Wohnquartier Kapellenbach Ost

Gemeinderatssitzung 24.04.2018

Gemeinde
Grenzach-Wyhlen



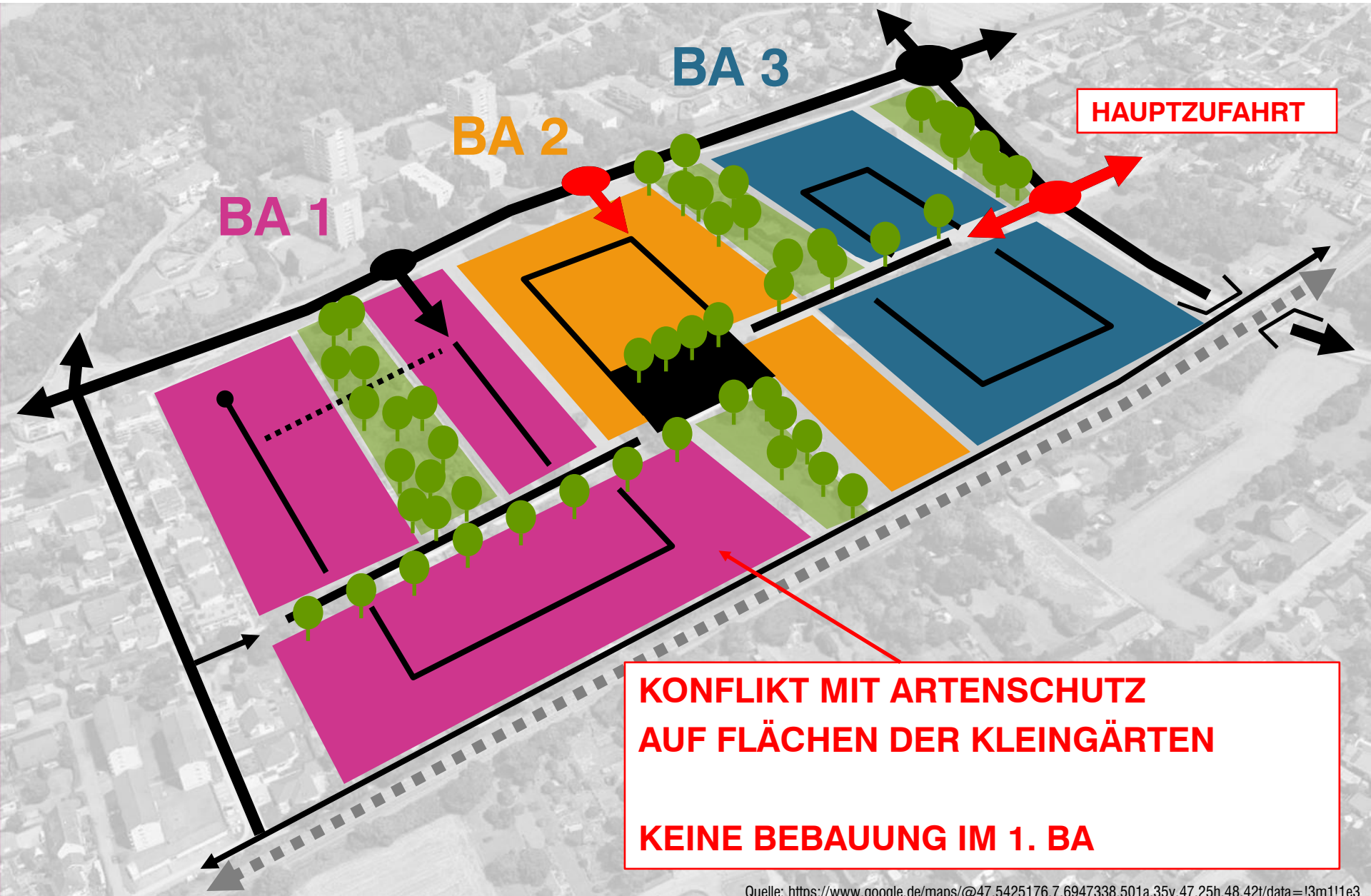
Quelle: https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

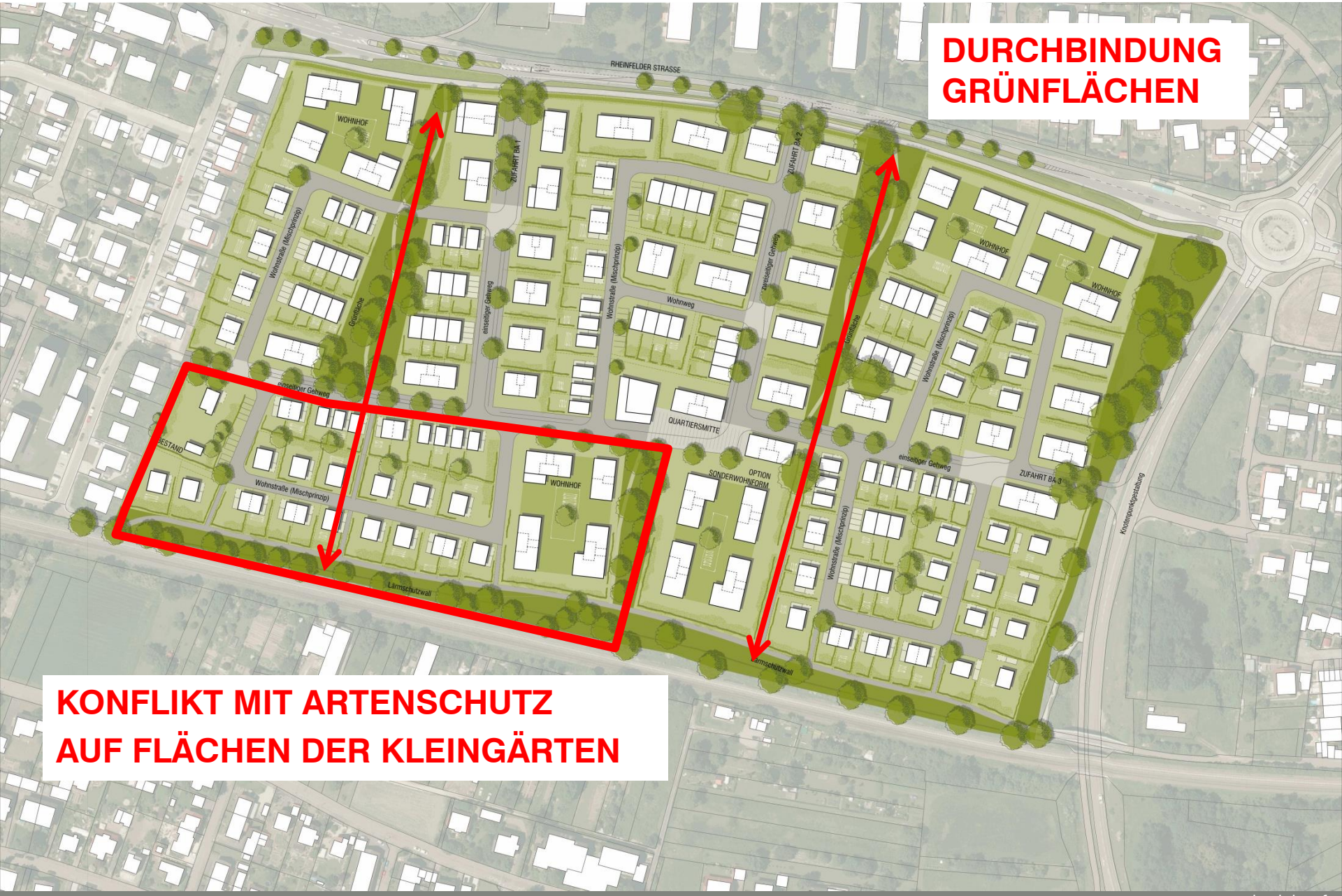
1. SK - Stand 21.12.17

vorgestellt in:

- Sitzung TA 21.11.17
- Präsentation Bürgerworkshop 13.12.17



Quelle: https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3


DURCHBINDUNG GRÜNFLÄCHEN
KONFLIKT MIT ARTENSCHUTZ AUF FLÄCHEN DER KLEINGÄRTEN
RHEINFELDER STRASSE
WOHNHOF
ZUFAHRT BA 1
ZUFAHRT BA 2
ZUFAHRT BA 3
Wohnstraße (Mischprinzip)
Grünfläche
einseitiger Gehweg
zweiseitiger Gehweg
Wohnweg
QUARTIERSMITTE
OPTION SONDERWOHNFORM
BESTAND
Lärmschutzwall
Kreisverkehr

HINWEISE

- Die dargestellte Berechnung stellt lediglich einen groben Orientierungswert dar.
- Innerhalb der Planungsfortschreibung muss diese verifiziert werden und kann eine Abweichung hiervon aufzeigen.
- Die abgebildeten Orientierungswerte stellen nicht Grundlage zur Berechnung gebietsspezifischer Infrastruktur dar (z.B.: Kindergarten).
- Zur Vereinfachung der Berechnung wurde angenommen, dass alle Gebäude komplett durch Wohnen genutzt werden.
- Flächen für Dienstleistung, Handel, Gastronomie sowie Sonderwohnformen wie z.B. Pflegeheim etc. sind nicht berücksichtigt.
- Zusätzlich sind keine Einliegerwohnungen berücksichtigt.

NACHVER-DICHTUNG



unverbindliche Schätzung:

ca. 620 WE

Unverbindliche Schätzung Wohneinheiten

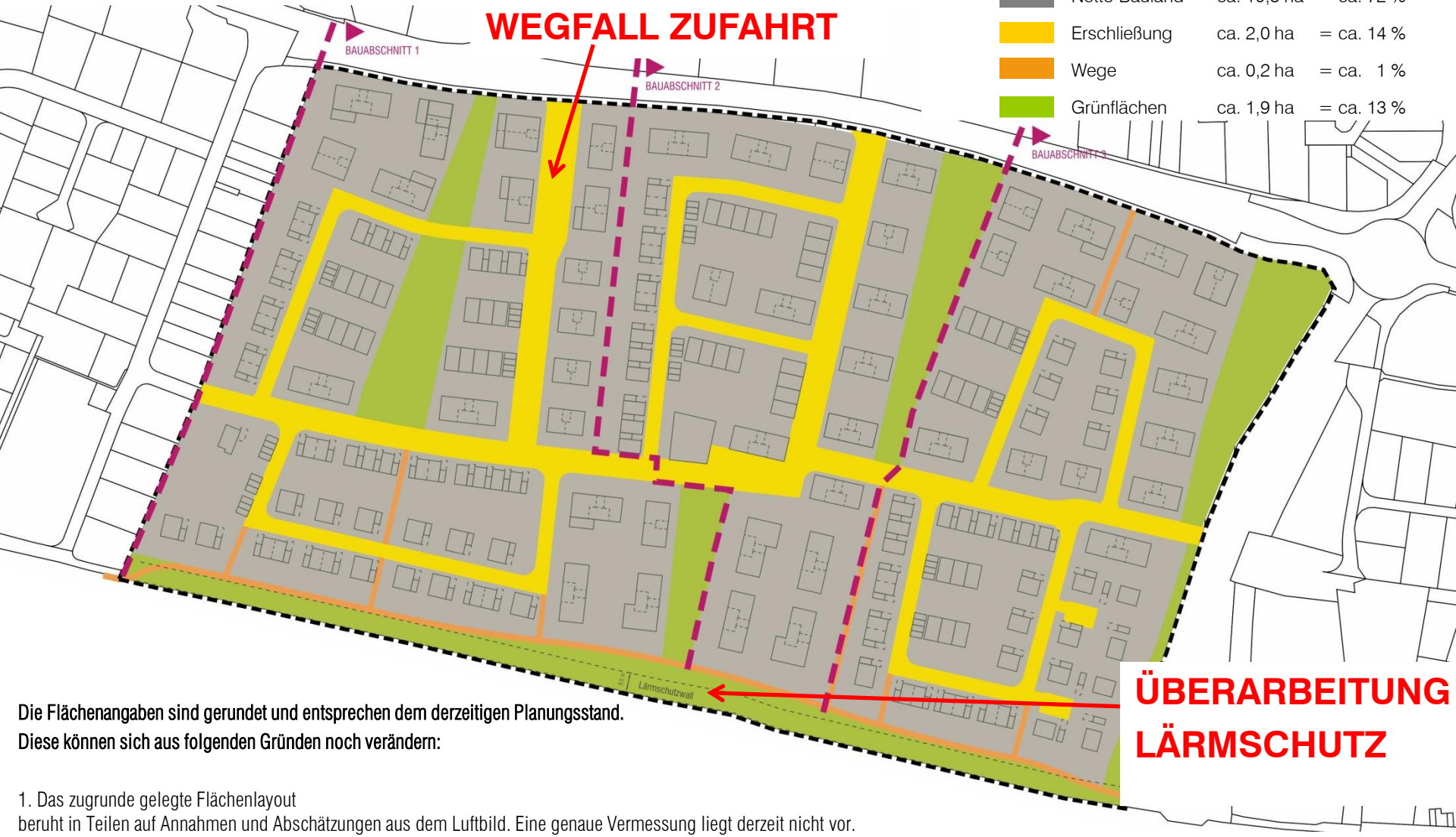
- ca. 276 WE – MFH (III) *
- ca. 158 WE – MFH (III+D) *
- ca. 54 WE – MFH (IV+D) *
- 28 WE - Kettenhäuser
- 46 WE - Reihenhäuser
- 34 WE - Doppelhäuser
- 31 WE - Einfamilienhäuser

* **ANNAHMEN**

1. Wohneinheiten =	BGF x	0,0093	(WE = BGF x 0,7 / 75)
BGF = Grundfläche x Anzahl Geschosse			III = 3 Vollgeschosse = Faktor 3
Nutzfläche (NF) = BGF x 0,7 (Quelle BKI 2014)			III+D = 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 3,75
Durchschnittsgröße Wohnung = 75qm			IV+D = 4 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 4,75

Die Flächengrößen bilden lediglich grobe Orientierungswerte und sind teilweise abgeschätzt
Innerhalb der Fortschreibung der Planung können sich die dargestellten Werte verändern.

SK – Stand 21.12.17 | überschlägige Flächenbilanz



Abgrenzung	ca. 14,4 ha	
Netto Bauland	ca. 10,3 ha	= ca. 72 %
Erschließung	ca. 2,0 ha	= ca. 14 %
Wege	ca. 0,2 ha	= ca. 1 %
Grünflächen	ca. 1,9 ha	= ca. 13 %

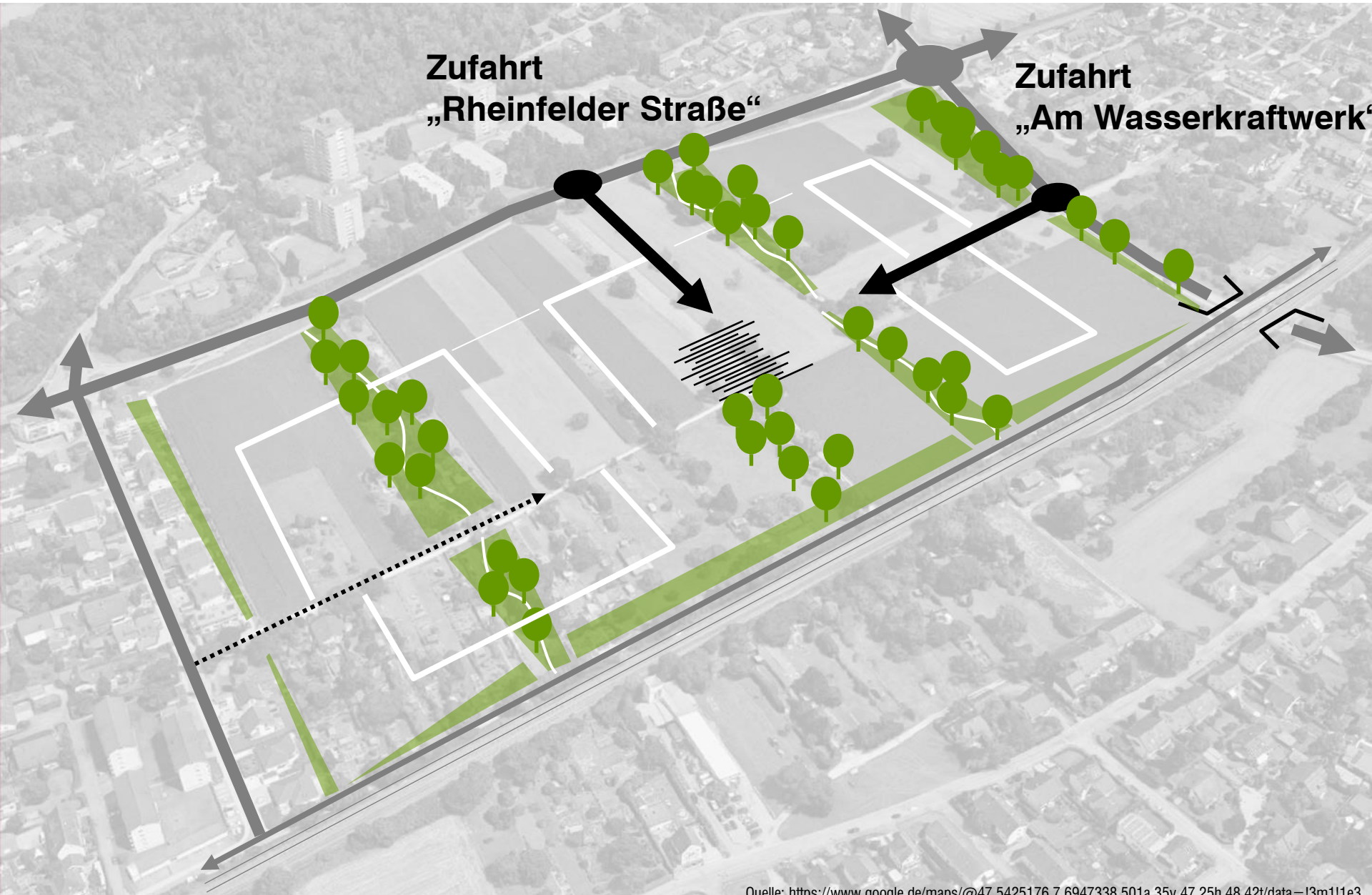
Die Flächenangaben sind gerundet und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.
Diese können sich aus folgenden Gründen noch verändern:

1. Das zugrunde gelegte Flächenlayout
beruht in Teilen auf Annahmen und Abschätzungen aus dem Luftbild. Eine genaue Vermessung liegt derzeit nicht vor.

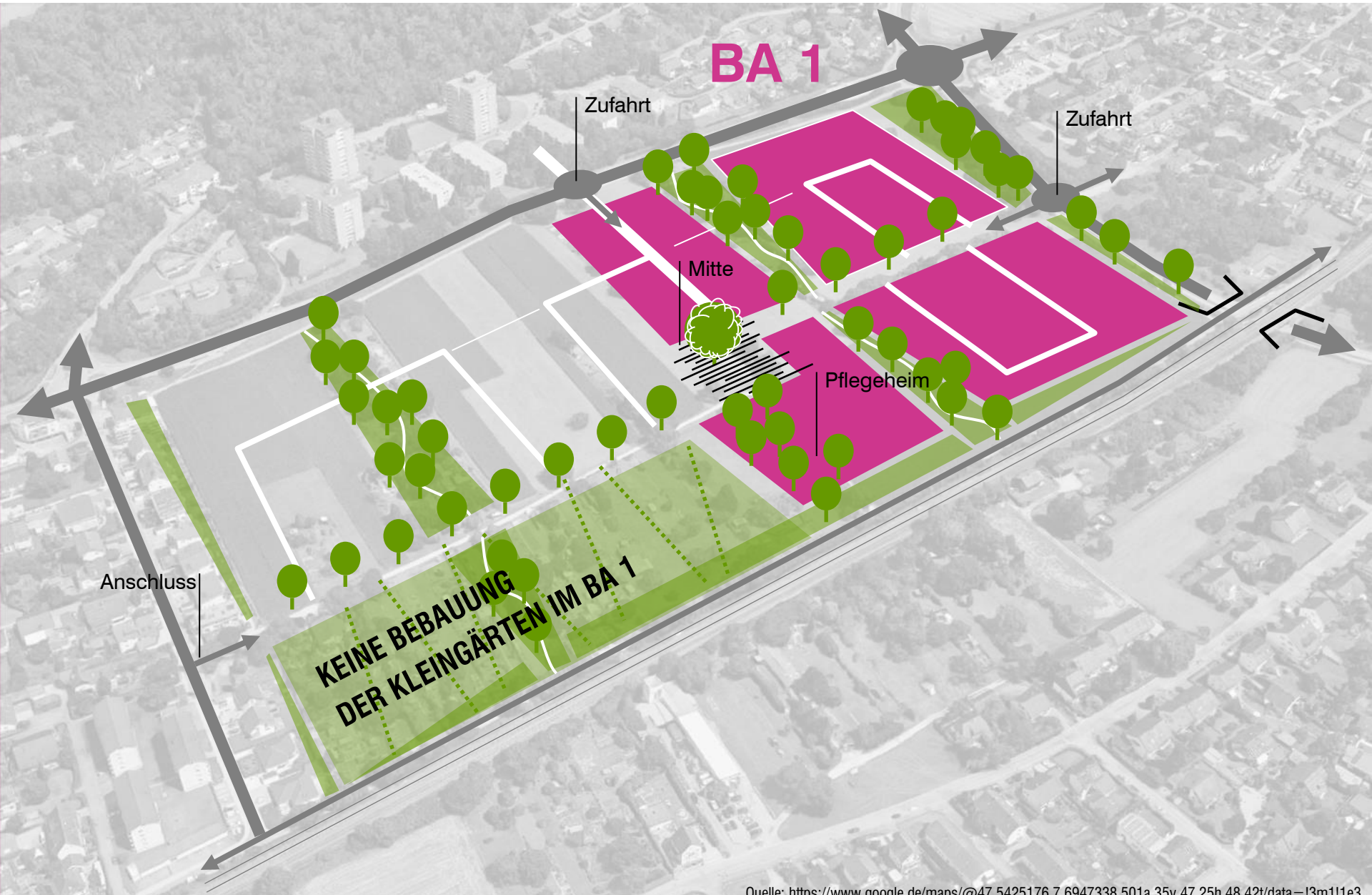
2. Im Zuge der daran anzuschließenden Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung sind alle verkehrs- und entwässerungstechnischen Belange zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Schleppkurvengeometrien, Straßenbreiten, Verziehungslängen, Sichtfelder und Neigungsverhältnisse. Die Größe der Erschließungsflächen kann sich hierbei verändern und somit die Größe der Grundstücke beeinflussen.

2. ÜBERARBEITUNG SK
Stand 24.04.18

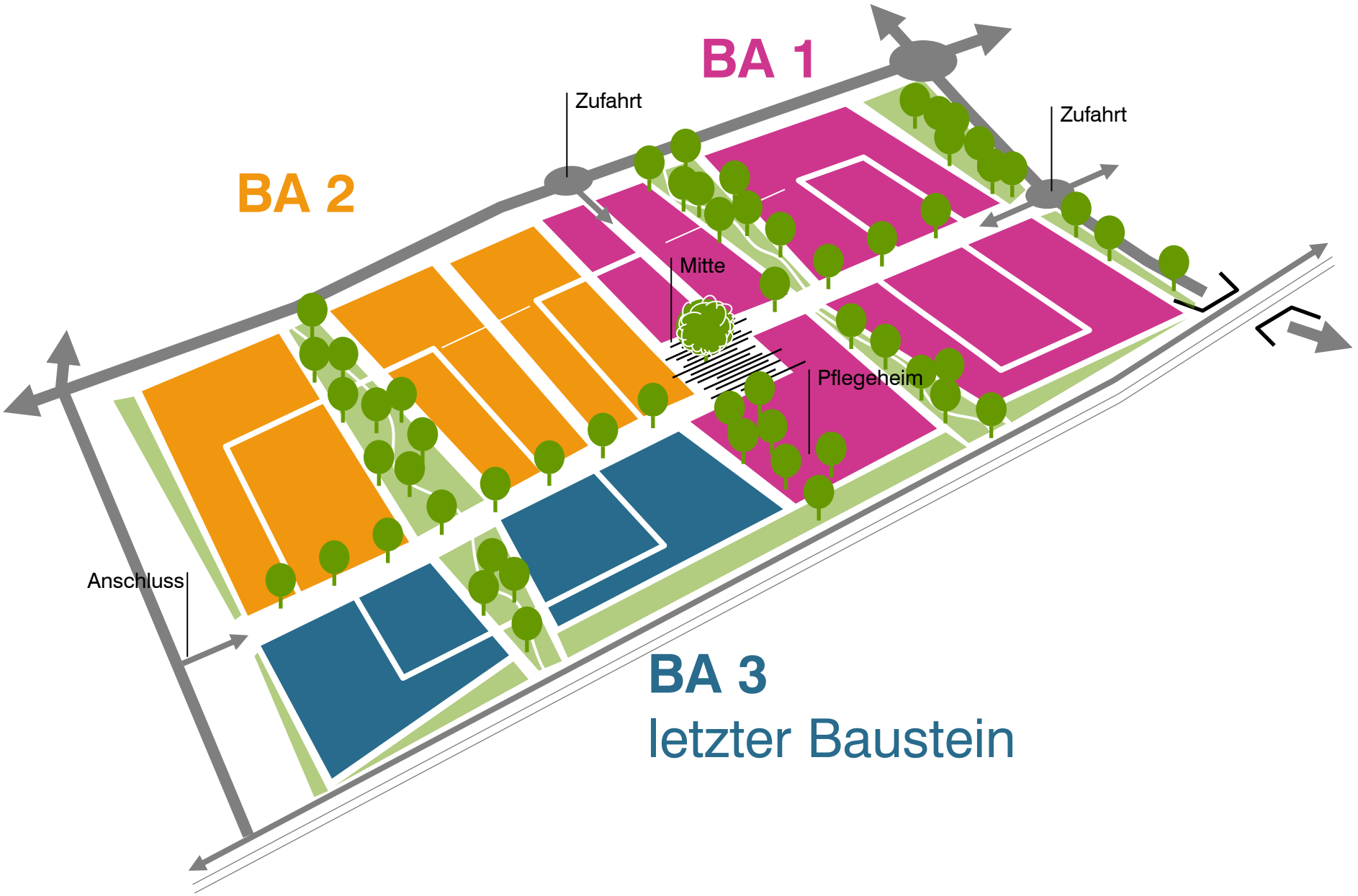
- 1 Zufahrt von Rheinfelder Straße
- Entwicklung des Gebiets von Osten zur Konfliktvermeidung Kleingärten
- Zufahrt BA 1 von Straße „Am Wasserkraftwerk“
- Keine Bebauung der Kleingärten im BA 1
- Konkretisierung des Lärmschutzes – Anschluss Radweg
- Anpassung der Grünräume (Nord-Süd Vernetzung)
- Verbesserte Durchwegung des Quartiers
- Erhöhung der Wohneinheiten (+ca. 25 WE)
- baul. Vorschlag für Süd-Ost Ecke – Flstk. 2797/1 - 2797



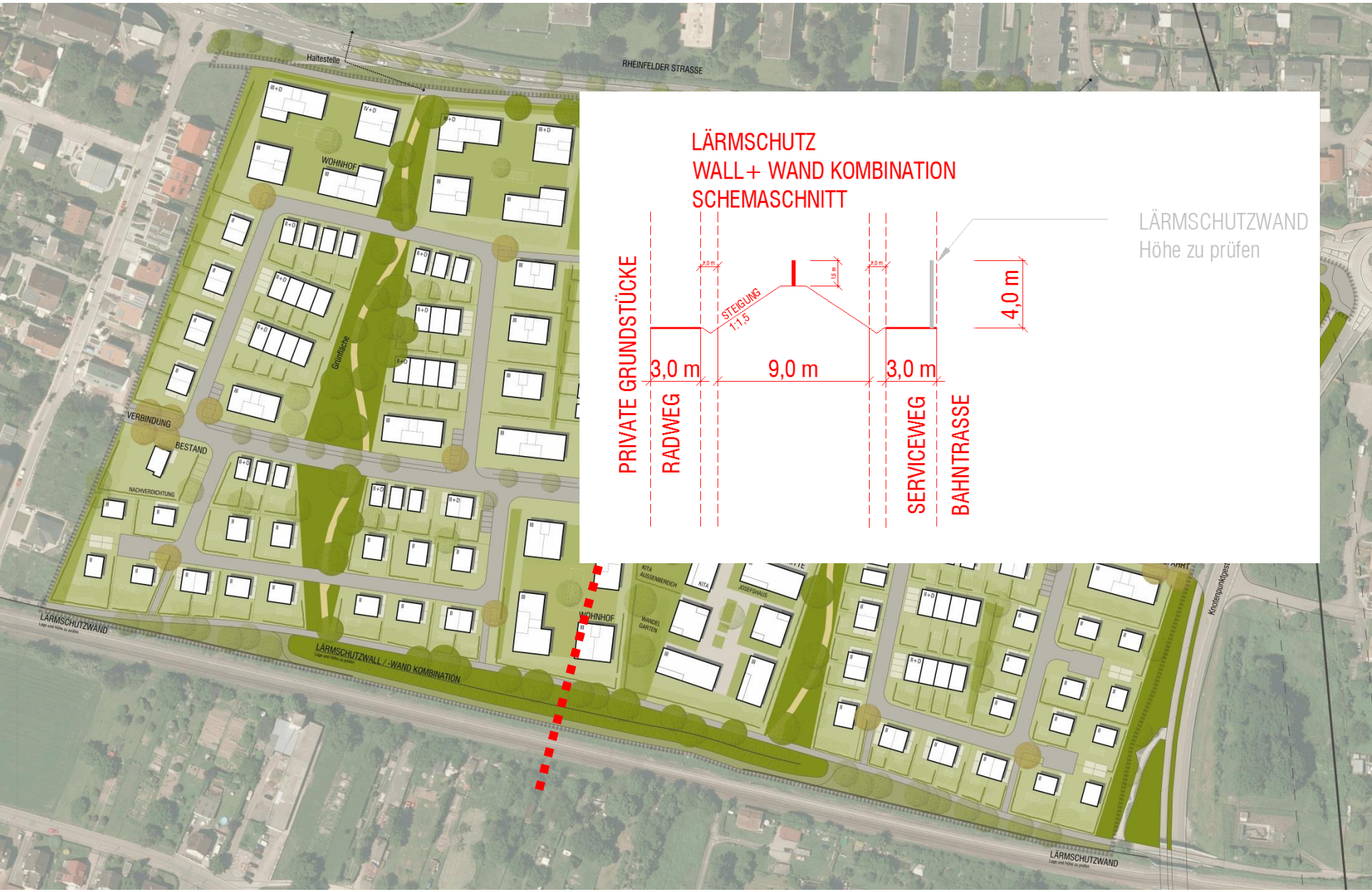
Quelle: https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3



Quelle: https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3


BA 1
BA 2
Zufahrt
Zufahrt
Mitte
Pflegeheim
Anschluss
BA 3
letzter Baustein


Haltestelle
RHEINFELDER STRASSE
AUFWERTUNG SPORTFLÄCHE
ZUFAHRT
Haltestelle
WOHNHOF
WOHNHOF
WOHNHOF
Grünfläche
Grünfläche
VERBINDUNG
BESTAND
NACHVERDICHTUNG
QUARTIERSMITTE
KITA AUSSENBEREICH
KITA
JOSEFSHAUS
WANDELGARTEN
WOHNHOF
ZUFAHRT
Knotenpunktgestaltung
ÜBERLANDLEITUNG
LÄRMSCHUTZWAND
LÄRMSCHUTZWALL / -WAND KOMBINATION
LÄRMSCHUTZWAND


Haltestelle
RHEINFELDER STRASSE
WOHNHOF
Grünfläche
VERBINDUNG
BESTAND
NACHVERDICHTUNG
LÄRMSCHUTZWAND
LÄRMSCHUTZWALL / -WAND KOMBINATION
KITA AUSSENBEREICH
KITA
JOSEFSHAUS
WANDELGARTEN
WOHNHOF
Knotenpunktgest
LÄRMSCHUTZWAND
LÄRMSCHUTZ
WALL + WAND KOMBINATION
SCHEMASCHNITT
PRIVATE GRUNDSTÜCKE
RADWEG
SERVICEWEG
BAHNTRASSE
3,0 m
9,0 m
3,0 m
STEIGUNG
1:1,5
4,0 m
LÄRMSCHUTZWAND
Höhe zu prüfen

ÜBERARBEITUNG SK | BILANZ

Vorentwurf: Stand 24.04.18

Abgrenzung	ca. 14,7 ha	
Netto Bauland	ca. 10,4 ha	= ca. 71 %

Erschließung	ca. 1,9 ha	= ca. 13 %
Wege	ca. 0,2 ha	= ca. 1,5 %
Weg entlang B34	ca. 0,2 ha	= ca. 1,5 %
Flächen für Bäume	ca. 0,03 ha	= ca. 0 %
Grünflächen	ca. 1,9 ha	= ca. 13 %



Die Flächenangaben sind gerundet und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.
Diese können sich aus folgenden Gründen noch verändern:

1. Das zugrunde gelegte Flächenlayout
beruht in Teilen auf Annahmen und Abschätzungen aus dem Luftbild. Eine genaue Vermessung liegt derzeit nicht vor.

2. Im Zuge der daran anzuschließenden Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung sind alle verkehrs- und entwässerungstechnischen Belange zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Schleppkurvengeometrien, Straßenbreiten, Verziehungslängen, Sichtfelder und Neigungsverhältnisse. Die Größe der Erschließungsflächen kann sich hierbei verändern und somit die Größe der Grundstücke beeinflussen.

HINWEISE

- Die dargestellte Berechnung stellt lediglich einen groben Orientierungswert dar.
- Innerhalb der Planungsfortschreibung muss diese verifiziert werden und kann eine Abweichung hiervon aufzeigen.
- Die abgebildeten Orientierungswerte stellen nicht Grundlage zur Berechnung gebietsspezifischer Infrastruktur dar (z.B.: Kindergarten).
- Zur Vereinfachung der Berechnung wurde angenommen, dass alle Gebäude komplett durch Wohnen genutzt werden.
- Flächen für Dienstleistung, Handel, Gastronomie sowie Sonderwohnformen wie z.B. Pflegeheim etc. sind nicht berücksichtigt.
- Zusätzlich sind keine Einliegerwohnungen berücksichtigt.

unverbindliche Schätzung:
ca. 645 WE



- ca. 270 WE – MFH (III) *
- ca. 184 WE – MFH (III+D) *
- ca. 64 WE – MFH (IV+D) *
- 26 WE - Kettenhäuser *
- 43 WE - Reihenhäuser
- 26 WE - Doppelhäuser
- 32 WE - Einfamilienhäuser

ANNAHMEN			
1. Wohneinheiten =	BGF x	0,0093	(WE = BGF x 0,7 / 75)
BGF = Grundfläche x Anzahl Geschosse			III = 3 Vollgeschosse = Faktor 3
Nutzfläche (NF) = BGF x 0,7 (Quelle BKI 2014)			III+D = 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 3,75
Durchschnittsgröße Wohnung = 75qm			IV+D = 4 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 4,75
Die Flächengrößen bilden lediglich grobe Orientierungswerte und sind teilweise abgeschätzt			
Innerhalb der Fortschreibung der Planung können sich die dargestellten Werte verändern.			


Haltestelle
RHEINFELDER STRASSE
AUFWERTUNG SPORTFLÄCHE
ZUFAHRT
Haltestelle
WOHNHOF
WOHNHOF
WOHNHOF
WOHNHOF
Grünfläche
Grünfläche
VERBINDUNG
BESTAND
NACHVERDICHTUNG
QUARTIERSMITTE
KITA AUSSENBEREICH
KITA
JOSEFSHAUS
WANDELGARTEN
ZUFAHRT
ÜBERLANDLEITUNG
Knotenpunktgestaltung
LÄRMSCHUTZWAND
LÄRMSCHUTZWALL / -WAND KOMBINATION
LÄRMSCHUTZWAND



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de