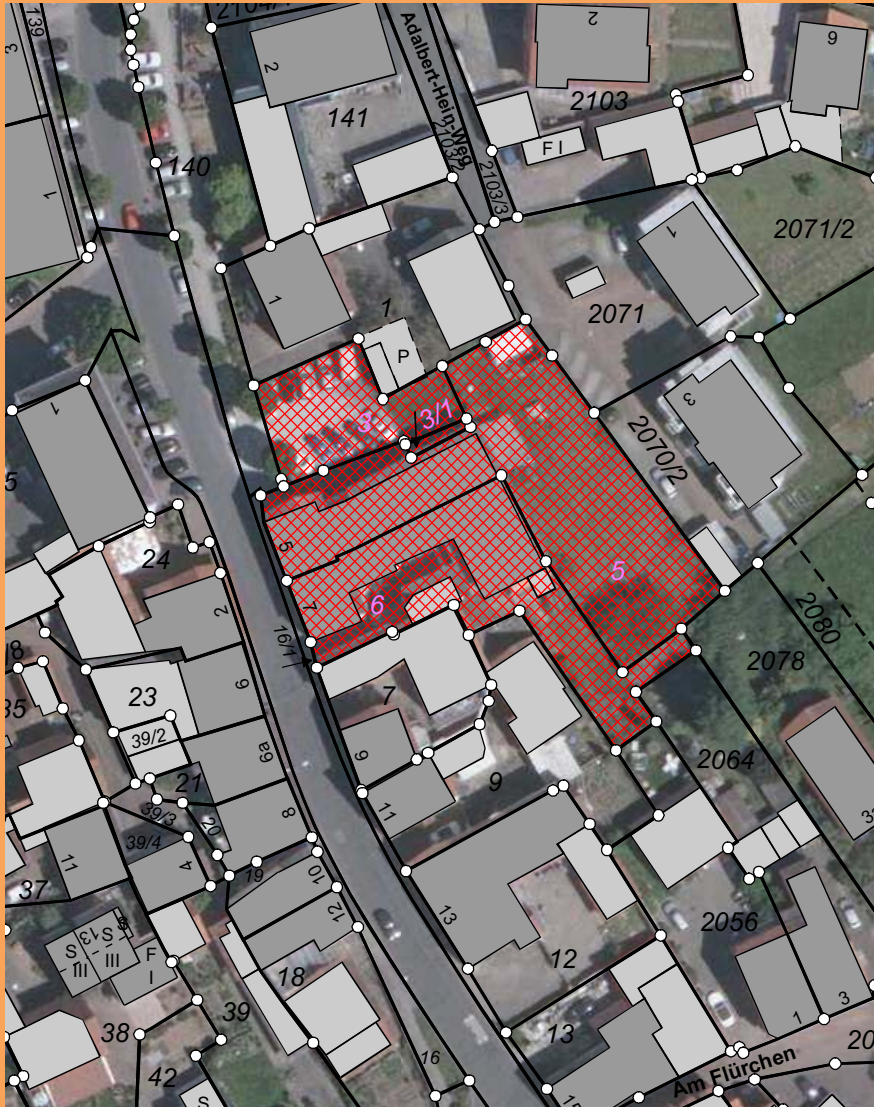




STADT ERLENBACH a.Main

Innenstadtentwicklung - bezahlbarer Wohnraum
 Städtebauliches Entwicklungskonzept
 Bereich Klingenberger Str. 5 - 7 „Straßenbäcker“



August 2021

Auftraggeber:
Stadt Erlenbach a. Main
Herr Bürgermeister Michael Berninger
Bahnstraße 26
63906 Erlenbach a. Main

Bearbeitung:
TROPP PLAN
Dipl.-Ing. Rainer Tropp
Architekt, Städtebauarchitekt BYAK
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg

VORWORT

Planerische Abhängigkeiten zur Schaffung von neuzeitlichem, bezahlbarem Wohnraum in historisch gewachsenen Ortsstrukturen

Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist das derzeitige planerische Credo der Stadt- und Ortsentwicklung in Bayern sowie in ganz Deutschland.

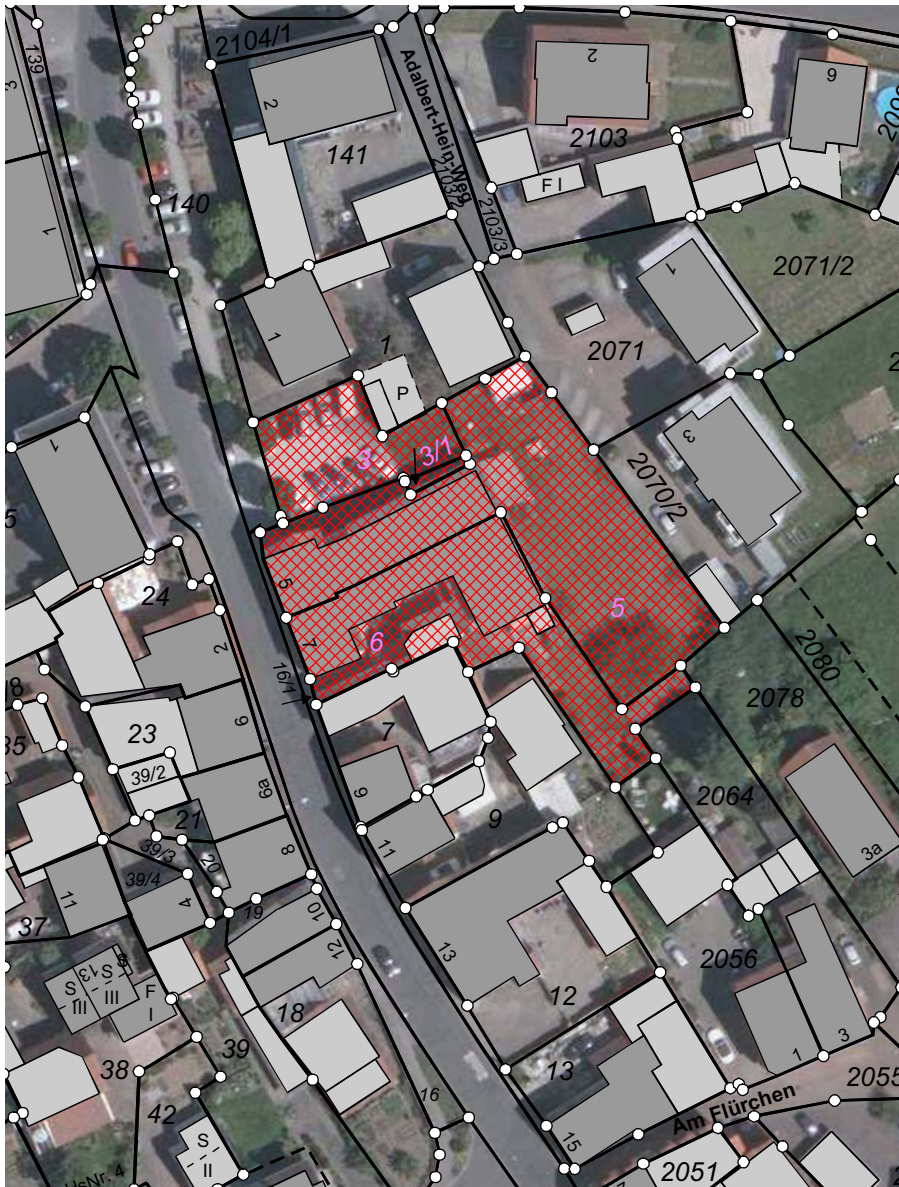
Auch die Orts- und Stadtkernsanierungen fügen sich in ihrem städtebaulichen Leitfaden dieser Zielsetzung.

Da allerdings oft die vorhandene, ehem. auch gewerblich genutzte Gebäudesubstanz für eine Konversion zu Wohnzwecken ungeeignet ist, muss diese zur Schaffung neu bebaubarer Flächen für Wohnraum in größeren Teilen entfernt werden.

Zudem ist auf Grund ungünstig geschnittener Grundstücke eine Bodenordnung durch Ankauf und Umlegung zwingend notwendig.

Das Ziel, preiswerten Wohnraum im Rahmen der kommunalen Innenentwicklung zu schaffen hängt, neben den stetig steigenden Baukosten bzw. Kosten des technischen Ausbaus, gleichsam von der Verfügbarkeit preiswert kalkulierbarer, bebaubarer Grundstücke ab.

Hierfür sorgt die Stadt Erlenbach. Durch gezielten Ankauf verfügbarer und sinnvoll entwickelbarer Grundstücke legt sie den Grundstein für eine neuzeitliche und nachhaltige Wohnungsbauentwicklung.



ZUR AUFGABE

Neben anderen Grundstücken hat die Stadt Erlenbach die Anwesen Klingenberger Str. 5 + 7 (Fl.nr. 5 + 6) erworben und beabsichtigt dort nach Parzellenverschmelzung mit der Stadt BAU Erlenbach a.Main GmbH u.a. preiswerten Wohnungsbau zu realisieren.

Die vorhandenen Gebäude (Wohn- und ehem. Bäckereigebäude) sind in der Substanz nicht mehr wirtschaftlich entwickelbar, sodass sich der Abbruch aller dortigen Gebäude zwecks Neuentwicklung begründen lässt.
Das nördliche Grundstück Fl.nr. 3 + 3/1 ist ebenfalls städtisch und soll in die Planung mit aufgenommen werden.

Geplant ist u.a. eine Wohnanlage, welche dem dortigen städtebaulichen Maßstab (max. drei Geschosse) folgt und zeitgemäße, z.T. barrierefreie / rollstuhlgerechte Wohnungen darstellt, die der Größenordnung des staatlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Weterhin sollen zur Klingenberger Straße im Erdgeschoss Läden bzw. Dienstleistungsflächen entstehen.
Die notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze sollen auf dem Grundstück bzw. in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Konstruktion soll in traditionellem Massivbau erstellt werden, wobei zu überlegen ist, die Obergeschosse evtl., soweit es die Baustoffversorgung zulässt, in Holzbauweise auszuführen.

ENTWURFSBESCHREIBUNG

Die empfohlene städtebauliche Bebauung besteht aus zwei - rechtwinklig einen gemeinsamen Innenhof bildend - angeordneten drei bis vier geschossigen Gebäudeteilen. Sie fügt sich in ihrem Maßstab, Nutzung, Höhenentwicklung und Baukubatur in die umgebende neuzeitliche Bebauung ein.

Die zur Klingenger Straße orientierte vier- geschossige Bebauung schließt den dortigen Straßen-, Platzraum nach Süden hin signifikant ab.

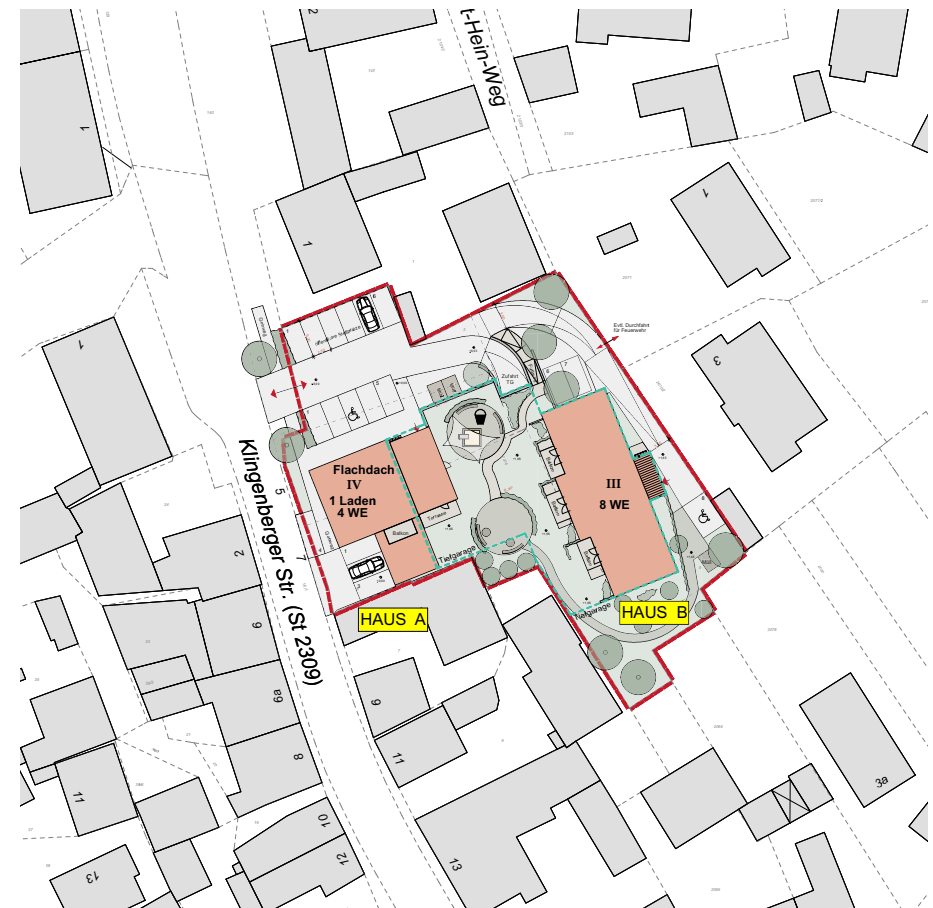
Wir gehen davon aus, dass diese Konzeption nach § 34 BauGB entwickelt werden kann. Dennoch wäre eine diesbzgl. Einstufung zur Vermeidung eines längeren Bauleitplanverfahrens mit dem Landratsamt Miltenberg abzuklären.

Die nach Westen zur Klingenger Straße orientierte Hofseite wird durch einen 1-geschossigen Bautrakt abgeschottet (Schallschutz). Die gesamte Anlage springt um ca. 4,00 m von der jetzigen Bebauung zurück.

Der Komplex ruht auf einer 1/2-geschossig vertieften Garagenebene, welche von Norden her erschlossen wird. Beide Gebäudeeinheiten sind mit der Tiefgarage über Treppen und Aufzüge verbunden.

Pro Geschoss der rückwärtigen Wohneinheit sind jeweils 3 Wohneinheiten zwischen 45 qm / 72 qm an die Vertikalerschließung angeschlossen (Dreispanner). Jeder Wohnung ist ein Balkon bzw. eine Terrasse zugeordnet.

Das Gebäude zur Klingenger Straße besitzt im Erdgeschoss eine Ladefläche von ca. 104 m² mit ca. 39 m² Nebenräumen. In den 1.-3. Obergeschossen sind Wohnungen unterschiedlicher Größe von ca. 65 m² bis 150 m² darstellbar.



Die gemeinsame begrünte Hofffläche dient als Aufenthalts- und Kinderspielort. Eine Wegeverbindung bzw. ein Feuerwehrangriffsweg zu der Wohnanlage Mechenharder Str. 3 (ebenfalls StadtBAU GmbH) wird empfohlen.

Die gesamten Dachflächen können zur Gewinnung von Solarenergie herangezogen werden.

Wohneinheiten - Bilanz

Gebäude A 3-6 WE unterschiedlicher Größe

Gebäude B 3 WE à 45 qm

6 WE à 72 qm

Stellplatzanfordernis: (minimal)

12 WE (75 qm) à 1,5 = 18 Stp.

1 Laden ca. 104 qm) = 3 Stp.

insgesamt = 21 Stp.

Stellplatznachweis:

Tiefgarage = 15 Stp. (mind. 2 Doppelparker)

offene Stellplätze = 6 Stp

= 21 Stp. davon 2 Behindertenstellplätze

zuzüglich 11 öffentliche Stp. (in Einfahrt) incl. 1 Beh. Stpl.

zuzüglich 1 öffentlicher Stp. (parallel zur Klingenger Str.)

Umbauter Raum

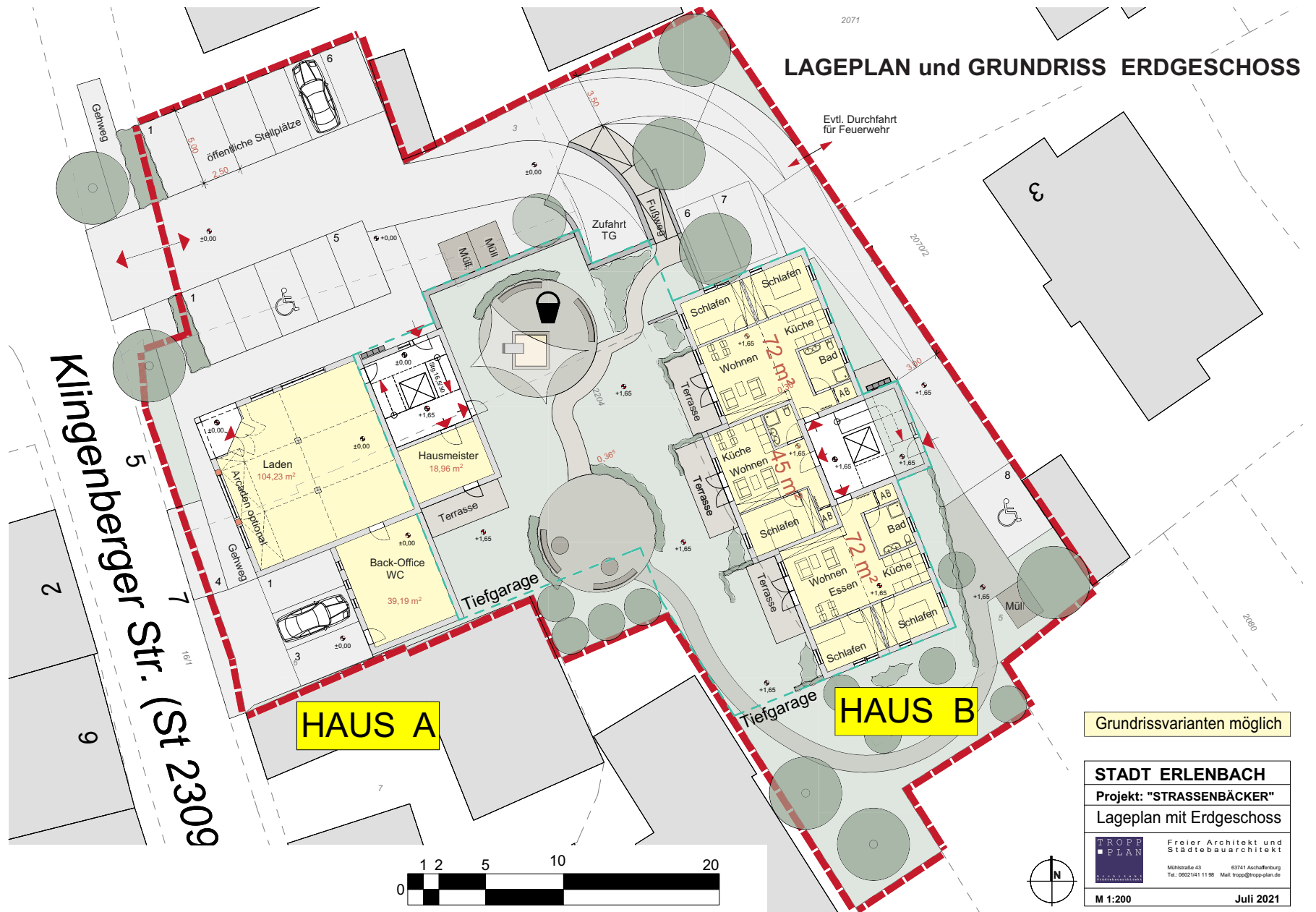
a) Gebäude A 2.797 cbm

b) Gebäude B 2.611 cbm

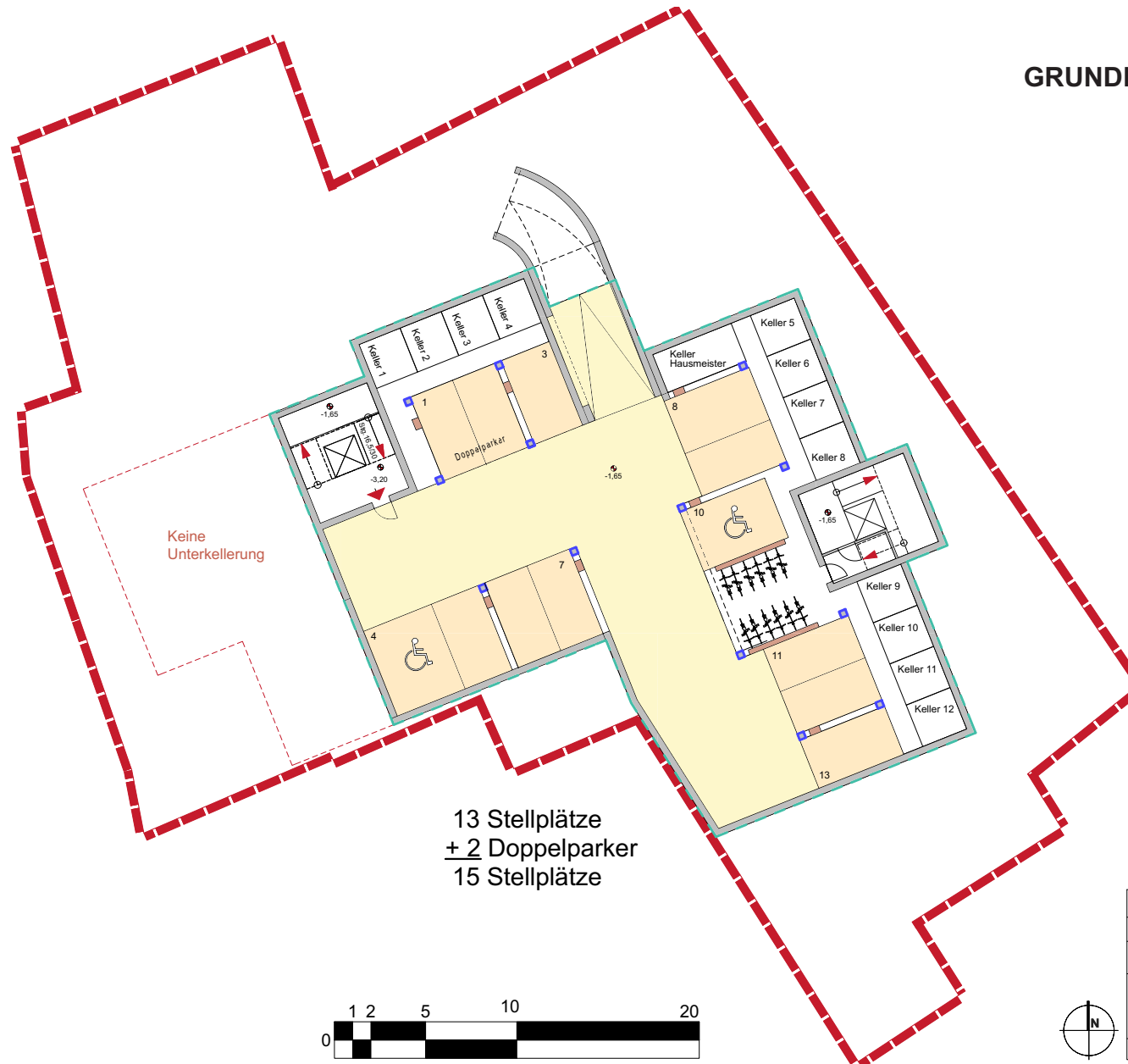
b) Tiefgarage 2.578 cbm

Freifläche ca. 544 qm (Grünfläche)

Freifläche ca. 1.381 qm (Erschließungs- + Stellplatzfläche)

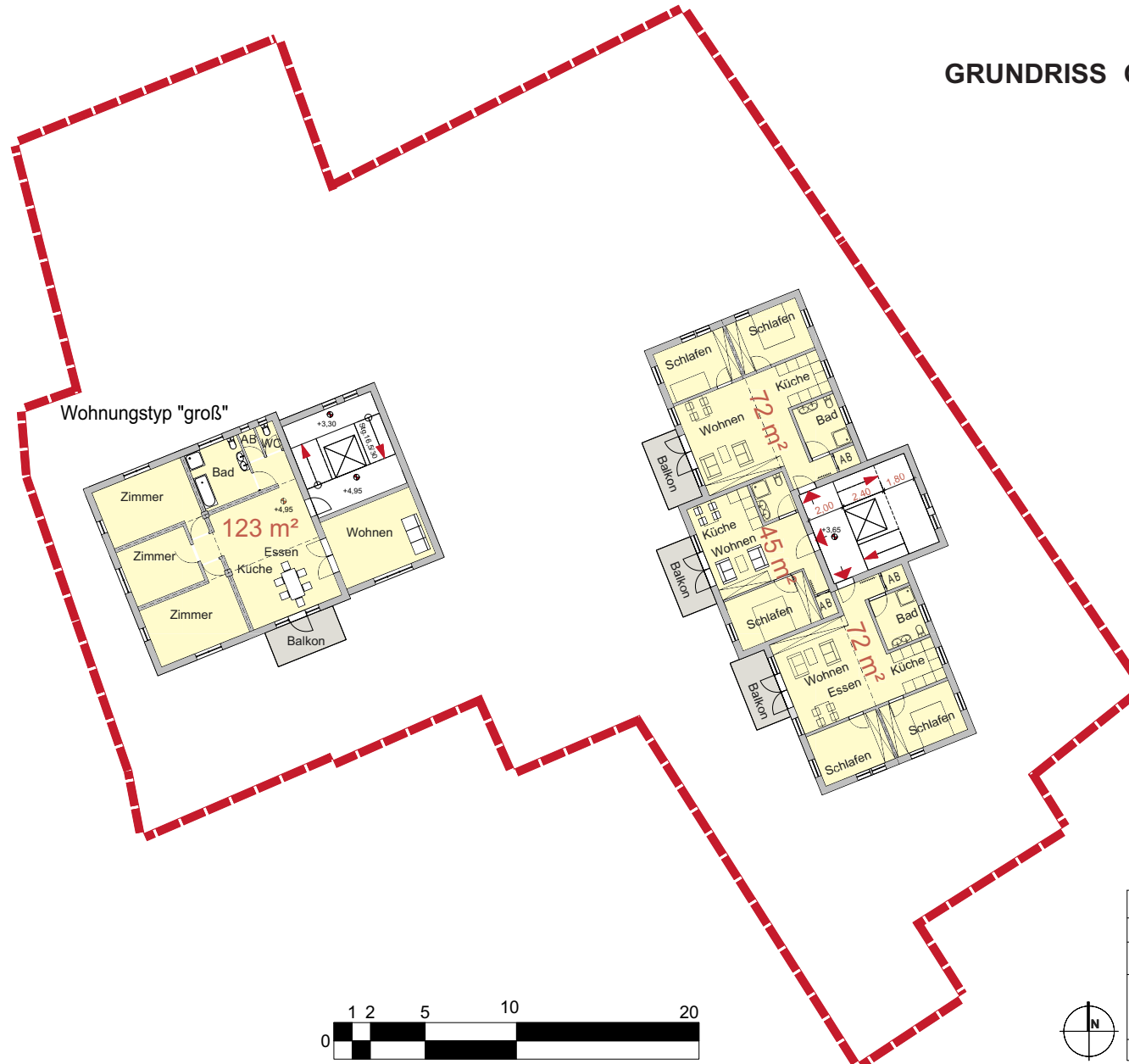


GRUNDRISS TIEFGARAGE

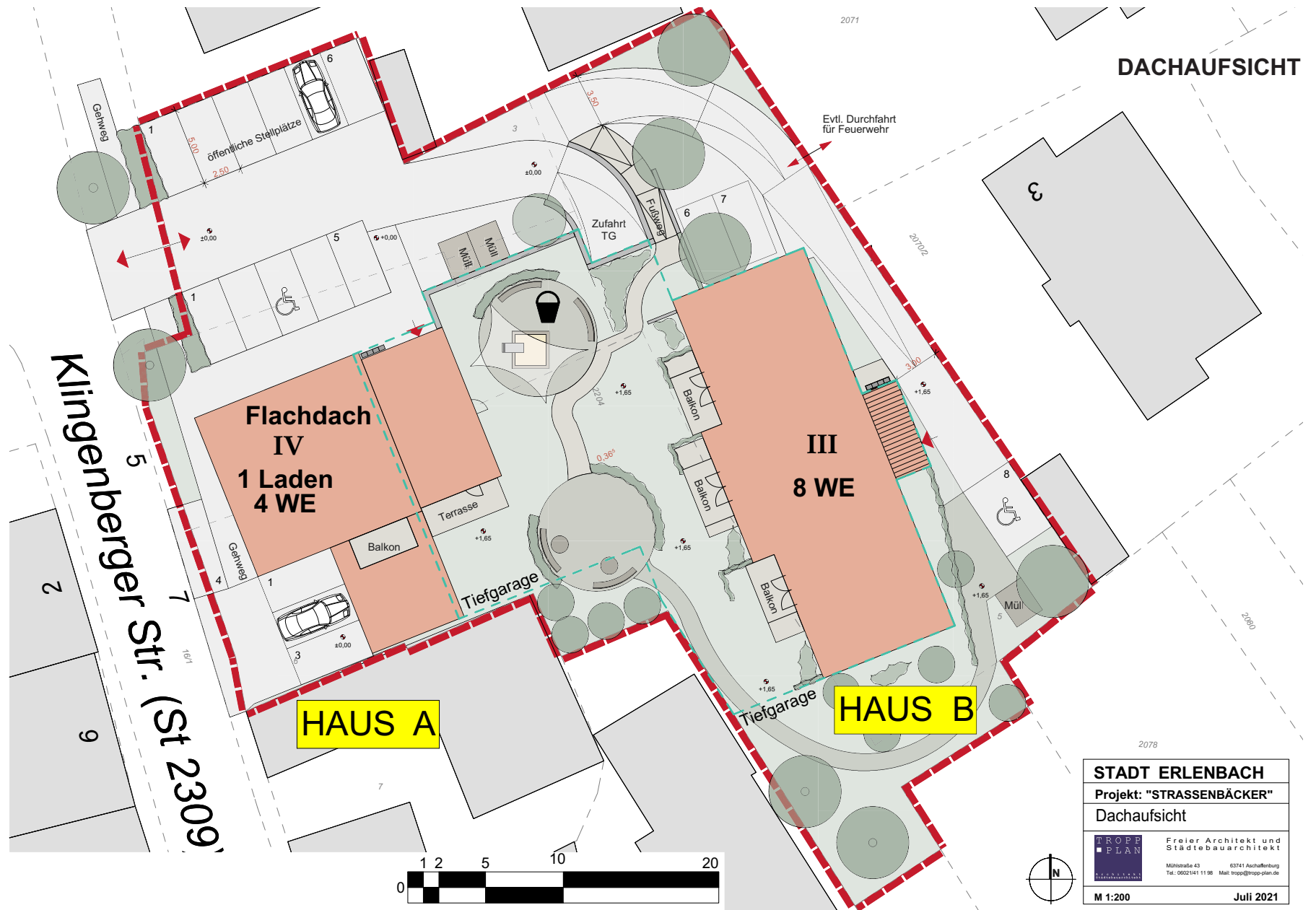


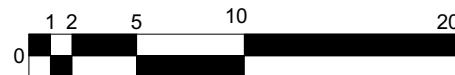
STADT ERLENBACH	
Projekt: "STRASSENBÄCKER"	
Tiefgarage	
	Freier Architekt und Städtebauarchitekt
	Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg Tel.: 0602/141 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de
M 1:200	Juli 2021

GRUNDRISS OBERGESCHOSSE



STADT ERLENCHBACH	
Projekt: "STRASSENBÄCKER"	
Obergeschoss	
	Freier Architekt und Städtebauarchitekt
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg Tel.: 06021/41 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de	
M 1:200	Juli 2021





STADT ERLENBACH	
Projekt: "STRASSENBÄCKER"	
Ansichten, Perspektive	
	Freier Architekt und Städtebauarchitekt
	Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
	Tel.: 06021/41 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de
M 1:200	Juli 2021



Bestandsbebauung Klingenger Str. 5 - 7



Klingenger Str. 5 - Bebauung von Norden



Klingenger Str. 5 / 7 - Hofzugang von Klingenger Str.



Klingenger Str. 5 / 7 - Innenhof



Nörtl. Freifläche / Parkplatz Klingenger Str. 5 - Fl.st. 3 + 3/1



Klingenger Str. 5 / 7 - Rückseite



Klingenger Str. 7 - Rückseite /
Nebenanlage Klingenger Str. 11



Klingenger Str. 5 / 7 - Garten - Blick nach Norden
ehem. Forsthausscheune - erhaltenswert

VOLUMEN GEBÄUDE**Tiefgarage**Grundfläche 736,50 m²

Höhe incl. Bodenplatte 3,50 m

SUMME VOLUMEN TG 736,50 x 3,50 2.578 m³**Haus A**Grundfläche „Turm“ mit Treppenhaus und Raum 183 m²

Höhe „Turm“ = 14 m

Volumen „Turm“ 2.562 m³Grundfläche 1-geschossig 69 m²

Höhe 1-geschossig = 5 m

Volumen 1-geschossig 235 m³**SUMME VOLUMEN HAUS A 2.797 m³****Haus B**Grundfläche 265,69 m²

Höhe EG + 1.OG = 6 m

Volumen EG + 1.OG 1.594,14 m³Grundfläche DG 238,33 m²

Höhe DG = 3 m

Volumen DG 715,00 m³

Treppenhaus oberer Giebel

Volumen Treppengiebel 14,24 m² x 1,44 m = 20,51 m³

Dachschräge Technik Grundfläche 251,45 m

Höhe/2 = 1,12 m

Volumen Dachschräge 281,62 m³**SUMME VOLUMEN HAUS B 2.611 m³****GESAMTSUMME HAUS A + B 5.408 m³****MASSENERMITTLUNG FREIFLÄCHEN**Grundfläche Grundstück 1.968,53 m²**Freiflächen**Grün 544 m²Grundfläche Haus A 229,33 m²Grundfläche Haus B 265,69 m²Fahrfläche 346 m²Parken 206 m²Müll Einhausung 38 m² (3 Stück)Fußwege, Eingangsbereich 232 m²Terrassen 44 m²

Bäume, groß 8 Stück

Bäume, klein 8 Stück

Bänke, lang, gerundet 5 Stück

Spielplatz: Rutsche, Sandkasten u.ä.

Mauern b= 0,5 h= 2,50, 39 lfm 19,5 m²h= 1,80, 2 lfm 1 m²Hecke b= 0,5, h=ca.1,80 m 14 lfm 7 m²**Befestigte Flächen 1.381 m²****Unbefestigte Fläche 544 m²**


Dipl.-Ing. Rainer Tropp

August 2021