



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 485/17

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Boos, Angelika

Datum:

16.11.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	07.12.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Karlstraße 8, Bauvorhaben Half-Long-Charles

Bezug SEK: MP 1 - Attraktives Wohnen, MP 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: Vorl.Nr. 370/17 – Aufstellungsbeschluss, städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorl.Nr. 094/17 – Ergebnis Mehrfachbeauftragung und weiteres Vorgehen

Anlagen: Anlage 1 – Gegenüberstellung Gebäudehöhen Mehrfachbeauftragung
Februar 2017 – Entwurf November 2017
Anlage 2 – Schnitt 1-1, 3-3 – Stand November 2017
Anlage 3 – Schnitt 2-2, 5-5, 6-6 – Stand November 2017
Anlage 4 – Ansichten NWS – Stand November 2017
Anlage 5 – Ansichten SON – Stand November 2017

Mitteilung:

Auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung hat die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH mit dem Preisträger (Steimle Architekten GmbH) das Vorhaben weiterentwickelt. Dadurch haben sich Modifizierungen in der Planung ergeben, welche sowohl die städtebauliche als auch architektonische Qualität des Gesamtensembles nicht beeinträchtigen. Die Änderungen beziehen sich neben einer Neuaufteilung der Wohnstrukturen auf eine Erhöhung der Gebäude.

Die mit der Stadtverwaltung eng abgestimmte geänderte Planung wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung wird der frühzeitigen Beteiligung zugrunde gelegt. Maßgebend sind die in der **Anlage 2** aufgeführten Planungen des Architekturbüros Steimle vom 15.11.2017.

Sachverhalt:

Die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH hat für das Grundstück Karlstraße 8 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um die für eine hohe Qualität erforderlichen städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen sicherzustellen.

Wesentliche Inhalte des Auslobungstextes waren:

- Maximale GRZ 0,6
- Maximale Gebäudehöhen zwischen 12 m bis 17 m in Anlehnung an Umgebungsbebauung
- Vordergebäude: sinnvoll eine Staffelung von 2 Gebäuden, III + D sowie IV + D mit maximalen Gebäudehöhen zwischen 12 und 17 m
- Gebäude im Innenbereich: maximale Gebäudehöhe bis 17 m
- Schrägdach für Vordergebäude

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung wurden in der **Mitteilungsvorlage Nr. 094/17** ausführlich dargestellt. Der Siegerentwurf überzeugt durch hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten. In der schriftlichen Beurteilung wurden verschiedene, zu überprüfende Aspekte festgelegt. Hierzu gehören neben der Überarbeitung der inneren Erschließung auch eine Überprüfung der knapp bemessenen Tiefgarage sowie der zu gering angesetzten Raumhöhe für die Büroflächen. Der überarbeitete Siegerentwurf soll dann einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt werden.

Am **25.10.2017** wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Karlstraße 8“ Nr. 018/04 (Beschlussvorlage Nr. 370/17)** zusammen mit dem Entwurf zur Begründung des städtebaulichen Konzeptes, jeweils mit Datum vom 22.09.2017, gefasst. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Planung noch in der Überarbeitung. Durch die Weiterentwicklung der Planungen haben sich verschiedene Änderungen ergeben.

Änderungen gegenüber dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

Modifizierung der Nutzungen

Das bisherige Nutzungskonzept sieht in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen (Büroflächen von ca. 600 m²) vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die weiteren Geschosse des Hauptbaukörpers zum Straßenraum hin waren bisher 25 Studentenapartments sowie 25 Businessapartments vorgesehen. Die Bauten im Blockinnenbereich sollen hochwertigem Wohnen im Zentrum dienen. Insgesamt sollten dort 38 Wohneinheiten unterschiedlichster Größenordnung (2- 4 Zimmerwohnungen) entstehen.

In der Weiterentwicklung wurden die Flächen für Büronutzungen erhöht auf 723 m². Die ursprünglich geplanten Studentenapartments sowie Businessapartments sind nicht mehr Bestandteil der Konzeption. Die aktuelle Planung sieht in der Summe 40 Wohneinheiten wie bisher auch in unterschiedlicher Größenordnung (1-4 Zimmerwohnungen) vor. Bei der Überarbeitung wurde aber auch darauf geachtet, dass diese Modifizierung nur geringfügige Auswirkungen auf die Fassadengestaltung hat, so dass das bisherige Erscheinungsbild einer streng gegliederten Fassade zur Karlstraße hin in Kombination mit aufgelockerten Lochfassaden im Blockinnenbereich weiterhin bestehen bleibt.

Änderung der Gebäudehöhen

Grundsätzlich bleibt die Anzahl der Geschosse gegenüber dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung gleich. Der Baukörper I weist zur Nachbarbebauung 3 Geschosse sowie als Hauptgebäude weiterhin 4 Geschosse auf. Die beiden im Blockinnenbereich liegenden Gebäude (Baukörper II + III) haben wie bisher 4 Geschosse sowie ein 5. Geschoss als Staffelgeschoss.

Geändert haben sich die Raumhöhen. Der Preisträger ist der Empfehlung des Siegerentwurfs gefolgt und hat die bisher zu gering angesetzte lichte Raumhöhe im Erdgeschoss auf 3,16 m erhöht. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sieht die aktuelle Entwicklung in sämtlichen Gebäuden im Erdgeschoss Büroflächen vor. Dadurch wurde die Raumhöhe bei allen 3 Baukörpern angepasst. Im 1. Obergeschoss des Baukörpers I soll ebenfalls die Möglichkeit für Büronutzung angeboten werden. Aus diesem Grund wurde hier die lichte Raumhöhe mit 2,80 m ausgeführt. Hinzu kommen erforderliche Konstruktionsmaße für die Deckenstärken, welche sich in der Ausarbeitung ergeben haben. Die lichte Raumhöhe für die Wohngeschosse beträgt 2,45 m.

Die Gebäudehöhen ändern sich durch die aufgeführten Gründe wie folgt:
Die EFH beträgt gegenüber dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (291,63m ü.NN) nun 292,00 ü. NN. Die Anpassung erfolgte durch die genauere Planung der Eingangsebenen im Hinblick auf die Höhe der Karlstraße sowie dem bestehenden Geländeverlauf.

- Baukörper I (Hauptbaukörper): 15,76 m anstelle 14,47 m
- Baukörper I (Nebenbaukörper): 12,91 m anstelle 11,59 m
- Baukörper II: 18,41 m anstelle 17,30 m
- Baukörper III: 18,41 m anstelle 17,30 m

Während beim Baukörper I die vorgegebenen maximalen Gebäudehöhen von 14 m (Nebenbau) sowie 17 m (Hauptbau) weiterhin eingehalten sind, liegen die beiden rückwärtigen Baukörper um 1,41 m über der maximalen Höhe von 17 m (bei angepasster EFH). Dennoch zeichnet sich das Quartier auch in der Weiterentwicklung durch einen sich maßstäblich einfügenden Städtebau aus. Die städtebauliche Dichte, Höhe und Stellung der neuen Gebäude fügen sich in die Umgebungsbebauung ein und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des historischen Stadtbilds. Dies ist auch durch die Gebäudeerhöhung weiterhin gewährleistet und dadurch auch städtebaulich vertretbar.

Mit der Erhöhung können sowohl die Ansprüche des Vorhabenträgers erfüllt werden, als auch dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht beeinträchtigt.

In enger Abstimmung mit dem Investor wurde vereinbart, die Dachneigung des Baukörpers I auf 70° anzupassen. Durch die Dachschräge zur Straßenseite hin wird die Formensprache der Umgebungsbebauung aufgenommen und durch die Materialgestaltung neu interpretiert.

Weiteres Vorgehen

Die Planungsabsichten und Ziele der Planung – sprich Aufstellungsbeschluss einschließlich der geänderten Planung (Anlagen Vorl.Nr.370/17 und Vorl.Nr. 485/17) - werden ein Monat lang beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage mündlich oder schriftlich zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen. Voraussetzung für das weitere Verfahren ist der Abschluss der Rahmenvereinbarung, die aktuell abgestimmt wird.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler:

D I, D II, D III, 23, 60, 67, R05, SEL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN