

Hauptstraße 22-24 Weiler Keltern

DOKUMENTATION DER MACHBARKEITSSTUDIE



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Keltern
März 2024

lennermann krämer **architekten** PartGmbH
Kaiserstraße 167 | 76133 Karlsruhe

Inhalt

Fachplanerliste	3
1. Grundlagen	4
1.1 Anlass	4
1.2 Darstellung der Ausgangssituation	4
2. Städtebauliches Konzept	5
2.1 Wohnquartier Hauptstraße 22	6
2.2 Öffentlicher Platz Hauptstraße 24	6
3. Nutzungskonzept	7
3.1 Zielgruppen	7
3.2 Angebots Umfang Hauptstraße 22	7
3.3 Angebots Umfang Hauptstraße 24	8
4. Hauptstraße 22	9
4.1 Objektplanung	9
Gebäude Kubatur	9
Wohnungsangebot	9
Bauweise und Innenausstattung	10
Fassade und Materialität	10
Tiefgarage Planung	10
4.2 Freiraumplanung	11
Nutzungen	11
Begrünung	11
Materialität	11
4.3 Planungsvorgaben	12
Abfallflächen	12
Brandschutz und Rettungswege	12
Barrierefreiheit	12
Verkehrsplanung und Erschließung	12
Energiekonzept und Nachhaltigkeit	13
Regenwasserbehandlung	13
Versiegelung	13
5. Hauptstraße 24	15
5.1 Objektplanung	15

Gebäude Kubatur	15
Bauweise und Innenausstattung.....	15
Fassade und Materialität.....	15
Tiefgarage Planung	16
5.2 Freiraumplanung.....	16
Nutzungen.....	16
Begrünung.....	16
Materialität.....	16
5.3 Planungsvorgaben	17
Abfallflächen	17
Brandschutz und Rettungswege	17
Barrierefreiheit.....	17
Verkehrsplanung und Erschließung.....	17
Energiekonzept.....	17
Regenwasserbehandlung	17
Versiegelung.....	17
Tabellen.....	19
Tab. 1a: Versiegelungsanteil Hauptstraße 22	19
Tab. 1b: Versiegelungsanteil Hauptstraße 24	19
Anlagen.....	19
Anlage 1 Lageplan.....	19
Anlage 2 Brandschutzlageplan	19
Anlage 3 Pläne Hauptstraße 22.....	19
Anlage 4 Pläne Hauptstraße 24.....	19
Anlage 5 Moodboard Fassaden und Außenbereich Hauptstraße 22.....	19
Anlage 6 Moodboard Fassaden und Außenbereich Hauptstraße 24.....	19
Anlage 7 Flächenberechnungen.....	19

Fachplanerliste

(lediglich beratend im Zuge der Machbarkeitsstudie tätig)

Brandschutz

Marco Bauer

a|sh Brandschutz GmbH

Kapellengasse 11, 67071 Ludwigshafen

T. +49 621 58632-4133

marco.bauer@a-sh.de

Landschaftsarchitektur

Stefan Helleckes

Helleckes landschaftsarchitektur

Stephanienstraße 15, 76133 Karlsruhe

T +49 721 920 2041

sh@helleckes-la.de

Tragwerk

Christoph Haag

Haag Ingenieure GmbH

Erwin-Vetter-Platz 2 c, 76275 Ettlingen

T +49 7243 60584 0

c.haag@haag-ingenieure.de

Verkehrsplanung

Frank Rogner

Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG

Greschbachstraße 12, 76229 Karlsruhe

T +49 721 96260-13

rogner@koehler-leutwein.de

1. Grundlagen

1.1 Anlass

Mit dem Ziel, Weiler nachhaltig zu entwickeln, mehr Wohnraum anzubieten und neue Impulse zu setzen, beauftragte die Gemeinde Keltern das Büro Iennermann Krämer Architekten PartGmbH mit der Machbarkeitsstudie Hauptstraße 22 und 24. In Zusammenarbeit mit dem Büro Schöffler Stadtplaner und Architekten wurden zwei Bürgerworkshops durchgeführt, um die Grundstücksparameter und die Bedürfnisse der Bürger zu erfassen. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde für jedes Grundstück ein zukunftsorientiertes Konzept unter Berücksichtigung des öffentlichen Raumes bis hin zur Vielfalt der Wohnformen entwickelt. Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die Mindest- und Maximalanforderungen zu überprüfen und gleichzeitig Spielraum für die Ausarbeitung eines Angebots durch die potenziellen Investoren zu lassen. Am Ende soll die Machbarkeitsstudie als Leitfaden für ein Projekt dienen, das nicht nur funktional und wirtschaftlich attraktiv ist, sondern auch einen Mehrwert für die Bewohner und die Umgebung bietet.

1.2 Darstellung der Ausgangssituation



Das Planungsgebiet befindet sich im Weiler, ein Ortsteil der Gemeinde Keltern. Weiler zeichnet sich durch seine ländliche Lage und malerische Umgebung aus, geprägt von historischen Gebäuden, Weinbergen und Natur, was eine ruhige Atmosphäre schafft. Die Nähe zu Ittersbach und Pforzheim macht es auch für Pendler attraktiv.

Die beiden Entwicklungsflächen befinden sich auf den Flurstücken 2509 und 2535 in der Hauptstraße 22 bzw. 24. Die erste Fläche, damals eine Scheideanstalt, umfasst 4.978 m² und wird im Norden und Osten von Einzelhäusern und Gärten umgeben. Im Süd-Westen grenzt sie an die Hauptstraße und an vier dreigeschossige Reihenhäuser, die die Kleinteiligkeit der Umgebung durchbrechen. Die Haupteinschließung erfolgt größtenteils von der Südseite des Areals über die Hauptstraße, wobei auch ein

sekundärer Zugang an der westlichen Grundstücksgrenze möglich ist, der eine Verbindung zur Gartenstraße herstellt. Die zweite Fläche, Hauptstraße 24, war einst Standort einer Gaststätte. Mit einer Größe von 1.336 m² hat dieses Eckgrundstück den Vorteil, gut von der Hauptstraße und der Gartenstraße aus erreichbar zu sein. Außerdem ist es direkt mit der Bushaltestelle Weiler Gartenstraße verbunden.

Die meisten Bewohner und Besucher nutzen das Auto, um in die Region zu gelangen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busse bedient, die etwa stündlich nach Pforzheim Hauptbahnhof und Ittersbach fahren.

2. Städtebauliches Konzept

Die Grundstücke sollen sowohl die Wohnungsbedarf im Weiler entsprechen, als auch Nahversorgungs-, Gesundheit, und Erholungsmöglichkeiten anbieten. Dadurch ist geplant auf dem größeren Grundstück ein fast reines Wohngebiet zu entstehen, um hier eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität für die Bewohner zu schaffen. Das kleinere Grundstück der ehemaligen Bahnhofsgaststätte soll erneut zu einem öffentlichen Ort werden.

Für die Gestaltung der Freianlagen ist eine hohe Wertigkeit vorzusehen, da der Aufenthalt im Freien eine hohe Lebendigkeit des Quartiers und Generationenaustausch hat. Bei der Gestaltung des Außenraums sollten die sozialen Bedürfnisse aller Nutzergruppen berücksichtigt und im Planungsprozess dargestellt werden.

Die notwendigen Abstandsflächen wurden nach LBO sowie nach den brandschutzrechtlichen Vorschriften ermittelt.



Abb.1 Lageplan Hauptstraße 22-24

2.1 Wohnquartier Hauptstraße 22

Auf dem fast 5.000 m² großen Areal wird im Wesentlichen ein reines Wohnquartier entstehen. Lediglich die der Straße zugewandten Einheiten im Erdgeschoss enthalten einen Co-Working-Space, der für alle Bewohner von Weiler und den umliegenden Gemeinden nutzbar sein soll, sowie ein Café mit Außenbestuhlung. Diese bilden mit dem dazugehörigen Platz das Entrée zum Quartier. Ganz bewusst ist das Entrée zur Straße hin offen angeordnet, um den Charakter der Hauptstraße hier empfänglicher zu gestalten und einen Bezug zum Ort zu schaffen. Die einzelnen Gebäude sind in Paaren arrangiert, was nicht nur die Anzahl der Vertikale Erschließung verringert, sondern auch die Durchlässigkeit im Quartier schafft und die Außenraum in öffentliche und halböffentliche Bereiche unterschiedlichster Qualität gliedert. Ein Spielplatz und ein Bouleplatz sind vorgesehen. Die weiteren Grünflächen, insbesondere die am Rand des Quartiers, sind den jeweiligen Nutzungen entsprechend mehr oder weniger privat bzw. öffentlich. Das Quartier soll auf dieser Ebene autofrei funktionieren. Kurzparkplätze für Besucher oder Anlieferungen sind vorgesehen, und weitere Parkplätze stehen am Straßenrand für Besucher, Co-Working-Space und Café zur Verfügung. Ebenso kann jedes Gebäude bei Bedarf mit einem Kraftfahrzeug angefahren werden.

Die Körnung, Stellung und Kubatur der einzelnen Gebäude orientiert sich zunächst an der Umgebung, überträgt diese dann aber in eine zeitgemäße Quartiersstruktur mit einer, der Umgebung gegenüber, höheren Dichte. Die unterschiedlich großen Baukörper im Zusammenspiel der gemischten Dachlandschaft, bringen neue Impulse nach Weiler. Die verschiedenen Kubaturen ermöglichen die Unterbringung von einem breiten Spektrum an Wohnformen von der Doppelhaushälfte bis hin zum Mehrgenerationenhaus. Dies soll eine starke soziale Durchmischung schaffen.

Der ruhende Verkehr soll im Untergeschoss untergebracht werden. Der in Weiler festgelegten Stellplatzschlüssel von 2,0 ist in der Machbarkeitsstudie nachgewiesen, könnte aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf und durch Kompensationsmaßnahmen wie Car-Sharing bis 1,5 reduziert werden.

Die Gebäudetypen sollen auch die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum mitten in Weiler sowie eine ganz oder teilweise genossenschaftliche Struktur ermöglichen. Beides waren immer wiederkehrende Wünsche im Zuge der Bürgerbeteiligung.

2.2 Öffentlicher Platz Hauptstraße 24

Dieses Grundstück soll ein Ort sein, der Integration und soziale Kohäsion in der Nachbarschaft fördert, und so als einen neuen öffentlichen Dorfplatz für Weiler dienen. Die Gebäude bilden durch Ihre Stellung einen offenen Raum mit direkter Verbindung zur Bushaltestelle aus. Das Hauptgebäude und Kiosk sind durch eine leichte Überdachung verbunden, die den Raum umfasst, sodass den Vorplatz für Außenbestuhlung der Gastronomie, einen kleinen Wochenmarkt oder ein Open-Air-Kino genutzt werden kann.

Auf diesem Grundstück sind Möglichkeiten für eine Bäckerei mit kleinerem Café oder für ein kleines Ladengeschäft, eine Paketstation, ein Restaurant und eine Arztpraxis geschaffen. Im Gebäude ist des Weiteren ein Multifunktionsraum angesiedelt, der durch die Gemeinde genutzt werden könnte. Auf Hinweis des Gemeinderates wurden die Räumlichkeiten im Gebäude so konzipiert, dass alle Einheiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden könnten, sollten keine Betreiber für die Nutzungen gefunden werden. Die Nutzung einer Einheit als Arztpraxis ist zwingend.

Unter dem Gebäude ist hier eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen angeordnet, Straßenseitig gibt es Stellplätze für die Arztpraxis und Kurzparkplätze für Bäckerei bzw. Ladengeschäft für Fahrkundschaft.

3. Nutzungskonzept

3.1 Zielgruppen

Um ein genaueres Bild davon zu bekommen, was aus diesen Gebieten werden soll, begann der Planungsprozess mit einer intensiven Bürgerbeteiligung. Hier einige Themen und Bedürfnisse, die von den Bürgern der Gemeinde geäußert wurden:

- Angebote für junge Menschen und Familien zu schaffen, die sich in ihrer Heimat Weiler ein neues zu Hause einrichten wollen. Entweder als Eigentum oder in Miete. Wegzug und Rückgang der Bürgerzahl soll verhindert werden.
- Ältere Menschen wollen in Keltern bleiben, aber das aktuelle Haus mit Grundstück ist zu groß.
- Bezahlbarer Wohnraum in Keltern
- Schaffung einer gefühlten Ortsmitte und Gastronomie - „Schluchtenartige“ Wirkung der Hauptstraße auflockern bzw. nicht weiter stärken
- Verbesserung der Infrastruktur vor Ort (Arzt, Ladengeschäft, Gastronomie...)
- Reaktivierung der beiden einst belebten Orte, Wunsch nach Identitätsstiftenden Räumen sowie eine Aufwertung des Images.
- Nachhaltiges Bauen unter Berücksichtigung der zukünftigen Generationen
- Imageaufwertung der Gemeinde Keltern

Auf dieser Grundlage haben sich die folgenden Zielgruppen etabliert:

- Personen mit geringem Einkommen
- Junge Menschen und Familien in Weiler
- Ältere Menschen die eine kleinere Wohnung bevorzugen würden
- Personen mit Lust auf gemeinschaftliches Leben
- alle Einwohner von Weiler auf der Suche nach Aktivitäten im Freien

3.2 Angebots Umfang Hauptstraße 22

Große Vielfalt an Wohnformen:

- 4 Mehrgenerationenhäuser
- 2 WG für Singles, 55+ oder Senioren
- 4 DHH für Familien.

Soziale Durchmischung:

- Miet- und Kaufangebote in verschiedenen Preiskategorien. In der Machbarkeitsstudie sind entsprechend der Bürgerbeteiligung

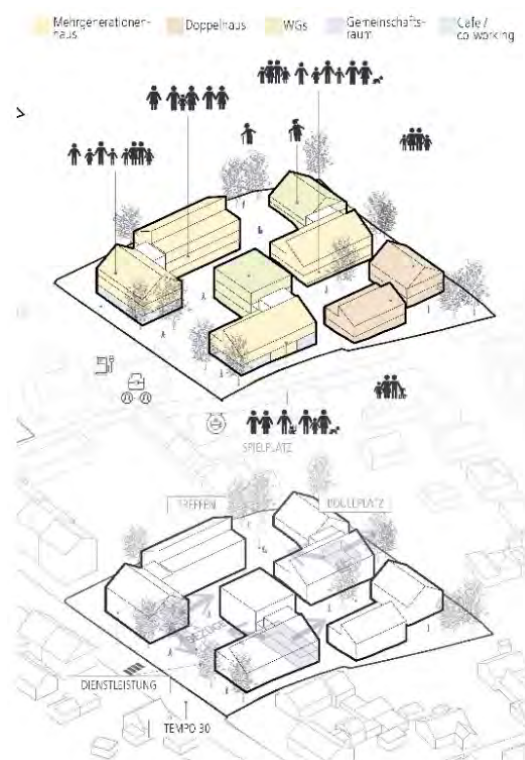


Abb.2 Nutzungen Hauptstr. 22

nur die beiden DHH als Eigentumswohnungen vorgesehen.

- Sozialräume für Interaktion und Begegnung, z.B. Gemeinschaftsräumen, Gemeinschaftsgärten, etc.
- Mind. 7% sozialgebundener Wohnungsbau. (mit der Gemeinde noch zu klären)

Identifikation und Lebendigkeit:

- vielfältige und qualitative Außenräume die mit dem Ortsbild harmonisieren.
- Gastronomische Nutzung (Café) als Quartierstreffpunkt im Erdgeschoss des Gebäudes C mit direktem Bezug zum Vorplatz.
- Co-Working Angebot im Erdgeschoss Gebäude A.

3.3 Angebots Umfang Hauptstraße 24

Identifikation und Freizeitaktivitäten:

- Multifunktionsraum im 1.OG für private und öffentliche Nutzungen.
- Dorfplatz mit Pergola für soziale Freiraumaktivitäten wie Wochenmarkt, Außenbestuhlung des Cafés, Open-Air-Kino, etc.

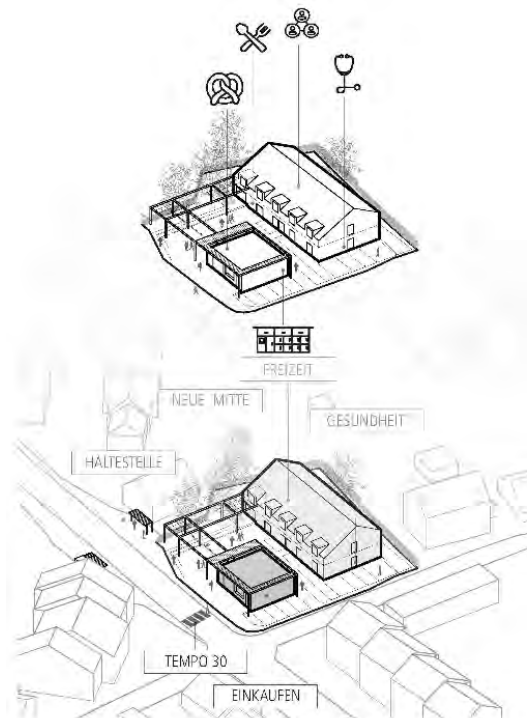


Abb.3 Nutzungen Hauptstr. 24

Gesundheit

- Hausarzt Praxis im Erdgeschoss. Die ortsansässige Ärztin wird die Räume nutzen.

Nahversorgung:

- Gastronomie im Erdgeschoss mit Anschließung zum Dorfplatz. Falls es kein Betreiber für Gastronomie gefunden wird, darf die Multifunktionsraum im EG untergebracht werden, und das 1. OG für Wohnraum genutzt werden.
- Kiosk mit Bäcker, Packstation und Lagerraum für Außenraum-Ausstattung. Ein ortsansässiger Bäcker / Kioskbetreiber hat bereits Interesse bekundet.

4. Hauptstraße 22



Abb.4 Vogelperspektive Hauptstraße 22

4.1 Objektplanung

Gebäude Kubatur

- Die Geschossigkeit der Gebäude ist im Bebauungsplan entsprechend der Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen.
- Flache Dachformen (Dachneigung 2°-7°), begrünt. Gilt für Baukörper C und für Tiefgaragen Rampe Überdachung.
- Satteldächer (Dachneigung 35° oder 40°) mit Dachziegeldeckung für Baukörper A und F, und DHH 3-4
- Pultdächer (30°) begrünt für Baukörper B, C, E und DHH 1-2. Der Fachdachbereich dieser Baukörper kann als Dachterrasse benutzt werden
- Gesamthöhe max. 12,60m. Zulässig nur für Baukörper B wegen Rettungswegeanforderungen.

Wohnungsangebot

Basierend auf den Bedürfnissen der Bürger wurde in der Machbarkeitsstudie ein Wohnkonzept mit Eigentums- und Mietwohnungen entwickelt. Die Eigentumswohnungen befinden sich in der nordöstlichen Ecke des Quartiers als Doppelhaushälften und wurden auf einem privaten Grundstück geplant. Die Mehrfamilienwohnhäuser hingegen sollen u.a. die Möglichkeit einer zumindest teilweisen genossenschaftlichen Wohnform mit einem hohen Anteil an Gemeinschaftsleben bieten. Zu diesem Zweck wurden großzügigen Laubengänge entworfen, die teilweise auch als gemeinsamer Balkon genutzt werden können, und für jedes Gebäudepaar einen Raum für Gemeinschaftsaktivitäten wie zum Beispiel Gemeinschaftsküche, Hausaufgabenclub, Geburtstagsfeiern usw. eingerichtet werden können. Diese barrierefreien Räume befinden sich im Erdgeschoss und haben einen direkten Zugang zu den Grünflächen oder dem öffentlichen Außenraum. Bei der späteren Ausarbeitung der Angebote wird diese Art der Nutzung wertgeschätzt, aber die Anzahl der Räume und ihre Größe werden je nach Konzept des Betreibers frei gelassen.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurden insgesamt 33 Wohneinheiten (Einzimmer- bis Fünfstückwohnungen) und eine Tiefgarage mit 2,0 Schlüsseln nachgewiesen. Für den Fall, dass man ein alternatives Wohnungsangebot mit anderen Wohntypologien und Wohnungsgrößen ausarbeiten will, soll man die Flexibilität der Wohnung bzw. des Wohnkonzeptes berücksichtigen, um die Anpassungsfähigkeit an den Bedürfnissen der Bewohner im Laufe der Zeit zu gewährleisten. Außerdem ist das Wohnungsangebot von der maximalen Tiefgaragengröße bzw. von dem Mobilitätskonzept abhängig.

Bauweise und Innenausstattung

Die Bauweise und Innenausstattung der Wohngebäude wurden in der Machbarkeitsstudie nicht bestimmt. Ökologische Baustandards, die einen nachhaltigen Ansatz durch Verwendung von beispielsweise nachwachsenden Rohstoffen, Produkten mit besonders geringem Energiebedarf in der Herstellung oder solche, die weitere alternativen klimaschützenden Ansätzen verfolgen, werden begrüßt. Es soll der Standard KfW 40 angestrebt werden.

Fassade und Materialität

Die Materialien für die Fassaden sollen sich gut in die Umgebung integrieren und die Kleinteiligkeit und Individualität der Baukörper, die Weiler prägen, fördern. Deswegen sind die Wohngebäude mit einer Abwechslung zwischen Holzschalung und Putzfassaden zu gestalten. Im Falle der Holzfassaden ist es wünschenswert, dass es eine Variation der Holzsorten und Profilierung (60-150mm) von Baukörper zu Baukörper entsteht. Vorvergraute Fassaden werden begrüßt. Die empfohlenen Hölzer sind Douglasie, Lärche und Robinie, in jedem Fall sind heimische Hölzer zu verwenden.

Fenster und Türen sollen dementsprechend auch zum Farbkonzept stimmig sein. Holzfenster werden bevorzugt, sonst sind dunkle Farben zu verwenden.

Die Treppenhäuser für die Gebäudepaare A-B, C-D und E-F sind in offener Leichtbauweise zu planen. Ziel ist es, eine Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers zu schaffen. Diese können aus Metall, Gitter, Holzlatten und filigranen Betonfertigteilen aufgebaut werden. Grünfassaden-Elemente sind hier auch begrüßt, z.B. als Seilenkonstruktionen oder Gitter für Kletterpflanzen.

Dacheindeckungen für die nicht begrünten Dachflächen sind mit dunkelrot, braun oder schiefer-tonfarbigen Dachsteinen zu gestalten. (s. Anlage 5) Es sollten maximal 2 Farben zur Anwendung kommen.

Tiefgarage Planung

In der Machbarkeitsstudie wurde die maximale Größe einer Tiefgarage mit 2,0 Schlüsseln nachgewiesen. Da die Qualität der Grünfläche im Erdgeschoss beeinträchtigt werden könnte, wird eine größere Dimensionierung nicht empfohlen. Als Mindestanforderung für das neue Quartier wird 1,5 als Stellplatzschlüssel empfohlen. Die weitere Verringerung des Stellplatzschlüssels bleibt dem Investor überlassen. In jedem Fall muss der Schlüssel im Rahmen des Gesamtkonzeptes begründet werden. Dieser kann nicht nur durch die Größe der Tiefgarage, sondern auch durch das Angebot von Car-Sharing etc. erreicht werden. Ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept war eindeutig Wunsch und Ergebnis der Bürgerbeteiligung.

Die Tiefgarage ist nach Möglichkeit natürlich zu belüften. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine mechanische Belüftung einzuplanen. Um den Brandschutz nicht zu erschweren, soll die Oberkante des Tiefgaragenbodens maximal 4,00 m unter der Geländeoberfläche liegen. Alle offenen Treppenhäuser sollen die Tiefgarage direkt erschließen und so den barrierefreien Zugang erlauben. Kellerräume von mindestens 5,00 m² pro Wohneinheit sind direkt am Treppenhaus zu konzipieren. Stellplätze sollen

mindestens 2,40 m breit sein. E-Ladestationen sollen angeboten werden. Die Anzahl ist konzeptabhängig. Als Planungsrechtliche Grundlage ist die EAR 05 anzuwenden.

4.2 Freiraumplanung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist eine hohe Wertigkeit anzustreben. Die Planung durch einen Landschaftsarchitekten und die Ausführung durch eine anerkannte Landschaftsbaufirma sind für die erfolgreiche Lösung der gestalterischen und technischen Aspekte zwingend erforderlich.

Nutzungen

Mit der Freiflächengestaltung im Quartier soll die Möglichkeiten der Vernetzung und Identifikation der Bewohner verstärkt werden. Als Grundlage ist der Lageplan im Anhang zu beachten. Mit Hilfe der Gestaltung soll eine Raumgliederung in die verschiedenen Bereiche und Gemeinschaftsflächen entstehen und die Angebote für alle Nutzergruppen erfüllen. Als solche sind die Flächen barrierefrei zu gestalten, und mit ausreichenden Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Freiflächen sollen sowohl öffentliche Begegnungsorte als auch privaten Erholungsräumen definieren. Der Vorplatz wird als Treffpunkt für die Integration der bestehenden und neuen Bewohner dienen, deswegen ist er mit gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Die Möglichkeit für die gastronomische Einrichtung, Außenbestuhlung auf dem Vorplatz anzubieten, soll entstehen. Andererseits können die Grünfläche in der unmittelbaren Nähe der Erdgeschosswohnungen als komplett private Außenflächen wie Terrassen oder Gärten benutzt werden.

Durch die Position der Baukörper sind verschiedenen Freiraumflächen entstanden. Ziel ist es, dass jede dieser Flächen sich in Charakter und Nutzung von den anderen unterscheidet. In der Machbarkeitsstudie wurden diese als Kinderspielplatz, Bouleplatz und Genossenschaftsgärten konzipiert. Die beide letzteren können durch andere Freiraumnutzungen ersetzt werden, wesentlich ist, dass die Beschäftigungsangebote mit dem Betriebskonzept stimmen und immer mit Blick auf die Nutzergruppen geplant werden, um die Erlebbarkeit der Freiflächen zu erhalten.

Begrünung

Bei der Integration von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen in die Gestaltung sollte die Lage und Größe der Tiefgarage berücksichtigt werden und eine geeignete Auswahl von Pflanzenarten ist erforderlich. Idealerweise sollten die Bäume so positioniert werden, dass sie die natürliche Beschattung auf den Freiflächen spenden können. Falls dies aufgrund der Gestaltung der Tiefgarage nicht möglich wäre, sollten andere Arten des Sonnenschutzes wie Sonnensegel vorgesehen werden. Die Mindestanforderung für den Baumanteil und -Positionierung ist im Lageplan festgelegt. Um die Privatsphäre der Gärten und Terrassen im EG sicher zu stellen, sind Hecken vorzusehen.

Materialität

Für den Freiraum muss auch ein Materialkonzept durchgearbeitet werden, das sich harmonisch im Kontext einfügt (s. Anlage 5). Zu diesem Zweck müssen die folgenden Vorgaben erfüllt werden:

- Bodenpflastersteine mit rustikalem Charakter in Kleinformat und in Sandstein oder Plattenmaterial in beigen Tönen.
- Sitzbänke aus Holz oder eine Kombination Holz/Beton
- Fahrradstellplatz-Überdachung & Mülleinhausungen mit Fassadenverkleidung aus Holz bzw. Holzoptik und mit Gründach

- Tiefgaragenrampe Überdachung mit Holzverkleidung und begrüntes Dach.

Als Kostenkennwert für die gehobene Qualität der Gestaltung der Freiflächen inklusiv Möblierung und Ausstattung gilt die 300 € netto / m²

4.3 Planungsvorgaben

Abfallflächen

Für alle Nutzungsbereiche sind die notwendigen Abfall- und Abstellflächen je Nutzungseinheit nachzuweisen. Diese sind oberirdisch an zwei zentralen Orten, wie im Lagenplan (s. Anlage 1) anzuordnen: für die Wohngebäude A,B,C,D neben der Tiefgaragenzufahrt und für die Wohngebäude E,F neben dem Spielplatz im hinterem Bereich. Die Gastronomie soll eine getrennte Abfallfläche auf dem eigenen Außenbereich bekommen. Für die Eigentumswohnungen bzw. DHH ist die Müllabstellfläche separat vom Rest der Wohngebäude zu planen und nachzuweisen. Provisorisch ist diese in der Nähe der Rampe angeordnet, um den Höhesprung des Geländes auszunutzen und die Abstellflächen gut zu verkleiden.

Es ist wichtig, alle Abfallflächen sinnvoll in der Außenanlageplanung zu integrieren. Dies sollte nicht nur dazu dienen, Lärm- und Geruchsbelästigungen zu minimieren, sondern auch dazu beitragen, ein ästhetisch ansprechendes Erscheinungsbild im Außenbereich zu schaffen. Die Aufstellflächen sollen daher möglichst unauffällig gestaltet werden, indem sie angemessen eingehaust werden. Hierfür eignen sich Maßnahmen wie Dachbegrünung, ein begrünter Sichtschutz aus Hecken oder der Einsatz von Rank- und Kletterpflanzen.

Brandschutz und Rettungswege

Der bauliche Brandschutz ist entsprechend der technischen Vorschriften (LBO) zu berücksichtigen. Die Machbarkeit der notwendigen Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen innerhalb des Grundstücks wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie überprüft und sind auf dem Brandschutzplan im Anhang zu sehen. Diese Ausführung ist nicht zwingend vorgegeben. Flucht- und Rettungswege für jede Nutzungseinheit sind darzustellen. Der zweite Rettungsweg ist bei allen Einheiten durch eine anleiterbare Stelle zu erfüllen, lediglich bei dem Wohngebäude B kann ein Hubrettungsgerät angewendet werden. Ein Hydrant bei der Rampe zwischen Gebäude D und E ist zu planen, um die Löschwasser-Anforderungen für die hinteren Gebäude zu erfüllen. Die statischen Maßnahmen für die Tiefgaragendecke im Bereich der Aufstellfläche und Feuerwehrezufahrt sind zu berücksichtigen.

Barrierefreiheit

Alle Nutzungseinheiten sowie die befestigten Außenanlagen sind barrierefrei zu erschließen gemäß den Angaben nach LBO. Mindestens zwei von den Erschließungskernen sollen den Zugang zu der Tiefgarage mit Aufzug ermöglichen. Altersgerechte Raumaufteilung und Ausstattung (z.B. Erreichbarkeit Rollstuhl/ Rollator, Sitz- und Halteelemente, Ablageflächen). (Prozentsatz der rollstuhlgerechten Wohnungen ist mit der Gemeinde noch festzulegen.)

Verkehrsplanung und Erschließung

Das Quartier soll im Erdgeschoss autofrei funktionieren. Drei Kurzparkplätze im Quartier für Besucher oder für Anlieferungen und Handwerker sind vorgesehen. Weitere 8 Parkplätze stehen am Straßenrand für Besucher, Co-Working-Space und Café zur Verfügung. Ebenso kann jedes Gebäude bei Bedarf (z. Bsp. Umzug) mit einem Kraftfahrzeug angefahren werden.

Tiefgarage:

Die Erschließung der Tiefgarage soll von der Hauptstraße aus über eine komplett überdachte Rampe zwischen dem Wohngebäude C und der Grundstücksgrenze erfolgen und den öffentlichen Straßenraum möglichst nicht beeinträchtigen. Dafür ist eine Ausweitung für einen Wartebereich sowohl im EG als auch im UG vorzusehen und die Zufahrt durch Ampelsignal zu steuern.

Fahrradstellplätze:

Im EG befinden sich zwei Überdachungen für Fahrradstellplätze, die für Besucher gedacht sind, und 10 Fahrradstellplätze an der Straßenseite für die Gewerbenutzungen. Ausreichende Stellplätze für Bewohnern sollen im UG untergebracht werden.

Energiekonzept und Nachhaltigkeit

Ein Energiekonzept ist zu erarbeiten. Das Energieeffizientes Bauen und ein das Mindeststandard KfW 40 soll angestrebt werden. Dachflächen für Solar-/ Photovoltaikanlage sind im Lageplan definiert. Außerdem ist die e-Mobilität zu fördern, E-Ladestationen sollen im Tiefgaren (privat) als auch im Erdgeschoss an der Straßenseite (öffentlich) vorhanden sein. Weitere Ansätze sollen im Angebot beschrieben werden.

Regenwasserbehandlung

Das Regenwasser soll möglichst auf dem Grundstück verwendet oder versickert werden. Ein nachhaltiges Konzept ist vom Anbieter zu entwickeln. Hier spielt die Dimensionierung der Tiefgarage und die Gründächer eine wesentliche Rolle. Für die Entwässerung der begrünten Tiefgaragendecke wurde in der Machbarkeitsstudie eine Substratstärke von mindestens 55 cm eingeplant. Gleichfalls ist die Bewässerungskonzept der Grünflächen zu planen.

Versiegelung

Ziel ist es, die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Aus Gründen der Befahrbarkeit und Entwässerung werden nur der Vorplatz und der Bereich zwischen den Wohngebäuden B und D (Feuerwehruzufahrt und Aufstellfläche) gepflastert. Die restliche Fläche, die nicht zur Grünfläche gehört, ist als leicht versiegelte Fläche zu planen, z.B. mit wassergebundener Decke, Rindenmulch, Fallschutzkies, Rasengittersteinen etc. Die Auswahl der Belagsarten soll mit der Materialität des Außenraumkonzeptes harmonisieren (s. Anlage 5). Darüber hinaus sind Stellplätze und private Wege wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes erforderlich ist. Weitmöglichst sollen die folgenden Flächenverhältnisse beibehalten werden, aber eine Minderung des Versiegelungsgrads wird bevorzugt.

Versiegelungsgrad	Fläche		
Nicht versiegelt	Rassen	1808 m ²	37%
	Dachbegrünung	706 m ²	14%
leicht versiegelt	Rassengitter	292 m ²	6%
	Rindenmulch / wassergebundene F.	341 m ²	7%
stark versiegelt	Bodenpflaster	671 m ²	14%
vollversiegelt	Überbaute Fläche ohne Gründach	1128 m ²	23%
	Grundstück	4947 m ²	100%

Tabelle 1a. Versiegelungsanteil



Abb.5 Lageplan mit Versiegelungsflächen Hauptstraße 22

5. Hauptstraße 24



Abb.6 Vogelperspektive Hauptstraße 24

5.1 Objektplanung

Gebäude Kubatur

- Größe, Position und Geschossigkeit wie im Bebauungsplan berücksichtigen.
- Hauptgebäude mit Giebeldach (Dachneigung 35° oder 40°)
- Kiosk mit begrüntem Flachdach (Dachneigung 2°-7°).
- Pergola zur Beschattung des Dorfplatzes

Bauweise und Innenausstattung

Die Flexibilität der Grundrisse garantiert den nachhaltigen Betrieb des Gebäudes. Aus diesem Grund ist es notwendig, die Baukörper in Skelettbauweise zu konzipieren. So können zukünftige Nutzungsänderungen, wie z.B. die Umnutzung des Multifunktionsraumes im 1. OG in Wohnungen, leichter umgesetzt werden. Das Material der Tragkonstruktion ist vom Bieter zu bestimmen. Die Bauweise und Innenausstattung der Wohngebäude wurden in der Machbarkeitsstudie nicht bestimmt. Ökologische Baustandards, die einen nachhaltigen Ansatz durch Verwendung von beispielsweise nachwachsenden Rohstoffen, Produkten mit besonders geringem Energiebedarf in der Herstellung oder solche, die weitere alternativen klimaschützenden Ansätzen verfolgen, werden begrüßt. Es soll der Standard KfW 40 angestrebt werden.

Fassade und Materialität

Die Fassadenmaterialien sollen sich in das Ortsbild einfügen. Für das Hauptgebäude ist es eine Putz- oder Holzfassade in hellen Farben mit Dachsteinen in schiefertöne zu gestalten. Balkone sind hier nicht vorgesehen, dafür sollen die Fenster möglichst bodentief sein. Fensterrahmen und Türen in dunklen Farbtönen oder in Holz(-optik). Der Kiosk soll eine Holzverschalung erhalten. Vertikale und schlanke Profile sind erwünscht. Heimische Hölzer sind zu verwenden.

Die Pergola auf dem Dorfplatz soll in Cortenstahl oder Holzoptik ausgeführt werden. Diese Konstruktion dient der Beschattung des Platzes, die teilweise mit Kletterpflanzen und Textilien erfolgen soll.

Tiefgarage Planung

In der Machbarkeitsstudie wurde eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen nachgewiesen. Diese werden für die Nutzungseinheiten Multifunktionsraum, Gastronomie / Wohnungen zur Verfügung gestellt. Die Stellplätze für die Arztpraxis (mind. 3) wurden oberirdisch senkrecht zur Gartenstraße konzipiert. Technik- und Kellerräume für die jeweilige Nutzung sind ebenfalls in der Tiefgarage vorzusehen. Wie auf dem anderen Grundstück sind auch hier die gleichen planungsrechtlichen Grundlagen anzuwenden. Die Planung einer größeren Tiefgarage wird nicht empfohlen, da die Baumstruktur auf dem Grundstück beeinträchtigt werden könnte.

5.2 Freiraumplanung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist eine hohe Wertigkeit anzustreben. Die Planung durch einen Landschaftsarchitekten und die Ausführung durch eine anerkannte Landschaftsbaufirma sind für die erfolgreiche Lösung der gestalterischen und technischen Aspekte erforderlich. Auch hier ist der Kostenkennwert von 300 € netto / m² zu berücksichtigen.

Nutzungen

Das Gelände soll als neuer Dorfplatz von Weiler verstanden werden. Deshalb soll der Außenraum hochwertig und flexibel nutzbar gestaltet werden. Als räumliche Fassung und teilweise Überdachung ist eine Treppen- und Pergolastruktur vorgesehen. Die Gestaltung dieser Struktur soll die Nutzung des Platzes für soziale Freiluftaktivitäten wie Wochenmarkt, Open-Air-Kino, Flohmarkt etc. ermöglichen. Idealerweise sollte im Kiosk oder im Hauptgebäude ein Lager für Stühle und anderes Außenraummaterial vorgesehen werden. Die Grünfläche hinter dem Hauptgebäude soll der Erdgeschoseinheit (Restaurant oder Multifunktionsraum) als Terrasse und Garten zur Verfügung stehen.

Begrünung

Bei der Integration von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen in die Gestaltung sollte die Lage und Größe der Tiefgarage berücksichtigt werden, und eine geeignete Auswahl von Pflanzenarten ist erforderlich. Die Mindestanforderungen an den Baumanteil und die Baumstandorte sind im Bebauungsplan festgelegt. Um die Privatsphäre des Gartens und der Terrasse im Erdgeschoss zu gewährleisten, sind Hecken zu verwenden, insbesondere an den Grenzen zu den Nachbarn.

Materialität

Für die Harmonisierung der Freianlage mit Kontext in Weiler sind die folgenden Materialien zu benutzen (s. Anlage 6):

- Bodenpflastersteine mit rustikalem Charakter in Kleinformat und in Sandstein oder beige Töne. Die gleichen Steine sind bis zur Halltestelle Bereich zu verwenden.
- Sitzbänke aus Holz oder eine Kombination von diese mit Beton / Cortenstahl
- Mülleinhäusung mit Fassadenverkleidung aus Holz bzw. Holzoptik und mit Gründach
- Pergola Tiefgaragenrampe aus Stahl und mit Kletterpflanzen zu gestalten

5.3 Planungsvorgaben

Abfallflächen

Die Abfallfläche für das Hauptgebäude und Kiosk befindet sich zwischen die Praxis Stellplätzen und die Tiefgaragenrampe.

Brandschutz und Rettungswege

Der bauliche Brandschutz ist entsprechend der technischen Vorschriften zu berücksichtigen. Die notwendigen Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen innerhalb des Grundstücks wurde schon überprüft und sind auf dem Brandschutzplan im Anhang zu sehen. Flucht- und Rettungswege für jede Nutzungseinheit sind darzustellen. Der zweite Rettungsweg ist bei allen Einheiten durch eine anleitbare Stelle zu erfüllen.

Barrierefreiheit

Alle Nutzungseinheiten sowie die befestigten Außenanlagen sind barrierefrei zu erschließen gemäß den Angaben nach LBO. Der Erschließungskern soll den Zugang zu der Tiefgarage mit Aufzug ermöglichen.

Verkehrsplanung und Erschließung

Da sich die Zufahrt der Tiefgarage an der Gartenstraße befindet, ist eine Ausweitung der Rampe nicht erforderlich. Die Zufahrt ist mit Ampelsignal zu steuern. Die Autos können auf der Straße bzw. auf den zugewiesenen Bereich in der TG warten. Öffentliche Kurzzeitstellplätze befinden sich oberirdisch, vier an der Gartenstraße und einer an der Hauptstraße. Fahrradstellplätze befinden sich auch im EG sowohl an der Gartenstraße als auch an der Hauptstraße.

Im Zuge der Maßnahme wird durch die Gemeinde bzw. die zuständige Behörde die Situation der Bushaltestelle angepasst. Diese soll in etwa entsprechend den vorliegenden Planunterlagen umgebaut werden. Hier ist eine Abstimmung mit den Behörden erforderlich bzw. möglich.

Energiekonzept

Ein Energiekonzept ist zu erarbeiten. Das Energieeffizientes Bauen und ein das Mindeststandard KfW 40 soll angestrebt werden. Dachflächen für Solar-/ Photovoltaikanlage sind im Lageplan definiert. Außerdem ist die e-Mobilität zu fördern, eine öffentliche E-Ladestation soll im Erdgeschoss an der Straßenseite neben dem Kiosk vorhanden sein. Weitere Ansätze sollen im Angebot beschrieben werden.

Regenwasserbehandlung

Das Regenwasser soll möglichst auf dem Grundstück verwendet oder versickert werden. Ein nachhaltiges Konzept ist von dem Anbieter zu entwickeln. Für die Entwässerung der begrünten Tiefgaragendecke wurde in der Machbarkeitsstudie eine Substratstärke von mindestens 55cm eingeplant. Gleichfalls ist die Bewässerungskonzept der Grünflächen zu planen.

Versiegelung

Um den Dorfplatz in den Straßenraum zu integrieren, soll das gleiche Pflaster wie auf dem Fußweg und der Bushaltestelle verwendet werden. Zur Verbesserung der Versickerung können innerhalb des Platzes auch wassergebundene Flächen verwendet werden. Darüber hinaus sind Stellplätze und private Wege wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine), soweit keine Gefahr des Eintrags

wassergefährdender Stoffe besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes erforderlich ist. Diese Flächenverhältnisse sind nach Möglichkeit beizubehalten:

Versiegelungsgrad	Fläche		
Nicht versiegelt	Rassen	378 m ²	28 %
	Dachbegrünung	84 m ²	6 %
leicht versiegelt	Rassengitter	95 m ²	7 %
stark versiegelt	Bodenpflaster	401 m ²	30 %
vollversiegelt	Überbaute Fläche ohne Gründach	378 m ²	28 %
	Grundstück	1336,54 m ²	100 %

Tabelle 1b Versiegelungsanteil



Abb.7 Lageplan mit Versiegelungsflächen Hauptstraße 24

Tabellen

Tab. 1a: Versiegelungsanteil Hauptstraße 22

Tab. 1b: Versiegelungsanteil Hauptstraße 24

Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Brandschutzlageplan

Anlage 3 Pläne Hauptstraße 22

Anlage 4 Pläne Hauptstraße 24

Anlage 5 Moodboard Fassaden und Außenbereich Hauptstraße 22

Anlage 6 Moodboard Fassaden und Außenbereich Hauptstraße 24

Anlage 7 Flächenberechnungen