



Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Straßburger Allee 67 / 67657 Kaiserslautern

Städtebauliches Konzept „Alter Tennisplatz“ [Gemarkung Bubenreuth; Flurstücke 54 und 56/13]

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet soll das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers, der Deutschen Reihenhaus AG umgesetzt werden. Dieses bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Bubenreuth. Da der Standort seiner momentanen Funktion als Tennisplatz in Zukunft aufgrund der Verlagerung des Platzes nicht mehr nachkommen wird, soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet besitzt insgesamt eine Größe von rund 5.287 m². Im Norden wird es durch die öffentliche Straße „Frankenstraße“ begrenzt. Im Westen schließt eine Bahnlinie mit einer bestehenden Lärmschutzwand (Höhe ca. 4 m) an. Darüber hinaus folgt die Kreisstraße 2244, die parallel zur Bahntrasse verläuft, sowie weiter westlich gewerblich genutzte Flächen mit Nahversorgern, einer Tankstelle und einem KFZ-Teile Handel. Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Fitnessstudio, der örtliche Bauhof sowie ebenfalls Nahversorger. Im Süden grenzt die Halle des Sportverein Bubenreuth an. Das nahe Umfeld der geplanten Wohnanlage ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, welche östlich des Plangebiets an die geplante Bebauung anschließen.

Die Planung sieht einen ca. 64 m langen, viergeschossigen Geschosswohnungsbau (OK Dach ca. 12,50 m) mit Flachdach vor. Der vorgesehene Geschosswohnungsbau weist 40 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe auf. Es sind Wohnungen mit je 96 m², 89 m², 74 m², 50 m² und 43 m² Wohnfläche geplant.

Erschlossen wird das Vorhabengebiet über die öffentliche Frankenstraße im Norden. Die interne Erschließung ist über private Straßen vorgesehen. Eine davon verläuft im Nordwesten parallel zum Gebäude während die zweite im nordöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft und die Zufahrt zur Tiefgarage bildet. Für die Feuerwehr ist eine Aufstellfläche im rückwärtigen Bereich mit einer Wendemöglichkeit ausgestattet.

Das Gebäude ist so ausgerichtet, dass die Wohnungen über Süd-Ost Balkone/Terrassen verfügen. Die Zuwegung zu den beiden Hauseingängen erfolgt über private Wege auf Seiten der Bahntrasse. Mit der Stellung des Gebäudes wird die traufständige Anordnung der umgebenden Gebäude aufgegriffen.

Die erforderlichen Stellplätze werden abweichend zur Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth vom 18.01.2006 nachgewiesen. Es wurde ein neuer Stellplatzschlüssel erarbeitet bei dem Wohnungen bis 75 m²



Deutsche Reihenhaus

Wohnfläche jeweils ein PKW Stellplatz sowie mindestens ein überdachter Fahrradstellplatz zugeordnet wird, Wohnungen mit mehr als 75m² Wohnfläche erhalten zwei PKW Stellplätze und mindestens zwei überdachte Fahrradabstellplätze. 32 dieser Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen in welcher sich auch separat zugeteilte Abstellräume befinden. Weitere 26 Stellplätze sind oberirdisch geplant. Davon sind sieben Stellplätze Besuchern vorgehalten. Zwei Stellplätze werden mit einer E-Ladesäule hergestellt, die übrigen Stellplätze werden vorbereitet hergestellt sodass eine späterer Anschluss an eine Lademöglichkeit gegeben ist. Ein Stellplatz ist für Car-Sharing vorgesehen.

Da durch die westlich verlaufende Bahnlinie deutliche Lärmimmissionen zu erwarten sind, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz nachzuweisen um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Vgl. „Schallschutz gegenüber Außenlärm“ vom 15.04.2021 sowie „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauvorhabens an der Frankenstraße in Bubenreuth“ vom 31.03.2021 der Firma ACCON Köln GmbH. Darüber hinaus schirmt der Gebäudekomplex die östlich gelegene Bebauung vor zusätzlichem Lärmeintrag durch den Schienenverkehr ab.

Es wird keine Realteilung vollzogen, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Die künftigen Eigentümer aller Wohnungen bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. So verbleiben die geplanten Zuwegungen zu den Hauseingängen, der Abfallsammelplatz, die Technikzentrale sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Hausverwalter kümmert. Darüber hinaus bleiben Pflege und Instandhaltung der privaten Straße und der Wege, der Pkw-Abstellflächen, dem Abfallsammelplatz und die gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 2.062 m² vor. Diese Gemeinschaftsgrünflächen beinhaltet einen Gemeinschaftsplatz von ca. 220 m², der als Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner, insbesondere die Kinder, des geplanten Wohnparks hergestellt werden soll. Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege und Beete. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer



Deutsche Reihenhaus

prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen der Frankenstraße angebunden. Zusätzlich wird die Wohnanlage mittels Solaranlagen versorgt.

Im vorliegenden Bebauungskonzept ist ein zentraler Abfallsammelplatz vorgesehen. Dieser befindet sich nördlich der Tiefgarageneinfahrt. Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Wohnparks geleistet.

Um einen einfachen Abtransport des Abfalls zu gewährleisten wurde der Abfallsammelplatz in unmittelbarer Nähe zur Frankenstraße situiert, sodass sie Abfallsammelbehälter, für die Entleerung an die öffentliche Frankenstraße gestellt werden können. Somit ist keine Befahrung der Privatstraße durch das örtliche Entsorgungsunternehmen notwendig.

Schallschutzkonzept

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen:

- die westlich direkt angrenzende Bahnlinie
- die parallel zur Bahnlinie verlaufende A73

An der schienenzugewandten Fassade werden maximale Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt, die tags bei 69 dB(A) und nachts bei 66 dB(A) liegen. Auf der schienenabgewandten Seite liegen die maximalen Werte bei 56 dB(A) tags sowie nachts bei 51 dB(A). Somit sind an der schienenzugewandten Fassade die höchsten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich V und VI zu erfüllen. An der schienenabgewandten Fassade sind die maximalen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III zu erfüllen. Durch Umsetzung der geforderten baulichen Maßnahmen ist trotz der Geräuschbelastung des Grundstücks ein gesundes Wohnen möglich. Die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt.



Deutsche Reihenhaus

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Grundbuch sind folgende Lasten und Beschränkungen festgehalten:

- Starkstromleitungs- und Masterrichtungsrecht für die Bundesrepublik Deutschland
- Anpflanzungsverbot und Baubeschränkung zu Gunsten des Eigentümers des Flurstück 55
- Bauabstandseinhaltungsverpflichtung für Freistaat Bayern
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungs- und Masterrichtungsrecht für DB Energie GmbH)

Die genannten Lasten und Beschränkungen wurden bei der Planung berücksichtigt.