

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.17

am 13.12.2018

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 2a
Zeller Straße

2. Bauherr:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

3. Beschreibung

Das Betriebsgelände der Kronenbrauerei wurde verlagert. Das alte Betriebsgelände zwischen Zeller Straße, Moltkestraße und Turnhallestraße stand daher für eine Neuordnung zur Verfügung. Um die Voraussetzungen für eine Neuordnung zu schaffen, hat der Investor in Abstimmung mit der Stadt einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Dieser fand im Winter und beginnendem Frühjahr 2015/16 statt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers Wittfoht Architekten zusammen mit Prof. Jörg Stötzer aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis weiter überarbeitet. Er bildete die Grundlage für den Bebauungsplan „Kronenquartier“. Zusätzlich zu dem Bebauungsplan wurde vom Büro Prof. Jörg Stötzer Landschaftsarchitektur ein Freiraumkonzept entwickelt, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat das Gelände mit Ausnahme des Gasthauses „Brandeck“ mit Biergarten gekauft und wird es entwickeln.

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung des gesamten Gebietes liegt auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nicht-Wohnnutzungen wurde insbesondere entlang der Moltkestraße gesehen. Grund dafür sind unter anderem immissionsschutzrechtliche Belange, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung. Dies ist städtebaulich wie auch im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung sinnvoll, soweit es sich um nicht störendes Gewerbe oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen handelt.

Weitere städtebauliche Ziele waren die Erhaltung des Brandeck-Biergartens und die Erhaltung des prägenden Baumbestandes im Quartier. Weiter war auch eine öffentlich zugängliche Vernetzung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Gebiet und mit den benachbarten Stadtbereichen vorzusehen sowie Vorgaben zu den Wohnformen, den Wohntypologien, den Fassaden und zur Parzellierung zu berücksichtigen.

Der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm in der Moltkestraße sollte im städtebaulichen Entwurf durch die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend begegnet werden.

Der 1. Bauabschnitt „Kirschkarree“ im Westen des Gebietes wurde bereits im Gestaltungsbeirat behandelt. Die einzelnen Bauabschnitte werden von unterschiedlichen Architekturbüros geplant, die am Wettbewerb teilgenommen haben.

Der Standort des ersten Teils des 2. Bauabschnitts bildet einen Teil der Blockrandbebauung um den östlich gelegenen „Birkenhof“. Das Grundstück wird über einen Rad- und Fußweg von Turnhallestraße und Zeller Straße aus sowie von der Zeller Straße aus erschlossen. Die Zufahrt der Tiefgarage liegt an der Zellerstraße, nahe der westlichen Grundstücksgrenze. Oberirdische Stellplätze werden nicht angeboten, da diese bereits in der Turnhallestraße bestehen.

Das Gebäude verfügt über 4 oberirdische Geschosse und ein unterirdisches Geschoss für die Tiefgarage. Über die Tiefgaragenzufahrt soll die Tiefgarage für die gesamte Bebauung rund um den Birkenhof erfolgen, also entlang von Zellerstraße, Moltkestraße, Turnhallestraße und Wohnweg.

Die Gebäudehöhe an der Fassade ist den Plänen nicht zu entnehmen, eine Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan kann erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

Von dem westlich gelegenen Wohnweg sind 7 Maisonettwohnungen als besondere Wohnform im Unterschied zum Geschosswohnungsbau erschlossen. Ebenfalls von diesem Weg aus werden über 2 Treppenhäuser 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen erschlossen. Von der Zellerstraße aus sind über 3 Treppenhäuser 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen erschlossen. 5- Zimmerwohnungen sind nicht vorgesehen. Alle Treppenhäuser sind durch die Gebäudetiefe im Erdgeschoss durchgesteckt. Durch diese sind die Wohnungen über den rückwärtigen Eingang barrierefrei erreichbar. Vom Treppenhaus sind auch die rückwärtigen Bereiche wie Nebenanlagen, Spielplatz und Birkenhof erreichbar.

Die von der Zellerstraße aus erschlossenen Gebäudeteile sind ebenerdig zugänglich. Das Erdgeschoss und die nach Norden orientierte Vorgartenzone sind auf einem Sockel platziert. Eine Freiflächengestaltung zu diesen Bereichen ist den Plänen nicht zu entnehmen. Im rückwärtigen (nach Süden orientierten) Bereich befinden sich Privatgärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden. Diese sind untereinander zum Teil abgegrenzt. Eine Gestaltung der Privatgärten und des Innenhofes ist dem Konzept nicht zu entnehmen. Eine Entsprechung mit dem Freiflächenkonzept wurde zugesagt. Der Birkenhof hat mehrere Funktionen. Er ist im Zentrum als Fläche für Aufenthalt, Spiel und Sport vorgesehen. Der umlaufende Birkenhain dient der Ansammlung, Aufnahme und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers.

4. Städtebauliche Beurteilung

Generell wird von städtischer Seite die Realisierung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes, das aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgegangen ist, an dieser Stelle gewünscht und grundsätzlich positiv bewertet. Das städtebauliche Konzept bildete die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zugrunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen zu den Grundrissen dar. Aussagen zu den Fassaden liegen derzeit nicht vor. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt aber vor der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 13.12.2018 nachgereicht. Dennoch wird es als sinnvoll erachtet, dass der Gestaltungsbeirat bereits auf dieser Grundlage die planerische Konzeption diskutiert und Hinweise für die weitere Ausarbeitung der Genehmigungsplanung gibt, die dann gegebenenfalls ein zweites Mal im Gestaltungsbeirat zu erörtern sein wird.

Der geplante Gebäudekomplex des zweiten Bauabschnitts befindet sich zum Teil im allgemeinen Wohngebiet und zum Teil (südlicher Gebäudeteil am Wohnweg) im Mischgebiet 3. Die Größe/Umrisse des Wohngebäudes entsprechen nach derzeitigem Stand den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Wohngebäude wird über die Hauszugänge und die Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Freiflächengestaltung oder zu den Nebenanlagen können derzeit nicht geprüft werden.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Ob das Vorhaben den Festsetzungen dem Bebauungsplan entspricht ist in vielen Details noch nicht prüfbar.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtsplan (2 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)
 Darstellung des Entwurfs (6 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)