

TOP 5.

Nachverdichtung Hauptstraße, Stadtteil Blankenloch
- Rahmenplan



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. 0018/2020

Beratungsfolge	Status	Datum	TOP
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffentlich	07.12.2020	1.
Gemeinderat	öffentlich	08.02.2021	5.

Nachverdichtung Hauptstraße, Stadtteil Blankenloch - Rahmenplan

Anlagen: Übersichtsplan
Rahmenplan mit Flächenbilanz
Schemaschnitte

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Rahmenplan mit Flächenbilanz und Schemaschnitt zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage mit dem Grundstückseigentümer der Hauptstraße 105-107 weitere Gespräche zur Vorbereitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu führen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

Im Sinne von § 18 GemO befangene Gremiumsmitglieder wirken an der Beratung und Beschlussfassung nicht mit.

Erläuterungen:

Entlang der Hauptstraße in Blankenloch haben sich in den vergangenen Jahren einige bauliche Veränderungen ergeben. Neben den beiden Sanierungsprogrammen und der Schaffung von Planungsrecht haben sich auch durch geänderte Nutzungen Nachverdichtungen ergeben. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der zentralen Lage sieht die Verwaltung hier grundlegende Potenziale für die Innenentwicklung. Auf der Ostseite der Hauptstraße im Bereich südlich der Kirche zeichnen sich bereits seit einigen Jahren Veränderungen ab.

Zwischenzeitlich hat ein Investor die Grundstücke Hauptstraße 105-107 im Stadtteil Blankenloch mit einer Gesamtgröße von ca. 2.753 qm erworben.

Der Investor ist im Mai 2020 mit einer ersten Konzeption, die über § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre, an die Verwaltung herangetreten.

In seinem Entwurf hat sich die Form der Überbauung stark an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert. Das Nutzungskonzept des Investors sieht generationenübergreifendes Wohnen vor, auch für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf, ggf. auch für Studenten. In ersten Überlegungen wurde auch eine kleine gewerbliche Einheit oder ein Kindergarten mit angedacht.

Der neu geschaffene Wohnraum soll überwiegend im Bestand gehalten und vermietet werden.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, den gesamten Bereich zwischen der Hauptstraße 105 bis zur Hauptstraße 139 (Ecke Wiesenstraße) näher zu betrachten. Hierzu wurde nach Einholung von drei Angeboten für die Erstellung einer städtebaulichen Studie das Stadtplanungsbüro schoeffler.stadtplaner.architekten beauftragt.

Ziel der städtebaulichen Studie ist unter anderem die Darstellung verträglicher Geschossigkeiten bzw. Höhenentwicklungen, die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten und eine Flächenbilanz im Hinblick auf Grünbereiche und überbaubare Flächen zu erarbeiten. Die Darstellung einer verträglichen Nachverdichtung sowie ein Parkierungskonzept sind ebenfalls ein wichtiger Baustein. Vorhandene Gegebenheiten wie die Einstufung des Bereichs als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe oder die entlang der östlichen Hauptstraße verlaufende Straßenbahnlinie S2 mit der Haltestelle Kirche finden Berücksichtigung.

Nach Grundlagenermittlung wurde aus mehreren vorgelegten Varianten vom Stadtplanungsbüro schoeffler.stadtplaner.architekten der in der Anlage beigefügte Rahmenplan erarbeitet.

Der Rahmenplan als informelles städtebauliches Planungsinstrument zeigt Entwicklungsperspektiven und die baulichen Möglichkeiten auf. Das definierte Gebiet zwischen der Hauptstraße 105 und der Hauptstraße 139 (Ecke Wiesenstraße) hat eine Gesamtgröße von rund 1,6 ha. Die Grundstücke bieten durch ihren Zuschnitt und die Tiefe die Möglichkeit einer dreizeiligen Bebauung an. Die Grundflächenzahl, welche angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, beläuft sich in der aktuellen Darstellung auf rund 0,37. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Stadtteil Blankenloch und der

Umgebungsbebauung wird der Ausbau eines Sockels als sinnvoll erachtet. Hierzu sind zum Höhenvergleich verschiedene Schemaschnitte in der Anlage dargestellt. Eine Bestandsaufnahme der aktuellen Höhen liegt derzeit nicht vor. Grundsätzlich sollen die Dächer im Gebiet, vor allem entlang der Hauptstraße, als Satteldach ausgestaltet werden. Die Rücksprünge in den Gebäudefronten entlang der Hauptstraße dienen der optischen Auflockerung. Mit diesem Rahmenplan wird von 100 neuen möglichen Wohneinheiten ausgegangen.

Das „Pfarrgäßle“ teilt den Rahmenplan fiktiv in zwei Bereiche.

Im Norden wird die Höhenentwicklung aufgrund der Grundstücksstrukturen und der damit im Zusammenhang stehenden besseren baulichen Ausnutzbarkeit überwiegend mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) dargestellt. Wie im Schemaschnitt A-A ersichtlich, ist hier auch der Ausbau des Dachgeschosses als Staffelgeschoss mit Flach- oder Pultdach denkbar. Das notwendige Stellplatzangebot, aber auch Lagerräume und Fahrradabstellflächen sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch Verbindungsbauten mit Flachdach in Ost-West-Richtung wird die Möglichkeit von grünen Innenhöfen Richtung Süden eröffnet. Der notwendige Abstand zum östlich angrenzenden bestehenden Friedhof wird ausreichend gewahrt.

Der Bereich südlich des „Pfarrgäßles“ sieht eine neue Verkehrserschließung über die Wiesenstraße vor, um zwei neue Bauzeilen realisieren zu können. Der öffentliche Bestandsparkplatz in der Wiesenstraße bleibt somit in seiner Nutzung unverändert. Im Schemaschnitt B-B ist die Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) dargestellt. Diese orientiert sich an Bestandsgebäuden und der Nutzung westlich der Straße „Am Pfarrgarten“. Die Parkierung ist in der 2. und 3. Reihe oberirdisch auf den Grundstücken vorgesehen.

Im nächsten Schritt geht die Verwaltung nun mit der Rahmenplanung auf den Grundstückseigentümer der Hauptstraße 105-107 zu, damit er die städtebaulichen Rahmenbedingungen in die Planung seines Vorhabens einfließen lassen kann. Das Ziel ist die Schaffung des Planungsrechts mit der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch. Die anderen Bereiche werden in die Gesamtbetrachtung der Innenentwicklung eingetragen.

Das Planungsbüro schöffler.stadtplaner.architekten wird den Rahmenplan in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik präsentieren.

Anhörung des Ortschaftsrates:

☒ nein

☐ ja

Jugendbeteiligung nach § 41a Gemeindeordnung:

☒ nein

☐ ja

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erstellung des Rahmenplans durch das Stadtplanungsbüro schöffler.stadtplaner.architekten verursacht Kosten in Höhe von rund 10.000,00 EUR. Das Budget ist im Haushaltsplan vorgesehen.

Stadtplanungsamt, Frau Hartmann, (07244) 969-232 Az.: 621.411:0092 HV/H
Stutensee, 17.11.2020

- Sylvia Tröger -
Erste Bürgermeisterin



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. 0018/2020

Beratungsfolge	Status	Datum	TOP
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffentlich	07.12.2020	1.
Gemeinderat	öffentlich	08.02.2021	5.

Nachverdichtung Hauptstraße, Stadtteil Blankenloch - Rahmenplan

Anlagen: Übersichtsplan
Rahmenplan mit Flächenbilanz
Schemaschnitte

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Rahmenplan mit Flächenbilanz und Schemaschnitt zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage mit dem Grundstückseigentümer der Hauptstraße 105-107 weitere Gespräche zur Vorbereitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu führen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

Im Sinne von § 18 GemO befangene Gremiumsmitglieder wirken an der Beratung und Beschlussfassung nicht mit.

Erläuterungen:

Entlang der Hauptstraße in Blankenloch haben sich in den vergangenen Jahren einige bauliche Veränderungen ergeben. Neben den beiden Sanierungsprogrammen und der Schaffung von Planungsrecht haben sich auch durch geänderte Nutzungen Nachverdichtungen ergeben. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der zentralen Lage sieht die Verwaltung hier grundlegende Potenziale für die Innenentwicklung. Auf der Ostseite der Hauptstraße im Bereich südlich der Kirche zeichnen sich bereits seit einigen Jahren Veränderungen ab.

Zwischenzeitlich hat ein Investor die Grundstücke Hauptstraße 105-107 im Stadtteil Blankenloch mit einer Gesamtgröße von ca. 2.753 qm erworben.

Der Investor ist im Mai 2020 mit einer ersten Konzeption, die über § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre, an die Verwaltung herangetreten.

In seinem Entwurf hat sich die Form der Überbauung stark an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert. Das Nutzungskonzept des Investors sieht generationenübergreifendes Wohnen vor, auch für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf, ggf. auch für Studenten. In ersten Überlegungen wurde auch eine kleine gewerbliche Einheit oder ein Kindergarten mit angedacht.

Der neu geschaffene Wohnraum soll überwiegend im Bestand gehalten und vermietet werden.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, den gesamten Bereich zwischen der Hauptstraße 105 bis zur Hauptstraße 139 (Ecke Wiesenstraße) näher zu betrachten. Hierzu wurde nach Einholung von drei Angeboten für die Erstellung einer städtebaulichen Studie das Stadtplanungsbüro schoeffler.stadtplaner.architekten beauftragt.

Ziel der städtebaulichen Studie ist unter anderem die Darstellung verträglicher Geschossigkeiten bzw. Höhenentwicklungen, die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten und eine Flächenbilanz im Hinblick auf Grünbereiche und überbaubare Flächen zu erarbeiten. Die Darstellung einer verträglichen Nachverdichtung sowie ein Parkierungskonzept sind ebenfalls ein wichtiger Baustein. Vorhandene Gegebenheiten wie die Einstufung des Bereichs als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe oder die entlang der östlichen Hauptstraße verlaufende Straßenbahnlinie S2 mit der Haltestelle Kirche finden Berücksichtigung.

Nach Grundlagenermittlung wurde aus mehreren vorgelegten Varianten vom Stadtplanungsbüro schoeffler.stadtplaner.architekten der in der Anlage beigefügte Rahmenplan erarbeitet.

Der Rahmenplan als informelles städtebauliches Planungsinstrument zeigt Entwicklungsperspektiven und die baulichen Möglichkeiten auf. Das definierte Gebiet zwischen der Hauptstraße 105 und der Hauptstraße 139 (Ecke Wiesenstraße) hat eine Gesamtgröße von rund 1,6 ha. Die Grundstücke bieten durch ihren Zuschnitt und die Tiefe die Möglichkeit einer dreizeiligen Bebauung an. Die Grundflächenzahl, welche angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, beläuft sich in der aktuellen Darstellung auf rund 0,37. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Stadtteil Blankenloch und der

Umgebungsbebauung wird der Ausbau eines Sockels als sinnvoll erachtet. Hierzu sind zum Höhenvergleich verschiedene Schemaschnitte in der Anlage dargestellt. Eine Bestandsaufnahme der aktuellen Höhen liegt derzeit nicht vor. Grundsätzlich sollen die Dächer im Gebiet, vor allem entlang der Hauptstraße, als Satteldach ausgestaltet werden. Die Rücksprünge in den Gebäudefronten entlang der Hauptstraße dienen der optischen Auflockerung. Mit diesem Rahmenplan wird von 100 neuen möglichen Wohneinheiten ausgegangen.

Das „Pfarrgäßle“ teilt den Rahmenplan fiktiv in zwei Bereiche.

Im Norden wird die Höhenentwicklung aufgrund der Grundstücksstrukturen und der damit im Zusammenhang stehenden besseren baulichen Ausnutzbarkeit überwiegend mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) dargestellt. Wie im Schemaschnitt A-A ersichtlich, ist hier auch der Ausbau des Dachgeschosses als Staffelgeschoss mit Flach- oder Pultdach denkbar. Das notwendige Stellplatzangebot, aber auch Lagerräume und Fahrradabstellflächen sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch Verbindungsbauten mit Flachdach in Ost-West-Richtung wird die Möglichkeit von grünen Innenhöfen Richtung Süden eröffnet. Der notwendige Abstand zum östlich angrenzenden bestehenden Friedhof wird ausreichend gewahrt.

Der Bereich südlich des „Pfarrgäßles“ sieht eine neue Verkehrserschließung über die Wiesenstraße vor, um zwei neue Bauzeilen realisieren zu können. Der öffentliche Bestandsparkplatz in der Wiesenstraße bleibt somit in seiner Nutzung unverändert. Im Schemaschnitt B-B ist die Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) dargestellt. Diese orientiert sich an Bestandsgebäuden und der Nutzung westlich der Straße „Am Pfarrgarten“. Die Parkierung ist in der 2. und 3. Reihe oberirdisch auf den Grundstücken vorgesehen.

Im nächsten Schritt geht die Verwaltung nun mit der Rahmenplanung auf den Grundstückseigentümer der Hauptstraße 105-107 zu, damit er die städtebaulichen Rahmenbedingungen in die Planung seines Vorhabens einfließen lassen kann. Das Ziel ist die Schaffung des Planungsrechts mit der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch. Die anderen Bereiche werden in die Gesamtbetrachtung der Innenentwicklung eingetragen.

Das Planungsbüro schöffler.stadtplaner.architekten wird den Rahmenplan in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik präsentieren.

Anhörung des Ortschaftsrates:

☒ [X] nein

☐ [] ja

Jugendbeteiligung nach § 41a Gemeindeordnung:

☒ [X] nein

☐ [] ja

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erstellung des Rahmenplans durch das Stadtplanungsbüro schöffler.stadtplaner.architekten verursacht Kosten in Höhe von rund 10.000,00 EUR. Das Budget ist im Haushaltsplan vorgesehen.

Stadtplanungsamt, Frau Hartmann, (07244) 969-232 Az.: 621.411:0092 HV/H
Stutensee, 17.11.2020

- Sylvia Tröger -
Erste Bürgermeisterin



Stadt Stutensee

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: Hartmann, Verena
Datum: 23.11.2020

Übersichtsplan
Nachverdichtung
Hauptstraße



Stadt Stutensee

Rahmenplan

Hauptstraße Blankenloch

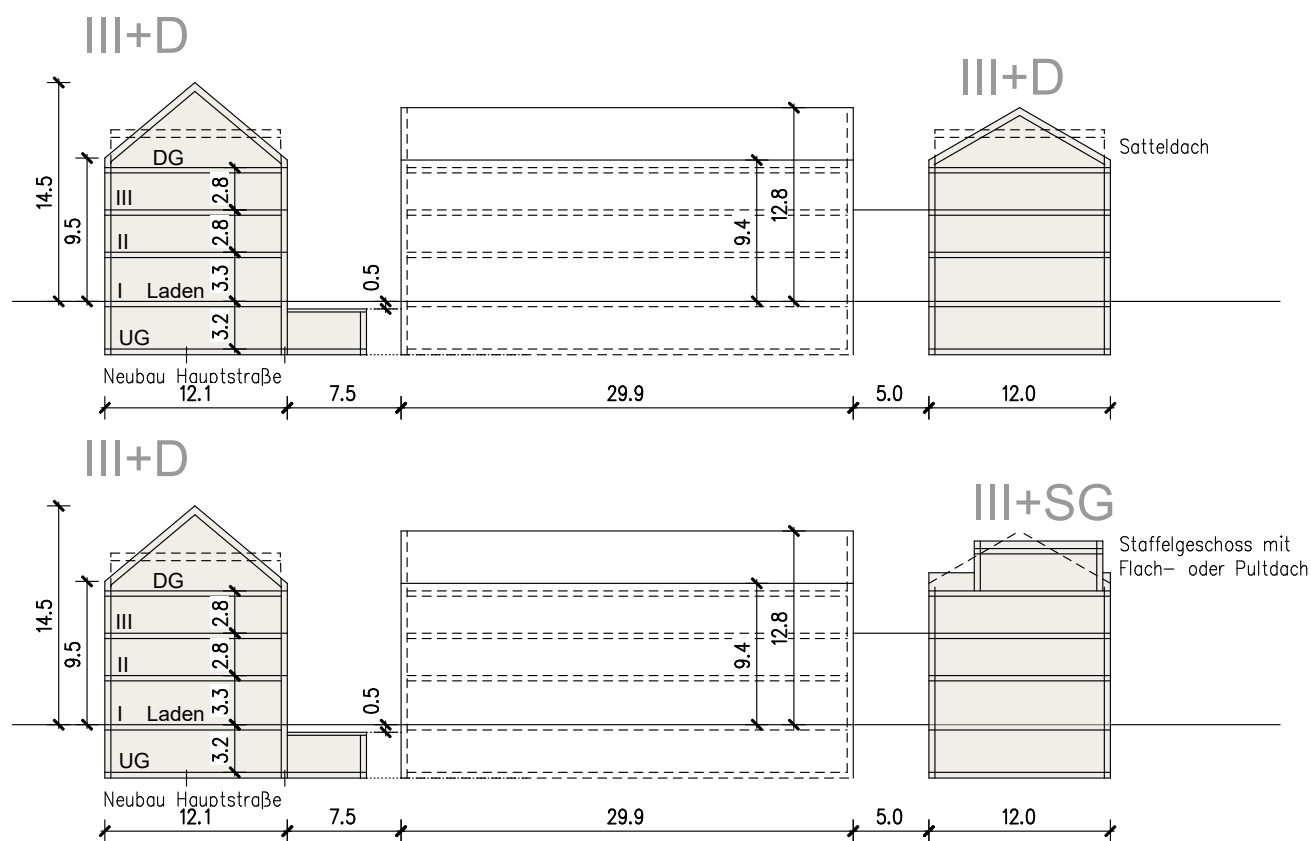
18.11.2020

M 1:500 in DIN A2

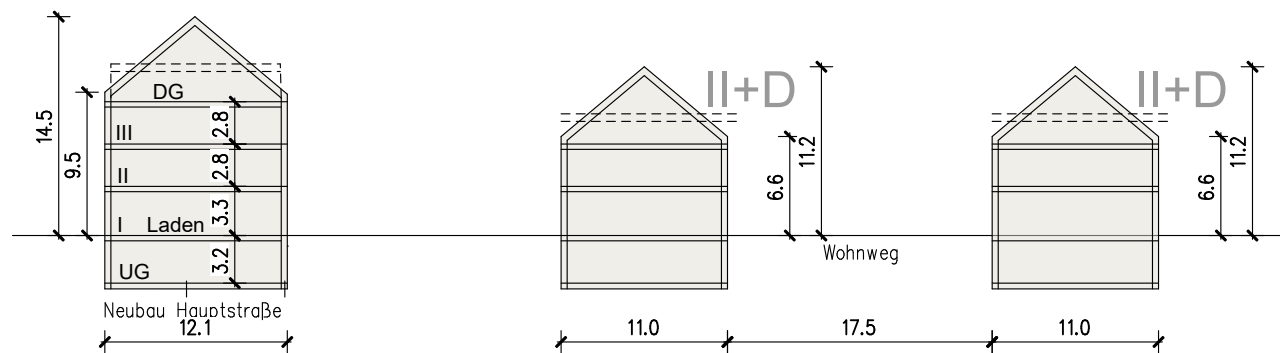
SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Schemaschnitt A-A



Schemaschnitt B-B



Stadt Stutensee

Rahmenplan

Hauptstraße Blankenloch

18.11.2020 M 1:500 in DIN A4

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



Stadt Stutensee

Beschlussauszug

der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am 08.02.2021

TOP 5.	Nachverdichtung Hauptstraße, Stadtteil Blankenloch	0018/2020
	- Rahmenplan	

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Rahmenplan mit Flächenbilanz und Schemaschnitt zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage mit dem Grundstückseigentümer der Hauptstraße 105-107 weitere Gespräche zur Vorbereitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.



Stadt Stutensee

Beschlussauszug

der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am 08.02.2021

TOP 5.	Nachverdichtung Hauptstraße, Stadtteil Blankenloch	0018/2020
	- Rahmenplan	

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Rahmenplan mit Flächenbilanz und Schemaschnitt zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage mit dem Grundstückseigentümer der Hauptstraße 105-107 weitere Gespräche zur Vorbereitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.