

Anlage zum: Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

zum Neubau einer Wohnanlage mit 53 Wohnungen und Tiefgarage auf dem **Gelände der ehemaligen Gärtnerei Fischer** in Speyer
Fl.Nr. 7233/2

Hier: Berechnung der Kenndaten GRZ und GFZ, Stellplatznachweis, sowie Erläuterungen der Ausführung

Bauherr: Wohnpark Windhorststraße GmbH
Kapuzinergasse 19, 67346 Speyer

Bearbeitungsvoraussetzung:

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 geändert worden ist.

Alle Angaben beruhen auf exakter digitaler maßstabsgetreuer Darstellung auf der Basis des amtlichen Lageplanes – siehe Anlagen.

1. Grundflächenzahl - GRZ:

Grundstücksfläche neu:	3.851,40 qm
Grundrissfläche gesamt: d.h. über- und unterbaute Flächen nach § 19 BauNVO	2.531,10 qm
GRZ Gesamt:	0,66 > 0,6
Flächen mit geringfügiger Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens d.h. wassergebundene Decken / Breitfugenpflaster Begrünung mit Wasserspeichervermögen 25 l/qm:	1.017,20 qm
Grundrissfläche reduziert:	1.513,90 qm
GRZ reduziert:	0,39 < 0,4

3. Erläuterungen zum Konzept und zur Ausführung:

3.1 Stellungnahme zur Einbindung in der Umgebung

Ziel ist es eine für diesen attraktiven Standort angemessene und zugleich städtebaulich verträgliche Ausnutzung zu definieren und dabei die Höhenstaffelungen der umliegenden Bebauung von IV + D im Norden auf II+D im Süden aufzunehmen und diese in angemessener Weise fortzuführen bzw. sinnfällig abzurunden. Sämtliche angrenzenden Nachbargebäude sind mit aufgenommen und in den Abwicklungen der Ansichten und Schnitte dargestellt.

Die Frage die der Bestand bezüglich des vorhandenen städtebaulichen Strukturbruchs, mit der derzeitigen geringen Bebauungsdichte, den unbebauten Freiflächen, sowie der bislang untypischen Nutzung aufwirft, soll durch eine urbane Dichte attraktiven Wohnens und mit einer ausgeprägten Begrünung entlang der Grenzen sowie einer Grünanlage zwischen den neuen Gebäuden beantwortet werden.

Der Kopfbau entlang der Windhorststrasse soll zusammen mit dem Bestandsgebäude der Gärtnerei eine Torsituation mit Zufahrt und -weg zu den innen liegenden Wohngebäuden herstellen und zugleich einen Übergang zum südlich daneben liegenden Nachbargebäude schaffen.

Die innen liegenden Neubauten sind mit ihren Wohnbereichen nach Süd-Osten ausgerichtet, stehen mit baurechtlich nachgewiesenen Abständen bezüglich ihrer Höhen, wie oben beschrieben, gestaffelt parallel zu den Grenzen und definieren einen Grünraum, der sich in der Blickachse aus der Windhorststrasse üppig begrünt mit attraktiver Aufenthaltsqualität entwickeln soll.

3.2 Versiegelung von Flächen und bautechnische Maßnahmen

Der Bauherr legt Wert darauf, dass alle unterbauten Flächen mit Drainage-Speichermatten unter Schotterschicht und Mutterboden und/oder Breitfugenwegepflasterungen so ausgeführt werden, dass ein Speichervolumen von 25 l/qm geschaffen wird. Dies soll i.V.m. einem Gesamtaufbau von 50 - 60 cm im Bereich der Tiefgaragenüberbauungen einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Aus diesem Grund bitten wir der GRZ – Überschreitung, die sich aus Gebäudeflächen, einschließlich aller Zufahrten, Stellplätze, Wege- und unterbauten Terrassen ergibt zuzustimmen.

Die GRZ ohne diese Unterbauungen ist mit 0,39 eingehalten.

Ebenso werden die Dächer mit Begrünung über dem zuvor beschriebenen Speichermattensystem mit einem Speichervermögen von 25 l/qm ausgeführt.

3.3 Stellungnahme zu den Abstandflächen

Die Abstandflächen sind per Planzeichnung - siehe Anlage - dargestellt und nachgewiesen.

3.4 Stellungnahme zu barrierefreien Wohnungen

Es werden mit der fortzuschreibenden Planung im EG der beiden Längsgebäude mind. 5 Wohnungen behindertengerecht ausgeführt.

3.5 Stellungnahme zur Wohnungsmischung und -nutzung

Mit dem vorliegenden Entwurf werden Wohnungsgrößen von 2-Zimmer- bis 6-Zimmer-Wohnungen geschaffen, von denen mind. 50 % als Mietwohnungen dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden.

3.6 Stellungnahme zu den Zufahrten und Stellplätzen

Wir erhalten nach dem vorliegenden Vorentwurf insgesamt 47 Wohnungen. Diese erfordern insgesamt 70,5 = 71 Stellplätze, davon 5 Behinderten Stellplätze.

Nach der vorliegenden Planung erhalten wir 72 Stellplätze in der TG davon 2 Behinderten gerecht und vor dem Kopfgebäude und auf dem Grundstück oberirdisch weitere 3 Stellplätze von denen 3 Behindertengerecht auszuführen sind.

Die Ein- und Ausfahrt der TG erfolgt von der Windhorststrasse aus. Ebenso der Zuweg, die Zufahrt und die Feuerwehzufahrt zu den innen liegenden Gebäuden.

3.5 Stellungnahme zum Baumbestand

Nach Auflassung der Gärtnerei gibt es keinen nennenswerten und/oder erhaltenswerten Baumbestand.

Mit der Neubebauung werden entlang der Grenzen Busch- und Baumreihen gepflanzt. Zwischen den Gebäuden soll von den Terrassen bis zum gegenüberliegenden Zuweg eine üppig begrünte attraktive Aufenthaltszone über die gesamte Gebäudelänge mit einem integrierten Kinderspielbereich (mind. 60 qm) geschaffen werden, deren „Grünwert“ weit höher sein wird, als die derzeitige Brachfläche dies ist.

Planerische Nachweise, ggf. Einholung eines Gutachtens, erfolgen in Abstimmung mit der Verwaltung unmittelbar nach der grundsätzlichen Zustimmung zum vorliegenden Vorentwurfskonzept.

Aufgestellt:
Architekturbüro Guido Zickgraf 24. November 2014