

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2017/086**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	04.05.2017	Beschlussfassung			

Rahmenplan "Waldseer Straße/Kolpingstraße/Martin-Luther-Straße"

I. Beschlussantrag

Die Rahmenplanung des Architekturbüros Braun und Müller, Konstanz vom 07.04.2017 wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Als Dachformen sollen analog der Variante 2 - flach geneigte Walmdächer – festgesetzt werden.

II. Begründung

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 30.06.2016 wurde das Architekturbüro Braun und Müller aus Konstanz beauftragt, die Rahmenplanung für das Quartier zwischen Waldseer Straße / Kolpingstraße und Martin-Luther-Straße zu entwickeln.

Der aktuelle Entwurf ist in Anlage beigefügt und wird in der Sitzung vorgestellt.

Die wesentlichen Inhalte der Fortschreibung des Entwurfs für die Grundstücke Waldseer Straße 10, 12, 18 und 20 lassen sich wie folgt beschreiben:

1. Bauflächen

Waldseer Straße 10

Auf dem Grundstück Waldseer Str. 10 wird auf eine Tiefgarage verzichtet. Stattdessen können die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der auf dem angrenzenden Grundstück "Waldseer Str. 12" vorgesehenen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Waldseer Straße 12

Die Tiefgarage auf dem Grundstück Waldseer Straße 12 wurde aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers modifiziert:

Um den bautechnischen Aufwand zu optimieren, wurde das Niveau des 2. Tiefgaragengeschosses um ca. 1,4 m angehoben, so dass die Bodenplatte knapp oberhalb des Grundwasserspiegels liegt.

Der Stellplatzbedarf der Wohngebäude auf dem Grundstück Waldseer Straße 12 und der Gastronomienutzung auf dem Grundstück Waldseer Straße 10 kann auf diese Weise ebenfalls in dieser Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Zufahrt erfolgt über die Waldseer Straße, die Abfahrt über die Kolpingstraße.

Waldseer Straße 18/20

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Gebäude direkt an der Waldseer Straße abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Wenn dies vollumfänglich nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit der Ablöse. Die Option ebenfalls Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Grundstück Waldseer Straße 12 unterzubringen besteht nicht mehr, da hier keine Kapazitäten zur Verfügung stehen.

2. Dachformen

Bei der Erarbeitung der Rahmenplanung war ein wichtiges Thema die Frage nach der Ausbildung der Dächer entlang der Waldseer Straße. Zur Überprüfung und Verdeutlichung hat das Büro Braun und Müller drei Gestaltungsvarianten erarbeitet und bewertet:

- Variante 1: Flachdach
- Variante 2: Walmdach (Dachneigung ca. 15°)
- Variante 3: Satteldach (Dachneigung ca. 45°)

Bewertung

Die Absicht des Entwurfsverfassers ist es, durch die sorgfältige Setzung der neuen Baukörper entlang der Waldseer Straße eine städtebaulich ruhige und einheitliche Situation zu schaffen, die nicht in Konkurrenz zu den Stadtvillen auf der Ostseite der Waldseer Straße tritt. Diese stellen aufgrund ihrer Kubaturen, dem Abstand zur Straße und der großzügigen Gärten einen Kontrast zur Neubebauung auf der Westseite der Waldseer Straße dar.

In einer zweiten Varianten werden flach geneigte Walmdächer (Dachneigung ca. 15°) auf 3-geschossigen Baukörpern vorgeschlagen. Ein wesentliches gestalterisches Element spielt hierbei ein gegenüber dem Hausgrund vorspringendes Gesims, das die Traufkante eindeutig definiert. Aufgrund der Ausbildung als Walmdach läuft dieses Traufelement konsequent um das Gebäude und schafft somit einen einheitlichen und ruhigen oberen Gebäudeabschluss. Das gewählte Walmdach greift das Thema des geneigten Daches in der Innenstadt auf, formuliert aber gleichzeitig ein eigenes, neues Erscheinungsbild für die Waldseer Straße, und bietet wirtschaftlich nutzbare Geschosse.

In einer dritten Variante wird das Thema des Bestandes aus den 30er und 50er Jahren mit steil geneigten Satteldächern (Dachneigung ca. 45°) aufgegriffen. Die im Beitrag zur Mehrfachbeauftragung dargestellte dreigeschossige Bebauung (mit Flachdach) müsste dann jedoch auf zwei Vollgeschosse reduziert werden. Das Dachgeschoss stellt kein vollwertiges Vollgeschoss dar und weist weniger nutzbare Flächen auf. Außerdem würden für die Belichtung notwendige Dachgauben das angestrebte ruhige Erscheinungsbild stören. Die Anmutung der Gebäude entspräche eher der von Reihenhäusern und würde der städtebaulichen Bedeutung der Waldseer Straße nicht gerecht. Andererseits würde die Hinzufügung eines weiteren Geschosses den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen sprengen.

Aufgrund dieser Überlegungen schlägt das Baudezernat vor, die Variante 2 – flachgeneigte Walmdächer mit einem markant ausgebildeten, umlaufenden Traufgesims– für die Gestaltung der Neubauten entlang der Waldseer Straße zu wählen.

3. Verkehrsflächen

Langfristig sollen die Waldseer Straße als Hauptzufahrt in die Innenstadt sowie der Kreuzungsbereich Waldseer Straße / Kolpingstraße / Königsbergallee umgestaltet werden. Das Planungsbüro Braun und Müller, Konstanz hat in Abstimmung mit der Verwaltung folgenden grundsätzlichen Vorschlag erarbeitet:

Die Radwege werden durch beidseitige Schutzstreifen auf der Fahrbahn ersetzt. Das eröffnet die Möglichkeit, die Gehwege auf beiden Seiten zu verbreitern und entlang der westlichen Seite einen durchgehend Grünstreifen mit Baumpflanzungen und öffentlichen Parkplätzen anzuordnen.

Für den Kreuzungsbereich Waldseer Straße / Kolpingstraße / Königsbergallee ist angedacht, anstelle der Unterführung einen Kreisverkehr mit oberirdisch geführten Gehwegen zu planen.

Diese Ziele sind als langfristige Entwicklungsperspektive zu verstehen, die erst nach Realisierung des „strategischen Netzes“ (Anschluss NWU an die B 30 etc.) im Zuge der Boulevardgestaltung am Altstadtring umsetzbar wären. Sie sind deshalb nicht Bestandteil des anstehenden Bebauungsplanverfahrens.

Weiteres Vorgehen

Seitens des Liegenschaftsamtes soll bis Mitte des Jahres die Ausschreibung der Grundstücke Waldseer Straße 10 (Flst.279/30); Waldseer Straße 12, 12/1 (Flst. 280/1) und Kolpingstraße 49 (Flst. 281/6 und 282/4) erfolgen.

Anschließend führt das Stadtplanungsamt zur Qualifizierung der Hochbaumaßnahmen für die beiden städtischen Grundstücke Waldseer Straße 10 (Flst. 279/30) und Waldseer Straße 12 (Flst. 280/1) in der zweiten Jahreshälfte mit den festgelegten Investoren Mehrfachbeauftragungen durch.

Parallel erfolgt auf der Grundlage der Rahmenplanung (Variante 2) des Architekturbüros Braun und Müller, Konstanz vom 07.04.2017 die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Ebenfalls parallel wird der Bebauungsplanentwurf „Martin-Luther-Straße Süd, 1. Änderung“ im Stadtplanungsamt erarbeitet.

C. Christ

Anlage 1 - Lageplan Walmdach

Anlage 2 - Profilschnitte

Anlage 3 - Ansichten Waldseer Straße