



BU Nr. 107/2016

**Planung des Baugebiets "Halde V"
- Beschluss über das städtebauliche Konzept**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	08.12.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	15.12.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Überführung des vorgestellten städtebaulichen Konzepts (Anlage 01) für das Baugebiet Halde V in einen Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR
Planbetrag Haushaltsplan EUR: xxx EUR
Haushaltsstelle: n.nnnn.nnnnnn
Haushaltsplan Seite: n
davon noch verfügbar EUR: xxx
Über-/außerplanmäßige Ausgabe: ja / nein
Deckungsvorschlag:

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2. Planen, Bauen, Wohnen –
4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität
4.2.5 Demographiegerechtes Wohnen
4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur
4.7.1 Energie und Klima – Ressourceneffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Verfasser:

15.11.2016, Stadtplanungsamt, A. Schliesing, D. Wagner

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	21.11.2016
Tiefbauamt	Sonn, Michael	21.11.2016
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	22.11.2016
Dezernat II	Deißler, Thomas	24.11.2016

Sachverhalt:

Das Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens „Halde V“, mit einer Gebietsfläche von 4,8 Hektar, ist die Schaffung von Wohnraum im Siedlungsrandabschluss Endersbach West mit dem im Markt derzeit nachgefragten und für die Zukunft nachhaltigen Wohnungs- und Bautypologien, welche in ein energetisches Quartierskonzept eingebunden werden soll.

Den städtebaulichen Planungen sind mehrere Voruntersuchungen vorangegangen:

- *Energetisches Quartierskonzept Endersbach West mit Formulierung von Planungsempfehlungen für Halde V*
- *Rahmenplanung Endersbach West mit Aussagen zum westlichen Siedlungsrandabschluss im Bereich Metzgeräcker, Schreibaum West und Halde V*
- *Verkehrskonzept zum Rahmenplan Endersbach West.*

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat beschlossen, das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH mit der Erarbeitung mehrerer städtebaulicher Entwicklungsvarianten und der iterativen Weiterentwicklung der Lösungen zu einem städtebaulichen Entwurf zu beauftragen.

In der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.05.2016 wurden sowohl 3 Konzeptvarianten („Szenario 1: Wirtschaftlichkeit“, Szenario 2: „Energieeffizienz“, Szenario 3: „Ausgewogen“) als auch ein als Beurteilungshilfe zusammengestellter Kriterienkatalog mit der Gewichtung einzelner planerischer Eckpunkte vorgestellt und breit diskutiert.

Auf Grundlage der dabei formulierten Anregungen wurden anschließend das Szenario 2 „Wirkung auf Umwelt & Ressourcen, Energieeffizienz“ und das Szenario 3 „Ausgewogen“ für die weitere Betrachtung als am geeignetsten identifiziert.

In der darauf folgenden Konkretisierungsphase lag der Fokus darauf, die jeweiligen Vorteile dieser Szenarien unter Einbeziehung der Anmerkungen aus dem Gremium, in einer Vorzugsvariante zusammenzuführen, welche sowohl die Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau als auch die Dichtevorgaben aus dem Regionalplan berücksichtigt.

So wurde eine angemessene Mischung unterschiedlicher Typologien angestrebt mit individuellen Grundstücken und Mehrfamilienhäusern, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und ein breites Wohnungsangebot für die tatsächliche Nachfrage sicherzustellen. Die übergeordnete Struktur sowie die Ausrichtung nach der Sonne aus Szenario 2 „Energieeffizienz“ wurden beibehalten. Die Idee eines Quartiersplatzes kombiniert mit einem Punkthaus aus Szenario 3 wurde aufgegriffen und als Auftakt bzw. Endpunkt des bestehenden Fußweges nun mit drei markanten Punktgebäuden ausformuliert. So wird die Unabhängigkeit von Sonderbausteinen gewährleistet.

Um auch den Aspekten aus dem Szenario „Wirtschaftlichkeit“ Rechnung zu tragen wurde die Vorzugsvariante im Hinblick auf eine schlanke Erschließung und eine weitere Verdichtung im Individualwohnungsbau optimiert.

Mit der geplanten Blockbebauung soll dem Geschosswohnungsbau Rechnung getragen werden und damit der Möglichkeit unterschiedliche Wohnformen von Single-Appartements über Familienwohnungen bis hin zu seniorenfreundlichem und barrierefreiem Wohnraum anbieten zu können. Um die regionalplanerischen Anforderungen einzuhalten, muss von einer Siedlungsdichte von 90 EW/ha ausgegangen werden. Dies erfordert auch einen relativen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau. Mit der Auflockerung und Abstufung der Bebauung nach Südwesten soll gleichzeitig der starken Nachfrage nach familiärem Individualwohnungsbau und einem städtebaulich verträglichen Siedlungsrandabschluss zur Landschaft hin Rechnung getragen werden.

Der Übergang von der strengen Bestandsstruktur im Gebiet Halde IV über drei Wohnhöfe hin zu einer auflockernden Bebauung schafft gleichzeitig ein klares Ordnungsprinzip und gliedert das Gebiet in überschaubare Nachbarschaften. Diese Gliederung ermöglicht ein effektives Erschließungsprinzip. Die Wohnhöfe werden vom Kornblumenweg erschlossen, die übrigen Gebäude von einer Wohnstraße mit Wendemöglichkeit. An dieser Stichstraße befinden sich Wohnwege, welche die individuellen Grundstücke der Nachbarschaften erschließen. Die öffentlichen Grünräume betonen die städtebauliche Struktur und schmiegen sich an die wichtigsten Wegebezüge des Gebiets. Im Übergang zwischen dem südlichsten Wohnhof und individuellem Wohnungsbau und angrenzend an die Bestandsbebauung besteht die Möglichkeit einen öffentlichen Quartiersspielplatz zu etablieren. Die Quartiersmitte mit öffentlichem Platz dient als Verteiler und Gelenkpunkt der Fußwegeverbindung in die umliegenden Bereiche und schafft einen identitätsstiftenden Ort für die Bewohner des neuen Gebietes.

Anlage:

01 Städtebauliches Konzept des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 16.11.2016