

Änderung der Rahmenplanung für den Bereich der Parkinsel als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung

KSD 20101128/1

---

### **ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Bebauungs- und Gestaltungskonzeption für den Bereich der Parkinsel (zwischen Hafestraße, Insel Bastei, Luitpoldhafen und Schwanthaler Platz, Stand 01.03.2010, vgl. Anlage 1) wird als Rahmenplan beschlossen. Diese Rahmenplanung ist entsprechend § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. zugrunde zu legen.

## Begründung

Am 08.03.2004 hat der Stadtrat einstimmig den Rahmenplan (vgl. Anlage 2) für die Parkinsel beschlossen. Dieser bildete sowohl die Grundlage für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 580a "Parkinsel" als auch für den noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 580b "Uferbebauung am Luitpoldhafen".

Zwischenzeitlich ist der 1. Bauabschnitt zwischen der Schwanthalerallee und der Verlängerung der Lenbachstraße in weiten Teilen realisiert. Aufgrund der Erfahrungen, die man dabei gemacht hat und aufgrund der Erkenntnisse, die man im Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 580b gewonnen hat, soll der Rahmenplan fortgeschrieben und folgende Änderungen vorgenommen werden:

- a) Anpassung der Bauungsstruktur Schwanthaler Platz an die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs.
- b) Reduzierung der Anzahl der Baugrundstücke im 2. Bauabschnitt und Erhöhung der Grundstücksgrößen der Doppelhausparzellen (bei Beibehaltung der Geschossigkeit II+D).
- c) Reduzierung der Länge der Uferkantenbebauung (nur noch 24m-Baukörper mit Geschossigkeit III+D).

Die Grundzüge der Rahmenplanung aus dem Jahr 2004 werden jedoch nicht in Frage gestellt. Die vorgesehenen Inhalte der Rahmenplanänderung wurden in der Sitzung des RSE-Beirates am 02.02.10 thematisiert und innerhalb des Gremiums befürwortet.

**zu a):** Im Jahr 2004 hat die GAG einen begrenzt offenen Ideen- und Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgelobt. Aus dem Verfahren ging im Januar 2005 das Büro Dürr Architekten, Neustadt a.d.W., als 1. Preisträger hervor. Der Entwurf wurde auf der Westseite der Schwanthalerallee bereits realisiert und wird nunmehr auch in seiner Gesamtheit in die Rahmenplanung eingefügt.

**zu b):** Es hat sich im 1. Bauabschnitt gezeigt, dass bei den freistehenden Einzelhäuser parallel zum Hafenbecken i.d.R. die im Bebauungsplan Nr. 580 "Parkinsel" maximal zulässigen 10m Hausbreite ausgenutzt werden. Dies hat zur Folge, dass bei Grundstücksbreiten von 17m einerseits die gewünschten Blickbeziehungen bzw. Durchblicke zum Luitpoldhafen stark eingeschränkt werden und andererseits auch die Wohnqualität durch die bis fast auf den gesetzlichen Grenzabstand reduzierten Hausabstände leidet.

Aus diesem Grunde sollen in dem Abschnitt nördlich der verlängerten Lenbachstraße und der Platzfläche nur noch 4 statt 5 Häuser auf entsprechend breiteren Grundstücken realisiert werden.

Weiterhin soll die Tiefe der Doppelhausgrundstücke, welche an Grundstücke in Mittellage angrenzen erhöht werden, um möglichst große Hausabstände in diesen Bereichen zu erzielen. Dadurch haben alle Doppelhausgrundstücke eine Mindestgröße von 300m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus soll die Dichte am nördlichen Rand des Baugebietes durch Verzicht des Hauses in Mittellage verringert werden.

**zu c):** Im Rahmen der Voruntersuchungen für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 580b "Uferbebauung am Luitpoldhafen" hat die GAG Testentwürfe für die Gebäude erstellen lassen. Bei der Auswertung der Entwürfe hat sich gezeigt, dass einheitliche Hausgruppen aus 2 dreigeschossigen Häusern (zuzüglich eines Staffelgeschosses) mit einer Gesamtbreite von 24m (statt Hausgruppen mit 21m, 28m und 35m) städtebaulich die tragfähigste Lösung darstellt.

Durch die 24m-Gruppen wird gewährleistet, dass zwischen den Häusern unbebaute Freibereiche mit einer Breite von 29m bis 69m entstehen bzw. gesichert werden, die es ermöglichen, auch aus der zweiten Reihe den Luitpoldhafen zu erleben.

Mit bis zu 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche weisen die Häuser auch eine vernünftige Größe auf, die auch hohen Wohnansprüchen genügt.

Der geänderte Rahmenplan dient als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und wird insbesondere bei dem Bebauungsplan Nr. 580b "Uferbebauung am Luitpoldhafen" sowie bei dem Bebauungsplan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1", Berücksichtigung finden.

# Anlage 1

## Geänderter Rahmenplan, Stand 01.03.2010



