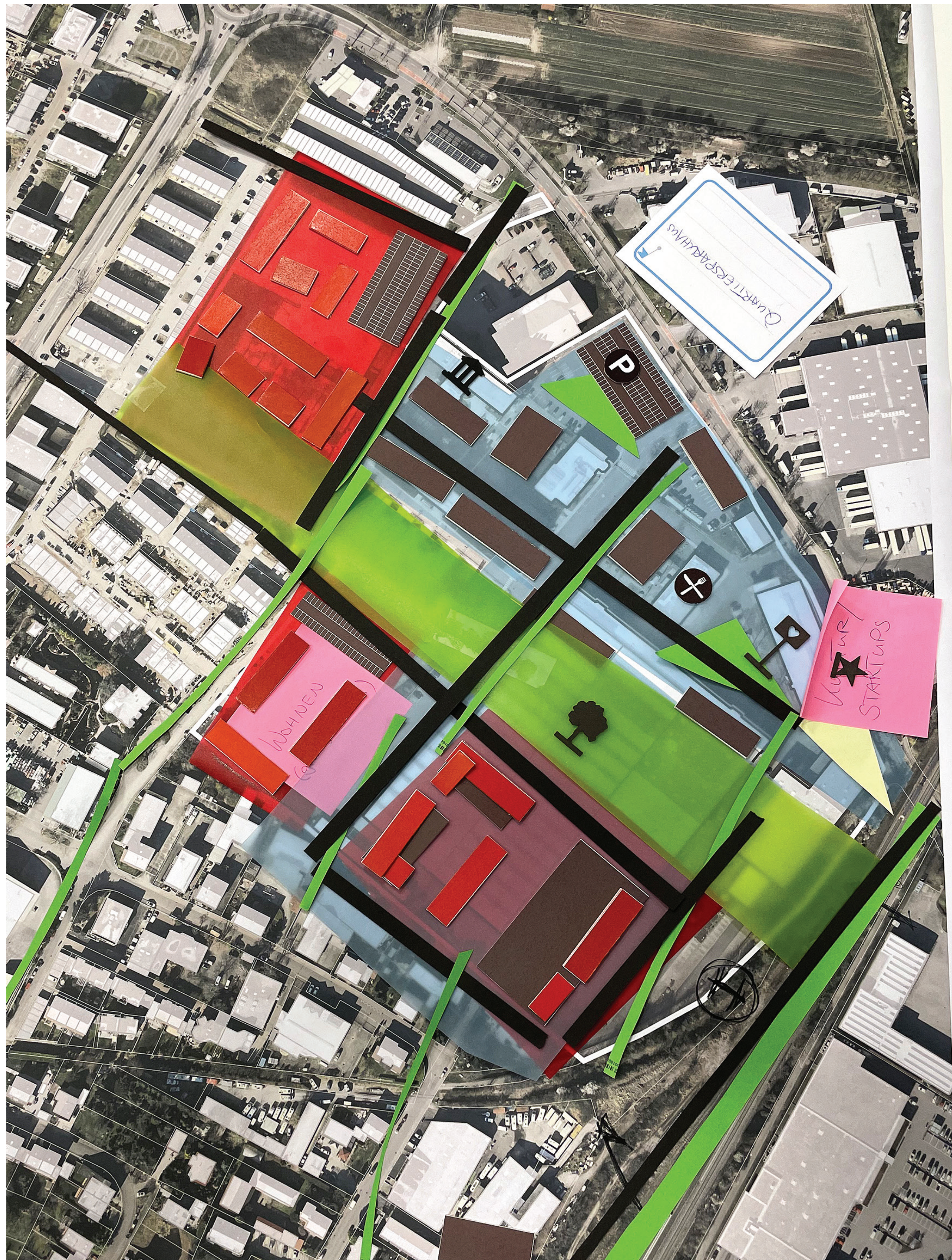


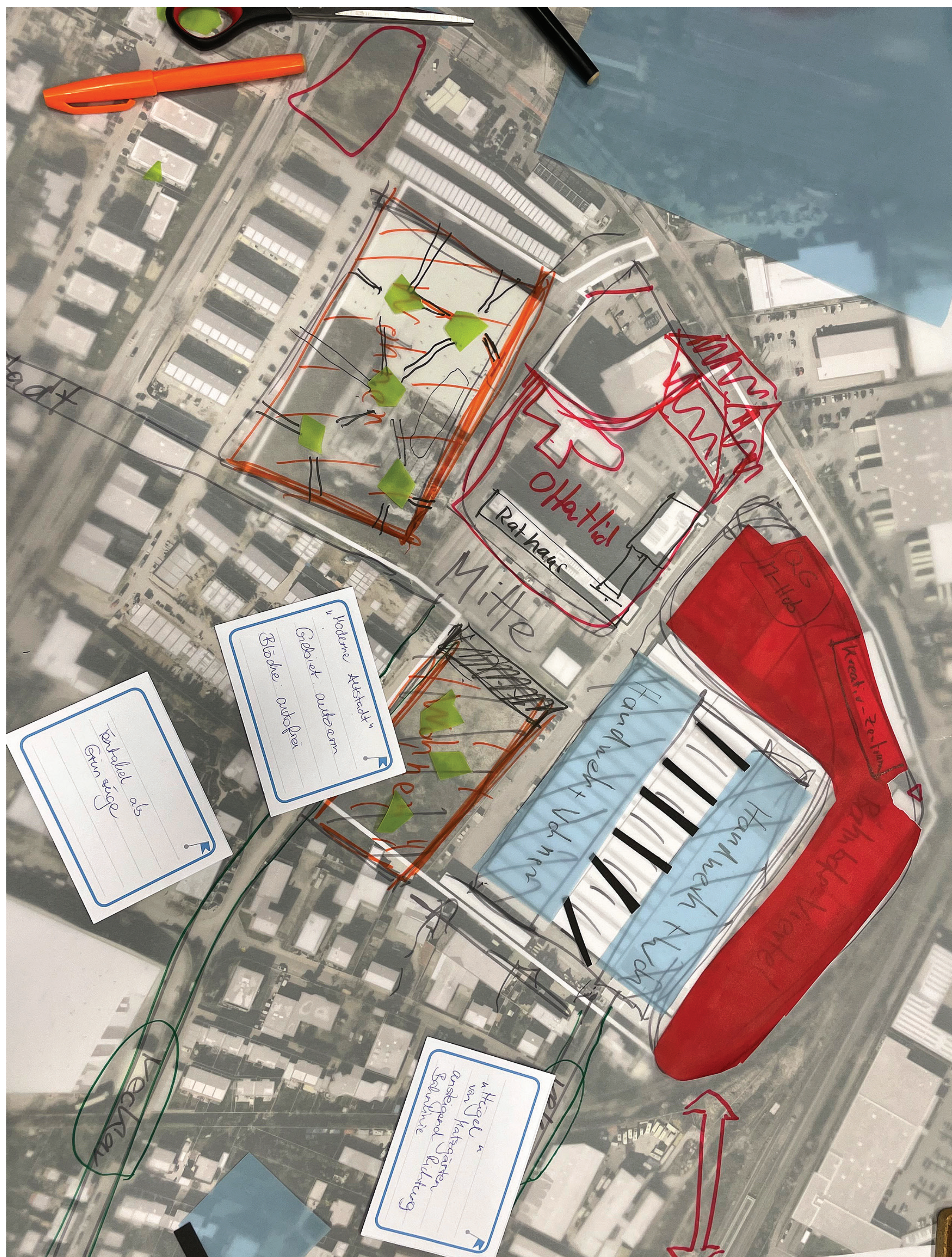
VARIANTE 1



VARIANTE 2



VARIANTE 3

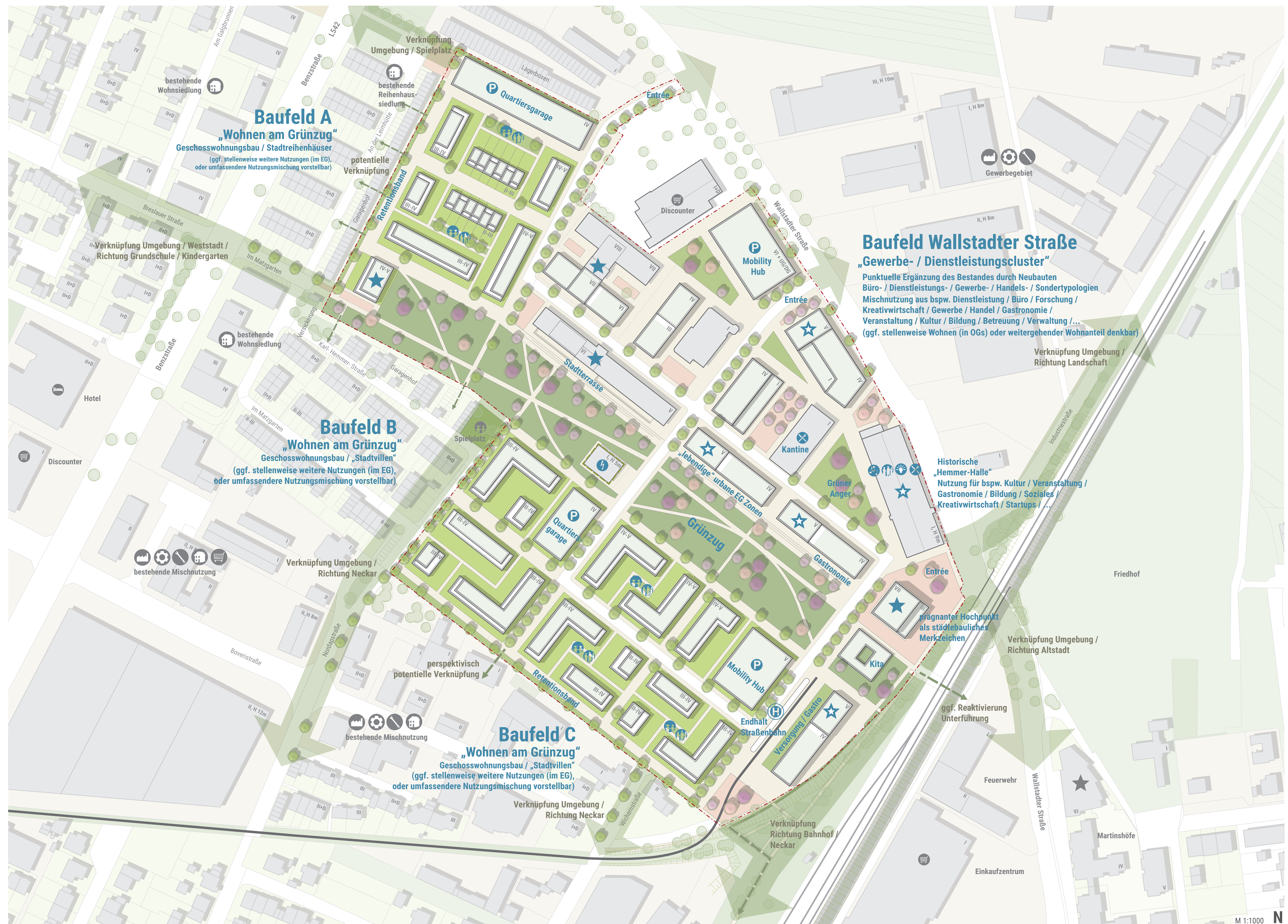


ALLGEMEINE ANREGUNGEN





STÄDTEBAULICHER ENTWURF



SCHWARZPLAN



BILANZIERUNG

Wohnbaufeld A	
Fläche m <sup>2</sup>	15.824
Wohnheiten Geschosswohnungsbau (90m <sup>2</sup> )	84
Anzahl Stadthaus	12
Wohnheiten / Hektar	60
Bruttogeschossfläche (100%) in m <sup>2</sup>	11.592
Nutzfläche (65%) in m <sup>2</sup>	7.535
notwendige Stellplätze (1,5 je WE / 2 je EFH)	150
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage (Wohnen) m <sup>2</sup>	6.588
angebotene Stellplätze	220
GFZ	1,03
GRZ	0,25

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ladenburg sind für Wohnheiten zwischen 80m<sup>2</sup> bis 120m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnheit und für Einfamilienhaareinheiten 2 Stellplätze nachzuweisen.

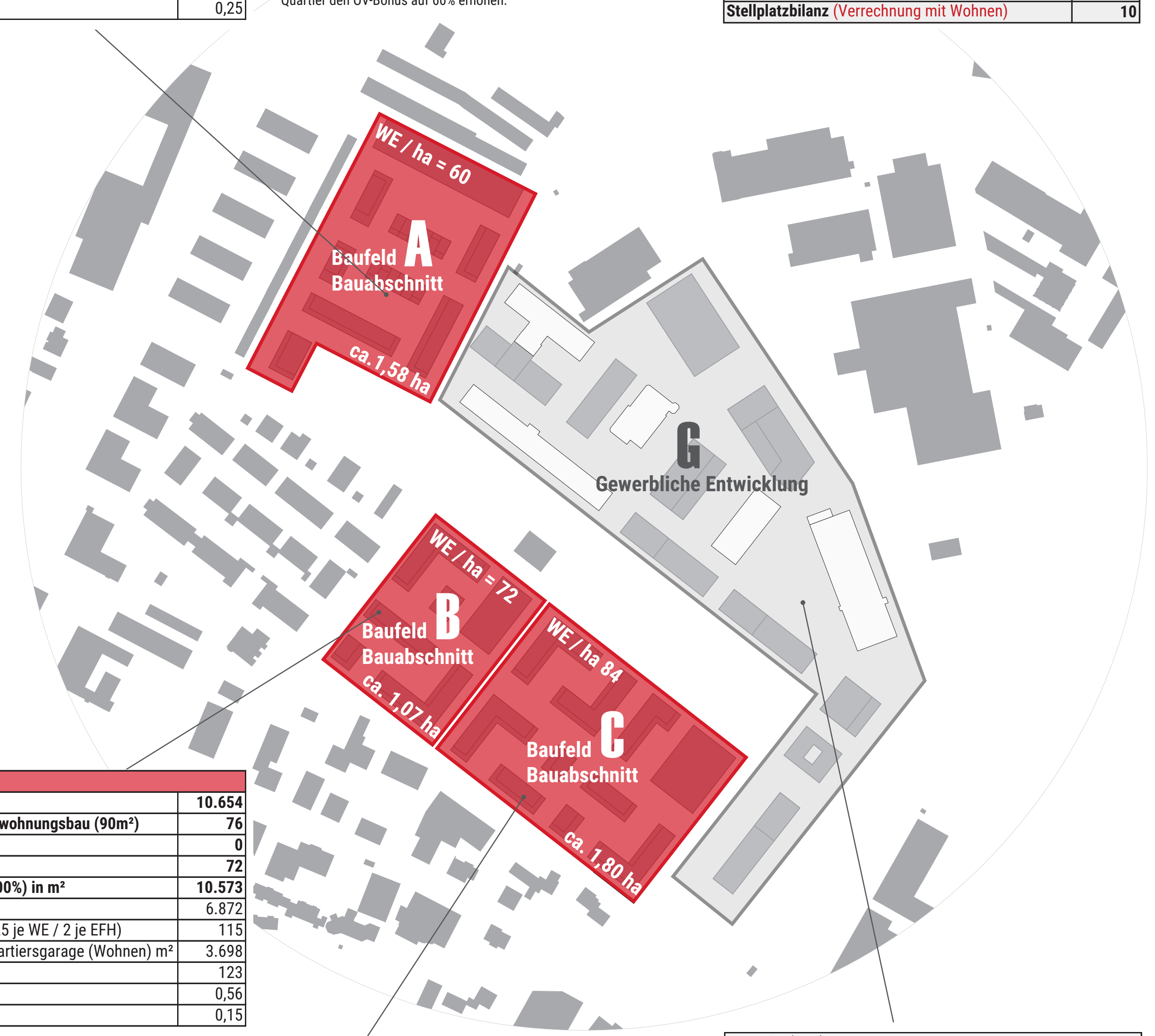
Entsprechend der VwV (Stellplätze) Baden-Württemberg vom 01.09.2022 lässt sich der Gewerbestandort hinsichtlich der Einbindung in den ÖPNV wie folgt bewerten: durch die Anbindung an Buslinie und Bahn kann unter Berücksichtigung der notwendigen Entfernungen zu den Haltestellen für die Ermittlung der Zahl der notwendigen KFZ-Stellplätze ein ÖV-Bonus von 40% angesetzt werden. Dadurch kann die rechnerisch ermittelte Summe der benötigten Stellplätze (ohne ÖV-Bonus) auf 60% reduziert werden. Perspektivisch könnte ein Straßenbahnhaltepunkt am Quartier den ÖV-Bonus auf 60% erhöhen.

Wohnen (gesamt)	
Wohnheiten gesamt	323
Wohnheiten je Hektar gesamt	73

benötigte Parkplätze Gewerbe ÖV 40%	516
angebotene Stellplätze	447
Differenz Parkplätze	-69
<b>Stellplatzbilanz (Verrechnung mit Wohnen)</b>	<b>10</b>

Wohnbaufeld B	
Fläche m <sup>2</sup>	10.654
Wohnheiten Geschosswohnungsbau (90m <sup>2</sup> )	76
Anzahl Stadthaus	0
Wohnheiten / Hektar	72
Bruttogeschossfläche (100%) in m <sup>2</sup>	10.573
Nutzfläche (65%) in m <sup>2</sup>	6.872
notwendige Stellplätze (1,5 je WE / 2 je EFH)	115
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage (Wohnen) m <sup>2</sup>	3.698
angebotene Stellplätze	123
GFZ	0,56
GRZ	0,15

Wohnbaufeld C	
Fläche m <sup>2</sup>	18.024
Wohnheiten Geschosswohnungsbau (90m <sup>2</sup> )	151
Anzahl Stadthaus	0
Wohnheiten / Hektar	84
Bruttogeschossfläche (100%) in m <sup>2</sup>	20.848
Nutzfläche (65%) in m <sup>2</sup>	13.551
notwendige Stellplätze (1,5 je WE / 2 je EFH)	226
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage (Wohnen) m <sup>2</sup>	6.774
angebotene Stellplätze	226
GFZ	1,58
GRZ	0,38



Gewerbe (Neu)	
Bruttogeschossfläche (100%) in m <sup>2</sup>	33.513
Nutzfläche (65%) in m <sup>2</sup>	21.784
notwendige Stellplätze (je 40m <sup>2</sup> Nutzfläche)	545

Gewerbe (Bestandserhalt)	
Bruttogeschossfläche (100%) in m <sup>2</sup>	19.456
Nutzfläche (65%) in m <sup>2</sup>	12.647
notwendige Stellplätze (je 40m <sup>2</sup> Nutzfläche)	316

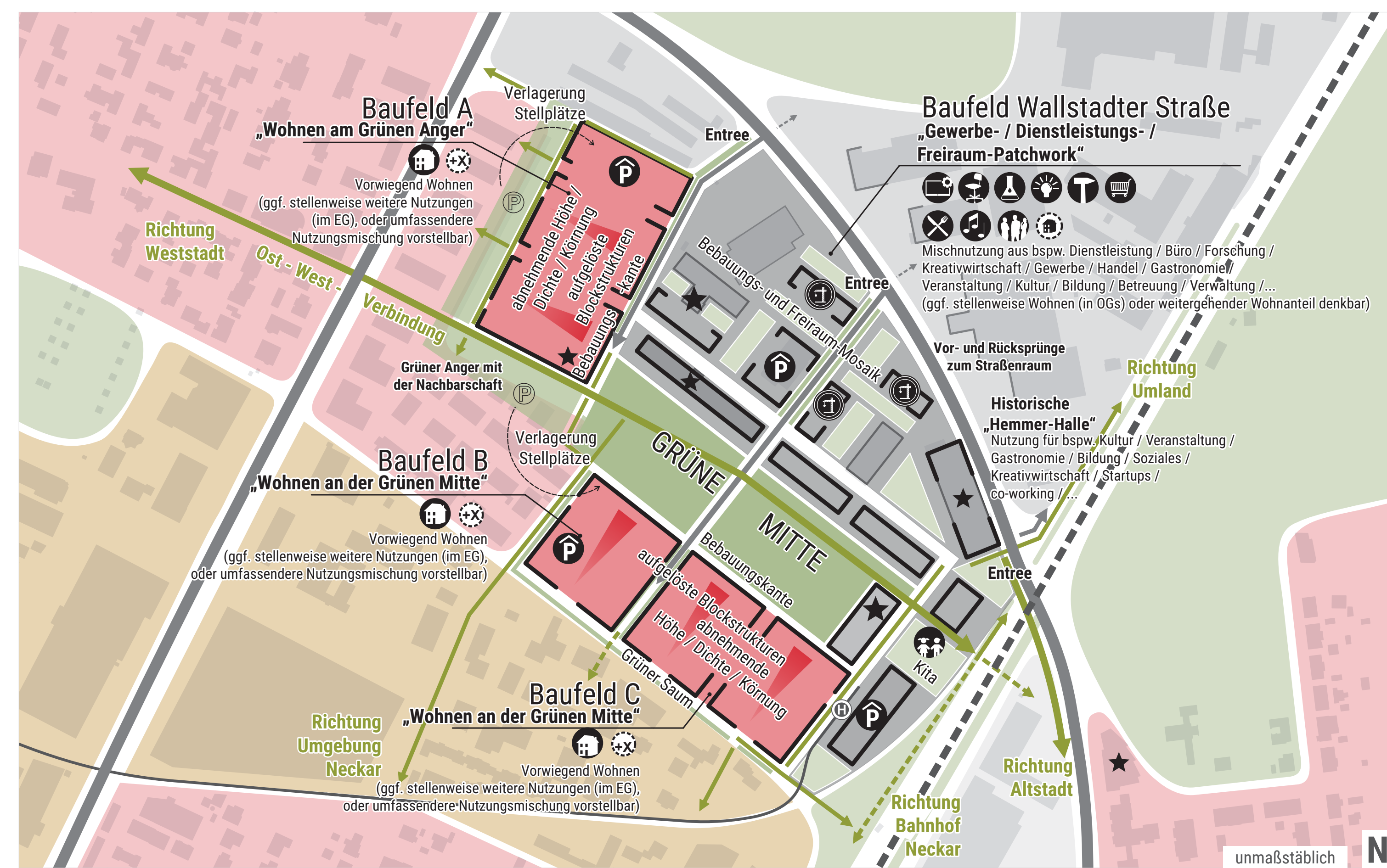
Bruttogeschossfläche Gewerbegarage in m <sup>2</sup>	13.424
angebotene Stellplätze	447
benötigte Stellplätze ohne ÖV Bonus	861
...mit ÖV Bonus 40%	516
...mit ÖV Bonus 60% (mit Strahlhalt)	344

KITA m <sup>2</sup>	1.042
---------------------	-------

PERSPEKTIVE



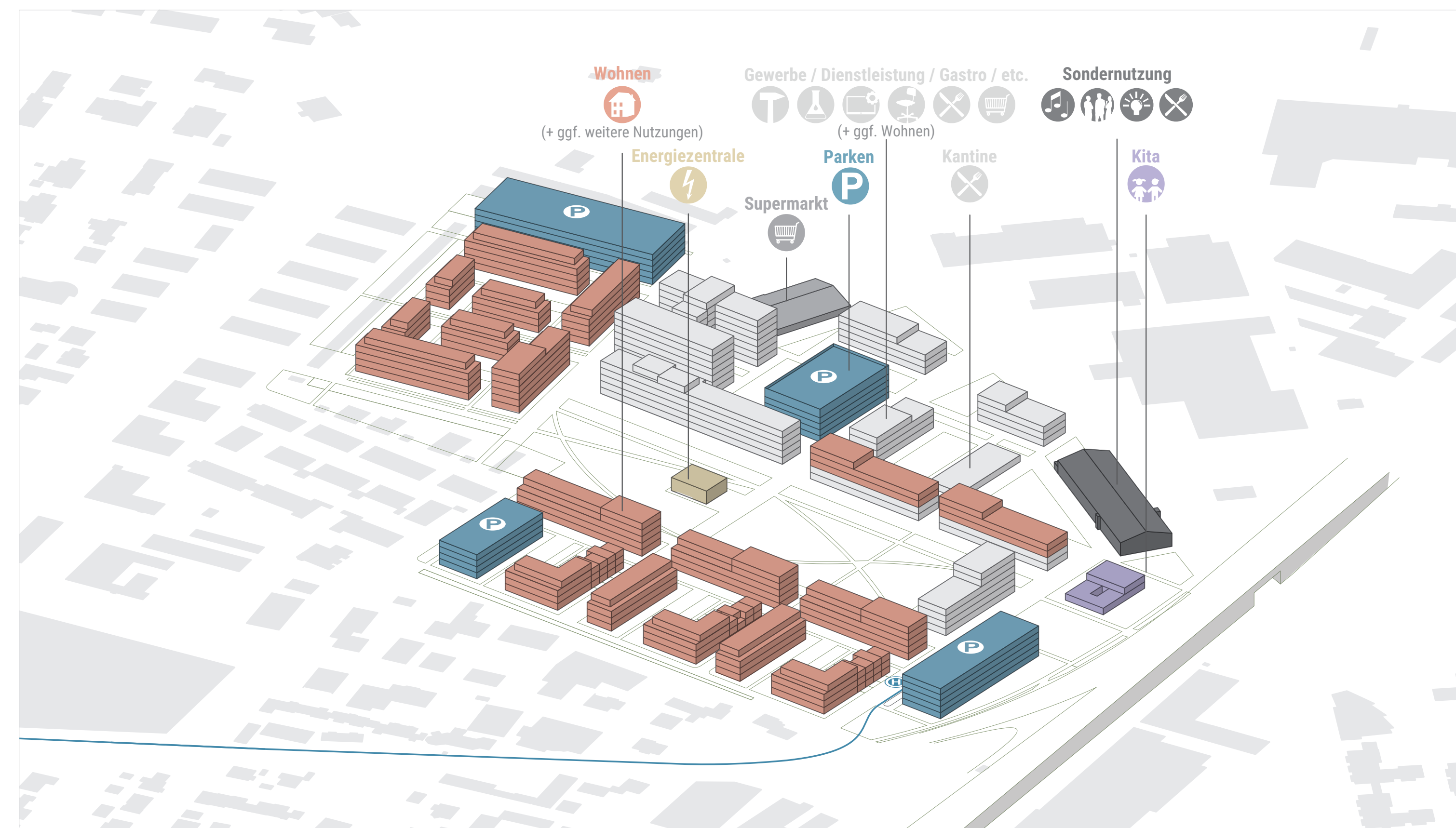
ENTWURFSIDEE



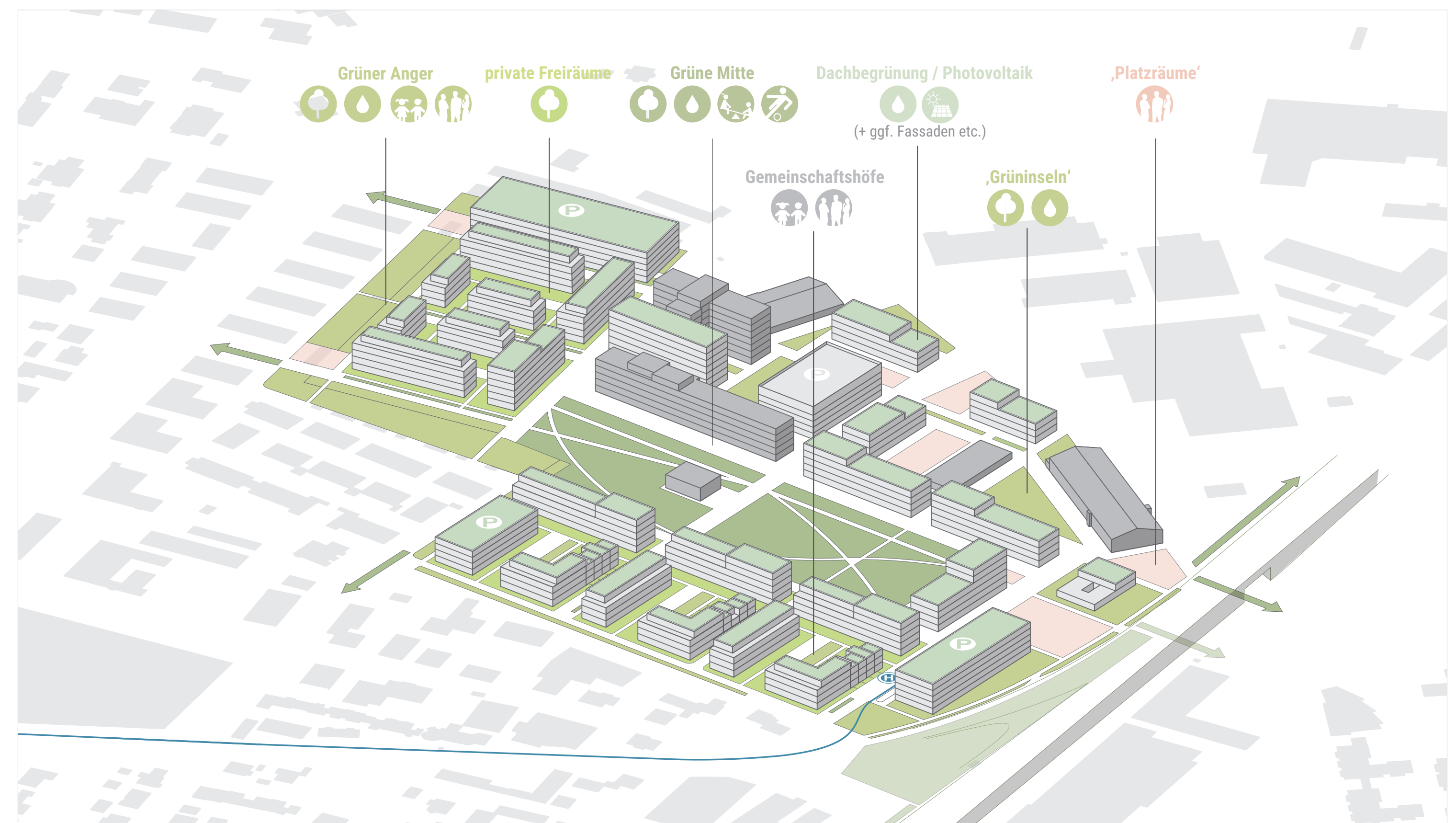
ERSCHLISSUNGSKONZEPT



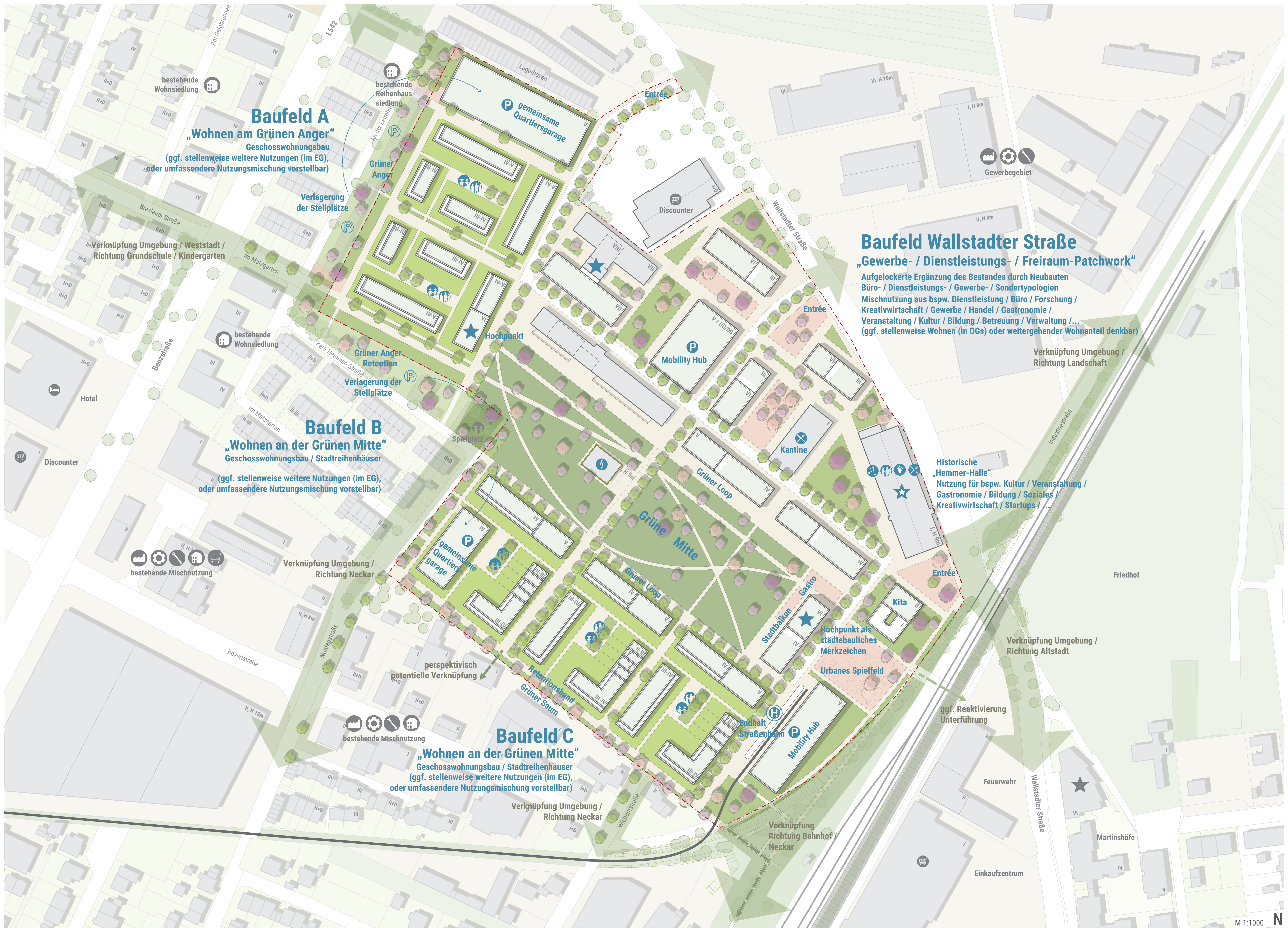
NUTZUNGSVERTEILUNG



GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT



STÄDTEBAULICHER ENTWURF



SCHWARZPLAN



BILANZIERUNG

Wohnbaufeld A	
Fläche m²	17.826
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	136
Anzahl Stadthaus	0
Wohneinheiten / Hektar	76
Bruttogeschossfläche (100%) in m²	18.837
Nutzfläche (65%) in m²	12.244
notwendige Stellplätze (1,5 je WE / 2 je EFH)	204
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage (Wohnen) m²	14.640
angebotene Stellplätze	488
Stellplatzbedarf aus Nachbarschaft (RH)	70
verbleibendes Stellplatzangebot	214
GFZ	1,34
GRZ	0,30

\* durch die Verlagerung der Stellplätze aus der Reihenhausiedlung der angrenzenden Nachbarschaft in die gemeinsamen Quartiersgaragen ergibt sich für die Baufelder A und B ein zusätzlich zu integrierendes Stellplatzbedarf von insgesamt 133 Stellplätzen.

Wohnbaufeld B	
Fläche m²	8.413
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	43
Anzahl Stadthaus	4
Wohneinheiten / Hektar	56
Bruttogeschossfläche (100%) in m²	5.973
Nutzfläche (65%) in m²	3.883
notwendige Stellplätze (1,5 je WE / 2 je EFH)	73
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage (Wohnen) m²	4.312
angebotene Stellplätze	144
Stellplatzbedarf aus Nachbarschaft (RH)	63
verbleibendes Stellplatzangebot	8
GFZ	0,95
GRZ	0,22

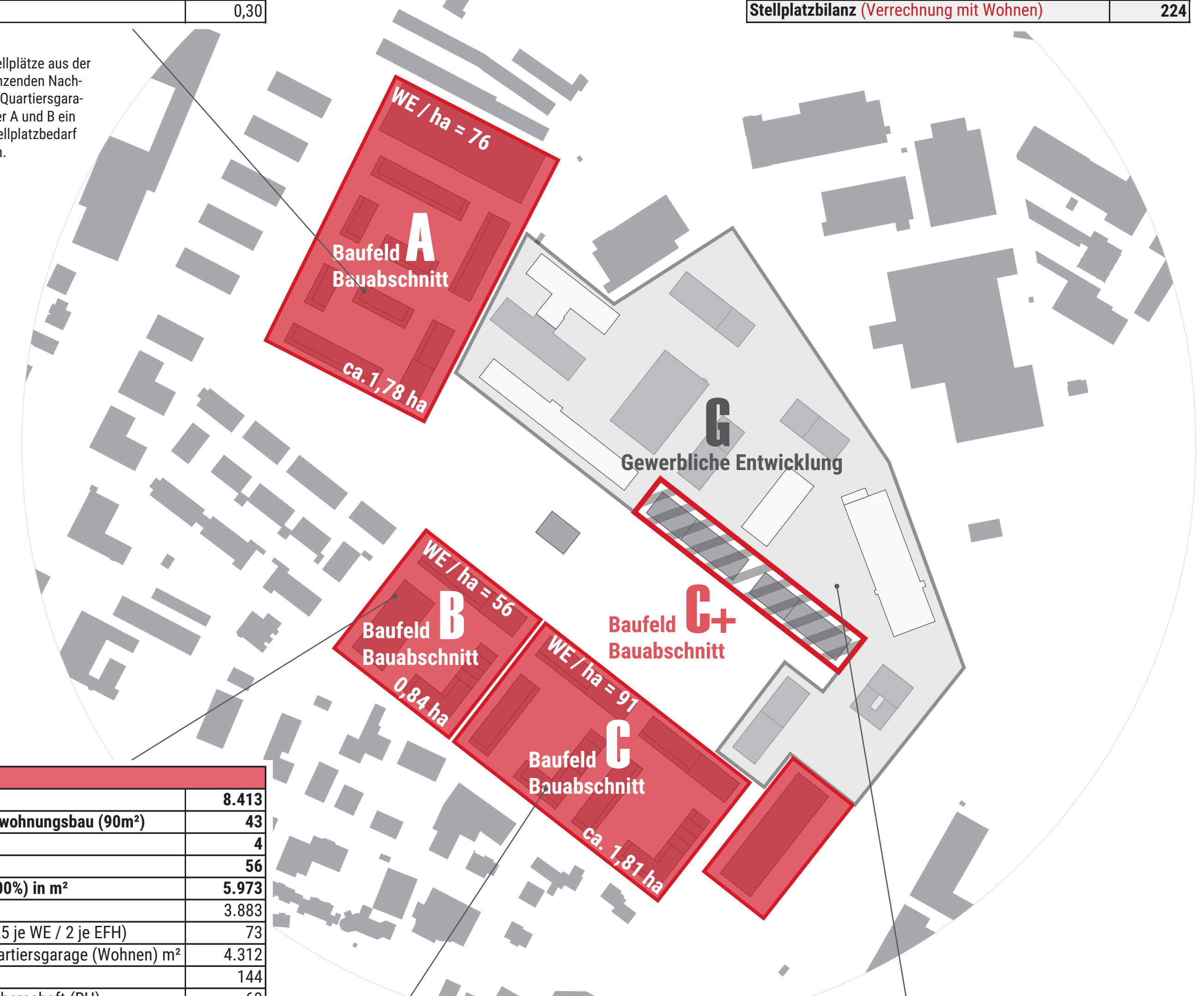
Wohnbaufeld C	
Fläche m²	18.127
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	157
Anzahl Stadthaus	9
Wohneinheiten / Hektar	81
Bruttogeschossfläche (100%) in m²	21.789
Nutzfläche (65%) in m²	14.163
notwendige Stellplätze (1,5 je WE / 2 je EFH)	252
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage (Wohnen) m²	8.030
angebotene Stellplätze	268
GFZ	1,81
GRZ	0,35

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ladenburg sind für Wohnheiten zwischen 80m² bis 120m² 1,5 Stellplätze je Wohnheit und für Einfamilienhaushalten 2 Stellplätze nachzuweisen.

Entsprechend der VwV (Stellplätze) Baden-Württemberg vom 01.09.2022 lässt sich der Gewerbestandort hinsichtlich der Einbindung in den ÖPNV wie folgt bewerten: durch die Anbindung an Buslinie und Bahn kann unter Berücksichtigung der üblichen Entfernungen zu den Haltestellen für die Ermittlung der Zahl der notwendigen KFZ-Stellplätze ein ÖV-Bonus von 40% angesetzt werden. Dadurch kann die rechnerisch ermittelte Summe der benötigten Stellplätze (ohne ÖV-Bonus) auf 60% reduziert werden. Perspektivisch könnte ein Straßenbahnhaltepunkt am Quartier den ÖV-Bonus auf 60% erhöhen.

Wohnen (gesamt)	
Wohneinheiten gesamt	349
Wohneinheiten je Hektar gesamt	79

benötigte Parkplätze Gewerbe ÖV 40%	396
angebotene Stellplätze	382
Differenz Parkplätze	-14
<b>Stellplatzbilanz (Verrechnung mit Wohnen)</b>	<b>224</b>



Gewerbe (Neu)	
Bruttogeschossfläche (100%) in m²	21.887
Nutzfläche (65%) in m²	14.227
notwendige Stellplätze (je 40m² Nutzfläche)	356

Gewerbe (Bestandsverhalt)	
Bruttogeschossfläche (100%) in m²	18.698
Nutzfläche (65%) in m²	12.154
notwendige Stellplätze (je 40m² Nutzfläche)	304
Bruttogeschossfläche Gewerbegarage in m²	11.463
angebotene Stellplätze	382
benötigte Stellplätze ohne ÖV Bonus	660
...mit ÖV Bonus 40%	396
...mit ÖV Bonus 60% (mit Strabhalt)	264
<b>KITA m²</b>	<b>972</b>





