

Sitzungsvorlage Nr. 2443/2021

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.10.2021	öffentlich

Quartiersentwicklung Schulstraße - Vorstellung der geänderten Planung

Beschlussvorschlag

Dem Gemeinderat wird empfohlen ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren einzuleiten und den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Rudersberg und grenzt unmittelbar an die Backnanger Straße und die Schulstraße. Es umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der aufgegebenen Gärtnerei Langhof.

Der Gemeindeverwaltung wurde bereits im letzten Jahr von einem Projektträger eine Planung zur Entwicklung von Wohn-/Geschäftshäusern vorgelegt über welche der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 21.07.2020 beraten hat. Die Überplanung und Neuordnung des Areals wurde grundsätzlich begrüßt. Es wurde jedoch auch Anpassungsbedarf bei der Planung gesehen. Dies insbesondere auch mit Blick auf die Höhe der Bebauung.

Die vom Gremium vorgebrachten Punkte wurden in die Planung eingearbeitet und der städtebauliche Entwurf für das Quartierskonzept von den Planern am 15.06.2021 dem Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt vorgestellt (auf die Vorlage Nr. 2347/2021 wird verwiesen). Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat diesen Entwurf zur weiteren Bearbeitung angenommen. Es bestand der Wunsch das Parkgeschoss abzusenken sowie, sofern möglich, die Höhe der Gebäude noch etwas zu senken.

Die Gebäudehöhen der Gebäude „A“+„B“ konnten nach nochmaliger Prüfung um 30 cm reduziert werden.

Hierfür wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Das Niveau des Parkdecks wurde abgesenkt. Zwangspunkte in der Planung lassen eine weitere Absenkung der Gebäude nicht zu. Das Niveau des 1. Obergeschosses muss bei Gebäude „A“ und „B“ auf annähernd gleicher Höhe sein, damit beide Gebäude den „Grünen Deckel“ als Garten und Fluchtweg nutzen können. Die Höhe wird durch die Geländehöhe in der Schulstraße vorgegeben, hier muss der Zugang unter dem Gebäude mit ausreichender Kopfhöhe erfolgen.

Zur Orientierung bezüglich der Gebäudehöhe wurde seitens des Projektträgers die Höhe des bestehenden Kamins vermessen und in den weiteren Planunterlagen mit dargestellt (siehe Anlage 2). Somit ist ein Höhenvergleich zwischen der neu geplanten Bebauung und dem Bestand möglich. Dadurch ist erkennbar, dass die Höhe des 4. Stockwerks rund 0,50 m unterhalb des „gemauerten“ Teils des Kamins liegt.

Wegen der Herstellung einer Tiefgarage wurde auf das Baugrundgutachten vom Ing. Büro Voigtmann Nr. 10121 vom 08.03.2021 verwiesen, welches die geologische und hydrologische Situation im Baufeld beschreibt.

„Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die geologischen Verhältnisse ungünstig sind für die Erstellung einer Unterkellerung bzw. Tiefgarage. Die Tiefgarage inkl. ihre Rampe müssen in wasserundurchlässigem Beton (WU-Bauweise als weiße Wanne) erstellt und der Baukörper gegen Auftrieb gesichert werden (Grundwasser). Die Bodenbeschichtung der Tiefgarage ist in diesem Fall aufwendig herzustellen. Die Tiefgarage muss rückstaufrei über eine Hebeanlage entwässert werden. Aufgrund der Baugrundverhältnisse kann die Baugrubenböschung nur in einem sehr flachen Winkel hergestellt werden. Dies bedeutet viel Erdaushub und, wo geometrisch nicht anders lösbar, den Einsatz eines Baugrubenverbaus. Des Weiteren ist das Grundwasser während der Bauzeit abzusenken.“

Die oben genannten Maßnahmen sind sehr aufwendig und mit hohen Kosten verbunden. Um auf diesem Baufeld kostengünstigen Wohnraum zu marktüblichen Preisen realisieren zu können, wurde in der weiteren Planung auf eine vollständige Unterkellerung verzichtet.

Geplant ist eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern. Vorgesehen sind 34 Wohnungen und einzelne Gewerbeeinheiten.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Verkehr und Umwelt wird die geänderte Planung durch den Projektträger dem Gremium nun nochmals vorgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Vorhaben sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus vor. Die innerörtliche Nachverdichtung unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde den dringend benötigten Wohnraum auf bestehenden Baugrundstücken zu schaffen. Die Verwaltung empfiehlt daher einer entsprechenden Änderung des Be-

bauungsplanes Schulstraße – Markplatz“ zuzustimmen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Anlage/n:

Anlage 1: Bebauungskonzept Vogelperspektive

Anlage 2: Bebauungskonzept Straßenabwicklung