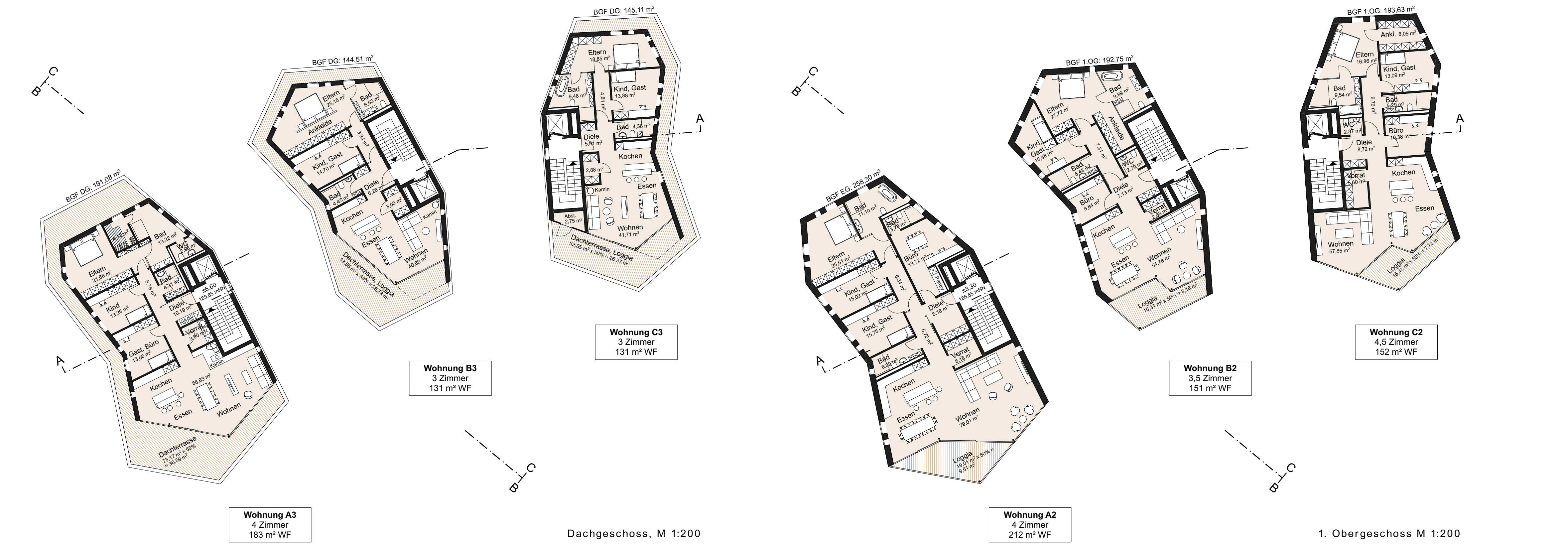




Städtebauliche Kenndaten	
überdeckte Grundstücksfläche (inkl. Loggien, ohne Terrassen)	700 m²
Grundstücksfläche insgesamt	3.502 m²
Grundflächenzahl GRZ	0,20
Geschossfläche (nur Vollgeschosse)	1.307 m²
Geschossflächenzahl GFZ (nur Vollgeschosse)	0,37
Bruttogrundfläche Gebäude (alle Geschosse)	1.788 m²
Bruttogrundfläche Tiefgarage	1.151 m²
Anzahl der neuen Wohneinheiten	9
ca. Wohnfläche	1.500 m²
Anzahl der Tiefgaragen-Stellplätze	18



Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Eigentümer planen den Neubau von drei Wohngebäuden mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück 9325/4 in der Robert-Mayer-Straße 2. Das bestehende Wohngebäude, ein Schwimmbecken, sowie mehrere kleinere Garagen- und Schuppengebäude werden abgebrochen.

Als Ersatz für die Bestandsgebäude ist eine lockere Bebauung mit drei zweigeschossigen Einzeleinheiten mit Staffelgeschossen im mittleren Grundstücksbereich geplant, der im Norden von der Robert-Mayer-Straße und im Westen von der Haller Straße begrenzt wird. Südlich und südwestlich grenzt das Gelände an das Flurstück 9322 (Haller Straße 4 + 6), welches ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss und Tiefgarage aufweist. Östlich grenzt das Gelände an das Flurstück 9312 (Robert-Mayer-Straße 4), welches eingeschossig mit Dachgeschoss bebaut ist. Flurstück 9322 liegt ca. 2 bis 6 m tiefer als das Plangrundstück, Flurstück 9312 liegt ca. 2 m höher.

Durch die Innenentwicklung wird das Flurstück 9325/4, dessen Freifläche sich zur Zeit vorwiegend als Rasenfläche mit lockerem Baumbestand darstellt, neu geordnet und städtebaulich verdichtet. Der großkronige Baumbestand wird weitestgehend geschont. Es müssen vier Bäume gefällt werden. Ein Ersatzbaum wird im nördlichen Grundstücksteil neben der Zuwegung gepflanzt.

Je Gebäude sollen drei Wohneinheiten entstehen, sodass insgesamt neun 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 131 und 220 m² neu geschaffen werden. Die Wohnungen in den Erdgeschoss werden rollstuhlgerecht ausgeführt. Alle Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Kellerräume und die Tiefgarage sind barrierefrei erreichbar.

Die Neubauten erhalten ein gemeinsames Untergeschoss mit Mieter-Abstellräumen, Fahrrad-Stellplätzen, Wasch- und Trockenräumen, Müllraum, Abstellräumen für Gehhilfen und Kinderwagen, sowie einer Tiefgarage mit Stellplätzen für 18 PKW (2 je Wohneinheit).

Erschließung

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe von der Haller Straße aus, welche ca. 6 m unter Eingangsniveau verläuft.

Die bestehende Zuwegung von der Robert-Mayer-Straße im Norden des Grundstücks wird beibehalten und um weitere Wege bis zu den Eingängen der Neubauten ergänzt. Diese Zuwegung ist für die fußläufige Erschließung und ggf. kleinere Lieferfahrzeuge vorgesehen.

Kinderspielflächen können innerhalb der Gartenflächen südlich und nördlich der Neubauten realisiert werden.

Gestaltung

Die drei Neubauten werden als expressive, amorph gewinkelte Baukörper entwickelt. Die Südfassaden werden stärker modelliert, sodass jede Wohnung private Loggien erhält.

Die Dachgeschosse werden farblich abgesetzt und auf den nach Außen weisenden Seiten zurückgestaffelt. Nach Süden hin treten die Staffelgeschosse noch weiter zurück, um Platz für Dachterrassen zu schaffen.

Die Neubauten erhalten größtenteils bodentiefe Fenster, sowie Terrassen bzw. Loggien zu jeder Wohnung. Die Farbgestaltung des gesamten Ensembles ist im wesentlichen durch ein Zusammenspiel aus weißen Putzflächen und in bronze eloxiertem Aluminium farblich abgesetzte Staffelgeschosse und Fensterrahmen geprägt.

Alle Dachflächen oberhalb der Staffelgeschosse werden extensiv begrünt, sofern sie nicht für Technikaufbauten benötigt werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

24/A/27 Heilbronn
"Robert-Mayer-Straße 2"
Heilbronn, 12. Januar 2024
M 1:500, 1:200

Vorhabenträger:
Landerer Grundstücksgesellschaft Robert-Mayer-Straße 2 GbR
Robert-Mayer-Straße 34
74076 Heilbronn
gez. Nikolaus Landerer

Entwurf und Planung:
Riemer Planung GmbH
Staufenbergstraße 31
74081 Heilbronn
Tel. 07131 - 582020
gez. Matthias Riemer



beglaubigt durch
die Stadt Heilbronn