

Federführender Bereich	Beteiligte Bereiche
Stadtplanung	- 60 -
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/123 "Kirchstraße/ St. Thomas-Weg" hier: Vorstellung einer Variante für die Gebäudehöhen der geplanten Gebäude an der Kirchstraße	
Namenszeichen des federführenden Bereichs	Namenszeichen Beteiligte Bereiche
Sachbearbeiter/in	- 60 -
Leiter/in	
Datum	
18.08.2016	
Namenszeichen	
I/10	Fachdezernent
	Kämmerer
	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk	

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 143/2016

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 18.08.2016

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/123 "Kirchstraße/ St. Thomas-Weg"
hier: Vorstellung einer Variante für die Gebäudehöhen der geplanten Gebäude an der Kirchstraße

Beschlussentwurf:

Nach Beratungsergebnis

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/123 „Kirchstraße/ St. Thomas-Weg“ beschlossen. Am 28.04.2016 ist in der Neuen Rheinschule eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt worden an der ca. 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben. Wesentliche Diskussionsthemen der Bürgerveranstaltung waren die Unterbringung der mit dem Vorhaben verbundenen Stellplätze (34 Stellplätze bei 28 Wohneinheiten) bzw. die generelle Parksituation im Umfeld des Vorhabens sowie die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude an der Kirchstraße (s. Anlage Niederschrift).

Letztere bzw. die hiermit verbundene Anzahl der Geschosse ist von wesentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes. Der Vorhabenträger Dr. Weißbarth hat in der Bürgerveranstaltung zum Ausdruck gebracht - auch als unmittelbar angrenzender Nachbar des Projekts - an einer qualitätvollen städtebaulichen und architektonischen Fortentwicklung Urfelds interessiert zu sein. Wirtschaftliche Aspekte könnten hierbei aber nicht vollends ausgeblendet werden. Eine Reduzierung der Geschosshöhe zur Kirchstraße auf 2 oder 2 ½ Geschosse würde die Rentabilität des Projekts gefährden.

2. Lösung

Um die von einzelnen Bürgern geäußerten Bedenken zur geplanten Gebäudehöhe an der Kirchstraße in eine konstruktive Diskussion zu leiten, ist vom Architekturbüro raumwerk.architekten eine Entwurfsvariante mit Flachdach erarbeitet worden. In der Anlage zur Vorlage ist diese Entwurfsvariante der giebelständigen Planung aus Juni 2016 bildhaft gegenübergestellt worden. Beide Entwürfe weisen drei Vollgeschosse auf, unterscheiden sich aber deutlich in der maximalen Gebäudehöhe.

Bei der giebelständigen Planung erreichen die in ihrer Höhenentwicklung geringfügig gestaffelten Gebäude Firsthöhen zwischen 11,95 m und 12,45 m über Straßenniveau. Die Firsthöhen der direkt anschließenden Bebauung auf derselben Seite der Kirchstraße (Kirchstraße 12, Gebäude des Vorhabenträgers Dr. Weißbarth) weist eine Firsthöhe von 10,70 m auf. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erreicht das vorhandene Doppelhaus Kirchstraße 19/21 eine Firsthöhe von 11,87 bzw. 11,84 m über Straßenniveau. Der First des wenige Meter weiter nördlich gelegenen Gebäudes Kirchstraße 29 ist 11,85 m hoch. Die Differenz der Firsthöhen zwischen dem höchsten First der geplanten Neubebauung und den vorhandenen größten Firsthöhen beträgt somit ca. 60 cm.

Die nun vorgelegte Flachdachvariante orientiert sich hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe an dem vorhandenen Nachbargebäude Kirchstraße 12. Der höchste Neubau sowie das Nachbargebäude Kirchstraße 12 weisen beide eine Höhe von 10,70 m auf. Im Vergleich zum höchsten Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite (11,87 m) sind die neu geplanten Gebäude mindestens 1,17 m niedriger.

In Anbetracht der ortskernnahen Lage und der zum Teil massiven Bestandsbebauung im Umfeld des Vorhabens (s. Anlage Fotos) attestiert die Verwaltung sowohl der bisherigen giebelständigen Planung als auch der nun vorgestellten Flachdachvariante eine städtebauliche Eignung für den Standort. Beide Dachausführungsoptionen erlauben eine ansprechende Gebäudearchitektur und gewährleisten auch im Zusammenwirken mit der vorhandenen Nachbarbebauung ein harmonisches Gesamtbild.

Um sicherzustellen, dass die vorgestellten Gebäudekubaturen keine unzumutbare Verschattung der Nachbarschaft auslösen, hat das Architekturbüro raumwerk.architekten eine Verschattungsstudie angefertigt. Auch diese ist der Anlage zu entnehmen.

In der Verschattungsstudie werden die Lichtverhältnisse an der Kirchstraße ohne Bebauung, bei einer Bebauung mit Flachdach sowie bei einer Bebauung mit giebelständigen Satteldächern gegenübergestellt. Aufgrund der verschiedenen Einstrahlungswinkel der Sonne wird die Situation im Winter (21.12.), im Frühjahr/Herbst (21.3./ 21.9.) und im Sommer (21.6.) analysiert.

Es zeigt sich, dass die dem Vorhaben gegenüberliegende Bebauung an der Kirchstraße nur in den frühen Morgenstunden im Frühjahr/Herbst und im Sommer einer geringfügig stärkeren Verschattung ausgesetzt ist als in der Bestandssituation.

Aufgrund des flachen Sonneneinstrahlungswinkels im Winter wird sich die Neubebauung an der Kirchstraße auf die Belichtung der Südfassade des Bestandsgebäudes Kirchstraße 20 auswirken. Auch zu den anderen Jahreszeiten treten im Tagesverlauf zu verschiedenen Zeiten Verschattungswirkungen an dem Objekt auf. Die Auswirkungen auf das Bestandsgebäude bewegen sich in einem Rahmen, der für eine Nachverdichtung in Ortslagen üblich und hinzunehmen ist.

Die Unterschiede zwischen der giebelständigen Planung und der Flachdach-Variante sind hinsichtlich ihrer Verschattungswirkung marginal. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Neubauvorhaben in verdichteten Bereichen regelmäßig zu Änderungen der Besonnungssituation an Nachbargebäuden führen. In der Regel jedoch gewährleistet bereits die Einhaltung der in der Bauordnung festgelegten Abstandsflächenvorschriften die Vertretbarkeit der Neubebauung hinsichtlich der Belichtungssituation.

3. Alternativen

Mit der Flachdach-Variante ist ein Vorschlag für eine alternative Kubatur der geplanten Gebäude an der Kirchstraße vorgelegt worden. Die Flachdach-Variante ermöglicht eine deutliche Reduzierung der Gebäudehöhe. Eine darüber hinausgehende Verringerung der Gebäudehöhe ist nur durch eine Reduzierung der Geschossigkeit zu erzielen, welche der Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen sehr kritisch sieht.

Beide Dachausführungsoptionen stehen für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung, sind umfeldverträglich und rechtskonform. Die Entscheidung für die giebelständige Bebauung einerseits oder die Flachdachvariante andererseits ist daher eine Frage der architektonischen Präferenz.

4. Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 4/123 „Kirchstraße/ St. Thomas-Weg“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sämtliche Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/123
- Niederschrift der Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 4/123
- Fotos vom westlichen Plangebiet und der Umgebung
- Gegenüberstellung der Gebäudehöhen
- Verschattungsstudie zur Auswirkung der Neubebauung auf die Bestandsgebäude an der Kirchstraße (verkleinert)