

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 193/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	28.09.2015			
Gemeinderat	ja	05.10.2015			

Bebauungsplan "Karl-Müller-Straße, 2. Teil" - Städtebaulicher Rahmenplan -

I. Beschlussantrag

Auf Grundlage der Planungsvariante 1 (Einfamilienhäuser) wird das Bebauungsplanverfahren "Karl-Müller-Straße Teil 2" weiter betrieben.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die seitens eines Investors vorgelegten Konzepte für eine Neubebauung des Grundstücks Raustraße 11 fügen sich nicht in die Umgebung ein.

Das Stadtplanungsamt hat für das Gesamtquartier zwischen Raustraße / Karlstraße / Karl-Müller-Straße und Felsengartenstraße zwei alternative Entwürfe gefertigt, die die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Raustraße 11 darstellen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der Entwurfsvariante 1 (Einfamilienhäuser) zu betreiben.

2. Ausgangssituation

Die vorhandene Baustruktur im Quartier zwischen Raustraße / Karlstraße / Karl-Müller-Straße und Felsengartenstraße ist vorwiegend von 2-geschossigen Wohngebäuden mit steilen Sattel- und Walmdächern geprägt. Die bestehenden Gebäude des aufgegebenen Orgelbaubetriebes sind atypisch (Nutzung und Volumen) für dieses Quartier.

Die künftige Bebauung soll die bestehende Wohnstruktur ergänzen. Die seitens eines Investors vorgeschlagenen Lösungsansätze (s. Variante 0A und 0B) sind nicht entwicklungsfähig, da sie sich im Hinblick auf Kubatur und Volumen nicht in den städtebauliche Kontext einfügen.

3. Städtebauliches Konzept

Das Gesamtquartier soll bestandsorientiert entwickelt werden. Den Eigentümern wird die Möglichkeit eröffnet ihre Gebäude baulich zu erweitern bzw. im Fall eines Abrisses ein etwas größeres Gebäude zu realisieren. Darüber hinaus berücksichtigen die Festsetzungen im Bebauungsplan die aktuelle Rechtslage (Abstandsflächen nach LBO).

Eine Ausnahme stellt das Grundstück Raustraße 11 (Flst. 286/5) dar. Hier kann durch den Abriss der gewerblich genutzten Gebäude eine Neuordnung stattfinden. Eine andere Ausnahme bezieht sich auf die Grundstücke Raustraße 9 und Karlstraße 14. Die Grundstücke weisen im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken im Quartier Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die Rahmenplanvarianten zeigen Lösungsansätze, wie diese Grundstücke künftig bebaut werden können.

4. Entwurf

Variante 1:

Auf dem Grundstück Raustraße 11 ist in der Flucht der Gebäude an der Raustraße ein 2-geschossiges Wohngebäude mit steilem Walmdach vorgesehen. Die Parkierung soll im Erdgeschoss dieses Gebäudes untergebracht werden. Die Wohnnutzung erfolgt dem entsprechend im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss. Eine Freiraumnutzung ist auf dem westlichen und südlichen Grundstücksteil gegeben. An der Ostseite erfolgt die Zufahrt für das hinterliegende Doppelhaus mit steilem Satteldach. Es vermittelt baulich zum südlichen Bestandsgebäude (Yoga-schule). Das Doppelhaus nimmt mit seiner Stellung im Grundstück sowie mit seiner Firstrichtung die vorhandene Struktur der Umgebungsbebauung auf. Der Freiraum orientiert sich nach Süden und Südwesten. Die Parkierung kann in erdüberdeckten Garagen neben dem Hauptgebäude (östlich und westlich) und im Hanggeschoss untergebracht werden.

Auf den Grundstücken Raustraße 9 und Karlstraße 14 kann durch eine modifizierte Gebäudestellung auf den Grundstücken eine städtebaulich Aufwertung mit geringer Verdichtung erreicht werden. Auf Grundstück Raustraße 9 wird ebenfalls in der Flucht der vorhandenen Gebäude an der Raustraße ein 2-geschossiges, giebelständiges Gebäude (Einfamilienhaus) mit steilem Sattel- oder Walmdach platziert. Ein weiteres, ebenfalls 2-geschossiges Gebäude mit steilem Dach kann im rückwärtigen Grundstücksteil untergebracht werden, das die Firstrichtung (Ost-West-Ausrichtung) der Nachbargebäude im Westen aufnimmt. Die Parkierung erfolgt jeweils in einer Doppelgarage, die über eine Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen ist. Auf Grundstück Karlstraße 14 wird ein 2-geschossiges Gebäude mit Steildach als Doppelhaus vorgeschlagen. Die Parkierung erfolgt im Gebäude oder auf den seitlichen Abstandsflächen.

Die vorgeschlagenen Gebäude ergänzen das Quartier, indem sie sich in Typologie, Kubatur und Gebäudestellung einfügen. Es besteht die Chance durch eine maßvolle Verdichtung, das Quartier "zu Ende zu bauen".

Variante 2:

Die Bebauungsvariante 2 zeigt eine Möglichkeit auf, sowohl Wohn- als auch Büronutzung auf dem Grundstück Raustraße 11 zu realisieren. Da im Allgemeinen Wohngebiet Büronutzung nur untergeordnet zulässig ist, kann kein reines Bürogebäude in der vom Investor gewünschten Größenordnung errichtet werden. Durch die vorgeschlagene Anordnung der Gebäude besteht aber die Möglichkeit in Teilen der Gebäude eine Büronutzung vorzusehen.

Das Volumen wird auf zwei Gebäude aufgeteilt, die im 1. Obergeschoss durch einen Steg verbunden sind. Ein schmales 2-geschossiges, giebelständiges Gebäude mit steilem Walmdach nimmt die Flucht der vorhandenen Bebauung entlang der Raustraße auf und wird durch ein 2-geschossiges Gebäude (+ Untergeschoss) mit flach geneigtem Walmdach im rückwärtigen Grundstücksteil ergänzt. Die Parkierung erfolgt auf offenen Stellplätzen unterhalb des Verbindungsstegs sowie in einer Tiefgarage mit Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze. Durch die Aufteilung des Volumens auf zwei Baukörper ist die Einfügung in die bestehende Struktur zwar nicht optimal - aber grundsätzlich akzeptabel.

Pläne werden in der Sitzung vorgestellt.

C. Christ

1 Planvarianten