

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Obere Walke“ Begründung**

### **1.0 Grund der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „**OBERE WALKE**“ soll das am östlichen Ortsrand gelegene Firmengelände der EnBW (Energie Baden-Württemberg), welches in den letzten Jahren zunehmend weniger genutzt wurde, wiederbelebt werden.

Die Wohngebäude entlang der Hegaustraße und Obere Walkestraße bleiben bestehen, das umgebende Gelände soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die bestehenden Lager- und Werkstattgebäude, sowie die Garagen werden entfernt.

Das Verwaltungsgebäude und das Umspannwerk entlang der B31-Ludwigshafener Straße bleiben bestehen, für dieses Gelände ist eine Eingeschränkte Gewerbenutzung vorgesehen.

Ziel ist es die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Areals zu schaffen. Die bestehenden Wohngebäude sollen in die sie umgebende Wohnbebauung durch eine Staffelung von einer 2-geschossigen Bauweise entlang der Hegaustraße über eine 3-geschossige Bauweise entlang der neuen Planstraße bis zu den bestehenden Höhen der Verwaltungsgebäude entlang der B31 eingebunden werden.

### **2.0 Planung**

#### **2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Es wird begrenzt im Norden durch die Hegaustraße, im Osten durch die Obere Walkestraße und im Süden durch die B31-Ludwigshafener Straße, die exakte Abgrenzung des Planungsgebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

#### **2.2 Planungsgrößen**

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

Die Bebauung gliedert sich in 3 Nutzungszonen:

- WA1 Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern,  
mit 6 Grundstücken zwischen 520-680 m<sup>2</sup> und  
3 bzw. 4 Grundstücke mit bestehenden Wohngebäuden
- WA2 Wohnbebauung mit Einzel- Doppelhäusern und Hausgruppen,  
mit 5 Grundstücken zwischen 770-890 m<sup>2</sup>
- GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet  
mit 2 Grundstücken 1160 und 2670 m<sup>2</sup>

#### **2.3 Erschließung**

Die Erschließung der innenliegenden Grundstücke erfolgt über die Obere Walkestraße mit einer neuen Stichstrasse, welche mit einem Fußweg an die Hegaustraße

angebunden wird. Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt.

### **3.0 Bebauung**

Unter Ansatz der max. Gebäudebreite und der max. Gebäudehöhe in Bezug auf Oberkante Strasse in Gebäudemitte wurde ein Lichtraumprofil gebildet, innerhalb dessen der Gebäudequerschnitt zu liegen hat. Um eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung zu erreichen und auch innovatives, flächensparendes und somit kostenbewußtes, ökologisches Bauen zu ermöglichen, wurde eine 2-3 geschosige Bauweise zugelassen und auf eine Festsetzung der Dachformen verzichtet. Die Dachneigung wurde von 0°-38° festgesetzt.

Aus dem Leitbild größtmögliche architektonische und planerische Freiheit zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Gebietes zu definieren wurde die Bebaubarkeit der Grundstücke mit einer maximalen Wohnungsanzahl festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Anzahl der Stellplätze je Wohnung auf 1,5 festgelegt. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück zu erstellen. Der Straßenraum soll von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden.

Stockach, November 2003