



Gemeinde Weingarten (Baden)

Entwicklungskonzept Waldbrücke Süd

Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

Rückblick: Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen Plangebiet und Umgebung



-  Bestandsstraßen
-  Straßenverbreiterung?
-  Nutzungsabstimmung Reiterverein (Freizeitlärm)
-  Anschlussunterbringung
-  Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planung)
-  Kindergarten (Bestand / Planung)

■ Lage in der Gemeinde – Anbindung an L 559



Rückblick: Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept



Variante 1



Variante 2

■ Städtebauliches Konzept – Variante 1:

- Wohnen unterschiedlicher Dichteformen: Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus
- Haupterschließung (Trennsystem) mit angrenzender dichter Bebauung
- Quartiersplatz mit Spielbereich
- Mischverkehrsflächen ergänzend
- Oberirdisches Parken bei DH, RH
- Tiefgarage
- Integration bestehender Nutzungen (Anschlussunterbringung, TSV-Gebäude, Kindergarten)
- Erhalt bestehende Baumreihe am südlichen Gebietsrand



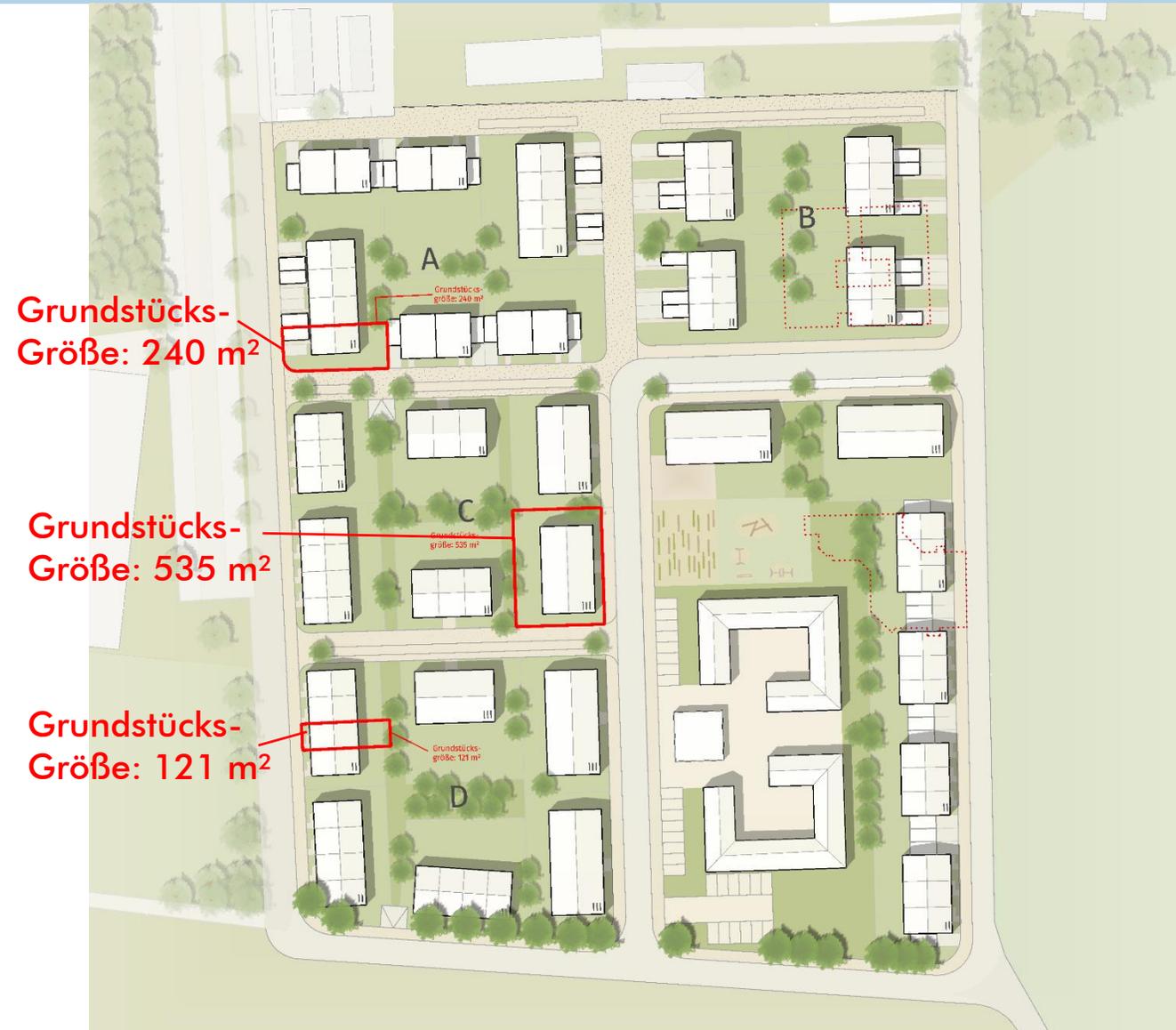
Städtebauliches Konzept – Variante 1

Modul A: DH+RH	
WE:	16
Stpl.:	ohne TGa 2 Stpl/WE (32)
Dichtetyp:	D
GRZ:	0,4
Nettobau- fläche	3875 m ²

Modul B: DH+RH	
WE:	12
Stpl.:	ohne TGa 2 Stpl/WE (24)
Dichtetyp:	D
GRZ:	0,4
Nettobau- fläche	3500 m ²

Modul C: RH+MFH	
WE:	33
Stpl.:	mit TGa; 1,5 - 2 Stpl/WE (56)
Dichtetyp:	C
GRZ:	0,4 - 0,5
Nettobau- fläche	3870 m ²

Modul D: RH+MFH	
WE:	42
Stpl.:	mit TGa 2 Stpl/WE (69)
Dichtetyp:	B
GRZ:	0,4 - 0,5
Nettobau- fläche	4315 m ²



Grundstücks-
Größe: 240 m²

Grundstücks-
Größe: 535 m²

Grundstücks-
Größe: 121 m²

■ Städtebauliches Konzept – Variante 2 - Empfehlung:

- Verdichtetes, flächensparendes Wohnen: Reihenhaus, Mehrfamilienhaus, Kopfbau
- Erschließung als Mischverkehrsflächen
- Quartiersplatz mit Spielbereich
- Tiefgarage
- Integration bestehender Nutzungen (Anschlussunterbringung, TSV-Gebäude, Kindergarten)
- Erhalt bestehende Baumreihe am südlichen Gebietsrand



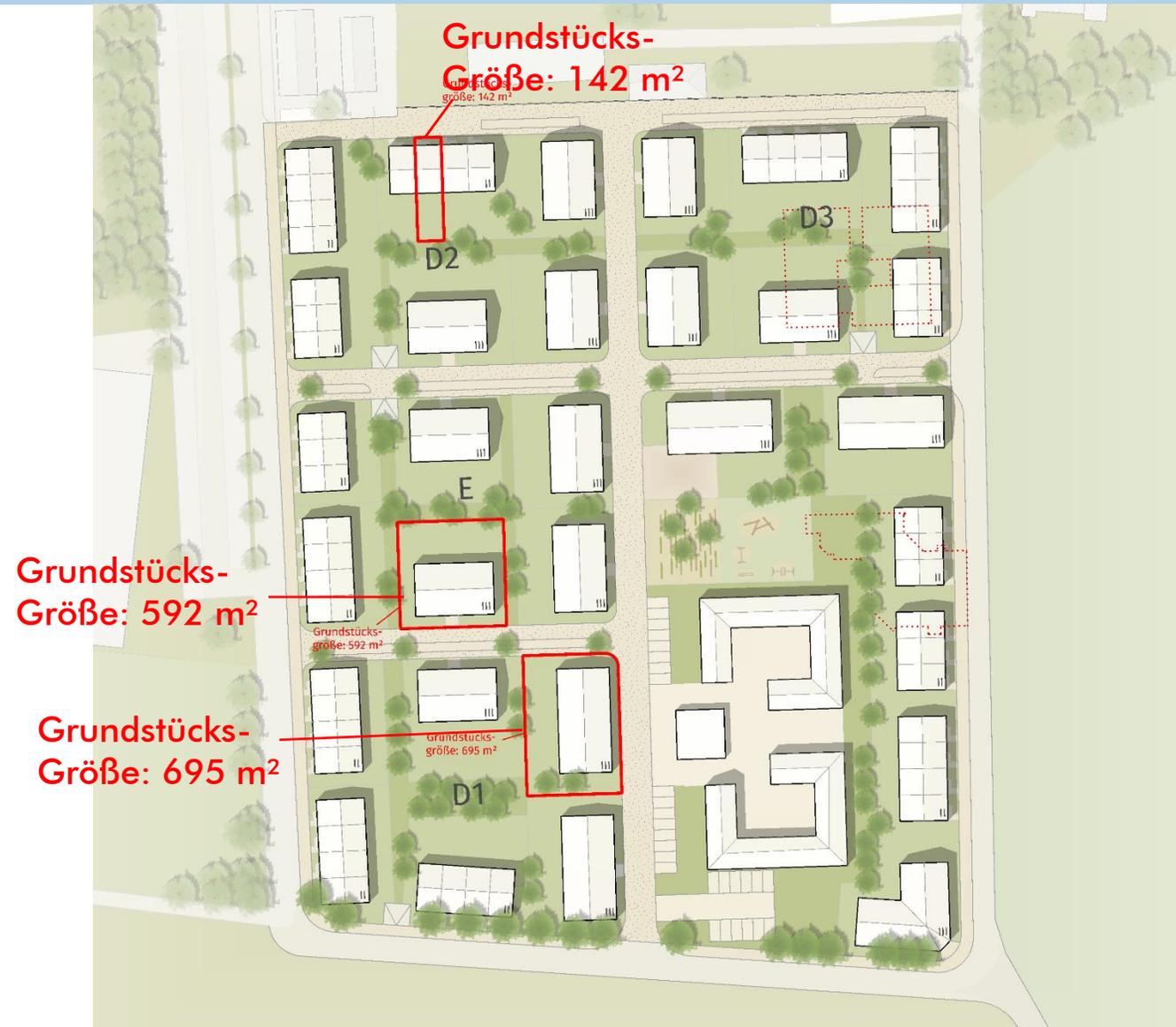
Städtebauliches Konzept – Variante 2:

Modul D1: RH+MFH	
WE:	42
Stpl.:	mit TGa 2 Stpl./WE (69)
Dichtetyp:	B
GRZ:	0,4 - 0,5
Nettobau- fläche	4465 m ²

Modul D2: RH+MFH	
WE:	42
Stpl.:	mit TGa 2 Stpl./WE (69)
Dichtetyp:	B
GRZ:	0,4 - 0,5
Nettobau- fläche	3875 m ²

Modul D3: RH+MFH	
WE:	42
Stpl.:	mit TGa 2 Stpl./WE (69)
Dichtetyp:	A
GRZ:	0,4 - 0,5
Nettobau- fläche	3735 m ²

Modul E: RH+MFH	
WE:	47
Stpl.:	mit TGa 2 Stpl./WE (74)
Dichtetyp:	A
GRZ:	0,4 - 0,5
Nettobau- fläche	3875 m ²



■ Städtebauliches Konzept

- Anregungen aus der AUT-Sitzung 17.05.2021:
 - Buchenweg mit Engstelle / Stopper → Vermeidung Durchgangsverkehr; reine Fahrradstraße ?
 - Dialogverfahren, abschnittsweise Finanzierbarkeit, verschiedene Bauträger um Konformität zu verhindern
 - Gastronomie/Bäckerei/Kneipe im Kopfgebäude oder am Quartiersplatz

Optimierung Erschließung durch beidseitige Bebauung



Bebauungsplan

Bebauungsplanvorgaben



■ **Angebotsbezogener Bebauungsplan mit unterschiedlicher Festsetzungstiefe**

■ übliche Festsetzungen mit Ermöglichung Kindergartengebäude

■ „schlanker“ Bebauungsplan → für Vergabe „weiter“ gefasste Festsetzungen von Baufenstern, Höhe und GRZ

Bebauungsplanvorgaben



- Art der baulichen Nutzung: **WA**
- Erweiterter Bestandsschutz: vorhandener Kindergarten
- Bedingte Festsetzung:
 - Vorhandener Kindergarten
 - Neubau Kindergarten
 - ➔ bei Wegfall Wohnbebauung
- GRZ: 0,4 – 0,5
- Zahl der Vollgeschosse: II – III sowie Trauf- und Gebäudehöhe
- Vorgabe Tiefgarage mit Stellplatzschlüssel:
 - WE < 40 m²: 1 St
 - WE > 40 m²: 2 St
- Festsetzungen Weingartener Standard

Bebauungsplanvorgaben



- Art der baulichen Nutzung: **WA**
- GRZ: 0,5
- Zahl der Vollgeschosse: II – III
- Gebäudehöhe gemäß Weingartener Standard:
 - 3 VG: WH = 10,00 m
 - 2 VG: WH = 7,50 m
- Vorgabe Tiefgarage mit Stellplatzschlüssel:
 - WE < 40 m²: 1 St
 - RH: 2 St pro WE
 - Sozial geförderter Wohnraum > 40 m²: 1,5 St pro WE

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

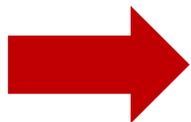
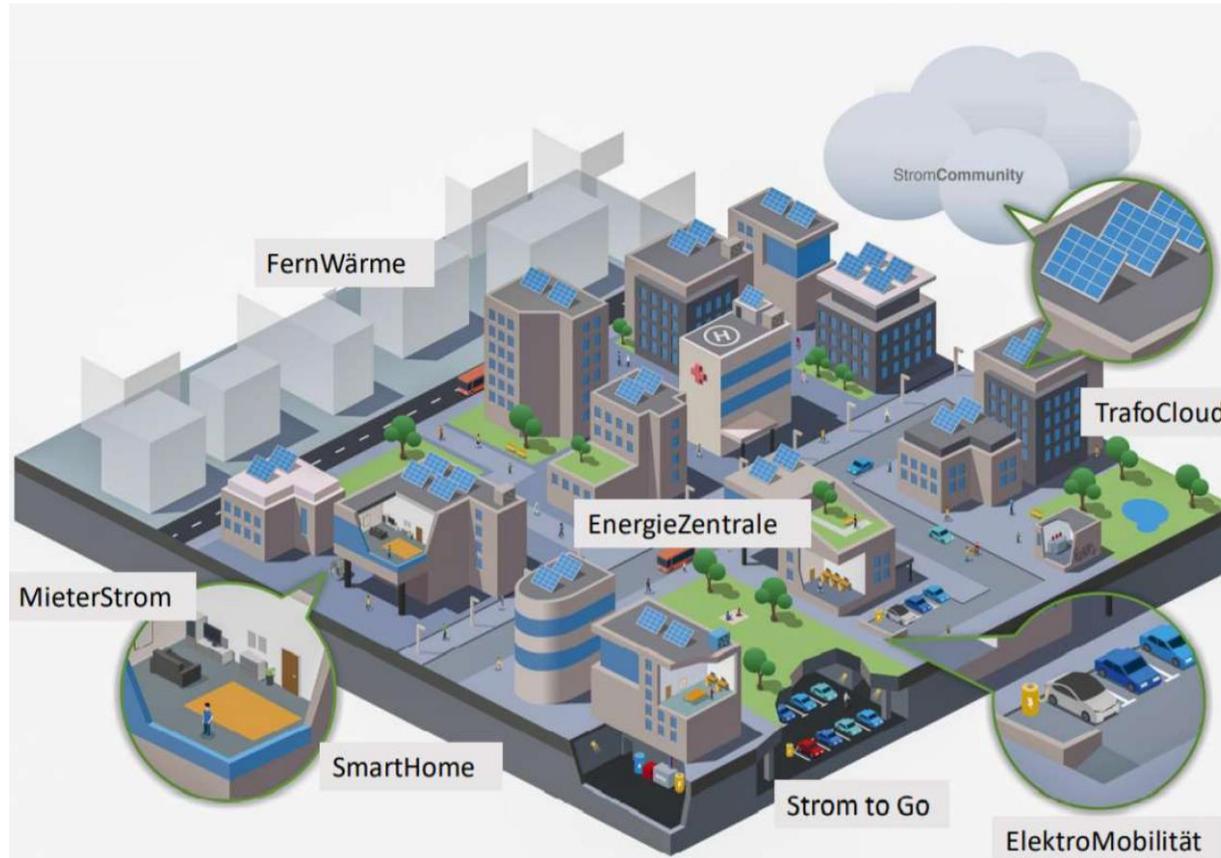


Das Wasserhaushaltsgesetz legt grundsätzlich fest, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert werden soll.

Ziele einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung:

- Angleichung Wasserkreislauf im urbanen Raum dem des unbebauten Zustands
- die Stoffeinträge in die Gewässer zu reduzieren
- Gewährleistung Entwässerungssicherheit der Gemeinde (Überflutungsschutz)
- positive Effekte der Stadtklimatisierung zu erzielen.

Entwicklung eines integrierten Energiekonzeptes



Klimaneutrales Wohngebiet

Städtebauliche Entwicklungen steuern



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15 b
76227 Karlsruhe www.modusconsult.net