

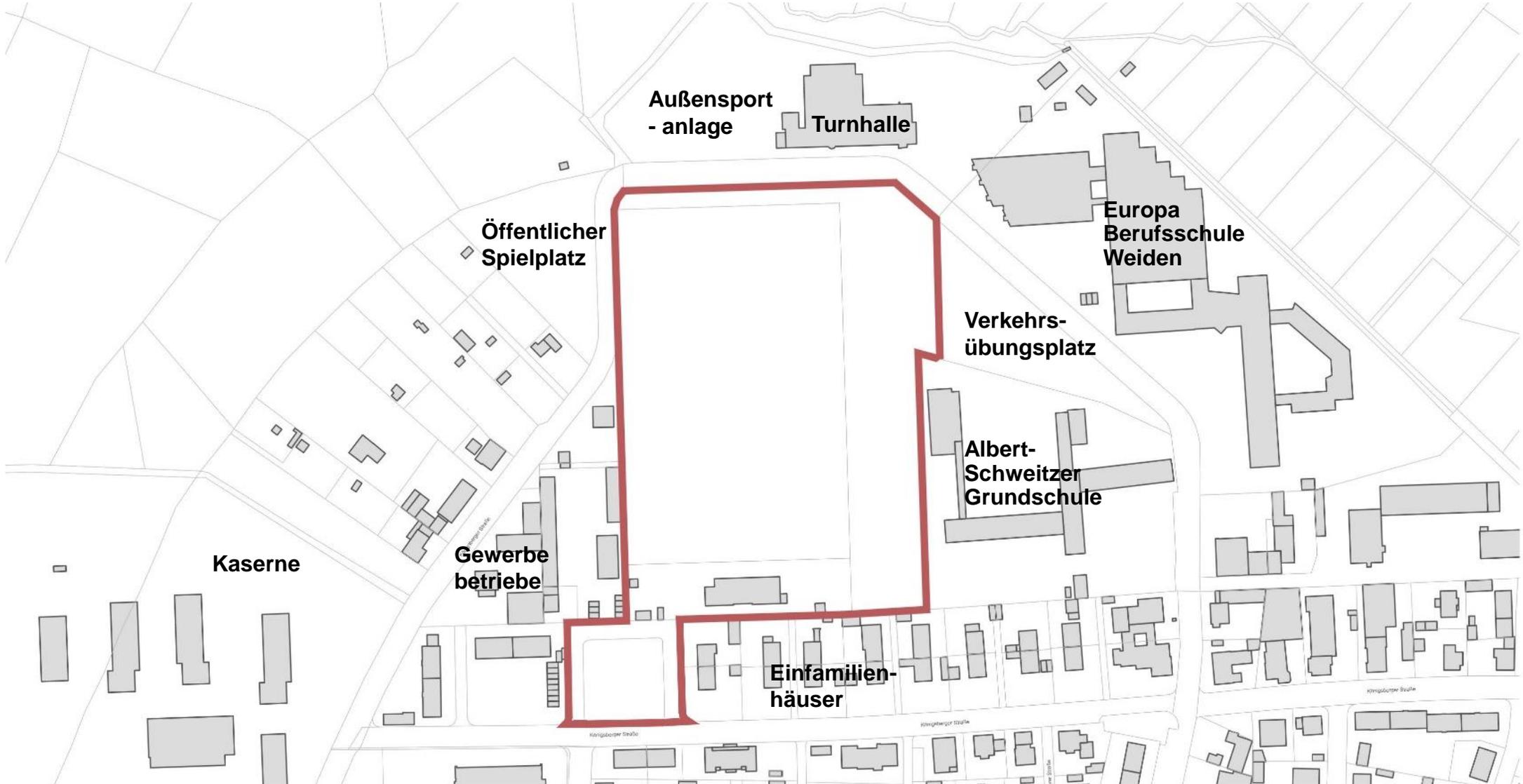
# Entwurfsvarianten für das Gebiet „Stockerhut“

Bau- und Planungsausschuss  
am 19.10.2022



# Plangebiet (Verortung)





# Plangebiet (Eindrücke)



# Plangebiet (Eindrücke)

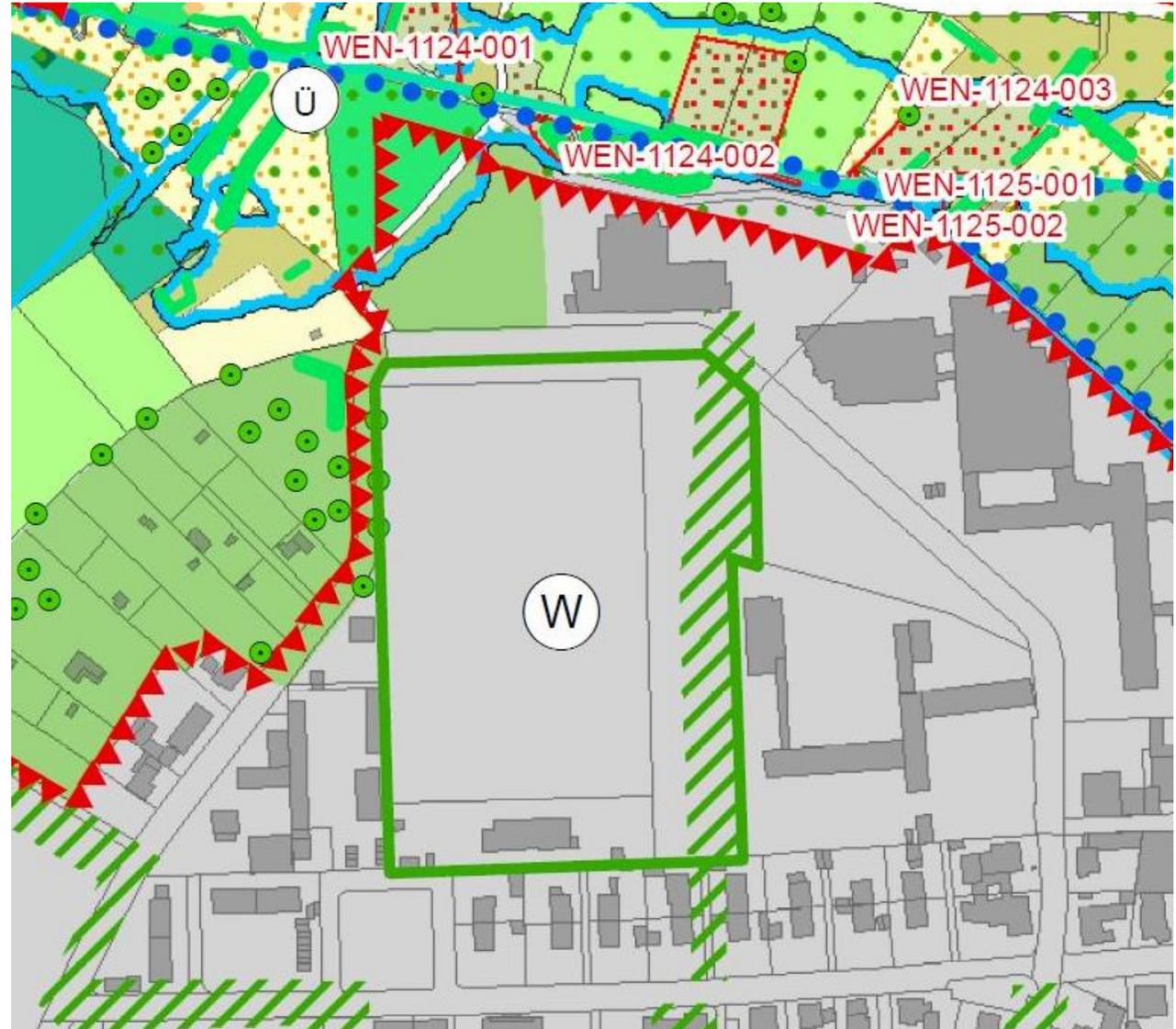


- Abfall des Geländes von Südwest nach Nordost
- Insgesamt 3m Höhenunterschied



- FNP mit integriertem Landschaftsplan (aktuell in Neuaufstellung)
  - Als Umstrukturierungsfläche in Neuaufstellung enthalten
- Machbarkeitsstudie der KEWOG (2017)
  - Maßgeblich für die Planung:
  - Baugrundgutachten erforderlich, um Altlasten und Versickerungsfähigkeit des Bodens ermitteln zu können
  - Die Beseitigung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet durch Einleitung in den Weidingbach wird zu Kapazitätsproblemen führen

→ Für das Plangebiet sind daher Voraussetzungen zur Speicherung eines 100-jährigen Hochwassers zu schaffen





## Variante 3

## Variante 3

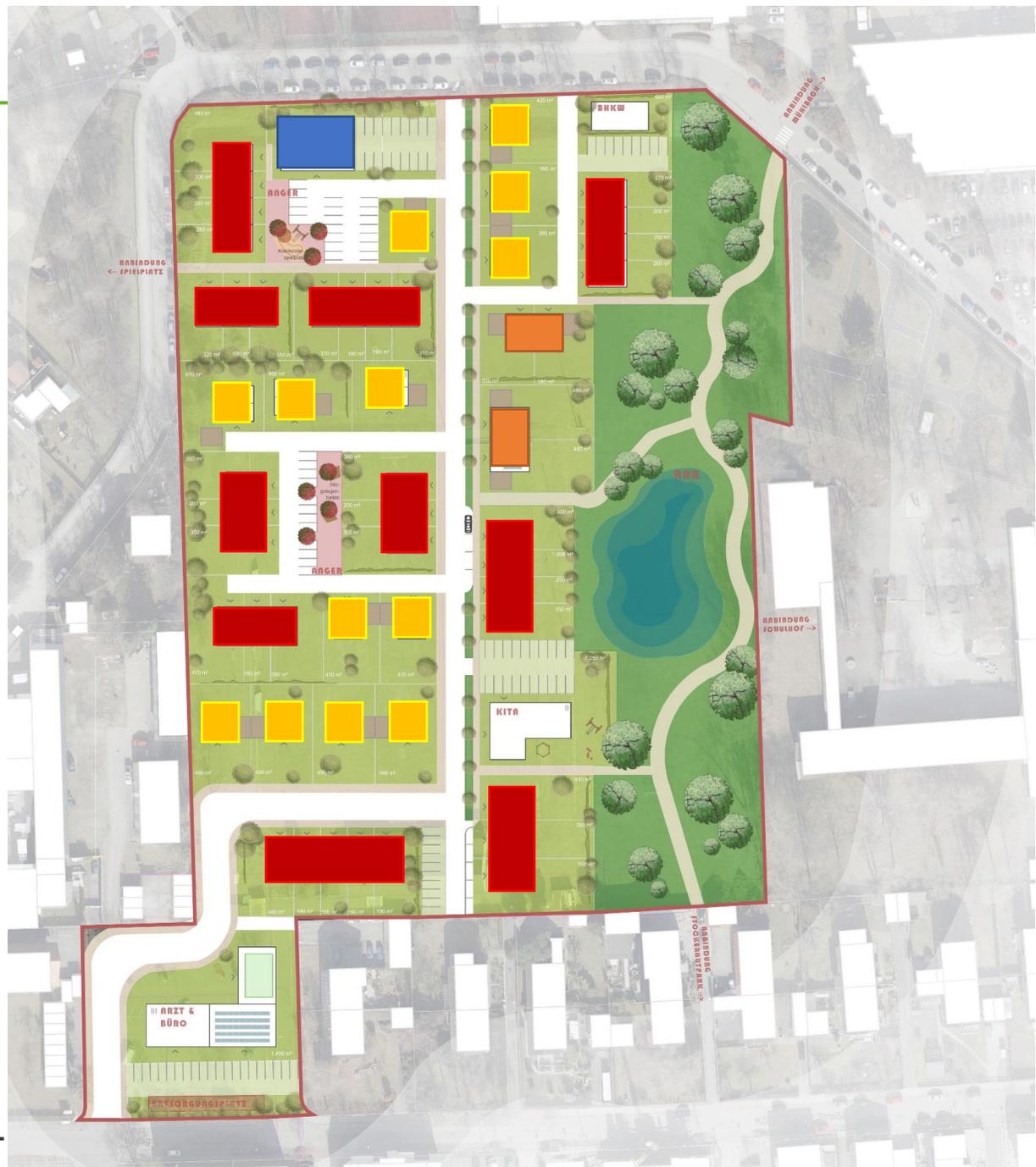
- Nord- Süd Durchfahrtstraße
- Stellplätze „klassisch“ in Form von Garagen und Parkplätzen
- Sackgassen als Begegnungsräume
- geringere bauliche Dichte und somit wenig Wohneinheiten
- Großer Grünstreifen bietet einen großen landschaftsplanerischen Gestaltungsspielraum.
- KiTa am Freiraum gegenüber der Grundschule angeordnet.



# Variante 3

- MFH (Mehrfamilienhaus)  1x
- RH (Reihenhaus)  36x
- DPH (Doppelhaus)  4x
- EFH (Einfamilienhaus)  12x

**Insgesamt: 70 WE**





## Variante 2

## Variante 2

- Verkehrsarmes Quartier  
(1x Durchfahrtstraße + Tiefgarage)
- Gemischtere Typologien
- Entwässerungskonzept
- 3x nachbarschaftliche Quartiersanger
- Grünstreifen im Osten als Verbindung  
zwischen Weidingbach und Stockerhutpark
- BHKW und KiTa im Südwesten angrenzend  
an gewerbliche Bauflächen







# Variante 1

# Variante 1 - Erläuterung

- Verkehrsarmes Quartier (Quartiersgarage für Geschosswohnungsbau und bei Bedarf: Einfamilienhausbau – ggf. für 2. Kfz) im Radius von 150 m)
- Dichte der Typologien nimmt von Nord nach Süd ab
- Entwässerungskonzept
- Belebter Quartiersplatz als Treffpunkt aller Wegebeziehungen
- Grünstreifen im Osten als Verbindung zwischen Weidingbach und Stockerhutpark
- BHKW und KiTa im Süden, um (Anliefer-) Verkehr aus dem Quartier rauszuhalten



- Räumlich attraktiveres Gesamtbild (geringere Anzahl an stehenden Fahrzeugen, Garagen und Stellplätzen)
- Integration von unterschiedlichen Möglichkeiten um Synergieeffekte zu nutzen
  - Wettergeschützte und diebstahlsichere Radabstellanlagen
  - Kiosk, mit eventuell Postdepot zur Reduzierung des Lieferverkehrs im Quartier
  - Integration von Ladeinfrastruktur und sharing-Angeboten
  - Integration von BHKW und/ oder Solarnutzung auf dem Dach
- Belebung des Quartiers durch Schaffung von Begegnung
- Geringere Gefährdung für Fußgänger (insbesondere Kinder und Senioren) und Radfahrer in verkehrsberuhigten Bereichen
- Zukunftsorientiert (Flexibel, autonomes Fahren, Ladeinfrastruktur)



- Beispiel eines verkehrsberuhigten Bereichs durch eine Quartiersgarage in Freiburg Vauban





- Beispiel eines verkehrsberuhigten Bereichs in Karlsruhe

- Im Radius von 150m um die Quartiersgarage benötigte Stellplätze laut Stellplatzsatzung Weiden: ca. 178
- Benötigte Fläche für Stellplätze/ Garagen ohne Quartiersgarage: 5.043m<sup>2</sup>
- Benötigte Fläche für Stellplätze mit 2-geschossiger Quartiersgarage: 2.045m<sup>2</sup>
- Benötigte Fläche für Stellplätze mit 3-geschossiger Quartiersgarage: 1.463m<sup>2</sup>
  
- **Einsparpotential** einer 2-geschossigen Quartiersgarage: **2.998m<sup>2</sup> (60%)**
- **Einsparpotential** einer 3-geschossigen Quartiersgarage: **3.580m<sup>2</sup> (71%)**

# Quartiersgarage – Beispiele Fassadengestaltung



Landau a.d.I. - Quartiersgarage Am Großmarkt – Glasfassade (206 Stellplätze)

Herzogenaurach  
Parkdeck (120 Stellplätze)



Mannheim - City Airport-Parkhaus – begrünte Fassade  
(160 Stellplätze)



# Quartiersgarage – Beispiele Fassadengestaltung



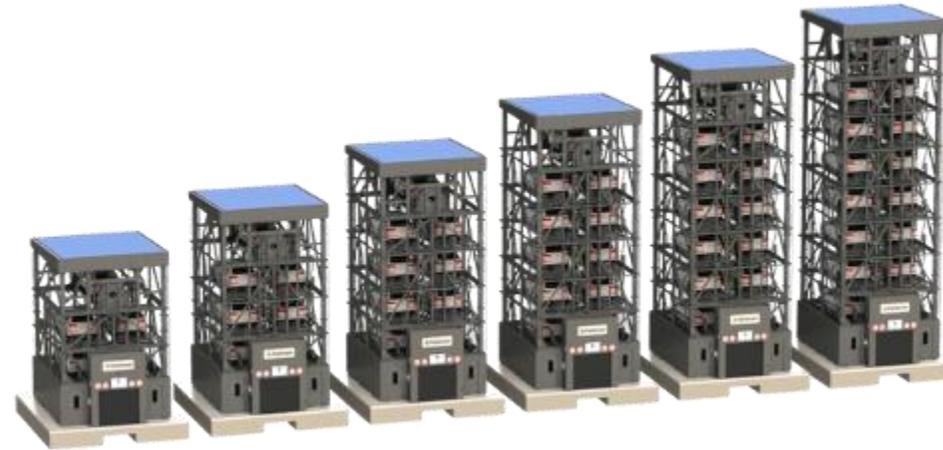
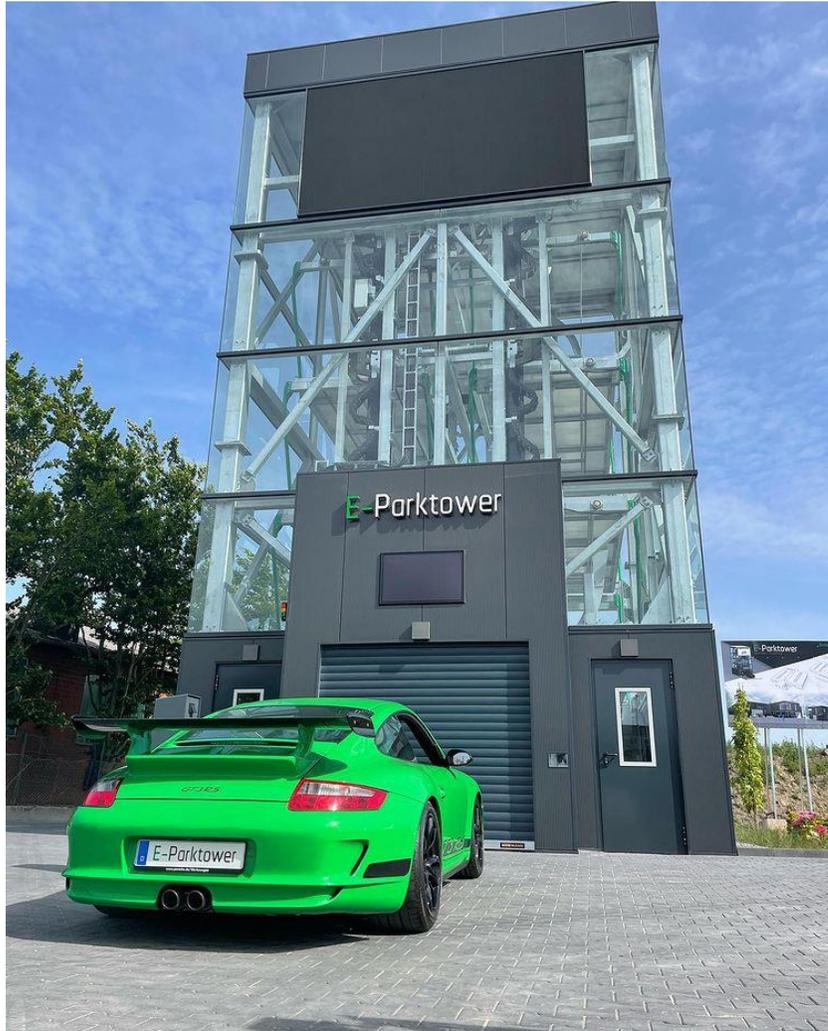
Coburg - Parkdeck Hochschule - begrünte Fassade (500 Stellplätze)



Dingolfing - Parkdeck (140 Stellplätze)



Passau - Parkdeck Iilsbrücke -  
Holzfassade (130 Stellplätze)



## E-Parktower

- modular erweiterbar
- Fassade individuell gestaltbar
- Vorbereitet für E-Mobilität und Mikro-Mobilität

[www.eparktower.de](http://www.eparktower.de)

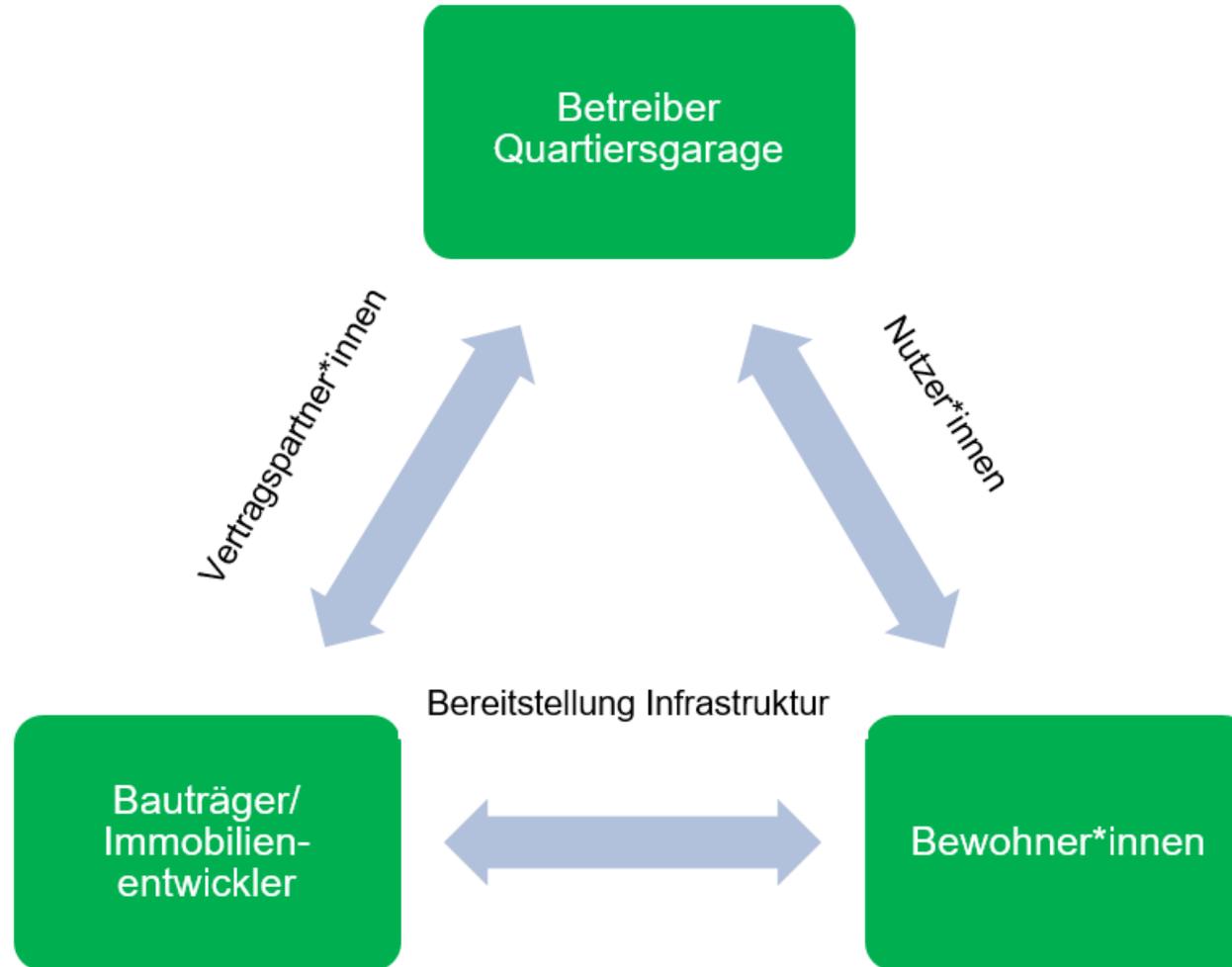


# Quartiersgarage – Akzeptanz

- Fachliteratur: in der Regel 200 – max. 300 m Luftlinie Entfernung vom Wohnstandort
  - Attraktive Wege (weitere Wege werden akzeptiert, wenn sie z.B. durch verkehrsberuhigte Bereiche oder Grünanlagen führen)
  - Komplementäre Nutzungskonzepte (vielseitige Quartiersgarage)
  - Standortwahl entscheidet Akzeptanz in den umliegenden (Wohn)-Gebieten
  - Verschiedene Betreiberkonzepte bzw. Stellplatzvergabekonzepte denkbar  
**theoretisches Beispiel:**
    - bis 100m Stellplätze verpflichtend in QR
    - bis 150m 1 Stellplatz verpflichtend in QR
    - ab 150m freiwillige Möglichkeit Stellplatz in QR
- für Varianten 1-3 wurde Stellplatzsatzung der Stadt Weiden herangezogen



# Akteure Quartiersgarage (je nach Betreiberkonzept aber in der Regel):



- Städtische Quartiersgarage
  - Beispiel: Quartiersgarage Lessingstraße in Regensburg (Realisierung im Zuge der Errichtung einer Schule, Vermietung durch die Stadt, 155 Stellplätze für Anwohner und Lehrkräfte/Sportvereine)
- Eigenbetrieb durch Eigentümer
  - Gründung einer Stellplatzeigentümergeinschaft
  - Sowohl Verwaltung als auch die operative Betreuung der Garage liegen in der Zuständigkeit der Stellplatzeigentümerschaft.
  - Beispiel: Parkhaus Am Stellwerk 60 in Köln.
- Stellplatzeigentümergeinschaft und Immobilienverwaltung
  - Eigentümergeinschaft der Stellplätze vermietet die Stellplätze, der operative Betrieb wird aber auf eine Immobilienverwaltung übertragen.
  - Beispiel: Betrieb durch SWE Parken GmbH in Erfurt und Vermietung durch die Eigentümergeinschaft.

- Vermietung & operativer Betrieb durch eine Immobilienverwaltung
  - Beispiel: Solargarage im Quartier Vauban in Freiburg
  - Kauf eines Stellplatzes in der Quartiersgarage oder alternativ Abschluss eines Ablösevertrages
  
- Vermietung und Betrieb durch Mobilitätszentrale (ohne Eigentümergemeinschaft)
  - Beispiel: Lincoln Siedlung Darmstadt:
  - Keine kostenlosen Stellplätze, da Finanzierung des Mobilitätsmanagements über Entgelt der Stellplatzeigentümer
  - Stellplatzvergabe nach festen Kriterien.

# Beispiel Stadt Weiden – Tiefgarage Schweigerblock

- öffentlich zugänglich
- keine notwendigen Stellplätze gem. BayBO
- Bau und Betrieb durch Eigentümer – Baugenossenschaft Familienheim
- Förderung durch Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ und Eigenanteil der Stadt Weiden von 40 %

Objekt	Baukosten in €	Mögliche Förderung	60% Zuschuss	<b>40% Eigenanteil Stadt</b>	Anteil Investor
Tiefgarage	ca. 1.200.000	ca. 700.000 €	420.000 €	<b>280.000 €</b>	500.000 €

- Kosten für Verkehrsflächen und Stellplätze
  - Investitionskosten
  - Betriebskosten
- Einnahmen sind möglich aus
  - Ggf. Städtebauförderung
  - Vermietung/ Verkauf von Stellplätzen bzw. der weiteren komplementären Nutzung

➤ **Notwendig: Gesamtfinanzierungsplan inkl. ggf. Fördermöglichkeiten erstellen**

Es gibt grundsätzlich 3 Möglichkeiten der Finanzierung, welche auch vom Betreiberkonzept abhängt:

1. Ohne städtische Kostenbeteiligung, mit einem Investor oder Anbieter, der die Garage ohne Beteiligung der Stadt bauen und betreiben möchte.
2. Mit städtischer Kostenbeteiligung und ggf. Beteiligung am Stellplatzerlös (vgl. TG Schweigerblock).
3. Die Stadt finanziert das Projekt komplett selbst aus Mitteln der Städtebauförderung und möglicher weiterer Finanzierungsquellen.

## FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Große Individualität und privater Freiraum stehen hohen Erschließungs-, Bau- und Unterhaltungskosten gegenüber.

Aufgrund der hohen Raumbeanspruchung für Städte ungeeignet.

15 WE/ha



## ZWEIFAMILIENHÄUSER/DOPPELHÄUSER

Geringere Bau- und Unterhaltungskosten und geringerer Baulandbedarf als EFH, aber auch geringere Freiheit in der Ausführung.

Als kollektive Bauform in Wohngebieten niedriger Dichte geeignet.

30 WE/ha

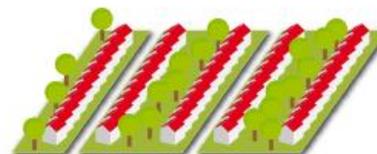


## REIHENHÄUSER

Zwei- bis dreistöckige Gebäude auf schmalen Grundstücken ermöglichen eine vergleichsweise hohe Wohndichte bei gleichzeitigem Erhalt des privaten Gartens. Relativ günstige Bauform.

Zusätzliche Flächen für Stellplätze nötig.

40 WE/ha



## MEHRFAMILIENHAUS-ZEILEN

Meist drei- bis fünfgeschossig, oft mit Erschließung über Laubengänge. Günstige Bauform.

Erste Typologie ohne privaten Garten. Gestaltung der öffentlichen Zwischenräume daher wichtig und anspruchsvoll.

50 WE/ha





# Wohntypologien – Beispiele (Reihenhaus)



# Wohntypologien – Beispiele (Reihenhaus)



# Wohntypologien – Beispiele (Mehrfamilienhaus)



# Wohntypologien – Beispiele (Townhouses)



# Wohntypologien – Beispiele (Townhouses)



# Wohntypologien – Beispiele (Punkthäuser)



# (Un)Flexibilität in der Bebauung

– Innerhalb dieser Felder ist eine flexible Bebauung von EFH bis RH ist möglich (über Festsetzungen im BPlan)

– Im Konzept innerhalb der blauen Felder:

- Auf 1,9 ha 54 Wohneinheiten
- 32x RH, 4x DPH, 16x EFH
- Fläche für RH zu EFH und DPH ca. 50/50

– Alternative Möglichkeit (nur EFH und DPH)

- Auf 1,9 ha 38 Wohneinheiten
- 8 DPH, 30 EFH
- Fläche für RH zu EFH und DPH 0/100

→ Flexible Handhabung innerhalb dieser Spannweite möglich

– Zur Raumbildung notwendige Gebäudekanten (an diesen Stellen MFH empfohlen)





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!  
Bestehen Rückfragen von Ihrer Seite?