



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Beschlussvorlage

<b>Federführung:</b>	Stadtplanung und Umwelt	<b>Drucksachennummer:</b>	19/007 (2017/351)
<b>Aktenzeichen:</b>	2017/351	<b>Beschlussvorlage:</b>	18.12.2018
<b>Beteiligungen:</b>		<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>	öffentlich

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	16.01.2019

### **Betreff:**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat gemäß dem Diskussionsergebnis aus dem Ausschuss über das vorgelegte Konzept zu entscheiden und beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des Ergebnisses der Diskussion die Planung voranzutreiben. Dabei wird festgelegt:

GRZ: \_\_\_

GFZ: \_\_\_

Stellplatzschlüssel:

- je Wohneinheit Geförderter Wohnraum \_\_\_ Stellplätze
- je Wohneinheit mietpreisgedämpfter Wohnraum \_\_\_ Stellplätze
- bis 50qm Wohnung \_\_\_ Stellplatz
- ab 50,1 qm Wohnung \_\_\_ Stellplätze

Geschossigkeit:

- Baufeld A (Bereich oberhalb der neu zu bauenden Humperdinckstraße):
- Punkthäuser: \_\_\_ Geschosse plus Staffelgeschoss

zu Drucksachennummer: 19/007 (2017/351)

TOP 3

Baufeld B (Bereich zwischen neu zu bauender Humperdinckstraße und der Verlängerung Weyroth/Hohe Bell):

- Haus B.1 \_\_\_ Geschosse plus Staffelgeschoss
  - Haus B.2 \_\_\_ Geschosse plus Staffelgeschoss
  - Haus B.3 \_\_\_ Geschosse plus Staffelgeschoss
  - Haus B.4 \_\_\_ Geschosse plus Staffelgeschoss
-

zu Drucksachennummer: 19/007 (2017/351)

TOP 3

## Erläuterungen

Am 23.11.2017 hat Bauwert das Konzept von GJL Architekten vorgestellt. 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 die Planungen weiter entwickelt und ein überarbeitetes städtebauliches Konzept im Ausschuss am 06.12.2018 vorgelegt und dieses im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

### **Vorschlag des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger hat eine Variante für den geförderten Wohnraum vorgestellt:

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

3 Häuser könnten mit mietpreisgedämpftem Wohnraum, d. h. 10-15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, hergestellt werden. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Sitzung einen ungefähren Mietpreis von 8,50€/qm in Aussicht gestellt. 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 m<sup>2</sup>, wären 1,5 Stellplätze gemäß Verwaltungsvorschrift notwendig. Der ÖPNV soll durch eine neue Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft gesichert werden.

### **Intensivierung der Planung**

**Baufeld A:**

Im oberen Bereich der Humperdinckstraße wurde die Geschossigkeit erhöht. Ursprünglich waren Terrassenhäuser mit III + DG vorgesehen. Dies ergab 80 Wohneinheiten (ohne das Grundstück des Privateigentümers).

Im Entwurf, vorgestellt am 06.12.2018, ergaben sich nun folgende Kenndaten:

128 WE bei IV + DG (eine Erhöhung um 48 Wohneinheiten), ebenfalls ohne das Grundstück des Privateigentümers. Es wurde nun eine Punktbebauung statt der zuvor geplanten Terrassenbebauung vorgesehen.

**Baufeld B:**

Mit dem im November 2017 vorgestellten Entwurf 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 Gebäude vorgesehen.

Die drei Gebäude waren mit 70 Wohneinheiten beziffert.

Bei dem im Ausschuss am 06.12.2018 vorgestellten Entwurf wurde die Zahl der Vollgeschosse erhöht, was auch eine Vergrößerung der Zahl der Wohneinheiten zur Folge hatte. Das Staffageschoss zur Reihenhausbauung springt auf voller Länge zurück.

Somit sind im Entwurf vom November 18 nun 126 Wohneinheiten vorgesehen (eine Mehrung von 56WE) – dies hatte natürlich auch einen höheren Stellplatzbedarf zur Folge.

### **Vergleich der beiden Entwürfe:**

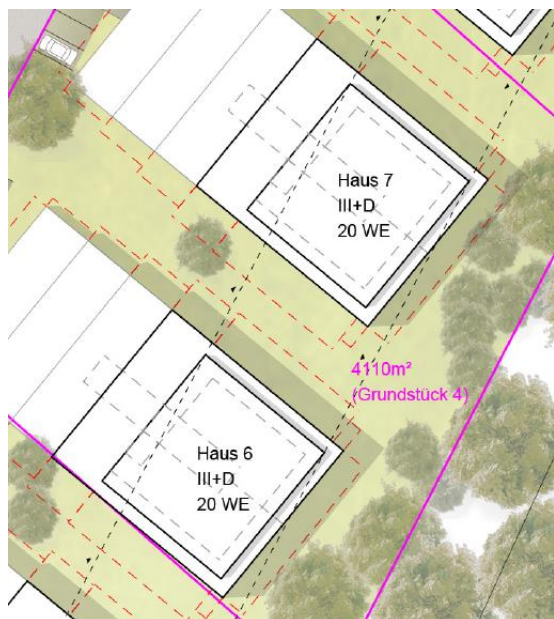
zu Drucksachennummer: 19/007 (2017/351)

TOP 3

	Entwurf vom Nov 2017	Entwurf vom Nov 2018
Anzahl Gebäude:	7 (ohne Privatgrundstück)	9 (ohne Privatgrundstück)
Geschossigkeit:	<p>Baufeld A: III + D + Zugangsebene Hang -&gt; 4 Gebäude</p> <p>Baufeld B III + D + Zugangsebene Hang IV + D + Zugangsebene Hang V + D + Zugangsebene Hang</p>	<p>Baufeld A IV + SG + Zugangsebene Hang -&gt; 5 Gebäude</p> <p>Baufeld B IV + SG + Zugangsebene Hang IV + SG + Zugangsebene Hang V + SG + Zugangsebene Hang V + SG + Zugangsebene Hang</p>
Anzahl WE:	<p>Summe: 150 Baufeld A: 80 WE Baufeld B: 70 WE</p>	<p>Summe: 253 Baufeld A: 127 WE Baufeld B: 126 WE</p>
Wohnfläche gesamt:	15.597 m <sup>2</sup>	17.913 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze gesamt:	212 Stellplätze	317 Stellplätze
Anzahl Stellplätze Baufeld A:	185 Stellplätze (Schlüssel 1,5 Stellplätze/WE)	191 Stellplätze (Schlüssel 1,5 Stellplätze/WE)
Anzahl Stellplätze Baufeld B:	65 Stellplätze (Schlüssel 1,5 Stellplätze/WE) + 27 Stellplätze für geförderten Wohnraum (Schlüssel 1 Stellplatz/WE)	126 Stellplätze (Schlüssel 1 Stellplatz/WE)
GRZ	<p>GRZ I (max. 0,4): 0,33 GRZ II: 0,155</p> <p>GRZ I + II (max. 0,6): 0,485</p> <p>(Hinweis: Berechnung fußt auf Fläche inkl. Privatgrundstück mit 2 Gebäuden – genauere Zahlen nicht vorhanden)</p>	<p>GRZ I (max. 0,4): 0,285 GRZ II: 0,27</p> <p>GRZ I + II (max. 0,6): 0,555</p>
GFZ	<p>GFZ (max. 1,2): 1,01 (Hinweis: Berechnung fußt auf Fläche inkl. Privatgrundstück mit 2 Gebäuden – genauere Zahlen nicht vorhanden)</p>	<p>GFZ (max. 1,2) : 1,10</p>

**Baufeld A:**

zu Drucksachennummer: 19/007 (2017/351)

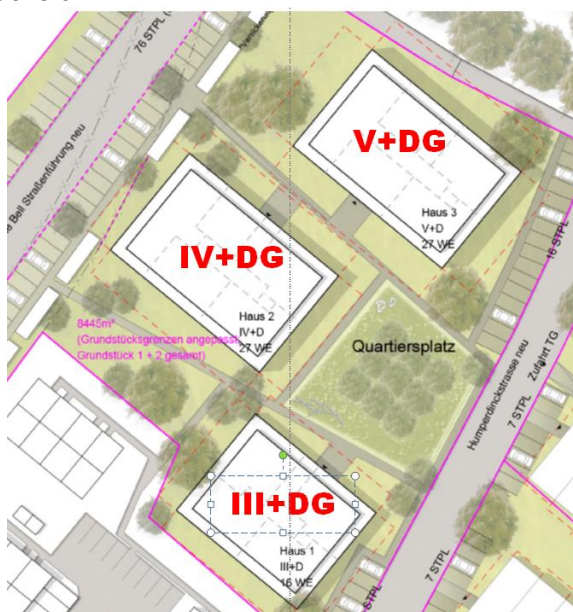


(Auszug aus Entwurf vom November 2017  
GJL Architekten)

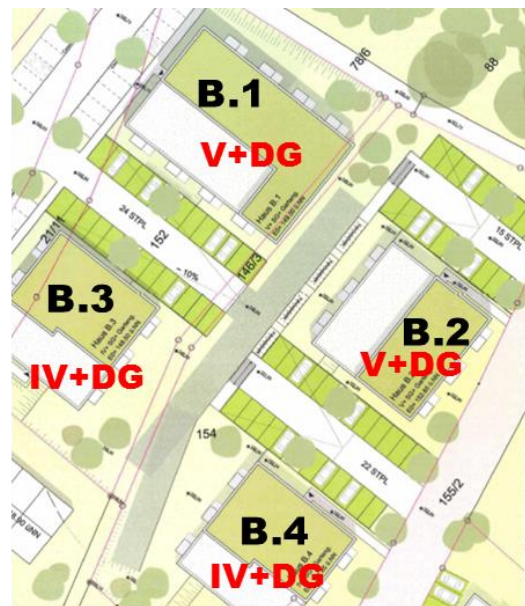


(Auszug aus dem Entwurf Dezember 2018  
GJL Architekten)

Baufeld B:



(Auszug aus der Präsentation  
vom November 2017 – GJL)



(Auszug aus dem Entwurf  
November 2018)

### Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 06.12.2018

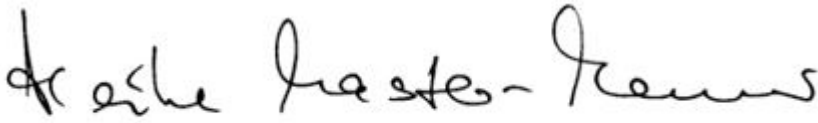
Im Ausschuss wurde die Vorlage ausführlich mit dem Vorhabenträger diskutiert und anschließend zurückgezogen, um dem Vorhabenträger Gelegenheit zur Überarbeitung zu geben.

### Weiteres Vorgehen:

Der Vorhabenträger wird im Januar 2019 einen neuen überarbeiteten Entwurf vorstellen. Im Ausschuss soll über die neu vorgelegte Planung diskutiert werden, um ein tragbares Ergebnis für die weitere Planung zu erreichen. Dabei soll festgelegt werden, welche Kennwerte (gemäß Beschlussvorschlag) in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen.

zu Drucksachennummer: 19/007 (2017/351)

TOP 3



Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin