

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 21.04.2020

Betreff:

Aktualisierte Vorstellung der Planungsüberlegungen der Bezirksbaugenossenschaft im Bereich Ludwig-Herr-Straße

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage 1: Luftbild 2019
Anlage 2: Schwarzplan Bestand
Anlage 3: Pläne zur neuen Variante 4
Anlage 4: Berechnungen zur neuen Variante 4

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planungsvariante 4 das Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und die Planung gemeinsam mit der Bezirksbau weiter auszuarbeiten.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2020	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Dem Gemeinderat wurden am 16.07.2019 in seiner nichtöffentlichen Sitzung die Planungsüberlegungen in 3 Varianten der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. zur geplanten Erneuerung des Quartiers zwischen der Oststraße, Ludwig-Herr-Straße, Zeppelinstraße und der Rosenstraße vorgestellt. Die Bezirksbau ist in diesem Bereich Eigentümer von insgesamt 14 Gebäuden mit insgesamt 74 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rd. 4.466 m².

Ausgangsszenario für alle Varianten ist der vollständige Abbruch der heute vorhandenen Bestandsgebäude und die zukünftige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in privaten Tiefgaragen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung dieses Bereichs ausgesprochen.

Für die Darstellung und Bewertung der Varianten 1-3 und die ergänzenden Informationen zum Verfahren sowie zur städtebaulichen Einordnung wird auf die ursprüngliche Vorlage 291/2019 verwiesen.

Im Zuge der Mittelanmeldung zum Doppelhaushalt 2020 / 2021 wurde im interfraktionellen Antrag der Fraktionen Grüne / Linke, Freie Wähler, SPD und FDP die Erarbeitung einer neuen Planungsvariante gefordert. Im Nachgang der letzten Beratungen zu diesem Thema im AUT am 03.12.2019 fanden daher nochmals Gespräche zwischen der Verwaltung und der Bezirksbaugenossenschaft statt. Aus diesen Gesprächen heraus wurden von dem beauftragten Architekturbüro eine Variante 4 entwickelt, die einerseits dem Wunsch nach Dachbegrünung und besserer Nutzbarkeit der Dachgeschosse nachkommt, andererseits den städtebaulichen Anforderungen der Verwaltung gerecht wird.

Variante 4

Diese neu entwickelte Variante zeichnet sich insbesondere durch die geänderte Dachform aus. Dabei entsteht durch die Kombination aus Mansarddach und Flachdach ein optimal nutzbares Dachgeschoss bei dem aufgrund des fehlenden Dachraumes das Flachdach vollständig begrünt werden kann und somit der Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung dient. Das oberste Geschoss vermittelt zur Straße hin jedoch den Eindruck eines geneigten Daches und es entsteht ein guter Übergang zur umgebenden Bebauung. Ein gutes Beispiel für diese Dachform ist die Bebauung gegenüber dem Schloss in Ludwigsburg (Walcker-Areal).

Im Übrigen entspricht die Gebäudestellung und auch die Anordnung der Tiefgaragen sowie deren Zufahrten der Variante 1. Die Geschossigkeit verändert sich gegenüber der Variante 1 ebenfalls nicht, geplant sind ausschließlich dreigeschossige Gebäude mit besser ausgenutztem Dachgeschoss (baurechtliches Vollgeschoss).

Kennzeichnend für diese Variante ist auch die Qualität der Quartiersinnenbereiche. Durch die L-förmige Gebäudestellung können grüne Innenhöfe geschaffen werden, die gleichzeitig eine gute Lärmabschirmung zu den angrenzenden Straßen gewährleisten. Dies kommt dem Quartiersgedanke der Bezirksbau entgegen und schafft die Grundlagen für ein gutes Miteinander der Bewohner des künftigen Quartiers. Zudem führt die Gebäudeanordnung zu einem wesentlich besseren Lärmschutz auch für die benachbarten privaten Wohngebäude, im Vergleich beispielsweise zur Variante 3.

Durch diese Variante 4 entstehen insgesamt 105 Wohnungen, damit 31 mehr als im Bestand. Die Wohnfläche erhöht sich bei dieser Variante um ca. 3.200m² gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand, GRZ und GFZ liegen im Bereich von Variante 1 und somit im vertraglichen Maß (0,44-0,49 und 1,2-1,36).

Die Stellplatzanzahl entspricht ebenfalls der Variante 1. Gleiches gilt für die Dichtwerte und auch der Anteil an preisgebundenen Wohnungen nach dem Modell „preiswerter Wohnraum“ entspricht im Wesentlichen Variante 1. Die neu geschaffene Wohnfläche in den Dachgeschossen ist zusätzlich zu ermitteln. Da zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch keine Grundrisse vorlagen, können diese Flächen derzeit noch nicht genau beziffert werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Bezirksbaugenossenschaft auch aus Sicht der Verwaltung ein wichtiger Partner der Stadt bei dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist.

Mit der neu geschaffenen Variante 4 wurde ein Weg gefunden, der einerseits zwischen den städtebaulichen Anforderungen der näheren Umgebung vermittelt, andererseits auch für die Bezirksbau eine gute Nachverdichtungsmöglichkeit schafft. Die besondere Dachform setzt einen neuen städtebaulichen Impuls in Kornwestheim und bildet einen guten Übergang zu der bestehenden Bebauung der „Grünen Höfe“. Damit trägt diese Gestaltung zur Identitätsbildung des neuen Quartiers bei.

Die mit der ersten Umsetzungsstufe des Gesamtkonzepts „Grüne Höfe“ begonnene städtebauliche Neuordnung des Bereichs wird bei Umsetzung dieser Konzeption konsequent fortgesetzt und zugleich die Einbindung in bestehende bauliche Strukturen (Kubaturen, Dachformen etc.) sichergestellt. Auch die gegenüber dem Bestand deutlich verbesserte Ausnutzung des Grundstücks mit einem Plus von rd. 3.200 m² Wohnfläche (+ 31 WE) ist an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung noch angemessen. Des Weiteren müssen lediglich 4 oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auf Grundlage der Variante 4 den Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans vorzubereiten und die Planung gemeinsam mit der Bezirksbau weiter auszuarbeiten.