

**BU Nr. 104/2019****Beschluss über die städtebauliche Konzeption "In den Hauern" im Stadtteil Großheppach**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	04.07.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.07.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt eine städtebauliche Variante zur Weiterbearbeitung, mit dem Ziel durch Änderung des Bebauungsplans „Unter den Weinbergen I“ neuen Wohnraum zu ermöglichen.

Die Auswahl der Variante ergibt sich aus der Beratung.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	xxx Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	xxx Euro
Haushaltsplan Seite:	xxx
Produkt:	xx.xx.xxxx - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx - Bezeichnung
Produktsachkonto:	xxxxxxxx
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:****Verfasser:**

05.06.2019 / 61 / Schell

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	06.06.2019
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	07.06.2019
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	12.06.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	13.06.2019

## **Sachverhalt:**

Am nördlichen Siedlungsrand von Großheppach befindet sich der unterirdische Wasserbehälter, welcher der bisherigen Wasserversorgung diente. Die Anlage wurde 1963 als Niederzone Großheppach gebaut und befindet sich samt Flurstück im Besitz der Stadtwerke Weinstadt. Nachdem der Behälter keine Verwendung mehr findet, streben die Stadtwerke den Verkauf des Grundstücks an.

Umgeben von heterogenen Siedlungsstrukturen sowie den nord-östlich angrenzenden Weinbauhängen bietet sich auf dem rund 1.500 m<sup>2</sup> großem Flurstück die Möglichkeit einer Baulandentwicklung im Innenbereich. Ziel ist es durch städtebauliche Konzeptionen eine nachhaltige Entwicklungsperspektive im Sinne der Wohnraumgewinnung aufzuzeigen.

## **Rechtliche Ausgangslage**

In dem aktuellen Flächennutzungsplan ist das betroffene Flurstück als Ver- und Entsorgungsfläche samt Wasserbehälter verzeichnet. Auf Ebene des am 10.06.1976 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Unter den Weinbergen I“ gilt die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz. Für eine angestrebte Wohnbauentwicklung muss der aktuelle Bebauungsplan geändert werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Eigenart der näheren Umgebung sowie die Gewährleistung der Erschließung.

## **Städtebauliche Konzeption**

Für eine bestmögliche Einfügung in die städtebauliche Substanz gilt es mit verschiedenen Varianten die entsprechenden Lösungsansätze für das Gebiet aufzuzeigen. Neben baulichen und ökonomischen Gesichtspunkten geht es auch um die sozialen Aspekte der Baulandentwicklung. Potentielle Baulandflächen sind rar gesät und in Zeiten der Wohnungsnot sowie hoher Mieten effizient zu nutzen.

Das Stadtplanungsamt Weinstadt schlägt vier Entwurfsvarianten einer städtebaulichen Lösung auf der Fläche des Wasserbehälters Großheppach vor.

### **Entwurf 1: Reihenhäuser**

Die vier Reihenhäuser passen sich dem westlich angrenzenden Bestand an und heben sich in ihrer gedrehten Ausrichtung als Raumkante ab. Durch Westorientierung sind die Gärten vor allem nachmittags und in den Abendstunden optimal nutzbar. Die einzelnen Gebäude sind gemäß dem Straßenverlauf versetzt und verschaffen somit bessere Belichtung im Westen sowie Privatheit im östlichen Vorgartenbereich.

Jedes Reihenhäuser verfügt über eine Garage sowie einen Stellplatz. Insgesamt acht Stellplätze sind für die vier Wohneinheiten im Norden des Grundstücks angelegt. Somit ist die Vorgartenzone der Reihenhäuser weitestgehend von Verkehr befreit.

### **Entwurf 2: Doppelhäuser**

Zwei Doppelhäuser, also insgesamt vier Doppelhaushälften schaffen zusammen mit den Bestandsgebäuden eine räumliche Arrondierung zum Landschaftsraum. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Flachdach konzipiert. Ihre Gartenausrichtung ist süd beziehungsweise süd-west und erlaubt den Erhalt bestehender Baumgruppen.

Bei den geplanten vier Wohneinheiten verfügt jeder über eine Garage sowie einen ebenerdigen Stellplatz, womit der Stellplatzsatzung Rechnung getragen wird.

### **Entwurf 3: Stadtvilla**

Die Variante Stadtvilla orientiert sich an der baulichen Abfolge von Punkthäusern entlang der Weinhänge. Zwei Quaderbauten ziehen sich entlang des Anliegerwegs Wartbühlstraße und bilden in einfacher Formensprache zwei Geschosswohnungsbauten für bis zu zwölf

Wohneinheiten. Der Grundriss wird als Zweispänner mit Wohnungsgrößen von rund 90 m<sup>2</sup> konzipiert. Genauso wie der Bestand im Süden nehmen die Gebäude eine Höhe von drei Vollgeschossen mit Flachdach an. Die vorgeschriebenen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit finden ihren Platz in einer gemeinsamen Tiefgarage. Über den Wohnweg zur Wartbühlstraße kann die Garage aus nördlicher Richtung befahren werden.

#### Entwurf 4: Geschosswohnungsbau

Mit der zeilenförmigen Geschosswohnungsbebauung fügt sich der angewinkelte Neubau harmonisch in den Bestand ein und bildet eine klare Raumkante zum angrenzenden Landschaftsraum. Zwei Erschließungskerne ermöglichen altersgerechte Wohnungsgrundrisse verteilt auf drei Vollgeschossen. Hierdurch ergeben sich zwölf Wohneinheiten von unterschiedlichen Grundrissgrößen zwischen 70 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>. Eine extensive Flachdachbegrünung hält Regenwasser effektiv zurück. Durch das leicht nach Süden abfallende Gelände wird die Gebäudezeile durch einen Versatz der Topografie angepasst. Pro Wohneinheit findet sich jeweils ein Stellplatz in der Tiefgarage. Weitere sechs Stellplätze sind ebenerdig angeordnet. Neben den Gärten im Erdgeschoss orientieren sich die Balkone der Obergeschosse süd-westlich in einen hell beleuchteten und naturbelassenen Innenhof.

	Geschosse	WE (Insgesamt)	WE-Größe	Stellplatz/WE	TG
Entwurf 1: Reihenhaus	2	1 (4)	164 m <sup>2</sup>	2	Nein
Entwurf 2: Doppelhaus	2	2 (4)	158 m <sup>2</sup>	2	Nein
Entwurf 3: Stadtvilla	3	6 (12)	89 m <sup>2</sup>	1,5	Ja
Entwurf 4: Geschosswo.	3	12	70 – 105 m <sup>2</sup>	1,5	Ja