



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 10.04.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2025/61/595

TOP 2

Maistraße 4 Rückbau Bestandsgebäude Entwicklung Wohnbebauung Geiger Projektentwicklung GmbH & Co. KG und Steinhoff / Haehnel Architekten

Sachverhalt:

Das Grundstück „Maistraße 4“ befindet sich im Zentrum des Stadtteils St. Mang, östlich der Duracher Straße und südlich der Hanebergstraße. Erschlossen wird das Grundstück über die ruhige aber dicht beparkte Maistraße. Das Quartier ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, hat aber auch einige wenige nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Supermärkte und Gastronomie.

Das Grundstück verfügt über weitläufige Blickbeziehungen in die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Wohnanlagen. Gleichzeitig wird das Baugrundstück frühzeitig aus diesem Quartier wahrgenommen, so dass das Einfügen in die Umgebungsbebauung, schon aus der Ferne zur Kenntnis genommen werden kann. Der für das Einfügen unmittelbare Bezugsrahmen aus dieser Perspektive, wäre zum einen der südlich an das Baugrundstück angrenzend 3-geschossige Baukörper mit Satteldach und der nördlich angrenzende 4-geschossige Baukörper mit Flachdach. Des Weiteren ist der geplante Neubau auch von der Parallelstraße „Am Heubach“ einsehbar. Der weite Gebäudeabstand der westlichen Nachbarbebauung lässt eine breite Blickachse zu.

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen landwirtschaftlichen Gebäude mit Satteldach bebaut, welches einer neuen Bebauung weichen soll. Der Randbereich des Grundstücks ist umlaufend mit hochgewachsenem, dichtem Nadelgehölz umsäumt und lässt wenig Einblicke zu. Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben und weist keine signifikanten Höhenversprünge auf. Jedoch gibt es einen deutlichen Höhenunterschied zum westlichen Nachbargrundstück. Die 3-geschossige Nachbarbebauung befindet sich topografisch ca. 2 m tiefer als das Baugrundstück.

Das Vorhaben ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuschreiben und wird deshalb nach § 34 BauGB beurteilt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem

Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA). Den Rahmen für die Beurteilung der näheren Umgebung bilden das Quartier zwischen Duracher Straße, Hanebergstraße und das östlich angrenzende Gebiet mit großformatiger Wohnbebauung. Das Quartier weist keine homogene Bebauungsstruktur auf. Im südlichen Quartiersbereich überwiegt eine sehr dichte, kleinteilige Bauweise mit parzellierten privaten Grünflächen und länglichen Baukörpern. Die Grundstücke entlang der Maistraße sind teilweise in geschlossener Bauweise errichtet. Dem gegenüber steht der nördliche und östliche Quartiersbereich mit großformatiger, teilweise geschlossener Bauweise und großen Gebäudeabständen mit weiten Grünflächen und Blickachsen. Das Quartier weist 3- bis 10-geschossige Wohnanlagen auf.

Die Dachlandschaft ist im westlichen Quartiersbereich vorwiegend von Satteldächern geprägt, im östlichen Bereich fast ausnahmslos von Flachdächern.

1. Entwurf:

Mit dem Entwurf soll eine Nachverdichtung des Wohnquartiers stattfinden.

Auf dem Baugrundstück werden 2 Einzelbaukörper mit einer identischen Grundfläche von ca. 370 qm und nicht variierbaren Außenabmessungen von 19 * 19,5 m vorgesehen.

Geplant ist ein 4 - geschossiger und ein zurückversetzten 5 - geschossigen Baukörper in Hybrid-Bauweise. Nach außen präsentiert sich das Gebäude mit einer Holzfassade, welche horizontal durchlaufenden Elemente und Balkone aufweist. Die Befensterung ist überwiegend gleichmäßig und bodentief.

Für die Dächer soll eine PV-Anlage vorgesehen werden. Die Grundrisse sind modular variierbar, wobei in jedem Geschoss zwischen 4 und 6 Wohneinheiten entstehen können. Diese Planungsvariante sieht insgesamt 40 Wohneinheiten vor. Unter beiden Baukörpern erstreckt sich eine durchgehende Tiefgarage, die von der Maistraße erschlossen wird und in der alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die barrierefreie Erschließung der beiden Mehrfamilienhäuser erfolgt über deren Zwischenraum. Dort soll auch ein Quartiersplatz für die Bewohner entstehen, sowie ein Kinderspielplatz im ruhigen rückwärtigen Grundstücksbereich. Der dichte umlaufende Baumbestand entlang den Grundstücksgrenzen wird entfernt und durch lockere Strauchgruppen und eine straßenbegleitende Baumreihe ersetzt, so dass mehr Licht sowie Ein- und Ausblicke ermöglicht sind.

Der Entwurf zeigt eine mögliche Nachverdichtung dieses Grundstücks. Hinsichtlich der Höhe überragen beide Baukörper die direkte umliegende Nachbarbebauung, jedoch nicht im weiteren Umfeld. Die Körnigkeit des Quartiers zeichnet sich überwiegend durch längliche und schmale Baukörperstrukturen aus, wohingegen der Neubau eine quadratische Kubatur aufweist.

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks, der Entwicklungsmöglichkeit und der Intensität der Ausnutzung soll das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:
Präsentation