

Begründung / Textteil zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ochsenareal“ Weissach im Tal

Aufstellungsbeschluss

Für das Flurstück 40 und teilweise das nördlich anschließende Weissachufer wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 24. April 2008 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Damit sollte die Grundlage geschaffen werden, um zum Einen der Paulus Wohnbau GmbH, Pleidelsheim, verbindliche Vorgaben hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks sowie die Restfläche bis zum „Kindergarten Marktplatz“ als „Fläche für Allgemeinbedarf“ bzw. teilweise als Außenspielfläche für den vorgenannten Kindergarten zu machen.

Im Zuge der Überplanung des Grundstücks durch die Paulus Wohnbau GmbH, Pleidelsheim, wurde ein Entwurf erarbeitet, der sich an den Vorgaben der Gemeinde orientiert. Dieser Entwurf soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan umgesetzt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 40 und teilweise 29 (Fluss Weissach). Die Fläche beträgt insgesamt 4.533 m².

Planungsanlass / Öffentliches Interesse

Auf Teilen des Flurstücks 40 stehen bisher das Gaststättengebäude „Ochsen“ sowie eine Scheune. Der zurückliegende Teil ist als Wiese genutzt.

Auf einem Teil des Flurstücks 40, im Bereich einer Fläche von 1.440 m², wurde dem Gemeinderat ein Entwurf für ein Wohngebäude für Senioren mit Betreuung mit 3 Läden im Erdgeschoss und Tiefgarage vorgelegt. Der Baukörper ist L-förmig ausgebildet, ein Schenkel davon grenzt das Grundstück straßenbegleitend zum Gehweg bzw. zur Straße ab.

Nutzung

Geplant ist ein Wohnhaus für Senioren mit Betreuung mit insgesamt 15 Wohnungen, 3 Läden, Gemeinschaftsraum, Pflegebad, Fitnessraum, Gastzimmer und Büro der Diakonie. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse. Die Nutzung von innerstädtischen Brachflächen ist der Inanspruchnahme von Grünflächen am Rande von Siedlungsgebieten vorzuziehen.

Städtebauliche Konzeption

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Seniorenggebäude mit insgesamt 15 betreuten Wohnungen und 3 Läden. Der Baukörperteil entlang der Forststraße mit 3 Vollgeschossen und einer differenzierten Ausbildung schafft eine klare Raumkante. Durch die Gliederung des Baukörpers wird die Beziehung zu der gewachsenen Baustruktur hergestellt. Die erforderlichen Stellplätze werden alle in der Tiefgarage hergestellt und nachgewiesen, was wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt. Der rückwärtige Teil bis zur Weissach ist als Fläche für gemeinschaftliche Zwecke zu nutzen.

Ein Teilbereich wird dem Kindergarten direkt als Spielwiese zugeordnet.

Die Linie des HQ50-Bereichs, wird nur in dem bezeichneten, überplanten Bereich mit einer Bebauung überschritten. Weitere Auffüllungen im Bereich des HQ50 werden nicht vorgenommen. Die HQ50-Linie umgrenzt die Fläche eines Hochwasserereignisses mit 50jähriger Wiederkehrzeit.

Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Seniorenwohnanlage liegt an der Forststraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Tiefgarage wird überbaut, im Bereich des Hauszugangs die Decke gepflastert bzw. mit einer Erdüberdeckung von 45 cm versehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist sowohl aus städtebaulicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die umgebende Bebauung wünschenswert. Über Grunddienstbarkeiten wird gesichert, dass über das Grundstück der Seniorenwohnanlage zum Einen die Öffentlichkeit eine Fußwegverbindung zur rückwärtigen Allgemeinbedarfsfläche und im weiteren Verlauf zur alten Brücke erhält, und zum Zweiten die Möglichkeit geschaffen ist, entlang der Südgrenze eine Zufahrt für die Bewirtschaftung der Allgemeinbedarfsfläche bzw. Kinderspielfläche zu haben.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, an die das Gebäude angeschlossen werden soll.

Vorschriften zum Umweltschutz

Das Planungsgebiet liegt entlang der Forststraße in Mitten des gewachsenen Ortskerns von Unterweissach. Die Flächen des Geltungsbereichs sind bisher schon baulich genutzt. Der Grünbereich wird in seiner Größe wie bisher erhalten. Die Hochwasserlinie HQ 50, wird im Süd-Osten minimal tangiert. Ansonsten wird diese komplett freigehalten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterstützt das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem hier Nachverdichtung und wieder Nutzbarmachung von innerstädtischen Flächen betrieben wird. Mit dieser Innenentwicklung kann auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Außenbereich in entsprechendem Maße verzichtet werden. Hier sollen die Senioren im innerörtlichen Leben integriert und nicht an den Ortsrand verbannt werden.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet entsteht ein Gebäude mit insgesamt 15 Seniorenwohnungen mit Betreuung und max. 3 Gewerbeflächen (Läden). Der Gemeinschaftsraum ist auch zur öffentlichen Nutzung vorgesehen. Ein Büro im EG ist für die Diakonie und Seniorenarbeit bestimmt. § 12 (3a) BauGB ist zu beachten. Die Bebauung dient dem Wohnen für Senioren, womit die Nutzung und Belegung im innerörtlichen Bereich von Weissach gestärkt wird. Durch die geplante Nutzung des Gebäudes sind keine Konflikte mit der gemischten Struktur der Umgebung zu erwarten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Überbauung des Gebietes orientiert sich an der Umgebung. Hinsichtlich des Maßes der Bebauung orientiert sich die Neubebauung an der Umgebungsbebauung.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse liegt bei III. Die Dachform wird gemäß dem Gebäudeentwurf als Flachdach mit extensiver Begrünung bzw. als geneigtes Dach mit maximal 10° Neigung und Titanzinklecheindeckung festgeschrieben.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Forststraße werden auf Höhe des Gebäudes 4 Längsparkerstellplätze, straßenbegleitend angeordnet. Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für die Seniorenwohnungen wird folgender Stellplatzschlüssel festgelegt:

pro 3 Wohnungen	1 Stellplatz
pro 40 m ² -Verkaufsfläche Laden	1 Stellplatz, mindestens 2 pro Laden

Demzufolge werden für die geplanten 15 Wohneinheiten 5 Stellplätze und für die Läden 6 Stellplätze notwendig. In der Tiefgarage werden insgesamt 14 Stellplätze nachgewiesen. An der Süd-Westgrenze stehen noch 2 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Lärmschutz

Das Baugebiet ist im Westen an der Forststraße gelegen, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Tempo 50 km/h befahren werden darf. Die Lärmemissionen erfordern einen passiven Schallschutz für die Wohnungen, d.h. Schallschutzklasse III für Fenster.

Eingriffsregelung

Die Eingriffe, die durch die Bebauung verursacht werden, sind so gering wie möglich zu halten. Zur Minimierung des Eingriffs werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für die Ausbildung der befestigten Flächen werden wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Des Weiteren wird die Tiefgarage mit einer mindestens 45 cm hohen Erdüberdeckung vorgesehen. Auf Grund der vorhandenen versiegelten Fläche, die größer ist, als die künftige, sind nach Umsetzung aller Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Pflanzgebot / Pflanzbindung

Zur räumlichen Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas und der Wasserrückhaltung sind auf dem Baugrundstück 2 kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Des Weiteren sind je 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche 10 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu sichern. Heckenpflanzungen als Abgrenzung zu anderen Grundstücken sind als Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen.

Gestalterische Festsetzungen

Mit der Überbauung soll der Gestaltung der umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden. Die bauliche Gestaltung drückt sich in einer deutlichen Gliederung des Gebäudes aus.

Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Auswirkungen der Überplanung

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt mitten im gewachsenen Ortskern von Unterweissach an der Forststraße. Auf Grund der Verkehrsbelastung ist die Lärmemission relativ hoch. Entsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Unter diesen Voraussetzungen wirkt sich die Überplanung positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Schutzgut Vegetation / Fauna

Auf dem Grundstück für die Neubebauung befindet sich momentan das Gaststättengebäude „Ochsen“ sowie eine Scheune. Der zurückliegende Teil ist als Wiese genutzt. Auf Grund der Neubaumaßnahme wird die versiegelte Fläche nicht erhöht, bzw. verringert, weil Teile der Tiefgarage durch Erdüberschüttung begrünt wird. Des Weiteren werden sämtliche Flachdachflächen extensiv begrünt, was zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen wird.

Schutzgut Boden / Wasserhaushalt

Der Umfang der versiegelten Flächen ist nach der Durchführung des Bauvorhabens geringer, als es bisher der Fall war. In Verbindung mit wassertechnischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Schutzgüter Boden und Wasser sogar geringfügig aufgewertet.

Schutzgut Klima / Luft

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der geringeren Versiegelung der Flächen ist für diesen Teil in den Bereichen Klima und Luft nicht mit einer Veränderung zu rechnen.

Prognose zur Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung

Wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan durchgeführt, ergibt sich langfristig eine Verbesserung insbesondere im Bereich Lärmbelästigung der dahinter liegenden Grünfläche für die Allgemeinheit bzw. den Kindergarten. In der Tiefgarage werden alle notwendigen Stellplätze untergebracht, was dem gesamten Wohnumfeld zu Gute kommt. Würde die vorhandene Bausubstanz erhalten, bleiben große Flächen für Stellplätze versiegelt. Es gibt keine Dachbegrünung, die sich günstig auf das Mikroklima auswirkt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für zu befestigende Flächen
- Erdüberdeckung bei Tiefgaragen mindestens 45 cm
- Pflanzgebote (2 kleinkronige heimische Laubbäume, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm. Pro 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche sind 10 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen)
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten
- Heckenpflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen

Kornwestheim, 28. April / 08. Mai / 03. Juli 2008
Alfred Raible, Freier Architekt, Kornwestheim

