



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 04.12.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2024/61/537

TOP 2

Ellharter Straße 49 Wohnbebauung mit 3 Einzelbaukörpern auf ehem. Villengrundstück mit ca. 27 Wohneinheiten und TG Arbeitsgemeinschaft: elli-dieng-pan

Sachverhalt:

Die Vorhabenträger planen auf dem Grundstück Ellharter Straße 49 eine Wohnbebauung mit drei Einzelbaukörpern und einer Tiefgarage. Das Bauvorhaben befindet sich im Stadtgebiet Haubenschloss, welches vorwiegend von Wohnbebauung, großzügigen Grünflächen und Schulbebauung mit Sportanlagen geprägt ist. Bei der unmittelbar angrenzenden Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauung mit teilweise villenartigem Charakter. Das Grundstück kann sowohl vom Vicariweg als auch von der Ellharter Straße verkehrlich erschlossen werden. Die Topographie des Grundstücks ist durch ein Hanggelände geprägt. Vom höchsten Bereich an der Ellharter Straße fällt das Gelände um ca. 7 m nach Süden zum Vicariweg hin ab. Die Tiefgaragenzufahrt bietet sich deshalb von dieser Seite aus an. Von der Ellharter Straße aus bestehen weitläufige Blickbeziehungen über das südwestliche Stadtgebiet. Am westlichen Grundstücksrand stehen mehrere Bäume, die jedoch nicht zum geschützten Baumbestand zählen. Südlich grenzt eine Biotopfläche bzw. städtische Grünfläche an das Grundstück an. Ein Bestandsgebäude in Form eines ein- bis zweigeschossigen Flachdachbaus befindet sich derzeit noch auf dem Grundstück.

Auf dem Baugrundstück sollen drei Einzelbaukörper errichtet werden, wobei sich die Tiefgarage vollflächig unter diese Baukörper erstreckt. Hinsichtlich der Ausdehnung nimmt die Tiefgarage fast die ganze Grundstücksfläche ein und rückt auch in den Kronenbereich der angrenzenden Bäume hinein. Zur Ellharter Straße hin sind drei Geschosse sichtbar, nach Süden werden durch das abfallende Gelände 4 Geschosse dargestellt. Von dieser Seite ist auch das sonst überdeckte Tiefgaragengeschoss sichtbar. Insgesamt sollen 27 Wohnungen mit 2-3-Zimmer-Appartements entstehen. Die Gestaltung der Grundrisse und Gebäudeformen sind frei und unbestimmt. Die Fassade zeigt nach Süden und teilweisen nach Westen eine großflächige bodentiefe Befensterung mit Balkonen. Das Dachgeschoss und Teile der Fassade weisen eine Holzverschalung auf. Auffällig sind die Bepflanzungen an der Fassade in zylinderartigen Türmen, die neben jedem Gebäudeeingang angeordnet sind.

Auf den begrünten Flachdächern werden zusätzlich großen Pflanzgefäße für das Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Für die Gestaltung der Freiflächen werden heimischen Pflanzen verwendet. Mitten im Grundstück befindet sich ein Kinderspielplatz.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Michael-Beer-Straße (BP-Nr. 243), rechtskräftig seit 05.02.1972. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet (WR), 2 Vollgeschosse (hangabwärts), eine GRZ von ca. 0,3 sowie Einzelhäuser als Bauweise fest.

Die geplante Einzelhausbebauung entspricht den Festsetzungen des B-Plans und wäre hinsichtlich der Bauweise zulässig. Jedoch werden die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen und zulässige GRZ zum Teil weit überschritten. Das Baugrundstück wird wesentlich dichter bebaut als vom B-Plan vorgesehen. Fraglich ist, ob die bestehenden Bäume auf dem Grundstück durch die große Ausnutzung erhalten werden können. Auch die maximal zulässigen 2 Geschosse, berechnet von der hangabwärts liegenden Gebäudeseite, werden von dem Bauvorhaben um zwei bis drei Geschosse deutlich überschritten. Anhand des Schwarzplans fügen sich die Baukörper hinsichtlich der Körnigkeit im Wesentlichen zwar ein, jedoch sind sie in ihrer Ausdehnung größer als die relevante Umgebungsbebauung. Die Abstandsflächen, vor allem zwischen den Baukörpern, müssen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die durch die Vorhabenträger gewünschte Planung bringt ein Planungserfordernis mit sich, eine Umsetzung der Nachverdichtung auf dem ehem. Villengrundstück erfordert ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren.

Gutachten:

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlagen:

Präsentation