



ALTORTSANIERUNG KLEINWALLSTADT

B-Plan „Südlich Hofstetter Straße V“

Städtebauliche Voruntersuchung
für den Bereich der gemeindlichen
Fläche für Mehrfamilienhäuser
(Fl.st. 1325 - 1331 Teilflächen)



Juni 2022

ALTORTSANIERUNG KLEINWALLSTADT

B-Plan „Südlich Hofstetter Straße V“

Städtebauliche Voruntersuchung für den Bereich der gemeindlichen Fläche für Mehrfamilienhäuser (Fl.st. 1325 - 1331 Teilflächen)

Auftraggeber:
Markt Kleinwallstadt
vertreten durch Herrn Bürgermeister Köhler
Hauptstr. 2
63839 Kleinwallstadt

Bearbeitung:
TROPP PLAN
Dipl.-Ing. R. Tropp
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg

*Die textlichen Festsetzungen des B-Plans „Südlich Hofstetter Straße V“
sind dem Anhang beigelegt.*

Juni 2022



Zur Aufgabe

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2021 den B-Plan „Südlich Hofstetter Str. V“ beschlossen.

Das zu ca. 4/5 mit EFH genehmigte Areal weist im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 2.400 m² für Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit ausbaufähigen Dächern aus.

Es gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans.

Da der Markt Kleinwallstadt die Flächen im Rahmen einer Konzeptvergabe auf Grundlage wettbewerbsmäßiger Ausschreibung vergeben möchte, soll die folgende städtebauliche Voruntersuchung als differenzierte Grundlage zur gewünschten Bebauung dienen.

Neben den textlich formulierten Randbedingungen sind vier städtebauliche Testentwürfe als mögliche Grundstücks- und Bebauungsentwicklung angefügt.

Luftbild....wird nachgeliefert, wenn vorhanden

Städtebauliche Randbedingungen sowie Grundsätze aus Sicht des Verfassers, welche durch die politischen Vertreter beschlossen werden könnten:

- 1) Es gelten die Festsetzungen des B-Plans „Südlich Hofstetter Str. V“.
- 2) Es werden von Seiten der Gemeinde max. 1 Wohneinheit pro 120 m² festgesetzt (Grundstück rd. 2.400 m² : 120 $\hat{=}$ 20 WE max.)
- 3)
 - Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt, d.h.:
2 Stp pro WE, ab 4 WE + 1 Besucherparkplatz
 $\hat{=}$ 2 x 20 = 40 + 5 Besucherparkplätze = 45 Stellplätze
 - Die Anzahl der geforderten Stellplätze ist bei entsprechender Grundstücksausnutzung nur in einer Tiefgarage in Verbindung mit Stellplätzen oberirdisch nachweisbar. „Doppelparker“ sind zulässig. Die TG-Zufahrt soll vom Berliner Ring erfolgen
 - Die Besucherstellplätze können von der Ringstraße oberirdisch erschlossen werden.
- 4) Die beiden Baumstandorte (s. B-Plan) sind beizubehalten.
- 5) Das Baufeld, durch Baugrenzen festgesetzt, ist mindestens mit drei von einander getrennten Baukörpern zu beplanen (städtebauliche „Körnung“ des Siedlungsbereiches).
- 6) Auf den Freiflächen muss kein Kinderspielplatz vorgesehen werden, da im östlichen Planungsgebiet ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden soll.
- 7) Für die Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers ist ein bodenhydrologischer Nachweis zu erbringen.
- 8) Bei wesentlich geringerer Anzahl von Wohnungen könnte der notwendige Stellplatznachweis auch oberirdisch dargestellt werden.
Dabei könnten 40 % der Freiflächen zum Nachweis herangezogen werden
= offene, versickerungsfähige Oberflächen.

Testentwurf A)

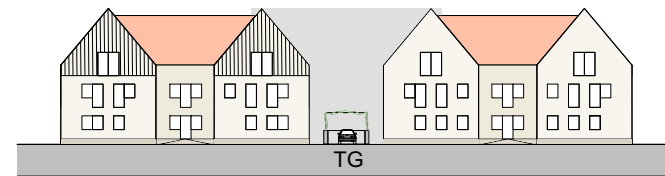
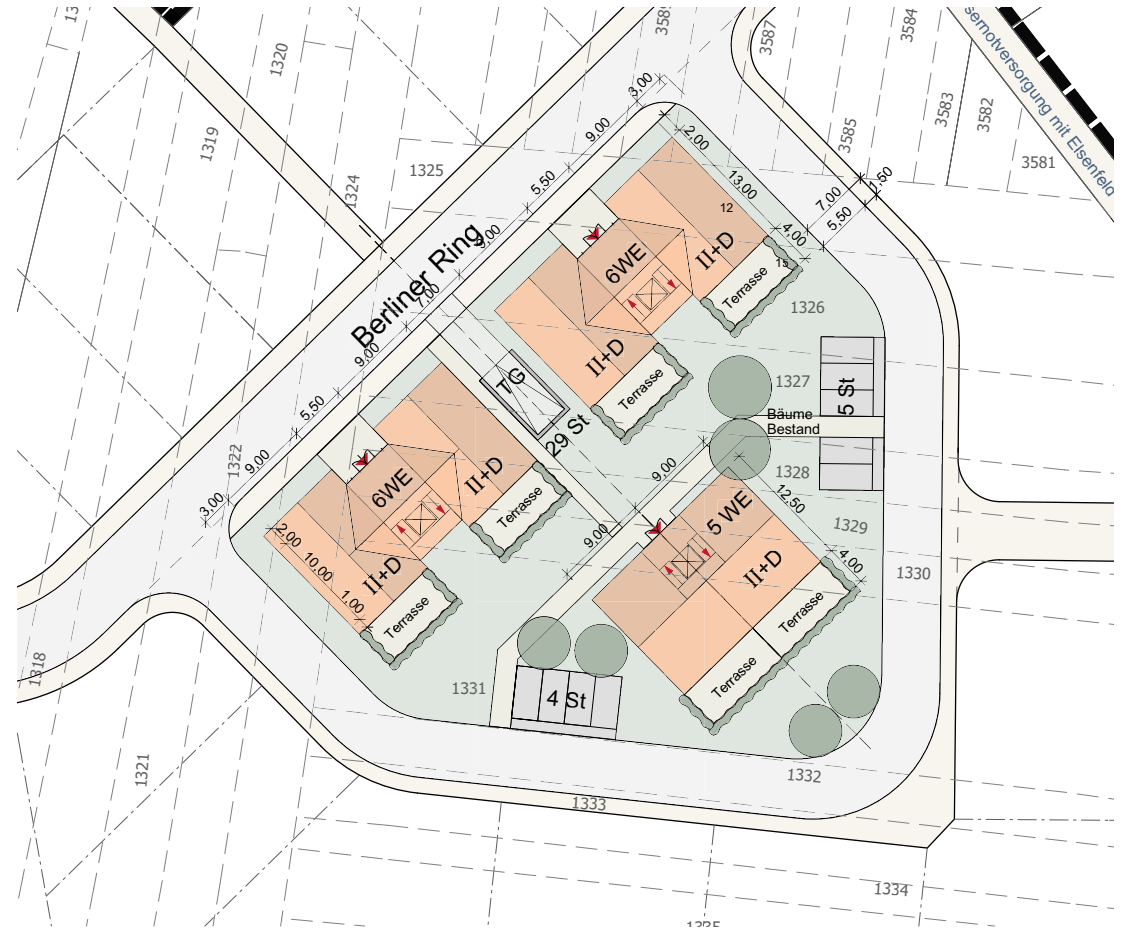
Beschreibung:

Gruppe von drei Wohnhouseinheiten; zum Berliner Ring giebelständige, zweigeschossige, über Treppenhaus gekoppelte Einzelbaukörper.

Diese entsprechen gestalterisch der umgebenden Ein- / Zweifamilienhausbebauung.

Mittig TG-Zufahrt; nach Südosten, das Grundstück abschließend, quergestelltes, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus.

Insgesamt $6 + 6 + 5 = 17$ Wohneinheiten
 (entspricht 1 WE pro 141 m^2 Grundstückfläche
 notwendige Stellplätze $17 \times 2 + 4 = 38$ Stellplätze).



Ansicht vom Berliner Ring

Testentwurf B)

Beschreibung:

Drei Zwei-Spänner, zweigeschossig, parallel traufständig zum Berliner Ring mit herausgezogenem nördlichem Treppenhaus.

Mittig, vom Berliner Ring erschlossene Tiefgarage.

Unterschiedliche Gebäudelängen:

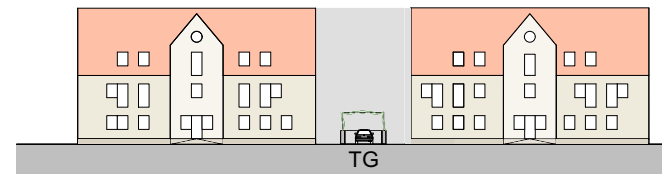
Zum Berliner Ring 22,5 m x 11 m

nach Südost 17 m x 11 m.

Insgesamt 6 + 6 + 5 = 17 Wohneinheiten

(entspricht 1 WE pro 141 m² Grundstückfläche

notwendige Stellplätze 17 x 2 + 4 = 38 Stellplätze).



Ansicht vom Berliner Ring

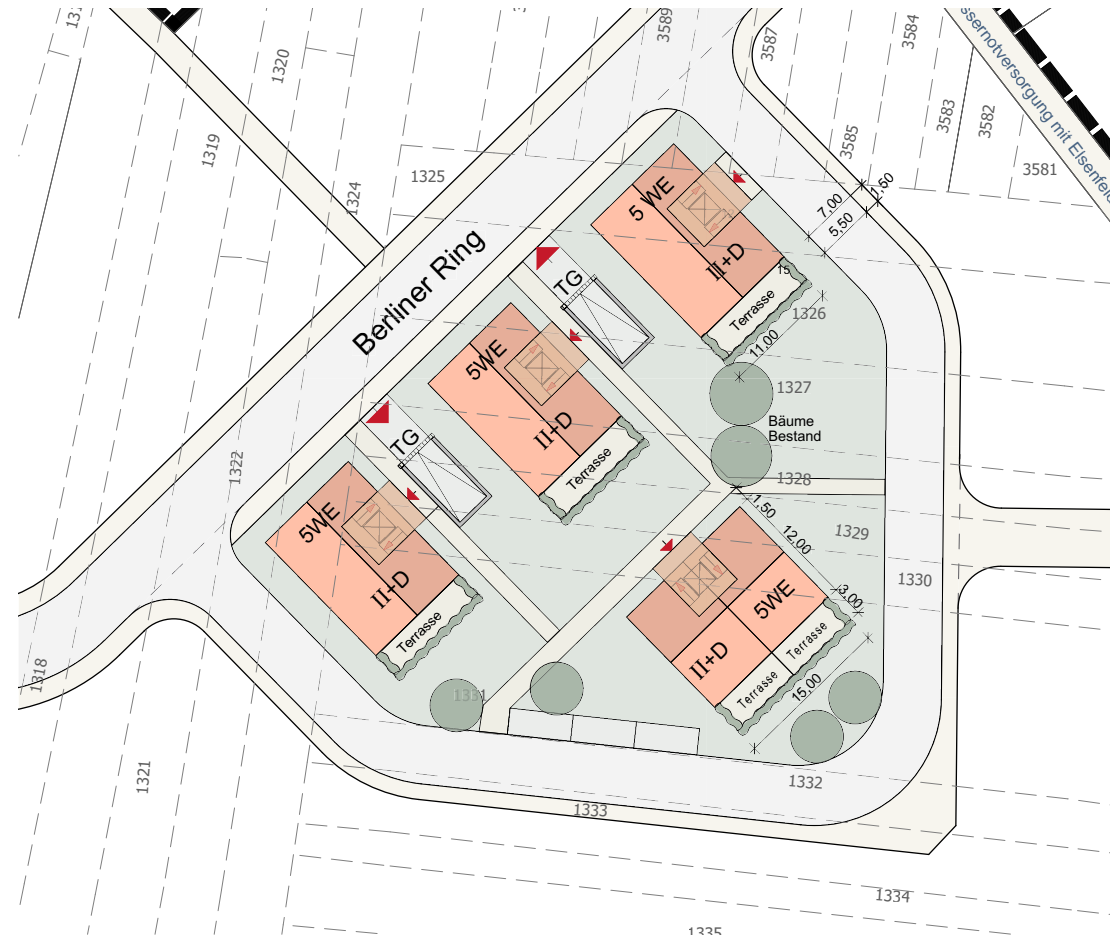
Testentwurf C)

Beschreibung:

Reihung von drei giebelständig zum Berliner Ring orientierten zweigeschossigen Zwei-Spännern mit je 5 Wohneinheiten; entspricht siedlungstypologischem Grundmuster.

Zwischen den Baukörpern TG - Zu- und Ausfahrt. Nach Südosten quergestellter, die Wohnanlage abschließender zweispänniger Wohntrakt.

Insgesamt $5 + 5 + 5 + 5 = 20$ Wohneinheiten
(entspricht 1 WE pro 120 m^2 Grundstückfläche
notwendige Stellplätze $20 \times 2 + 5 = 45$ Stellplätze).



Ansicht vom Berliner Ring

Variante Wohnhof
Beschreibung:

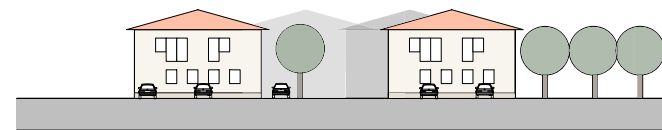
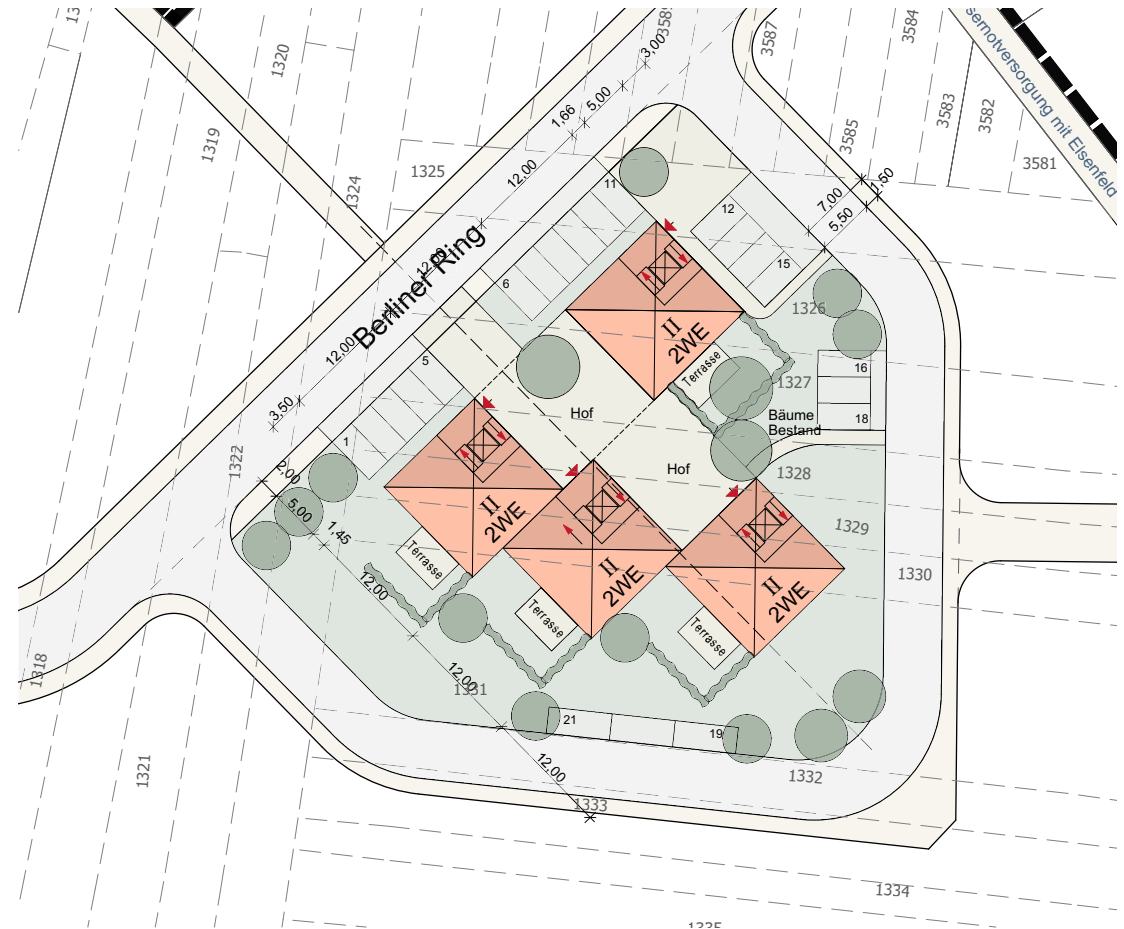
Gekoppelte zweigeschossige Wohnhausgruppe;
geeignet für genossenschaftliches Wohnbau-
modell.

Leichte Abweichung von rechtsgültigem B-Plan,
im Hofcharakter herzustellen.

Die einzelnen Gebäude sind gekoppelt und bein-
halten pro Geschossebene 1 WE mit ca. 70 m².

Insgesamt sind 4 x 2 = 8 WE dargestellt;
die notwendigen KFZ-Stellflächen sind auf der
Fläche entlang den Straßen angelegt.

(entspricht 1 WE pro 300 m² Grundstücksfläche
notwendige Stellplätze $8 \times 2 + 2 = 18$ Stellplätze).



Ansicht vom Berliner Ring

Fazit:

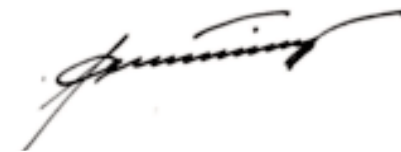
Die vier Testentwürfe sollen Grundlage zur weiteren politischen Meinungsfindung sein. In der Vermarktung sollten die Entwürfe, welche im politischen Konsens liegen als Vertragsgrundlage aufgenommen werden.

Sollten noch andere Ideen untersucht werden, können diese dem Konvolut angehängt werden.

Alle vorgelegten Varianten lassen sich auf Grund ihrer „städtebaulichen Körnung“, Bauhöhe und Volumina gut in das gesamt überplante Gebiet integrieren.

Es ist zu empfehlen, dass die gesamte Grundstücksfläche in einem Zug entwickelt wird.

Aschaffenburg, Juni 2022



Dipl.-Ing. Rainer Tropp
Ortsplaner Markt Kleinwallstadt

