

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 03.12.2019

---

### Betreff:

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

### Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlagen: Luftbild 2019, Schwarzplan Bestand, ergänzte Unterlagen (Gegenüberstellung, Schwarzpläne, Lagepläne, Ansichten, Berechnungen zu Wohneinheiten und Stellplätzen) zu den Planungsvarianten 1-3 des Architektenbüros Ulli G. Hässig vom 19.06.2019 / 13.11.2019

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planungsvariante 1 das Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2019	

### 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, siehe Anlage) 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 m<sup>2</sup>.

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.

Darüber hinaus wurden sowohl von einzelnen Gemeinderäten als auch in einem gemeinsamen Antrag der Grüne/Linke Fraktion, Freien Wähler, SPD und FDP zahlreiche Fragestellungen aufgerufen, die in dieser Vorlage von Seiten der Verwaltung beantwortet werden sollen:

### **Mieterinformation:**

Vom Gemeinderat wurde der Wunsch geäußert, dass die Bezirksbau auf Grundlage der vorgestellten Variante 1 (8 neue Gebäude mit jeweils 3 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und Walmdächern) und/oder Variante 3 (8 neue Gebäude mit jeweils 4 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und Flachdächern) eine Mieterinformationsveranstaltung durchführen soll.

→ Zwischenzeitlich wurden sämtliche Mieter von der Bezirksbau angeschrieben und über die geplanten Maßnahmen informiert. Dem Anschreiben wurden keine Planunterlagen beigefügt. Reaktionen auf das Anschreiben blieben laut der Bezirksbau jedoch aus (Stand Mitte November 2019).

### **Städtebauliches Konzept, hier: Straßenabwicklung:**

Zur Entscheidungsfindung bzgl. der unterschiedlichen Varianten wurde im Rahmen der Aussprache von Mitgliedern des Gemeinderats um eine Straßenabwicklung "nach allen Seiten" gebeten. Wunsch des Gemeinderats ist es, dass die Straßenabwicklungen nicht nur das Erscheinungsbild entlang der Ludwig-Herr-Straße zeigen, sondern auch entlang der Zeppelin-, Rosen- und Oststraße.

Um eine belastbare Entscheidungsgrundlage für eine der 3 vorgelegten Varianten zu haben, sollten bei der Straßenabwicklung die Nachbargebäude nicht nur angerissen, sondern jeweils 2-3 bestehende Nachbargebäude in den Ansichten mit dargestellt werden.

→ Zu jeder der 3 bestehenden Varianten wurden vom Architekturbüro (Ulli G. Hässig, Ludwigsburg) 5 weitere Ansichten (inkl. der angrenzenden Bestandsgebäude) - in Summe somit 15 Abwicklungen - erstellt. Darüber hinaus wurde auch eine Gegenüberstellung der einzelnen Varianten erarbeitet (siehe Anlage).

### **Quote Preisgünstiger Wohnraum / Mietpreisniveau:**

Für die Stadt Kornwestheim steht außer Frage, dass die Modalitäten des vom Gemeinderat beschlossenen Konzepts „preisgünstiger Wohnraum“ bei jeder der 3 Varianten entsprechend Anwendung finden.

Unter der Voraussetzung, dass bei der Entwicklung von Bauvorhaben geltendes Planungsrecht geändert oder neues Planungsrecht geschaffen werden muss und es dadurch zu wertsteigernden Änderungen kommt werden 20% der für die Nutzung „Wohnen“ vorgesehenen neu geschaffenen Geschossfläche mit einer Zweckbindung für preisgünstigen Wohnraum versehen. Die ist im vorliegenden Fall für alle 3 Varianten gegeben.

→ Die Bezirksbau sieht die vom Gemeinderat beschlossene Quote zum preisgünstigen Wohnraum in Höhe von 20%, laut eigener Aussage als klare Aufgabe an, die es zu erfüllen gilt. Sie wird bemüht sein einen moderaten Mietpreis zu kalkulieren der diesen Ansprüchen gerecht wird. Verlässliche Aussagen zu einer Erhöhung der Quote auf 30%, wie im gemeinsamen Antrag der Grüne/Linke Fraktion, Freien Wähler, SPD und FDP formuliert, lagen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor.

#### Bestandssituation und geltendes Recht

Grundstücksgröße Bestand Nord: 3.261 m<sup>2</sup>

Zulässige Geschossfläche (GFZ 0,95) im Norden nach geltendem Recht -> B-Plan (WA):  
= ca. 3.098 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Bestand Süd: 3.207 m<sup>2</sup>

Zulässige Geschossfläche im Süden gemäß Bestandsbebauung (kein B-Plan vorhanden):  
= 2.726 m<sup>2</sup>

#### Modell „Preisgünstiger Wohnraum“ bei Variante 1

Zulässige Geschossfläche (GFZ 1,2) im Norden nach neuem Recht -> B-Plan:  
= ca. 3.913 m<sup>2</sup>

Zulässige Geschossfläche (GFZ 1,36) im Süden nach neuem Recht -> B-Plan:  
= ca. 4.362 m<sup>2</sup>

Zusätzlich mögliche Geschossfläche Variante 1:

815 m<sup>2</sup> (Nord) + 1.636 m<sup>2</sup> (Süd) = 2.451 m<sup>2</sup>

**Davon 20 % = ca. 490 m<sup>2</sup>**

**Davon 30 % = ca. 753 m<sup>2</sup>**

#### Modell „Preisgünstiger Wohnraum“ bei Variante 2

Zulässige Geschossfläche (GFZ 1,45) im Norden nach neuem Recht -> B-Plan:  
= ca. 4.728 m<sup>2</sup>

Zulässige Geschossfläche (GFZ 1,54) im Süden nach neuem Recht -> B-Plan:  
= ca. 4.939 m<sup>2</sup>

Zusätzlich mögliche Geschossfläche Variante 2:

1.630 m<sup>2</sup> (Nord) + 2.213 m<sup>2</sup> (Süd) = 3.843 m<sup>2</sup>

**Davon 20 % = ca. 769 m<sup>2</sup>**

**Davon 30 % = ca. 1.152 m<sup>2</sup>**

#### Modell „Preisgünstiger Wohnraum“ bei Variante 3

Zulässige Geschossfläche (GFZ 1,28) im Norden nach neuem Recht -> B-Plan:  
= ca. 4.174 m<sup>2</sup>

Zulässige Geschossfläche (GFZ 1,33) im Süden nach neuem Recht -> B-Plan:  
= ca. 4.265 m<sup>2</sup>

Zusätzlich mögliche Geschossfläche Variante 3:

1.076 m<sup>2</sup> (Nord) + 1.539 m<sup>2</sup> (Süd) = 2.615 m<sup>2</sup>

**Davon 20 % = ca. 523 m<sup>2</sup>**

**Davon 30 % = ca. 785 m<sup>2</sup>**

Zusätzlich sind zu jeder Variante die neu geschaffenen Geschossflächen der Dachgeschosse zu ermitteln. Da zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch keine Grundrisse vorlagen, können diese Flächen derzeit noch nicht beziffert werden.

#### **Internationale Bauausstellung 2027 (IBA'27):**

Die Bewerbung an der IBA'27 mit dem Bauvorhaben der Bezirksbaugenossenschaft ist grundsätzlich möglich. Von Seiten des Auftraggebers sind für die Bewerbung bei der IBA'27 GmbH die inhaltliche Einordnung und die Potentiale der Projektidee anzugeben. Dabei geht es um die Beschreibung, wie das innovative Projekt in die Zukunft weist und warum das Projekt international relevant ist.

Auf Grundlage der vorliegenden Planungsvarianten hält die Verwaltung eine mögliche Teilnahme an der IBA`27 jedoch eher für unwahrscheinlich. Die Innovationskraft des Projekts scheint nicht groß genug, es handelt sich zudem um eine relativ kleine Fläche, die neu überplant werden soll. Auf Vorlage Nr. 168/2019 zur IBA`27 wird verwiesen.

### **Stellplätze:**

Ein weiterer wesentlicher Punkt aus Sicht des Gemeinderats ist die Frage des Nachweises der notwendigen Stellplätze.

→ Hierzu wurde für jede der 3 Varianten eine Gegenüberstellung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten mit der Anzahl der geplanten Stellplätze vom Architekturbüro erarbeitet (siehe Anlage und bei der unten folgenden Beschreibung der einzelnen Varianten).

Die Verwaltung geht in Bezug auf die Anzahl notwendiger Stellplätze von der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nach LBO aus (1 Stellplatz / Wohneinheit). Damit läge man unter dem normalerweise im Stadtgebiet von Kornwestheim angewendeten Berechnungsfaktor 1 Stellplatz für Wohneinheiten bis 80 m<sup>2</sup> und 1,5 Stellplätze für Wohnungen größer als 80 m<sup>2</sup>. Theoretisch möglich wäre auch eine weitere Reduzierung unter die von der LBO geforderte Zahl, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

### **Klima:**

Die geplante Neubebauung der beiden Bereiche lässt nach Ansicht der Verwaltung keine wesentlichen Auswirkungen auf die klimatologische Situation in diesem Bereich erwarten. Zur fachlichen Beurteilung der Auswirkungen der Neubebauung wird jedoch, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Gebäudestellung und den Gebäudeabmessungen von Seiten der Verwaltung empfohlen.

### **Dichtewerte:**

Der Bestand der beiden Quartiere Nord und Süd weist derzeit 74 Wohneinheiten auf. Bei einer früheren Bewohnerzahl von 135 Einwohnern ergibt sich eine Dichte von rund 160 Einwohnern/ha.

Bei Variante 1 sind 104 Wohneinheiten geplant. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,1 Personen/WE ergibt sich eine Dichte von rund 260 Einwohnern/ha.

Bei Variante 2 sind 119 Wohneinheiten geplant. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,1 Personen/WE ergibt sich eine Dichte von rund 297 Einwohnern/ha.

Bei Variante 3 sind 128 Wohneinheiten geplant. Davon sind 15 Wohnungen mit 1,5 Zimmern vorgesehen. Diese Wohnungen werden nur mit einer Belegung von 1 Person gerechnet. Somit ergibt sich bei 113 Wohnungen eine durchschnittliche Belegung mit 2,1 Personen, bei 15 Wohnungen mit einer Person. Die Dichte beträgt somit bei Variante 3 rund 300 Einwohner/ha.

Bei der Berechnung wurden zu der Fläche des Baugrundstücks 30% Flächen für Erschließungsanlagen / Grünflächen addiert, um die Vergleichbarkeit mit anderen Baugebieten gewährleisten zu können.

Zum Vergleich: die Dichte im Stutzgebiet beträgt 146 EW/ha, im Bereich „Kirchle“ beträgt sie 48 EW/ha und der Regionalplan sieht ein Dichtewert von 80 EW/ha für Kornwestheim vor.

## **Vorstellung und Bewertung der Varianten 1-3:**

### **Variante 1**

Ausgegangen wird von einer gestalterisch homogenen Bebauung der beiden Quartiere nördlich und südlich der Zeppelinstraße mit insgesamt 8 neuen Gebäuden. Die Gebäude selbst sind 3-geschossig und mit geneigten Dachflächen geplant (III+D). Die 5 L-förmigen Neubauten entlang der L.-Herr-Straße werden ergänzt um insgesamt 3 kubische Solitärbauten in den westlichen Grundstücksbereichen. Der Entwurf verzichtet auf eine geschlossene Bebauung entlang der L.-Herr-Straße, um so die Körnung der Umgebung aufzunehmen. Zwischen den Gebäuden sind private Grünbereiche mit Spieleinrichtungen möglich.

Die Erdgeschossenebene der Neubauten ist gegenüber dem Straßenniveau leicht erhöht (Sockelgeschoss) und lässt so eine gute Wohnqualität erwarten. Gleiche Aussage gilt sinngemäß auch für die Dachgeschossebene, die aufgrund der vergleichsweise steilen Dachneigung sowie dem Vorsehen von Gauben ebenfalls einen guten Wohnwert verspricht.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer gegenüber dem Bestand rund 67%-igen Erhöhung der Wohnfläche auf 7.456 m<sup>2</sup> (Bestand 4.466 m<sup>2</sup>) sowie einem Plus von rd. 30 Wohneinheiten auf dann 104 WE (Bestand 74 WE).

Davon sind 48 x 2-Zimmer Wohnungen, 46 x 3-Zimmer Wohnungen und 10 x 4-Zimmer Wohnungen.

Geplante Parkierung:

Gemäß der Vorplanung vom 14.11.2019 können rd. 100 der baurechtlich erforderlichen 104 Stellplätze in den beiden geplanten Tiefgaragen untergebracht werden. Die 4 fehlenden notwendigen Stellplätze können nach Ansicht der Verwaltung oberirdisch nachgewiesen werden. Darüber hinaus werden von Seiten der Bezirksbau 2 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit geschaffen.

Bauplanungsrecht:

Die geplante Grundflächenzahl liegt bei Variante 1 bei 0,44 im nördlichen und bei 0,49 im südlichen Quartier. Die Geschossflächenzahl bei 1,2 im nördlichen und 1,36 im südlichen Quartier. Für z.B. ein Allgemeines Wohngebiet liegen die Obergrenzen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2. Die höhere Dichte ergibt sich im Wesentlichen durch tiefere Gebäude.

Diese Grenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **Variante 2**

Diese Variante unterscheidet sich nur in Bezug auf die Dachform - vorgesehen ist eine Bebauung mit Flachdachgebäuden - und der vorgesehenen Geschossigkeit von der Variante 1. Im Quartier nördlich der Zeppelinstraße variiert die vorgeschlagene Höhenentwicklung von einer 3-geschossigen Bebauung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss (III+STG) entlang der Oststraße bis hin zu einer 4-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss (IV+STG) in Richtung der Zeppelinstraße. Auch im südlichen Quartier ist das Gebäude an der Zeppelinstraße mit IV+STG höher als die 3 in diesem Quartier zusätzlich vorgesehenen Wohngebäude.

Städtebauliches Ziel dieser Variante ist, die Ecksituation an der Zeppelinstraße durch eine höhenmäßige Akzentuierung zu betonen und durch die vorgesehene Dachform die Ausnutzung der Grundstücksflächen weiter zu verbessern.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer gegenüber dem Bestand rund 90%-igen Erhöhung der Wohnfläche auf 8.361 m<sup>2</sup> (Bestand 4.466 m<sup>2</sup>) sowie einem Plus von rd. 45 Wohneinheiten auf dann 119 WE (Bestand 74 WE).

Davon sind 51 x 2-Zimmer Wohnungen, 57 x 3-Zimmer Wohnungen und 11 x 4-Zimmer Wohnungen.

**Geplante Parkierung:**

Gemäß der Vorplanung vom 14.11.2019 können rd. 100 der baurechtlich erforderlichen 119 Stellplätze in den beiden geplanten Tiefgaragen untergebracht werden. 19 Stellplätze fehlen derzeit. Diese müssten in einer zweiten Tiefgaragenebene nachgewiesen werden. Ein oberirdischer Nachweis ist nicht möglich, da die verbliebenen Freiflächen als Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden und die Stellplätze in einer zumutbaren Entfernung vom Bauvorhaben liegen müssen (ca. 300m). Darüber hinaus werden von Seiten der Bezirksbau 2 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit geschaffen.

**Bauplanungsrecht:**

Die geplante Grundflächenzahl liegt bei Variante 1 bei 0,41 im nördlichen und bei 0,49 im südlichen Quartier. Die Geschossflächenzahl bei 1,45 im nördlichen und 1,54 im südlichen Quartier. Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen die Obergrenzen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2. Die höhere Dichte ergibt sich durch die Erhöhung der Gebäude auf 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss und die tieferen Gebäude.

**Variante 3**

Die Variante 3 versucht einen nicht nur in Bezug auf die vorgesehene Dachform (Flachdach mit Staffelgeschoss) sondern auch in Bezug auf die asymmetrische Gebäudeform neuen Impuls im Gesamtquartier zu setzen. Gegenüber der Variante 2 unterscheidet sich diese von Variante 2 durch eine durchgängige 4-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss entlang der Ludwig-Herr-Straße. Die beiden Gebäude in der Oststraße und der Rosenstraße sind mit 3 Voll- und einem Staffelgeschoss (III+STG) geplant.

Die Gebäude sind ebenerdig ohne Sockel geplant, d.h. die Wohnungen im Erdgeschoss befinden sich auf Gehweghöhe. Die Wohnqualität ist durch diese Lage eingeschränkt (Einsehbarkeit) und daher städtebaulich nicht wünschenswert. Hierin unterscheidet sich die Variante 3 wesentlich von den beiden übrigen Varianten

Die Umsetzung der Planung führt zu einer gegenüber dem Bestand rund 80%-igen Erhöhung der Wohnfläche auf 7.907 m<sup>2</sup> (Bestand 4.466 m<sup>2</sup>) sowie einem Plus von rd. 54 Wohneinheiten auf dann 128 WE (Bestand 74 WE). Davon sind 15 x 1,5-Zimmer Wohnungen, 63 x 2-Zimmer Wohnungen, 35 x 3-Zimmer Wohnungen und 15 x 4-Zimmer Wohnungen. Bei dieser Variante werden 1,5 Zimmer Wohnungen und deutlich mehr 2-Zimmer Wohnungen vorgesehen.

**Geplante Parkierung:**

Gemäß der Vorplanung vom 14.11.2019 können 125 der erforderlichen 128 Stellplätze in den beiden geplanten Tiefgaragen untergebracht werden. Die 3 fehlenden notwendigen Stellplätze können nach Ansicht der Verwaltung oberirdisch nachgewiesen werden. Darüber hinaus werden von Seiten der Bezirksbau 2 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit geschaffen.

**Bauplanungsrecht:**

Die geplante Grundflächenzahl liegt bei Variante 3 bei 0,38 im nördlichen und bei 0,43 im südlichen Quartier. Die Geschossflächenzahl bei 1,28 im nördlichen und 1,33 im südlichen Quartier. Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen die Obergrenzen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2. Die höhere Dichte ergibt sich durch die Erhöhung der Gebäude auf IV Vollgeschosse + Staffelgeschoss und die tieferen Gebäude.

## **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.

Aus Sicht der Verwaltung favorisiert wird nach wie vor die Umsetzung der **Variante 1**. 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. 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 30 WE) ist an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung noch angemessen. Des Weiteren müssen lediglich 4 oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden.

Selbst wenn die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand grundsätzlich positiv bewertet wird, lässt die bei **Variante 3** vorgesehene Nachverdichtung mit einer - nahezu - Verdoppelung der Wohnfläche (+ 3.249 m<sup>2</sup>) auch deutliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen sowie den Nutzungsdruck auf die umgebenden öffentlichen Bereiche erwarten (Straßenraumparkierung etc.), die im Bestand nicht aufgenommen werden können. Das gegenüber Variante 1 deutliche „Mehr“ an Wohnfläche wird u.a. auch durch die Überhöhung der Gebäude an der Zeppelin- /L.-Herr-Straße erreicht, die aus Sicht der Verwaltung an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich ist.

Ähnliches gilt für Variante 2, die sich lediglich in Gebäudestellung und Wohnungsmenge von Variante 3 unterscheidet. Die fehlenden 19 Stellplätze müssten in einem 2. UG nachgewiesen werden. Auch bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Umsetzung von Flachdachgebäuden an dieser Stelle. Diese wirken hier aus städtebaulicher Sicht eher „fremd“. Die Umgebung der geplanten Bebauung kennzeichnet sich durch hauptsächlich individuelle Wohnformen, sodass eine Entwicklung des gesamten Quartiers hin zu einer deutlich verdichteteren Bebauung mit Flachdach als sehr unwahrscheinlich angesehen werden muss. Dies führt dazu, dass auch langfristig Gebäude in dieser Dimension und mit Flachdach sich städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen.