

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.9

am 12.10.2016

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Pflegeheimes im Kreuzschlag, Olga-von-Wedelstaedt-Straße

2. Bauherr:

GiG Gesellschaft für Immobilienprojektierung und Grundstücksentwicklung mbH, Karlsruhe

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben der GiG Gesellschaft für Immobilienprojektierung und Grundstücksentwicklung mbH wurde bereits am 13.07.2016 im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vergangenen Beratung sind dem Protokoll der Sitzung zu entnehmen.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

A. Westliche Grenzbebauung:

Der westliche Baukörper ist wie die anderen „Kopfbauten“ mit drei Geschossen auszugestalten.

B. Grundrissplanung:

Die verständlich sehr wirtschaftlich orientierte Grundrissplanung sollte für die Flurbereiche zumindest Nischen als Aufenthaltsräume für eine erhöhte Innenraumqualität aufweisen.

C. Fassadengestaltung:

1. Sockel:

Da die aufgezeichnete Differenzierung der Fassade im Bereich des Sockels in der Ausführung als Naturstein denkbar wäre, aber nicht vorgesehen ist, soll ein einheitliches Material für die Kopfbauten – auch in der Farbgebung – verwendet werden.

2. Attikageschoss:
Die in den Plänen der Erstvorlage dargestellte Fassadendifferenzierung des Attikageschosses durch einen Materialwechsel – z.B. Holzfassade – ist vorstellbar und sollte beibehalten werden.
3. Fassadenbegrünung:
Die vorgeschlagenen Fassadenbegrünungen an den Putzflächen zur Schutterwälder Straße sollten großflächiger und somit eindeutiger ausgeführt werden.

D. Außenanlagen:

1. Freiraumplanerische Defizite in der Ausgestaltung des Demenzgartens:
Für Demenzpatienten sollen Wege angelegt werden, die den Menschen auf Rundwegen wieder zum Ausgangsort zurückleiten. Die Rasenquartiere sollten mehr Aufenthaltsqualität erhalten.
2. Freiraum- / Aufenthaltsqualität in den Hofinnenbereichen:
 - Der Eingangsbereich an der Olga-von-Wedelstaedt-Straße ist verkehrsfrei zu halten.
 - Stärken der Freiraum- / Aufenthaltsqualität in den beiden anderen Innenhöfen, die vorrangig der Parkierung mit Rasenflächen als Restflächen gewidmet sind. Um klare Hilfestellung aufzuzeigen, sollte die Stellplatzanlage des Westhofes ohne Grünstreifen zur Olga-von-Wedelstaedt-Straße adäquat zum Osthof angelegt werden, um im Innenraum einen grünen Hof mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Für das Projekt wird ein qualifizierter Freiflächenplan gefordert, um die freiraumplanerischen Defizite deutlich zu minimieren.

3. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Der westliche Baukörper wird zu Gunsten von Wohnungen für Bedienstete um ein weiteres Geschoss ergänzt.

Zu B: Seitens des Bauherrn sind bereits Aufenthaltsräume in der Grundrissplanung vorhanden. Dieser Empfehlung wird nicht nachgekommen.

Zu C-1: Die Fassade im Sockelbereich wurde an die Fassadengestaltung der Kopfbauten angeglichen.

Zu C-2: Die differenzierte Fassadendarstellung für das Attikageschoss aus den Plänen der Erstvorlage wurde beibehalten, um so einen Materialwechsel aufzuzeigen.

Zu C-3: Die Fassadenbegrünungen an den Putzflächen zur Schutterwälder Straße sind nun großflächiger ausgeführt.

Zu D: Die Gestaltung der Außenanlagen wurde in den eingereichten Grundrissplänen konkretisiert.

4. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das Grundkonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Allerdings wurde das Nutzungskonzept überarbeitet. In dem überarbeiteten Entwurf sind nun 78 Pflegeplätze, Tagespflege und 22 Behindertenpflegeplätze sowie 2 Betriebswohnungen vorgesehen. Die 15 betreuten Wohneinheiten aus dem ersten Entwurf entfallen vollständig. Hierdurch reduziert sich die Stellplatzanzahl von 23 auf 15 Stellplätzen. Die Überar-

beitung des Entwurfs betrifft im Wesentlichen die Fassadengestaltung des Gebäudes, die Überarbeitung des Stellplatzkonzepts und die Ergänzung der westlichen Grenzbebauung um ein zusätzliches Geschoss gemäß den anderen hervortretenden Gebäudeköpfen. Abweichend von den anderen Kopfbauten wird das ergänzte dritte Geschoss im Südwesten um 4,50 m entlang der Olga-von-Wedelstaedt-Straße zurückgesetzt und mit einer Dachterrasse versehen. Da am nordöstlichen Gebäudekopf kein betreutes Wohnen mehr vorgesehen ist, entfallen die im ersten Entwurf geplanten Loggien auf der Nordseite des Gebäudes. Dadurch verändert sich das Erscheinungsbild auf der Nordseite. Die Außenanlagengestaltung wurde für die Aufenthaltsbereiche des Demenzgartens und der Innenhöfe sowie im Eingangsbereich konkretisiert.

5. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Der Demenzgarten ist im überarbeiteten Entwurf mit abgerundeten Wegeverbindungen versehen und über zwei Eingänge im Bereich der Terrassen zugänglich. Die östlich und westlich des Demenzgartens befindlichen Verbindungstüren zu den angrenzenden Gärten dienen als Notausgänge, sodass der Demenzgarten in sich ein geschlossenes System darstellt. Die Stellplatzanzahl hat sich im Zuge der Nutzungsanpassung (kein betreutes Wohnen) und zu Gunsten der Freiraum- / Aufenthaltsqualität in den Hofinnenbereichen sowie im Eingangsbereich um insgesamt 8 Stellplätze reduziert. Im Eingangsbereich sind zwei Behinderten- sowie mehrere Fahrradstellplätze und eine breitere Zuwegung vorgesehen. Für den Ost- und Westhof sind Baumpflanzungen mit Sitzgruppen sowie Rasen- und Gartenflächen geplant. Die Fassade wurde entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats umgesetzt. Die Ausgestaltung der westlichen Grenzbebauung mit einem zusätzlichen, von der Nordseite des Gebäudes zurückgesetzten Geschoss mit Dachterrasse wurde gemäß den anderen Kopfbauten angepasst. Somit wird für den gesamten Gebäuderiegel hinsichtlich der Gebäudekubatur ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen. Aufgrund der geänderten Nutzung im nordöstlichen Kopfbau (kein betreutes Wohnen) entfallen allerdings die in der Erstvorlage geplanten Loggien in diesem Bereich. Dadurch ändert sich die Fassadenwirkung. Diese Anpassung der ersten Wiedervorlage ist im Gestaltungsbeirat zu diskutieren.

6. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Das Vorhaben entspricht nach wie vor mit den in der Vorlage zur Erstberatung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat am 13.07.2016 dargestellten Ausnahmen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 117 „Kreuzschlag“.

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften sind detaillierte Höhenbegrenzungen für die zwei- bis dreigeschossig festgesetzte Bebauung sowie für die drei- bis viergeschossig festgesetzte Bebauung gegeben. Durch das Vorhaben werden die maximalen Gebäudehöhen in Teilen geringfügig überschritten (siehe Schnitte). Dies erscheint städtebaulich vertretbar.

Einige Baugrenzen, welche die ein- bzw. zwei-, dreigeschossigen Bereiche im nördlichen Teil des Grundstücks abgrenzen, werden überschritten. Da sich die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich befinden und die vom Bebauungsplan vorgeschriebene grundsätzliche Formensprache deutlich ablesbar ist, kann den Überschreitungen aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Des Weiteren werden die Baugrenzen im Norden durch die dort geplanten Stellplätze um 0,90 m überschritten. Dieser geringfügigen Überschreitung kann aus städtebaulicher Sicht zu Gunsten der Freihaltung

der Innenhöfe befürwortet werden. Einer stärkeren Überschreitung der Baugrenze durch die Anordnung der Stellplätze direkt an der Olga-von-Wedelstaedt-Straße wird aus stadtplanerischer sowie verkehrlicher Sicht abgelehnt.

Im Bebauungsplan sind konkrete Festsetzungen zur Einfriedigung enthalten: Einfriedigung der an öffentlichen Straßen angrenzenden Vorgärten nur mit einem Steinsockel von maximal 0,50 m Höhe und einer Heckenhinterpflanzung von maximal 0,80 m. Seitliche sowie rückwärtige Einfriedigung von Privatgrundstücken aus begrüntem Drahtzäunen oder Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m. Von diesen Festsetzungen kann aus stadtplanerischer Sicht im Einzelfall und unter Vorbehalt des Schutzes der Pflegebedürftigen (entsprechende Abgrenzung für Demenzerkrankte etc.) abgewichen werden.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen: Übersichtsplan (3 Pläne)
 Lageplan (1 Plan)
 Darstellung des Entwurfs (9 Pläne)