

Konzeptbeschreibung (Variante 1c)



Variante 1c, vom 12.01.2024 (ohne Maßstab)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die bestehende Zufahrt von der Wieslocher Straße im Einrichtungsverkehr zur Alten Hohl. Die Verkehrsfläche ist flächensparend als Wohnweg geplant, der im Bereich der vorhandenen Rotbuche einen Verschwenk zugunsten des Baumstandortes macht.

Das Erschließungs- und Baukonzept berücksichtigt 6 markante, erhaltenswerte Bäume. Die plangebietsprägende Rotbuche im nördlichen Teil des Plangebietes soll in einen Grünflächen-/Spielplatzbereich integriert werden. Die Erschließung ist hier mit einem Versatz geplant, um auch den Wurzelbereich des Baumes so weit wie möglich zu schonen. Der genannte Versatz des Wohnweges trägt auch zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten bei und schafft Platz für den genannten Spielplatzbereich. Die Erschließung ist insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich geplant, in dem für Fahrzeuge Schrittgeschwindigkeit entsprechend den Regelungen der Straßenverkehrsordnung gelten soll.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern geplant. Die Gebäude sind 2-geschossig zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss in unterschiedlicher Größe konzipiert. Die Stellplätze werden entsprechend der topographischen Lage voraussichtlich überwiegend in einem Keller- bzw. Sockelgeschoss untergebracht. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind 4 Einfamilienhäuser in Winkelform mit jeweils einer Doppelgarage/Carport vorgesehen. Aufgrund der Artenschutzbelange (insbesondere Fledermausschutz) sollen hier die Wohn- und Aufenthaltsbereiche überwiegend zu einem "inneren" Wohnhof nach Südwesten ausgerichtet werden. Im nördlichen Bereich des Grundstücks, jenseits der Rotbuche, wird die Erschließung von der Grundstücksgrenze abgerückt und entgegen bisherigen Varianten auf eine Bebauung in diesem Bereich verzichtet. Hier sind nun eine Grünfläche und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 38 Wohneinheiten vorgesehen. In der nun vorliegenden Konzeption wurden die Grundfläche der Gebäude und die erforderliche Erschließungsfläche reduziert. Die geplante Grünfläche hingegen wurde durch die Verkleinerung eines Baugrundstücks und den Verschwenk der Erschließungsstraße von ca. 640 m² auf ca. 1.150 m² deutlich erhöht. Die Vergrößerung der Grünfläche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit entsprechenden Baum- und Strauchpflanzungen kommt insbesondere den Anforderungen des Artenschutzes entgegen (Transferkorridor und Nahrungshabitat für Fledermäuse, vgl. Kapitel Artenschutzuntersuchungen).

Das Plangebiet dient der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum auf einer bereits erschlossenen und genutzten Fläche. Im Rahmen der vorangegangenen Nutzung wurden auf dem Gelände bereits mehrere Gebäude mit insgesamt ca. 850 m² Grundfläche errichtet. Von den Gebäuden soll das denkmalgeschützte Wohngebäude an der Wieslocher Straße erhalten bleiben. Die vorhandene interne Fahr- und Erschließungsfläche hat derzeit eine Fläche von ca. 980 m². Diese Fläche wurde aufgrund des Ausbauszustandes und der topographischen Lage überplant und neu konzipiert. Die Flächengröße der künftigen Erschließung liegt voraussichtlich geringfügig unterhalb der der Bestandssituation.