

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Waldseer Straße“

Wohnpark Unterurbach, Waldseer Straße 53, 88339 Bad Waldsee, Flst.Nr.34/2

- 62 Wohneinheiten
- Gewerbefläche (ca. 230 m² Nutzfläche) mit Backshop / Cafe / Minimarkt
- 100 Tiefgaragen-Stellplätze
- 18 oberirdische Stellplätze

Bauherr: Plan GS GmbH, Erlenweg 1, 88281 Schlier

Projektbeschreibung

Am Ortseingang von Unterurbach soll ein modernes, hochwertiges und ökologisch ausgerichtetes Wohnquartier entstehen, das über die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert wird. Geplant ist eine Bebauung mit 62 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit für Gastronomie- bzw. Ladennutzung. Das Quartier bietet (lt. Stellplatzverordnung der Kommune) 100 TG-Stellplätze und 18 oberirdische Stellplätze.

Um ein adäquates Wachstum der Ortschaft Mittelurbach zu gewährleisten, wird das Wohnbauprojekt in 2 Bauabschnitten in einem zeitlichen Abstand von 3 Jahren realisiert.

-Bauabschnitt 1: 3 MFH mit je 10 WE und 6 Apartments = 36 Wohnungen mit 66 Stellplätzen

-Bauabschnitt 2: 2 MFH mit je 10 WE und 6 Apartments = 26 Wohnungen mit 46 Stellplätzen und Gewerbeeinheit mit 6 Stellplätzen

Auf den vielfach vorgetragenen Wunsch nach seniorengerechten Wohnmöglichkeiten im Ortsteil hin wurden *alle 50 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern* so konzipiert, dass eine DIN-gerecht-barrierefreie Ausführung (erforderliche Bewegungsflächen, bodengleiche Duschen, Rollstuhl-Umsteigeplatz etc.) zugesichert werden kann.

Zudem wird im Durchführungsvertrag ein Vorkaufsrecht für Mittelurbacher Bürger festgelegt.

Entwurfskonzept:

Geplant ist ein langgestrecktes, im Hang Richtung Bahngleis steckendes Sockelgeschoss, das auf der Ostseite zur Waldseer Straße hin durch die Transparenz der hier vorgesehenen Apartments optisch im Volumen reduziert wird. Auf diesem Gebäudesockel liegen fünf schlanke Gebäuderiegel mit je zwei Wohngeschossen und Attikageschoss, die sich, rhythmisch im Winkel versetzt, quasi dem Talverlauf folgend, über die Kante des Sockelgeschosses schieben. Die dadurch entstehenden, durch die Schrägstellung der Gebäude differenziert wirkenden Auskragungen bilden gleichzeitig Überdachungen, welche die Gebäudezugänge markieren. Den Ortseingang (Nord) definiert der projektierte, großzügig verglaste Backshop mit Café und ggf. Minimarkt, der den Bewohnern der Wohnanlage einen Treffpunkt und den Urbachern eine Einkaufsmöglichkeit bieten soll.

Im eingegrabenen Teil des Sockelgeschosses sind die UG-Nebenräume und die Tiefgarage mit volumensparender Einbahn-Erschließung und 45°-Aufstellung untergebracht. Die Vorzone zwischen Waldseer Straße und dem ebenerdigen Riegel soll bewohnerfreundlich als Außen-Aufenthaltsbereich und Kommunikationszone gestaltet werden. Von hier aus sind die Treppenträume mit den Aufzügen, die Fahrradräume und die Müllboxen leicht erreichbar.

Wohnungen:

- Wohnungsgrößen: 12 x Kompakt-Apartment (ca.20%), 20 x 2-Zimmer-Wohnung (ca.32%), 15 x 3-Zimmer-Wohnung (ca.24%), 15 x 4-Zimmer-Wohnung (ca.24%)
- alle Wohnungen barrierefrei erreichbar mit Aufzugsanbindung zum UG/Tiefgarage
- sämtliche Wohnungen mit (Dach-)Terrassen bzw. Balkonen / alle mit Südausrichtung
- 2 PKW-Stellplätze sowie mindestens 2 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit (1 PKW-Stpl. je Kompakt-Apartment),
- alle Wohnungen mit schallgedämmter mechanischer Belüftung

Lärmschutzkonzeption:

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse ist lt. vorliegendem schalltechnischem Gutachten eine ca. 3m hohe Schallschutzwand entlang der gesamten Westgrenze geplant. Außer dieser Schallschutzwand gewährleisten die optimierte Ausrichtung der lärmsensiblen Wohnräume, ggf. erforderliche Schallschutzfenster, schallschutzgenormte Wandaufbauten sowie die dezentralen mechanischen, schallgedämmten Außenwandlüfter die Einhaltung aller Schallschutznormen für den Wohnungsbau. Eventuelle Schallübertragungen über das Erdreich durch den Bahnverkehr werden im Vorfeld mittels spezieller Fachgutachten geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen umgesetzt.

Ökologie / Nachhaltigkeit -Konzeption:

- Zielsetzung ist eine CO₂-neutrale Versorgung des Wohnquartiers
- geplanter hoher Autarkiegrad von über 80%
- Energie-Standard (Gebäudedämmung etc.) entspricht dem ehemals gültigen KfW 55
- Beheizung der gesamten Wohnanlage im Idealfall über das städtische Nahwärmenetz, ansonsten mittels Erdwärmesonden (Tiefenbohrungen/dezentrale Wärmepumpen, PV-unterstützt)
- Photovoltaik-Anlage auf begrünten Flachdächern (Süd/20°) und ggf. (nach Wirtschaftlichkeitsprüfung) auf der Schallschutzwand
- ÖPNV: Das Wohnquartier ist mittels einer barrierefreien Bushaltestelle (Bus-Kap) direkt an die Citybus-Linie angeschlossen. Die Überdachung der Bushaltestelle bietet zusätzlich einige regengeschützte Fahrradstellplätze.
- Elektromobilität: Vorgesehen sind E-Bike-Lademöglichkeiten in den Fahrrad-Abstellräumen; optionale Stellmöglichkeiten für Lastenräder sowie Elektro-Car-Sharing; je eine PKW-Ladestation pro Wohnung (Basistechnik /Lastmanagement) ist in der TG geplant.
- Grünflächenkonzept: Extensive Begrünung der Flachdächer/ intensive Begrünung der TG-Decke
- Pflanzung von mittelkronigen, standortgerechten Bäumen an allen geeigneten Standorten
- alle befestigten Flächen (Wege/Parkplätze) mit sickerfähigem, offenfugigem Pflasterbelag
- entlang der Schallschutzwand/Westgrenze ist eine Wildhecke aus einheimischen Gehölzen lt. NABU-Liste vorgesehen. Durch diese Hecke und ggf. als Ausgleichsmaßnahme anzubringende Nisthilfen wird die auf dem Grundstück entfallende, lt. Gutachten weniger wertvolle Vegetation durch ein hochwertiges Biotop ersetzt.
- Durch weitere optionale Ausgleichsmaßnahmen auf dem Nordteil des Grundstücks (ca.3.300m²), wie z.B. Erhalt und Ergänzung des Streuobstbestandes (Hochstamm, alte Obstsorten) mit Ansaat von Wildkräuter-/ Wildblumenflächen (extensive Weidenutzung) sowie die Anlegung eines ggf. zu erstellendes Rückhaltebeckens als artenreiches, wechselfeuchtes Biotop wird die Biodiversität auf dem Grundstück nach der Baumaßnahme erheblich gesteigert.