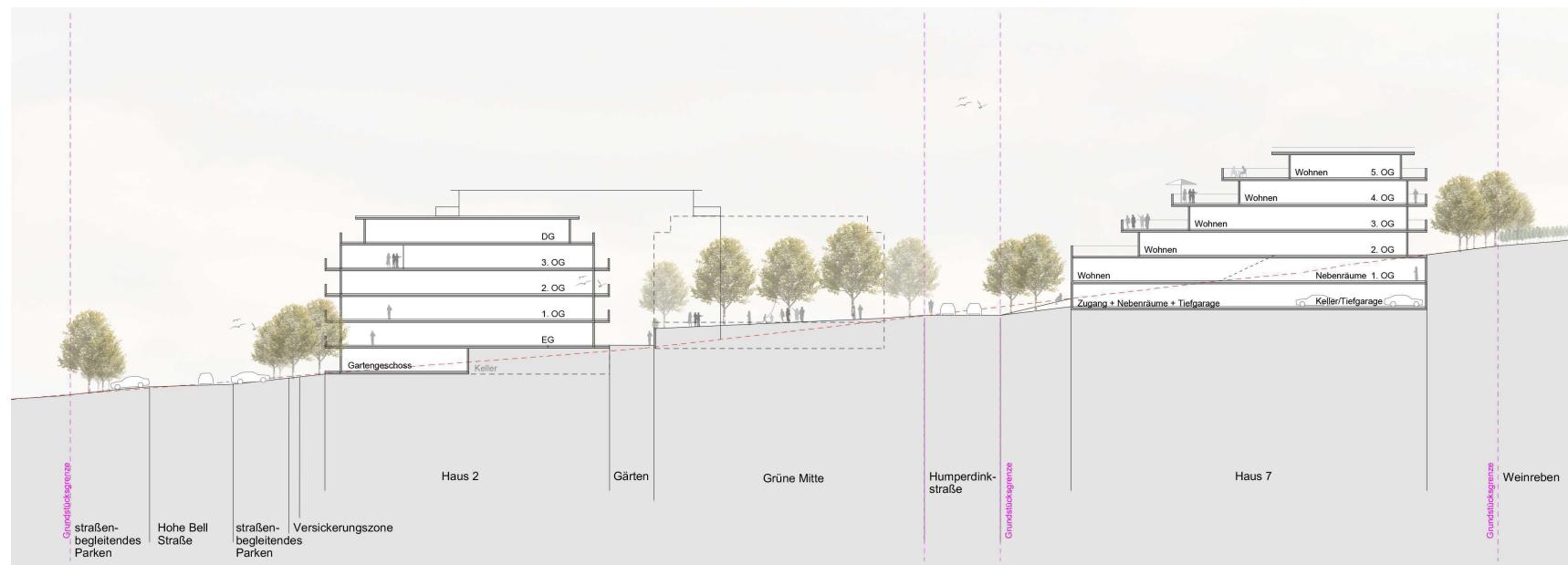
Modellfotos



G J L

15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humperdinckstr_2017-11-23

Geländeschnitt M 1|500



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Gesamtplan Erdgeschoss M 1|1000



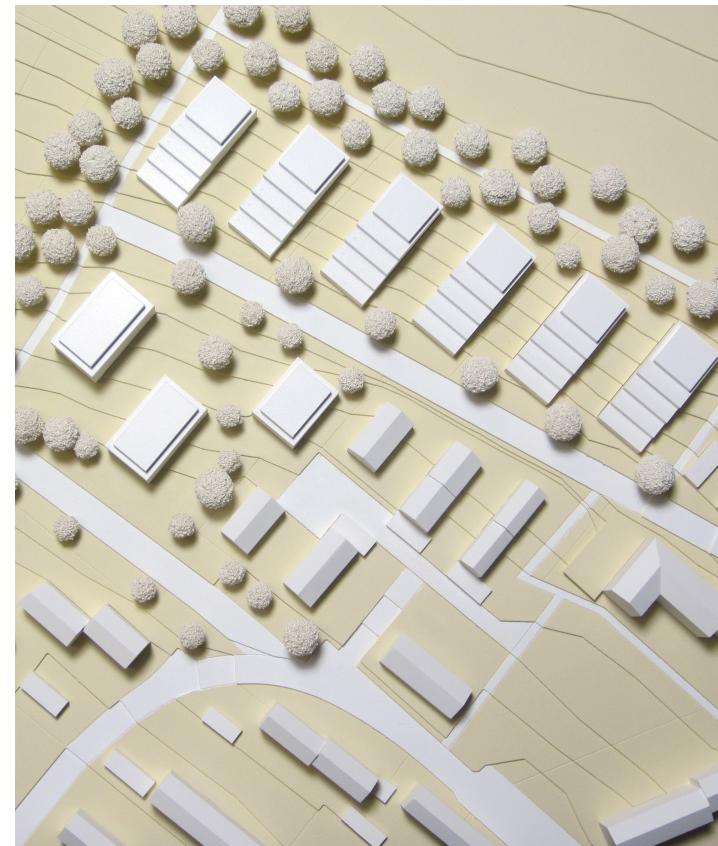
15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humperdinckstr_2017-11-23

GJL

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Modellfotos



15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humperdinckstr_2017-11-23

G J L

Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Schema Terrassenhaus_ Perspektive



G J L

15-135_DBA_Bad Kreuznach_Humperdinckstr_2017-11-23

Beispiele Terrassenhäuser



Anlage TOP 1: Anlage 1 Präsentation 11-2017

TOP 1

Ansprechpartner

G J L

Hans Jakel

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

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

info@gjl.de
www.gjl.de

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

GJL

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

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

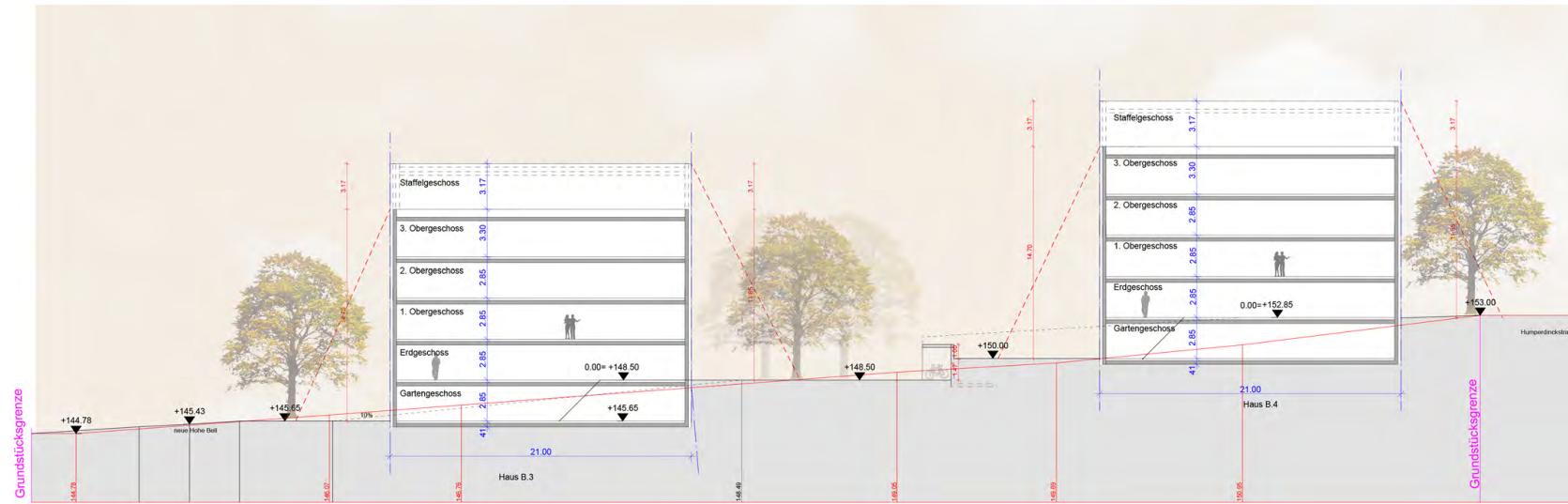
Lageplan gesamt [Baufeld A und B] M 1:1000



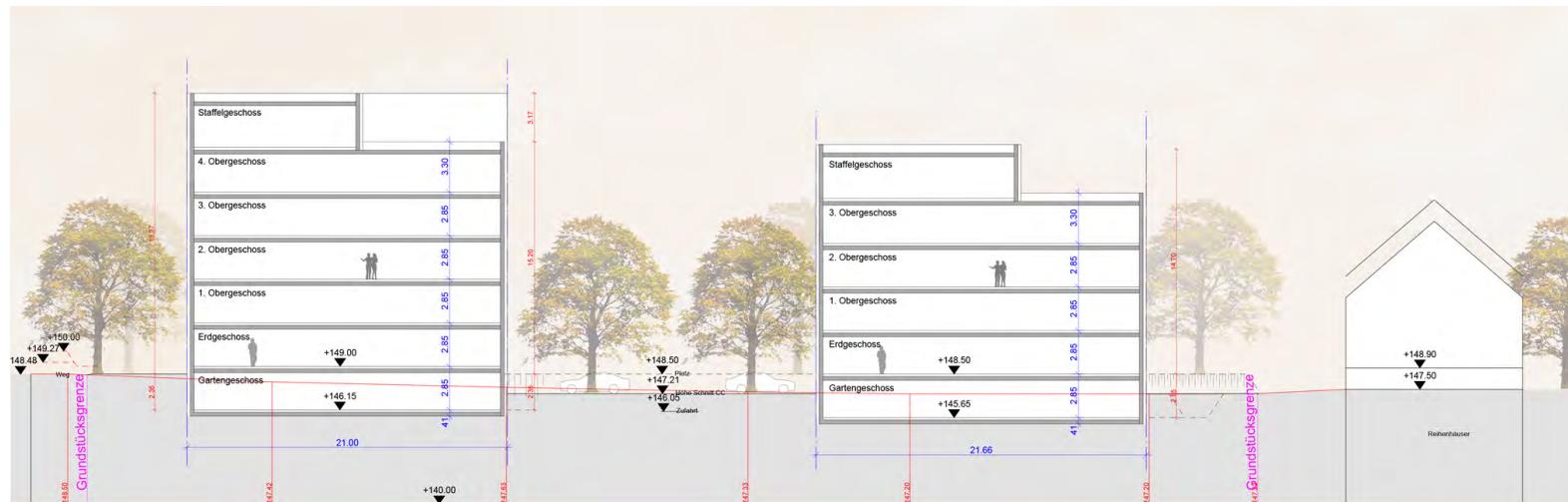
Anlage TOP 1: Anlage 2 Präsentation überarbeiteter Entwurf 11-2018

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

GJL

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

Bemerkungen:

zu erwartende Rahmenbedingungen B-Plan:

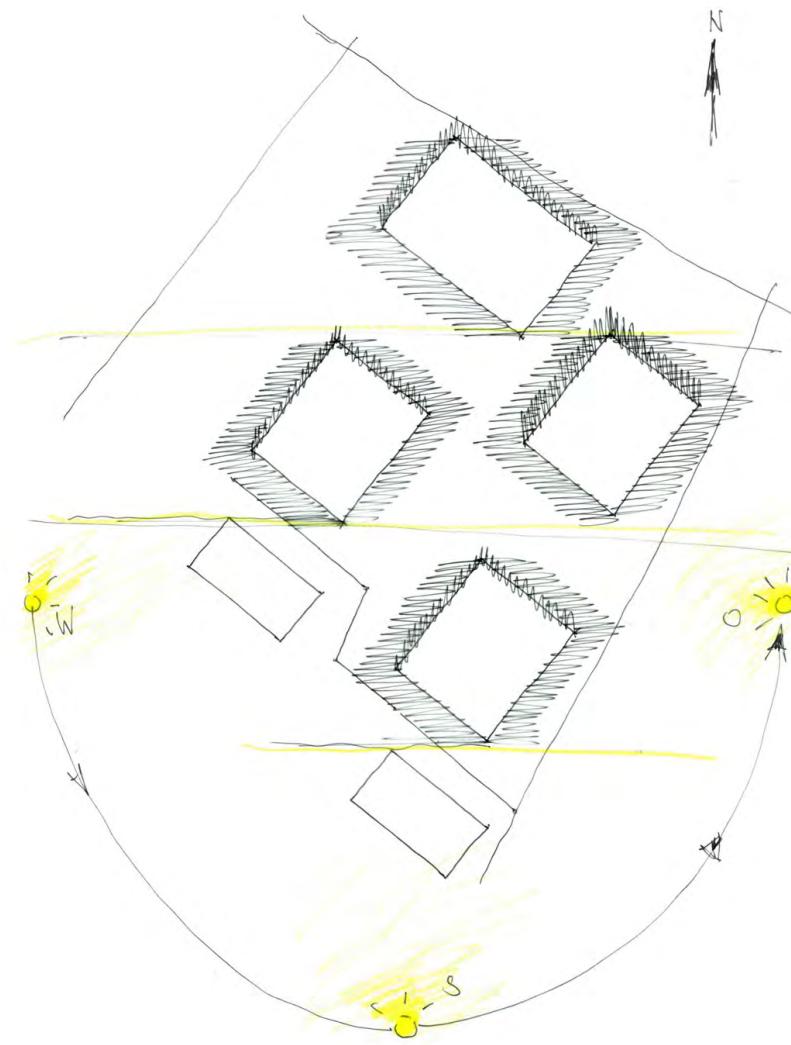
Es handelt sich um ein 13a/ 13 b - Verfahren.

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.

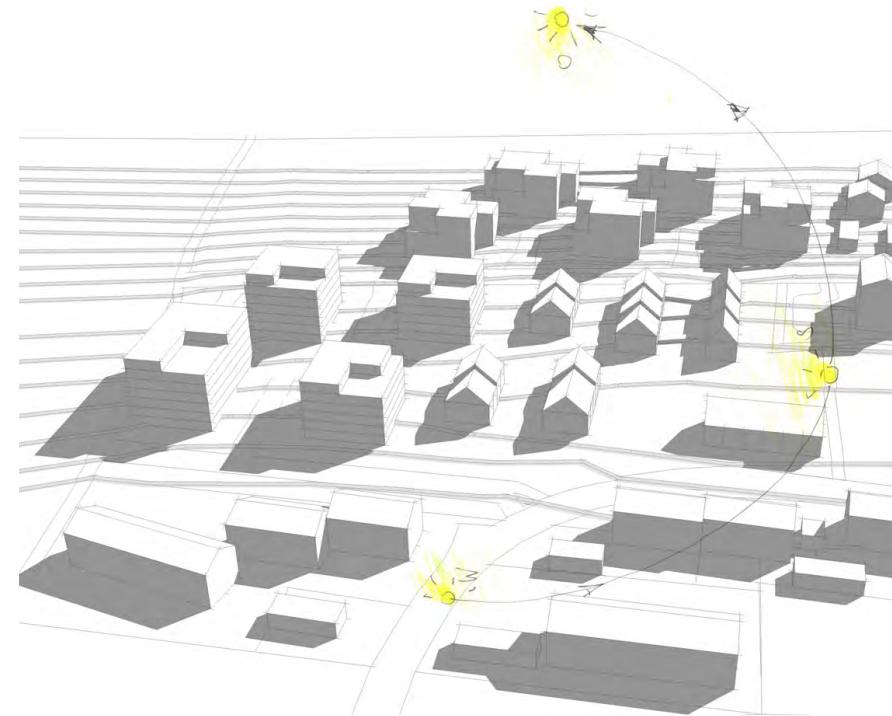
Baufeld A+B										geschätzte Wohnfläche
Baufeld	Grundstück	Grundfläche	Geschossfläche	GFZ	GRZ I	GRZ II	GRZ I+II	Anzahl WE	Stellplätze	geschätzte Wohnfläche
Baufeld A	8.746 m ²	2.896 m ²	10.156 m ²	1,16	0,33	0,21	0,54	127	191	9.553 m ²
Baufeld B	8.873 m ²	2.138 m ²	9.257 m ²	1,04	0,24	0,33	0,57	126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

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.).



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

GJL

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

TOP 1

Modellfotos



GJL

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

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

TOP 1

Ansprechpartner

G J L

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

Hans Jakel

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

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

info@gjl.de
www.gjl.de