



Leitidee

Ausrichtung und Größe kompakt bebauter Wohninseln orientieren sich an den topografischen Verhältnissen im Plangebiet. „Kleinmaßstäbliche Wohnformen sind zur bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung angeordnet.“ „Die bestehenden Streuobstwiesen in der Nachbarschaft zum geschützten Biotop werden als öffentliche Grünflächen gesichert.“

Städtebauliches Konzept

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur sieht 2- und 3-geschossige Einfamilien- und Reihenhäuser wie auch 4-geschossige Mehrfamilienhäuser vor. Die Bebauungen gruppieren sich je Baufeld um einen Hof, der als öffentliche Grün-, Spiel- und Sportfläche ausgewiesen wird. Die terrassenförmig in das Gelände eingepasst KITA bildet baulich den nördlichen Abschluss des Teilgebiets 1, die Pflegewohnungsgemeinschaft angrenzend an das bestehende Schulgelände den baulich südlichen Abschluss des Teilgebiets 1. Zwischen den Baufeldern in Teilgebiet 1 schaffen Fuß- und Radwege eine Verbindung der Esslinger Straße zum östlich angrenzenden Grünraum außerhalb des Planungsgebiets.

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Esslinger und Heidenheimer Straße vorgesehen. Jedem Baufeld ist eine Tiefgarage zugeordnet, in der private Stellplätze untergebracht sind. Der Entwurf sieht keine neuen Erschließungsstraßen vor. Eine Zufahrtmöglichkeit zu den Eingängen der Wohngebäude ist hofseitig gegeben.

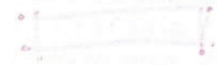
Der von den Lärmemissionen der A8 am stärksten belastete Teil im Norden der Esslinger Straße wird von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In Teilgebiet 1 führen Wassersammelstränge nicht versickertes Oberflächenwasser zu dieser öffentlichen Grünfläche am topografisch tiefsten Punkt des Geländes. Hier soll bei Niederschlag ein kleiner See entstehen.

Wasserwirtschaftliches Konzept

Oberflächenwasser von Außengebiet wird mit Gräben gesammelt und in Retentionsraum geleitet. Das Niederschlagswasser innerhalb Bebauung wird in offene Mulden entlang der Straße gesammelt.

Wasserwirtschaftliches Resümee:

- Gräben sind im Schema am Gebietsrand angedeutet, im Plan aber nicht erkennbar. Im Plan sind Gräben an der Straßenseite angeordnet (nicht geeignet für den Starkregenfall).
- Retentionsräume an den Strängen sind südlich angeordnet. Eine Anordnung im Norden wäre sinnvoller, da sie dann an den Tiefpunkten der Wohn-Cluster sitzen würden und nicht am Hochpunkt.



Planungsgebiet



Nutzungsformen und Bebauungstypologien

Geschossigkeit

* Geschossigkeit in Plänen und Modell abweichend, Geschossigkeit anhand der Pläne bewertet.

✓	Einhaltung des Planungsgebiets
-	Aussparung der FNP-Schülerweiterungsfläche

Bauflächen, Nutzung und Baustruktur

✓	Überbaute Grundfläche weniger als 10.000 m ²
✓	Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen
✓	Berücksichtigung der angestrebten Bebauungstypologien <ul style="list-style-type: none"> vorhandene Bebauungstypologien: EFH, RH, MFH
✓	Berücksichtigung unterschiedlicher Bau- und Eigentumsformen <ul style="list-style-type: none"> Baugemeinschaft
-	Richtwert von insgesamt ca. 170 WE / ca. 330 EW <ul style="list-style-type: none"> 297 WE / 582 EW
✓	Wohnungsmix: Wohnungen mit 2-3 Zimmern
✓	Wohnungsmix: Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern

✓	Berücksichtigung der angestrebten Pflegewohngemeinschaft (10-12 Plätze)
✓	Nachweis Raumprogramm 5-gruppige Kindertageseinrichtung inkl. Außengelände <ul style="list-style-type: none"> Vorfahrt für Elterntaxis berücksichtigt

Mobilitätskonzept und Erschließung

✓	Beibehaltung des Querschnitts der Balinge Straße (Fahrbahn und beidseitige Gehwege)
-	Zusätzliche Bushaltestelle
✓	Erhalt der Radwegeverbindung
○	Ebenerdige und überdachte Fahrradabstellanlagen <ul style="list-style-type: none"> nur nicht überdachte Fahrradabstellanlagen
Δ	Barrierefreie Erreichbarkeit der privaten und öffentlichen Nutzungen im Quartier <ul style="list-style-type: none"> scheint gegeben, im vorliegenden Maßstab schwierig überprüfbar
-	Nachweis des geforderten Stellplatzschlüssels (1,5 Stp. / WE) <ul style="list-style-type: none"> 272 Stellplätze in 6 Tiefgaragen unterhalb der Hofflächen (0,9 Stp. / WE) Gesamtzahl der Tiefgaragen-Stellplätze wurde anhand der exemplarisch dargestellten Tiefgaragen ermittelt
○	Nachweis öffentlicher Stellplätze (0,3 Stp. / WE) <ul style="list-style-type: none"> 79 öffentliche Stellplätze (0,27 Stp. / WE)

Lärmschutz

✓	Grundrissorientierung der Wohn- und Schlafräume zur Esslinger Straße <ul style="list-style-type: none"> Lärmschutz bei Orientierung der Kita berücksichtigt
○	Außenwohnbereiche in lärmabgewandten Bereichen

Freiraum- und Landschaftsplanung | Artenschutz

✓	Erhaltung der geforderten Baumbestände und Feldgehölze im Norden des Planungsgebiets
○	Schaffung öffentlicher und halböffentlicher Erholungsräume <ul style="list-style-type: none"> starker Fokus auf Wohnhöfe in den einzelnen Clustern
-	Berücksichtigung von ausreichend Spielfläche (1,7 m ²) je Bewohner <ul style="list-style-type: none"> 0,9 m² Spielfläche je EW (504 m²)
○	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Siedlungsrandlage und Biotopflächen <ul style="list-style-type: none"> Planung weist keine konkreten Flächen aus, potenzielle Flächen wären vorhanden: Entwässerungsgräben, Mulden und große öffentliche Grünfläche im Norden
○	Gestaltung Übergang in Landschaftsraum <ul style="list-style-type: none"> Entwässerungsgraben im Osten als Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung Bereich Heidenheimer Straße: gestalteter Übergang in kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung Vorschlag für begleitende Baumpflanzungen entlang der Radwege außerhalb des Planungsgebiets
✓	Grüne Parkierung (Überstellung der offenen Stellplätze mit Bäumen, 1 Baum je 5 Stellplätze)

Wasserwirtschaft

✓	Eingliederung wasserwirtschaftlicher Retentionsflächen in das Gesamtbild des Quartiers
✓	Berücksichtigung bestehender Geröllfänge bzw. Anordnung an neuer Stelle <ul style="list-style-type: none"> • Einbau kann mit der Retentionsfläche im Nordosten verbunden werden • für nordwestlichen Bereich keine Flächen für die Einläufe vorgesehen
○	Einhaltung von Straßenquerschnitten und Mindestabständen der Bäume zu Leitungstrassen
✓	Gestaltung befestigter Flächen mit versickerungsfähigen Materialien

Klima und Energie

✓	Gewährleistung der Kaltluftzufuhr in bestehende und neue Wohngebiete
○	Berücksichtigung klimatischer Aspekte bei Orientierung und Kubatur der Gebäudeteile <ul style="list-style-type: none"> • teilweise Einzelhäuser
✓	Ausbildung energetischer PV-Nutzung von Flachdächern
✓	Ausbildung von Dachbegrünung
○	Ausbildung von Tiefgaragendeckengrünung <ul style="list-style-type: none"> • im Schnitt nicht erkennbar, ob Absenkung oder Aufkantung oder Kombination vorgesehen ist
-	Ausbildung von Fassadenbegrünung
Δ	Farbgebung der Fassadengestaltung mit hellen Farbtönen
✓	Verschattung von Aufenthaltsräumen durch Bäume <ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung zeigt großkronige Bäume

Legende

✓	erfüllt
○	teilweise erfüllt
-	nicht erfüllt
Δ	nicht prüfbar

Städtebauliche Kennwerte

		53.060 m ²	100%
1	Gesamtfläche Planungsgebiet		
1.1	Anteil Grundstücksfläche - Wohnnutzung	36.444 m ²	69%
1.2	Anteil Grundstücksfläche - Pflegewohngemeinschaft	1.137 m ²	2%
1.3	Anteil Grundstücksfläche - KITA	3.800 m ²	7%
1.4	Anteil öffentliche Erschließungsfläche	5.773 m ²	11%
1.5	Anteil öffentliche Grün- und Freifläche	5.906 m ²	11%
2	Überbaute Grundfläche nach § 19 Abs 2 BauNVO	8.528 m²	100%
2.1	Anteil überbaute Grundfläche Teilfläche Heidenheimer Straße	4.861 m ²	57%
2.2	Anteil überbaute Grundfläche Teilfläche Esslinger Straße	3.667 m ²	43%
3	Brutto-Grundfläche BGF	24.283 m²	100%
3.1	BGF - Wohnnutzung	22.555 m ²	93%
3.2	BGF - Pflegewohngemeinschaft	355 m ²	1%
3.3	BGF - Kindertageseinrichtung	1.373 m ²	6%
4	Maß der baulichen Nutzung		
4.1	GRZ Grundflächenzahl (ohne Tiefgaragen)	0,21	
4.2	GF Geschossfläche (ohne Tiefgaragen)	22.299 m ²	
4.3	GFZ Geschossflächenzahl (ohne Tiefgaragen)	0,54	
5	Anzahl Wohneinheiten	297	
5.1	WE EFH	6	
5.2	WE Doppelhäuser	0	
5.3	WE Reihenhäuser	15	
5.4	WE Mehrfamilienhäuser	264	
5.5	WE Pflegewohngemeinschaft	12	
6	Anzahl Stellplätze - PKW	356	
6.1	Stellplätze - Wohnnutzung	272	
6.2	Stellplätze - KITA	5	
6.3	Stellplätze - öffentlich	79	
7	Einwohner (ca. 2 Einwohner je WE)	582	
8	Spielfläche netto	504 m²	
8.1	Spielfläche netto je Einwohner	0,87 m ²	

angef. 120 UE !

2. Verteilung

1. Verteilung

STRUKTURDATEN UND KENNWERTE

	BAEK	LABOR	PASEL-K	SCHÖFFLER	SCHNEIDER
1 Gesamtfläche Planungsgebiet	53.060 m² 100%	53.060 m² 100%	53.060 m² 100%	53.060 m² 100%	53.060 m² 100%
1.1 Anteil Grundstücksfläche - Wohnnutzung	35.251 m ² 66%	28.150 m ² 53%	33.833 m ² 64%	36.444 m ² 69%	35.455 m ² 67%
1.2 Anteil Grundstücksfläche - Pflegewohngemeinschaft	807 m ² 2%	592 m ² 1%	480 m ² 1%	1.137 m ² 2%	1.042 m ² 2%
1.3 Anteil Grundstücksfläche - KITA	3.807 m ² 7%	3.475 m ² 7%	1.904 m ² 4%	3.800 m ² 7%	3.776 m ² 7%
1.4 Anteil öffentliche Erschließungsfläche	6.005 m ² 11%	3.501 m ² 7%	7.105 m ² 13%	5.773 m ² 11%	3.814 m ² 7%
1.5 Anteil öffentliche Grün- und Freifläche	7.190 m ² 14%	17.342 m ² 33%	9.738 m ² 18%	5.906 m ² 11%	8.973 m ² 17%
2 Überbaute Grundfläche nach § 19 Abs 2 BauNVO	11.024 m² 100%	9.749 m² 100%	9.617 m² 100%	8.528 m² 100%	11.142 m² 100%
2.1 Anteil überbaute Grundfläche Teilfläche Heidenheimer Straße	6.376 m ² 58%	5.934 m ² 61%	6.012 m ² 63%	4.861 m ² 57%	7.428 m ² 67%
2.2 Anteil überbaute Grundfläche Teilfläche Esslinger Straße	4.648 m ² 42%	3.815 m ² 39%	3.605 m ² 37%	3.667 m ² 43%	3.714 m ² 33%
3 Brutto-Grundfläche BGF	24.050 m² 100%	24.372 m² 100%	25.840 m² 100%	24.283 m² 100%	33.449 m² 100%
3.1 BGF - Wohnnutzung	22.032 m ² 92%	22.564 m ² 92%	24.133 m ² 93%	22.555 m ² 93%	30.991 m ² 93%
3.2 BGF - Pflegewohngemeinschaft	220 m ² 1%	422 m ² 2%	300 m ² 1%	355 m ² 1%	269 m ² 1%
3.3 BGF - Kindertageseinrichtung	1.798 m ² 7%	1.386 m ² 6%	1.407 m ² 6%	1.373 m ² 6%	2.189 m ² 6%
4 Maß der baulichen Nutzung					
4.1 GRZ Grundflächenzahl (ohne Tiefgaragen)	0,28	0,30	0,27	0,21	0,28
4.2 GF Geschossfläche (ohne Tiefgaragen)	24.050 m ²	22.940 m ²	17.861 m ²	22.299 m ²	28.641 m ²
4.3 GFZ Geschossflächenzahl (ohne Tiefgaragen)	0,60	0,71	0,49	0,54	0,71
5 Anzahl Wohneinheiten	231	265	190	297	206
5.1 WE EFH	5	0	27	6	0
5.2 WE Doppelhäuser	20	10	32	0	34
5.3 WE Reihenhäuser	60	67	36	15	44
5.4 WE Mehrfamilienhäuser	137	176	83	264	117
5.5 WE Pflegewohngemeinschaft	9	12	12	12	11
6 Anzahl Stellplätze - PKW	193	361	338	356	379
6.1 Stellplätze - Wohnnutzung	187	300	257	272	315
6.2 Stellplätze - KITA	6	3	4	5	4
6.3 Stellplätze - öffentlich	-	58	77	79	60
7 Einwohner (ca. 2 Einwohner je WE)	453	518	368	582	401
8 Spielfläche netto	434 m²	822 m²	950 m²	504 m²	864 m²
8.1 Spielfläche netto je Einwohner	0,96 m ²	1,59 m ²	2,58 m ²	0,87 m ²	2,15 m ²

297 / 169 ?