

**BU Nr. 043/2020****Beschluss einer städtebaulichen Variante für das Gebiet "In den Hauern" im Stadtteil Großheppach**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	05.03.2020	öffentlich
Gemeinderat	28.05.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:

wird in der Sitzung gestellt

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:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

11.02.2020 /61 / Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	25.02.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	19.02.2020
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	12.02.2020
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	13.02.2020
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	17.02.2020
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	12.02.2020

Sachverhalt:

Das Stadtplanungsamt arbeitet die Entwürfe für das Großheppacher Gebiet des ehemaligen Wasserbehälters „In den Hauern“ weiter aus. Bisher wurden Varianten der Bautypologie Reihenhaus, Doppelhaus, Stadtvilla und Geschosswohnungsbauzeile dargestellt. Nach der Vorstellung der Entwurfsvarianten im TA am 04.07.2019 und dem Beschluss im GR am 18.07.2019 (BU Nr. 104/2019), lies die Verwaltung zur weiteren Untersuchung ein städtebauliches Modell anfertigen. Durch das Modell im Maßstab 1:500 können die Kubatur sowie die räumlichen Zusammenhänge der einzelnen Entwürfe besser erfasst und bewertet werden.

Dem Beschluss zur Weiterbearbeitung einer städtebaulichen Variante mit Geschosswohnungsbau ist die Verwaltung gefolgt. Insbesondere aufgrund der problematischen Positionierung der Tiefgaragenzufahrt und der ungünstigen Anfahbarkeit derselben wurden die Alternativen nochmals genauer überprüft und zwei weitere Modelleinsätze in Auftrag gegeben die im Rahmen eines Ortstermins erläutert werden sollen. Typologien mit oberirdischen Stellplätzen wären mit der spezifischen Grundstückssituation der Baulücke leichter vereinbar.

Städtebauliche Konzeption

Die Umgebungsbebauung am nördlichen Ortsrand von Großheppach ist als heterogen zu beschreiben. Viele verschiedene Wohnformen in überwiegend Einzelbebauung, gliedern sich entlang der Weinhänge und bilden einen idyllischen Siedlungscharakter.

Die folgenden Entwurfsvarianten versuchen diesem Charakter gerecht zu werden und sich bestmöglich in die städtebauliche Substanz einzufügen. Das Modell hilft hierbei die Darstellung der zentralen Ideen und des Konzeptes zu verdeutlichen.

Entwurf 1: Reihenhaus

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 Reihnhaus 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: Doppelhaus

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 m² 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 m² bis 100 m². 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.

Entwurf 5: Doppelgeschosswohnungsbau

Als bauliche Achse und Verlängerung des südlichen Wohnungsbaus fügt sich ein zweigliedriger Baukörper mit West-Ost-Ausrichtung in die vorhandene Struktur ein. Durch den Versatz in der Mitte passt sich die räumliche Flucht an den davorliegenden Wohnwegverlauf sowie die vorhandene Topografie an.

Auf jeder Etage befinden sich in den jeweils dreigeschossigen Wohnungsbauten zwei Wohneinheiten. Insgesamt entstehen somit 12 Wohneinheiten.

Durch die Tiefgarage werden die Wohnungen mit unterirdischen Stellplätzen bestückt. Die West-Ost-Ausrichtung der Baukörper sorgt für ideale Belichtungsverhältnisse über den Tagesverlauf.

Entwurf 6: Doppelhaus & Stadtvilla

Eine Hybridvariante aus den Entwürfen 2 und 3 zeichnet die Variante 6 aus. Im Süden bildet die dreigeschossige Stadtvilla einen passenden Anschluss zum südlich angrenzenden Geschosswohnungsbau. Den Übergang zur zweigeschossigen Bestandsbebauung an der Straße „In den Hauern“ bilden zwei Doppelhaushälften. So entsteht eine Abstufung der Geschosse von Süd nach Nord die entsprechend der Topografie einen flachen Höhenverlauf darstellen.

Während die Stadtvilla als Geschosswohnungsbau Tiefgaragenstellplätze bereithalten, sind beim Doppelhaus jeweils Einzelgaragen vorgesehen. Insgesamt bietet diese Mischvariante eine Wohnungsanzahl von acht Wohneinheiten.

	Geschosse	WE (Insgesamt)	WE-Größe	Stellplatz/WE	TG
Entwurf 1: Reihenhaus	2	1 (4)	164 m ²	2	Nein
Entwurf 2: Doppelhaus	2	2 (4)	158 m ²	2	Nein
Entwurf 3: Stadtvilla	3	6 (12)	89 m ²	1,5	Ja
Entwurf 4: Geschossw.	3	12	70 – 105 m ²	1,5	Ja
Entwurf 5: Doppelgesch.	3	6 (12)	102 m ²	1,5	Ja
Entwurf 6: Doppelhaus / Stadtvilla	2 / 3	2 / 6 (8)	158m ² / 89m ²	2 / 1,5	Nein / Ja