

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 10.04.2018

Betreff:

Vorstellung des Planungsentwurfs für die Neubebauung im Bereich des Beate-Paulus-Gemeindehauses

Anlage(n):

Mitzeichnung
Planungsentwurf Loweg Architekten, Stand 20.03.2018

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorgestellten Planungsentwurfs, das Bebauungsplanverfahren, den Grundstückskaufvertrag und den Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit der Wüstenrot Haus und Städtebau vorzubereiten

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	10.04.2018	

Beteiligung Personalrat

Beteiligung extern

„bitte hier die Beteiligungsmaßnahmen eingeben“

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Evangelische Kirchengemeinde Kornwestheim hat im September 2013 den Grundsatzbeschluss zur Veräußerung des Paulusgemeindehauses (Gebäude 18) samt Pfarrhaus (Gebäude 21) und benachbartem Wohnhaus (Gebäude 23) im Bereich Rosensteinstraße / Ecke Teckstraße gefasst.

Auf der Grundlage des vom Gemeinderat in der Sitzung des AUT am 17.01.2017 (Vorlage 3/2017) beschlossenen Bebauungskonzeptes wurde das Grundstück nachfolgend von der Kirchengemeinde ausgeschrieben und dem Gemeinderat in der Sitzung vom 17.10.2017 (Vorlage 264/2017) über das Ergebnis der Grundstücksausschreibung berichtet; den Zuschlag für das Grundstück hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau erhalten.

In der Fortfolge wurde der städtebauliche Entwurf von dem beauftragten Planungsbüro Loweg Architekten, Stuttgart weiter ausgearbeitet. Dieser soll in der Sitzung erläutert und vorgestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird mit dem vorliegenden Entwurfskonzept der Rahmen des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzeptes eingehalten. Die Bebauung entwickelt sich als straßenbegleitende Bebauung entlang der Rosenstein- und Teckstraße. Die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage erfolgt von Norden über die Rosensteinstraße. Die Bebauung zeichnet sich durch eine geradlinige und funktionelle Formgebung aus. In Richtung Quartiersmitte entsteht ein großzügiger privater Grünbereich.

Besondere städtebauliche Bedeutung kommt dem sechseinhalbgeschossigen Baukörper im nordöstlichen Grundstücksbereich zu. Dieser ist als 4-Spanner konzipiert. In den Regelgeschossen ist folgender Wohnungsmix vorgesehen: 2x2 Zimmer-Whg., 1x3-Zimmer-Whg., 1x 4-Zimmer-Whg. Das oberste Geschoss ist zurückgesetzt. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 21 x 21m. Die Fassade ist durch ein Wechselspiel zwischen verputzten und verklinkerten Fassadenteilen geprägt, die die dominante Kubatur in ihrem Erscheinungsbild auflöst.

Der L-förmige Baukörper im westlichen Grundstücksteil ist als viergeschossiger Baukörper geplant, Auch hier ist das oberste Geschoss zurückgesetzt und damit auch aus baurechtlicher Sicht kein Vollgeschoss. Das Gebäude verfügt über 2 Erschließungskerne, von denen in den Regelgeschossen jeweils 6 Wohneinheiten unterschiedlichen Zuschnitts erreicht werden können. Wie beim benachbarten höhergeschossigen Gebäude auch ist die Fassade durch das Zusammenspiel von verputzten und verklinkerten Bereichen geprägt. Der zurückgesetzte Gebäudeteil mit Balkonelementen an der Rosensteinstraße lässt den Baukörper trotz seiner Länge auch in Bezug auf die Umgebung maßstäblich erscheinen. Gleiches gilt für den sich entlang der Teckstraße entwickelnden Gebäudeteil, der eine optisch wirksame Zäsur durch die vorgesehene Laubengangerschließung erfährt.

Hinsichtlich der Stellplätze weist das Vorhaben den in Kornwestheim üblichen Stellplatzsschlüssel auf. Pro Wohnung ist ein Stellplatz geplant, Wohnungen mit mehr als 80m² müssen 1,5 Stellplätze vorweisen. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage geplant, die gleichzeitig die Möglichkeit einer Durchbindung nach Süden vorsieht für den Fall einer perspektivischen Entwicklung des südlichen Grundstücksteils, der im Eigentum der Kirche verbleibt.

Aufgrund der Größe des Grundstücks entstehen großzügige private Grünflächen in Richtung Süden. Zudem vorgesehen ist, den vorhandenen Baumbestand entlang der Neuffenstraße soweit als möglich zu erhalten. Für das Vorhaben ist ein zentraler Kinderspielplatz in ausreichender Größe geplant. Fahrradabstellplätze und Flächen für Mülleimer sind oberirdisch geplant und für beide Baukörper zentral angeordnet. Entlang der Rosenstraße sind weitere Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen, was insgesamt als sehr positiv bewertet wird.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist über den Anschluss an das Fernwärmenetz geplant, das im Zuge des energetischen Quartierskonzepts Hornbergstraße aufgebaut werden soll. Die Dachflächen der Gebäude werden begrünt, zudem muss die auf dem Gemeindehaus vorhandene Solaranlage übernommen werden. Diese dient jedoch nicht der Versorgung der neuen Gebäude.

In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge vorgesehen. Parkierung für Besucher ist derzeit nicht geplant, jedoch bestehen genügend Möglichkeiten, diese im südwestlichen Grundstücksteil zu erstellen, sofern dies mit den von der Kirche für die Tagespflege benötigten Abstellmöglichkeit vereinbar ist.

Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung wäre in einem nächsten Schritt auf der Grundlage der vorgelegten Planung der Bebauungsplan auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Fassung des Entwurfsbeschluss vorzulegen. Parallel hierzu wären in Abstimmung mit der WHS der städtebauliche Vertrag mit seinen Festlegungen insbesondere auch zum Thema „Preiswerter Wohnraum“ auszuverhandeln, sowie der Grundstückskaufvertrag zur Veräußerung heute noch städtischer Flächen an die WHS abzuschließen. Entsprechende Vorlagen werden dem Gemeinderat bis zur Sommerpause vorgelegt.