

TOP 8.

Rahmenplan „Nachverdichtung Hauptstraße“, Stadtteil
Blankenloch

- Höhenentwicklung



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. 0009/2021

Beratungsfolge	Status	Datum	TOP
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffentlich	07.06.2021	1.
Gemeinderat	öffentlich	21.06.2021	8.

Rahmenplan "Nachverdichtung Hauptstraße", Stadtteil Blankenloch - Höhenentwicklung

- Anlagen:**
- Rahmenplan „Nachverdichtung Hauptstraße“ mit Flächenbilanz
 - Übersicht der Höhenentwicklung entlang der Hauptstraße

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der dargestellten Höhenentwicklung des Rahmenplans „Nachverdichtung Hauptstraße“ zu.

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.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, den gesamten Bereich zwischen der Hauptstraße 105 bis zur Hauptstraße 139 (Ecke Wiesenstraße) durch eine

städtebauliche Studie näher zu betrachten. Ziel der städtebaulichen Studie war eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung durch Darstellung verträglicher Geschossigkeiten bzw. Höhenentwicklungen, die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten, eine Flächenbilanz im Hinblick auf Grünbereiche und überbaubare Flächen sowie ein Parkierungskonzept zu erarbeiten. 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.

Dem durch das Stadtplanungsbüro schöffler.stadtplaner.architekten erarbeiteten Ergebnis der städtebaulichen Studie (siehe Anlage) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2021 einstimmig zugestimmt. Ein wichtiges Kriterium des Gemeinderates war neben der Förderung der Innenentwicklung die Eingliederung in die Umgebung. Deshalb wurde die Verwaltung darum gebeten, die Höhenentwicklungen die der Rahmenplan vorgibt, im Vergleich mit der bestehenden Umgebungsbebauung zu untersuchen.

Hierzu wurde das Gebiet durch das Vermessungsbüro Rappold & Rappold mit einer Drohne befliegen. Die Ergebnisse wurden durch das Stadtplanungsbüro schöffler.stadtplaner.architekten aufbereitet (siehe Anlage).

Das Planungsbüro schöffler.stadtplaner.architekten wird die Ergebnisse der Untersuchung zur Höhenentwicklung detailliert in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik präsentieren. Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse folgendermaßen darstellen:

Das Geländeniveau entlang der Hauptstraße ist nahezu eben. Von West nach Ost steigt das Gelände um ca. 50 - 90 cm an.

Die Bestandsbebauung in der 1. Reihe entlang der Hauptstraße weist ein stark heterogenes Bild auf, was beispielsweise die Ausrichtung der Gebäude, die Anzahl der Geschosse mit First- und Traufhöhe oder die Dachformen mit Ausbau von Dachgaupen betrifft. Aufgrund dieses Umstands hat sich der Rahmenplan bei der Festlegung der künftigen, maximalen Gebäudehöhe an der derzeit bereits baulich möglichen Ausnutzbarkeit nach § 34 BauGB orientiert. Die nach § 34 BauGB maximal zulässigen First- und Traufhöhen werden durch die Festlegungen des Rahmenplans nicht überschritten.

Auch die geplante maximale Höhenentwicklung im Rahmenplan in der 2. und 3. Reihe gliedert sich verträglich in die bestehende Umgebungsbebauung in der Hauptstraße oder Am Pfarrgarten ein.

Somit wird sowohl der Umgebungsbebauung sowie den Erfordernissen der Nachverdichtung ausreichend Rechnung getragen, um eine behutsame und flächensparsame Innenentwicklung voranzutreiben und den vorhandenen Bedarf zu decken.

Als nächster Schritt bereitet der Grundstückseigentümer der Hauptstraße 105-107 aktuell auf Grundlage der festgelegten städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans seine Planung mit Nutzungskonzept vor. Das Ziel ist die Schaffung des Planungsrechts mit der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch.

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/B

Stutensee, 28.04.2021

- Sylvia Tröger -
Erste Bürgermeisterin



Flächenbilanz		
Geltungsbereich	15.878 m ²	100%
Verkehrsfläche	610 m ²	3.9%
Nettobauland	15.268 m ²	96.1%
Gebäudebestand	ca. 1.630 m ²	11.3%
möglicher Neubau	ca. 4.100 m ²	25,2%
Grundfläche gesamt	ca. 5.700 m ²	36.5%
mögliche NF gesamt	ca. 10.500 m ²	
mögliche NF EG	ca. 2.300 m ²	
mögliche WFL	ca. 8.200 m ²	
mögliche Anzahl WE neu	ca. 100	

Stadt Stutensee

Rahmenplan

Hauptstraße Blankenloch

18.11.2020

M 1:500 in DIN A2

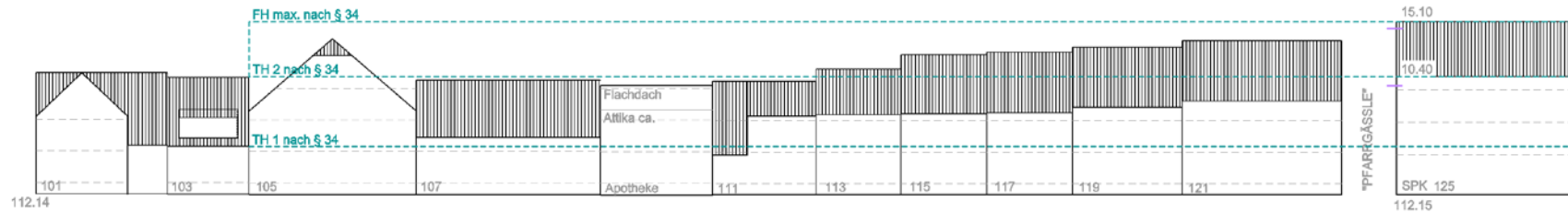
SCHÖFFLER

STADTPLANER ARCHITEKTEN

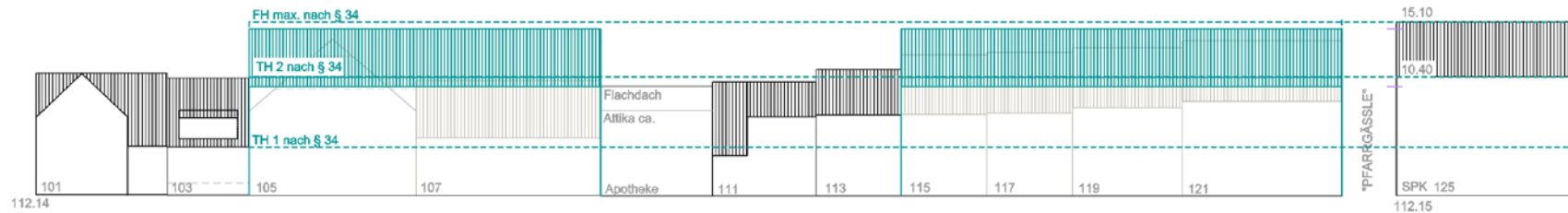
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Gebäudehöhen in Ansichten/Straßenabwicklung (Bereich Hauptstraße 101 bis Pfarrgässle/Sparkasse)

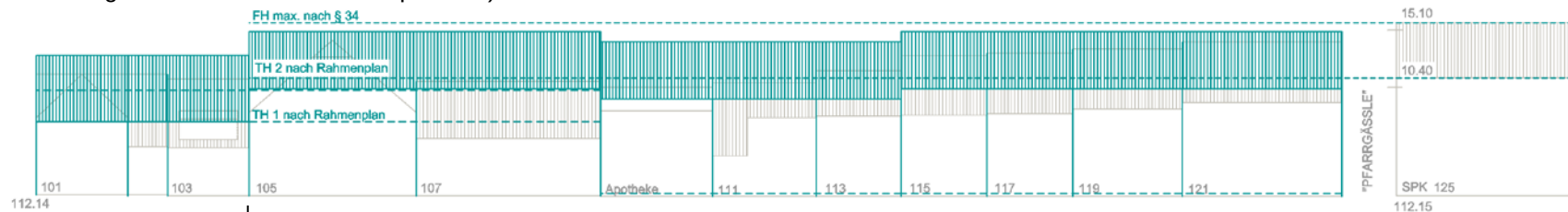
- Straßenansicht Bestand mit nach § 34 BauGB zulässigen First- und Traufhöhen



- Skizziert geplante Höhenentwicklung in Areal Hauptstraße 105-107 und Hauptstraße 115-121



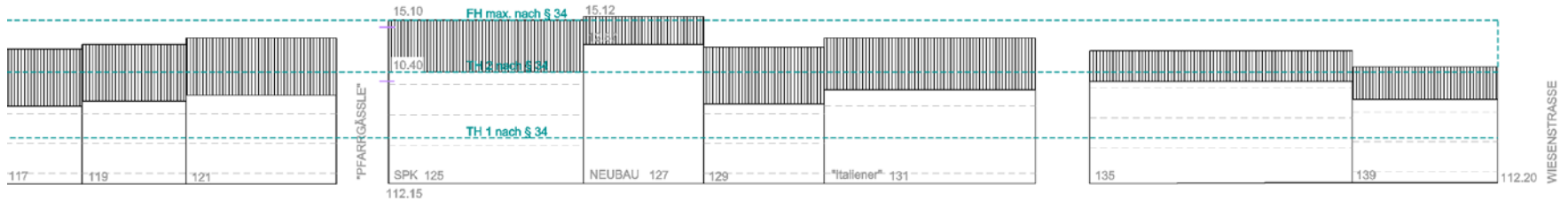
- Zielvorstellung mit nach Rahmenplan vorgesehenen First- und Traufhöhen (im Bereich 101/103 abgestuft zum denkmalgeschützten Nachbarn Hauptstr. 99)



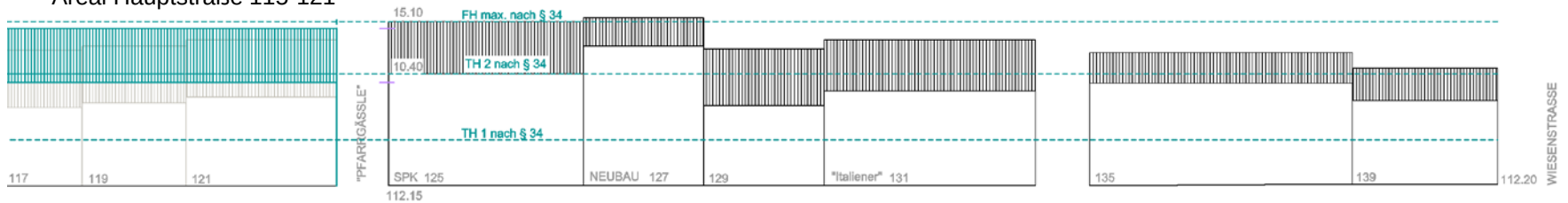
← Grenze Geltungsbereich Rahmenplan

Gebäudehöhen in Ansichten/Straßenabwicklung (Bereich Hauptstraße Pfarrgässle/Sparkasse bis Wiesenstraße)

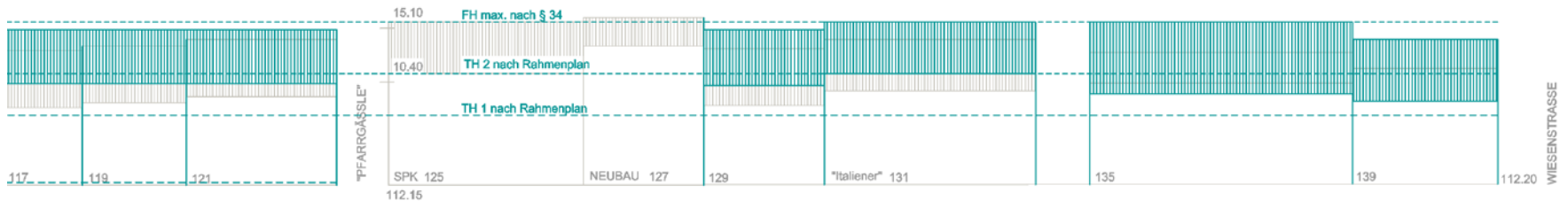
- Straßenansicht Bestand mit nach § 34 BauGB zulässigen First- und Traufhöhen



- Skizziert geplante Höhenentwicklung in Areal Hauptstraße 115-121



- Zielvorstellung mit nach Rahmenplan vorgesehenen First- und Traufhöhen





Stadt Stutensee

Beschlussauszug

der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am 21.06.2021

**TOP 8. Rahmenplan "Nachverdichtung Hauptstraße", Stadt- 0009/2021
teil Blankenloch
- Höhenentwicklung**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der dargestellten Höhenentwicklung des Rahmenplans „Nachverdichtung Hauptstraße“ zu.

Abstimmungsergebnis:

23 Stimmen dafür
2 Stimmen dagegen
2 Enthaltungen