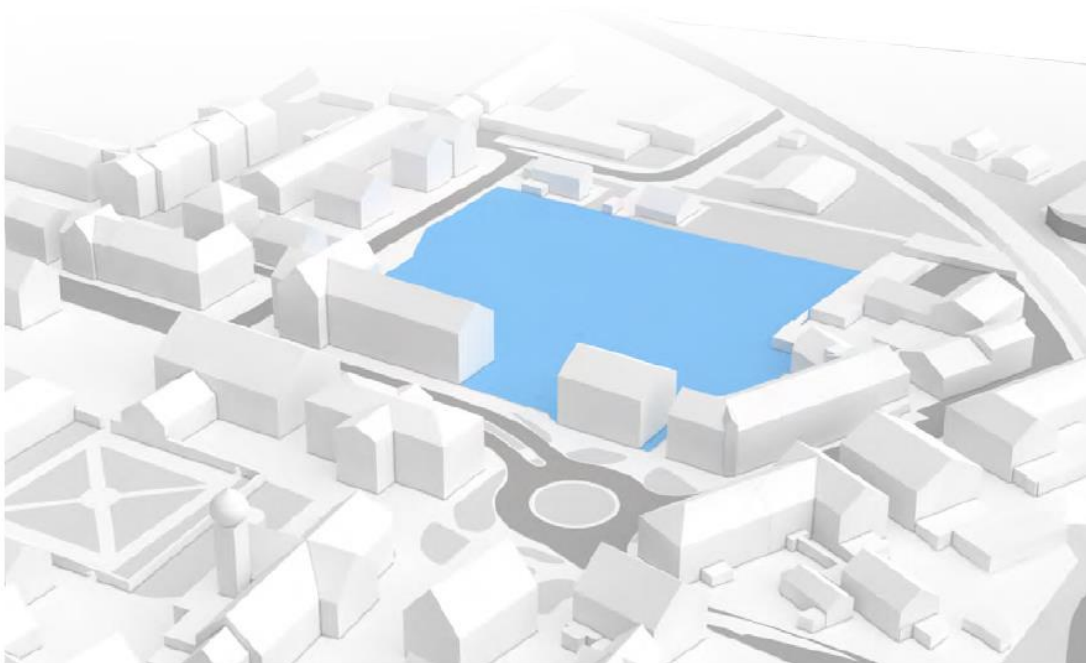


# Kirchplatz Quartier

Ein neues Wohnviertel für Immenstadt



FG Architektur wurde von der Kirchplatz Quartier Bau- und Grundstücks GmbH & Co. KG damit beauftragt, ein neues Wohnviertel auf dem Areal der Eberl Druckerei in Immenstadt zu entwickeln, genannt „Kirchplatz Quartier Immenstadt“.

Dafür beschloss der Stadtrat Immenstadt im Mai 2022, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Diese Präsentation stellt eine Zusammenfassung des Projektes in seinem derzeitigen Entwurfsstand, sowie des Bebauungsplanes dar.

# Das Projekt

Der vorhabenbezogene B-Plan

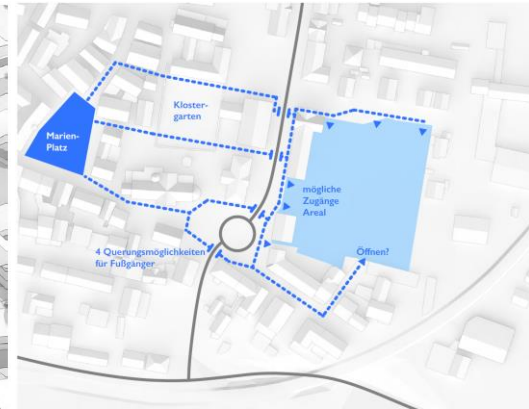
# Bestands- und Städtebauliche Analyse



Lageplan



Analyse Bestandsgebäude



Städtebauliche Zusammenhänge



Verkehrskonzeption



Bauabschnitte



Gesamtkonzept Neubau

# Konzeptionsgrundsätze



## Städtebauliche Grundsätze

- Platzsituation
- Aufenthaltsqualität
- Durchwegung
- Durchgrünung

## Öffnung zur Stadt in der Jahnstraße mit Anbindung

- Kleingewerbe in den EG-Bereichen

## Mischung Wohnungstypen mit Sozialmix

- Eventuell sozialer Wohnraum
- Wohnung mit Möglichkeit der Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung
- Eigentumswohnungen, Familienwohnungen
- KITA/KIGA als Sozialkomponente
- Erstwohnsitz als Bedingung

## Tendenziell größere Wohnungen - ca. 90 WE

## Barrierefreiheit nach DIN 18040 – „Barrierearm“ für Gesamtareal

## Mobilitätskonzept – E-Bikes, Carsharing, etc.

# Lageplan



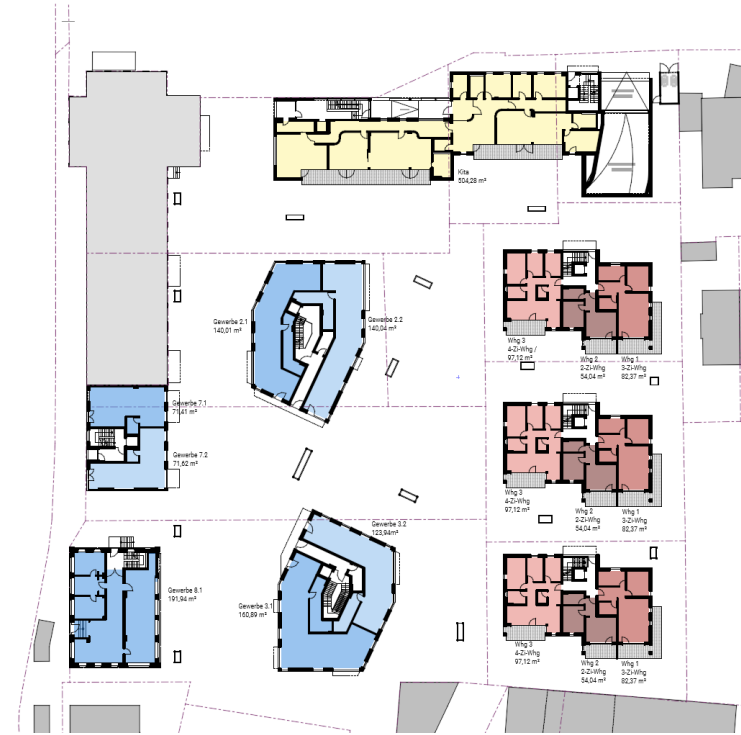
Lageplan

# Die Nutzungseinheiten UG - EG



Tiefgarage mit 148 Plätze und Kellerräume

- Keller
- Tiefgarage
- Gemeinsame Fahrrad-Stellplätze



Erdgeschoss

- Gewerbe
- KITA/KIGA
- Wohnungen

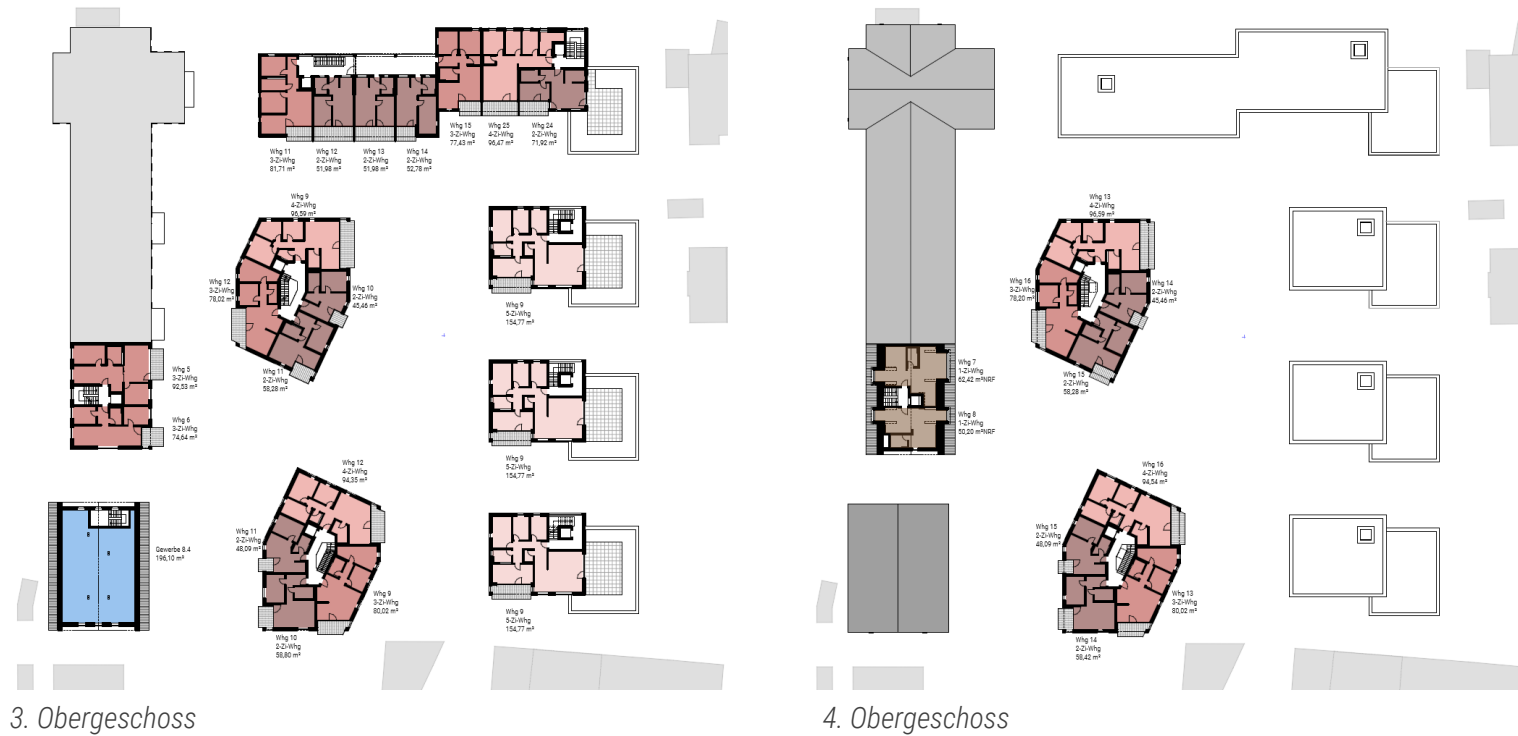
# Die Nutzungseinheiten 1. und 2.OG



- Gewerbe
- Wohnungen



# Die Nutzungseinheiten 3. und 4. OG



- Gewerbe
- Wohnungen

# Zusammenfassung NE/WE



	Anzahl WE	WF/NF Häuser 1-7	
Kita		504 m <sup>2</sup>	
Gewerbe		1488 m <sup>2</sup> (inkl. Kirchplatz 6)	
1-Zi-Wohnungen	2	112 m <sup>2</sup>	Gesamt 6956 m <sup>2</sup> 92 WE
2-Zi-Wohnungen	38	1936 m <sup>2</sup>	
3-Zi-Wohnungen	26	2105 m <sup>2</sup>	
4-Zi-Wohnungen	20	1927 m <sup>2</sup>	
5-Zi-Wohnungen	6	876 m <sup>2</sup>	

# Auszug aus der Planung

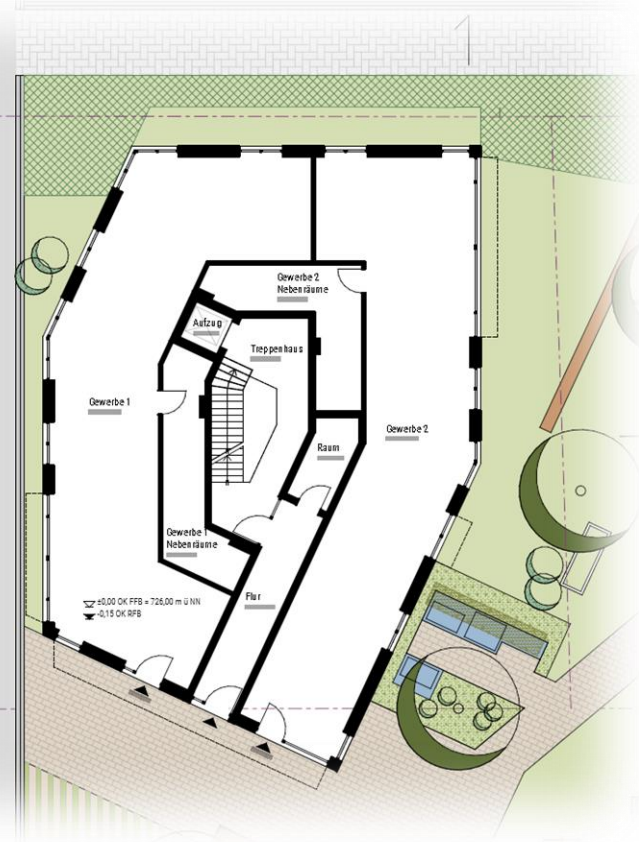
## Grundrisse



EG KITA/KIGA

# Auszug aus der Planung Grundrisse

EG Haus 2



EG Haus 4, 5 und 6



# Auszug aus der Planung

## Schnitt



*Langschnitt Nord/Süd*

# 3D Ansichten



2- Blick von Haus 1 aus Grüntenstraße

1- Gesamtview des Areals





# 3D Ansichten



3- Haus 5



4- Haus 2



Das Projekt

# Der vorhabenbezogene B-Plan

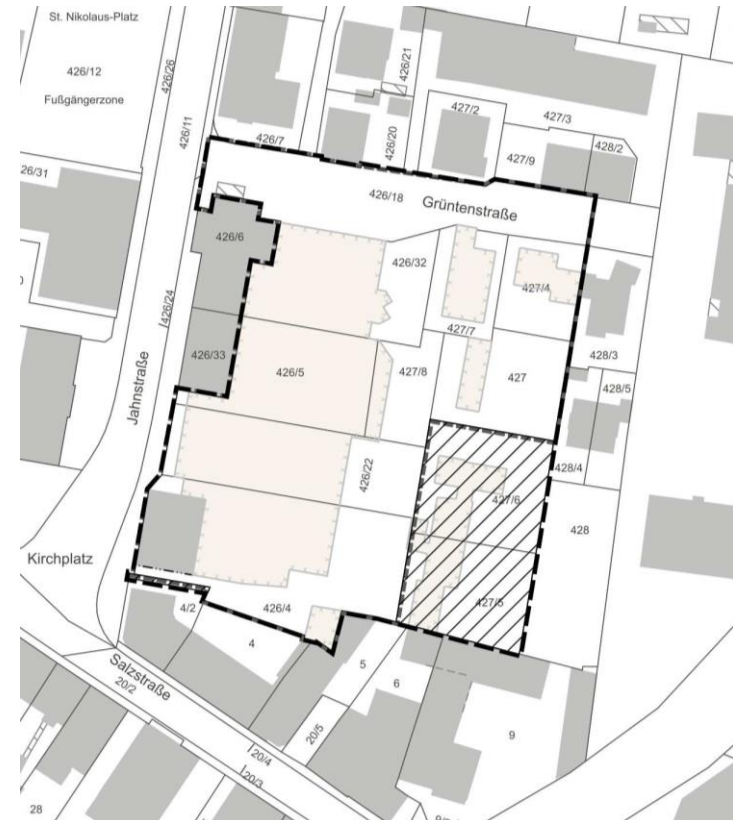


# Der vorhabenbezogene Bebauungsplan



Aufsicht

Bereich B-Plan



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist ein spezieller Unterfall des Bebauungsplans, der aus drei Teilen besteht:

- 1- Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebauliche Planung)
- 2- Bebauungsplan (Planungsrecht)
- 3- Durchführungsvertrag (Durchführungsverpflichtung, Kosten, Zeitraum, etc.)

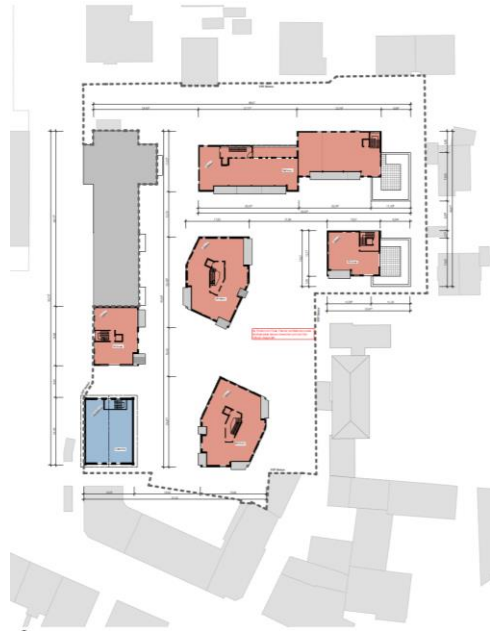
Anlassbezogene, auf konkretes Projekt zugeschnittene Planung  
Kommunale Planungshoheit bleibt unberührt

# Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

## 1- Vorhaben- und Erschließungsplan



VEP - Gesamte Grundriss EG



VEP - Gesamte Grundriss 3.OG



VEP - Außenanlagen

VEP - Ansicht West

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist:
- auf das Vorhaben zugeschnitten
  - von dem Bauträger aufgestellt und mit der Gemeinde abgestimmt



# Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

## 2- Der Bebauungsplan

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- Urbanes Gebiet (MU): Misch-Nutzung aus Wohnungen, gewerblichen Nutzungen sowie Kindergarten bzw. Kindertagesstätte Sondergebiet
- Ausschluss von Ferienwohnungen / Gästezimmern

#### Maß der baulichen Nutzung

- Grundfläche (GR) für Baufelder 01-08
- Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen, TGA: 0,93
- Höhenentwicklung:
  - Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FOK)
  - maximal zulässige Dachhöhe ( $DH_{max}$ )

#### Baugrenzen, Bauweisen

- Baugrenze eng um bauliche Anlagen
- Fläche für Tiefgarage; Stellplätze; Balkone
- offene/abweichende Bauweise

#### Sonstige Festsetzungen

- Abstandsflächen: über Baugrenzen/Gebäudehöhen
- Eigentümerweg (öffntl. gewidmet, Baulast privat)
- Bereiche für Ein- und Ausfahrt
- Niederschlagswasser-Rückhaltung und Drosselablauf

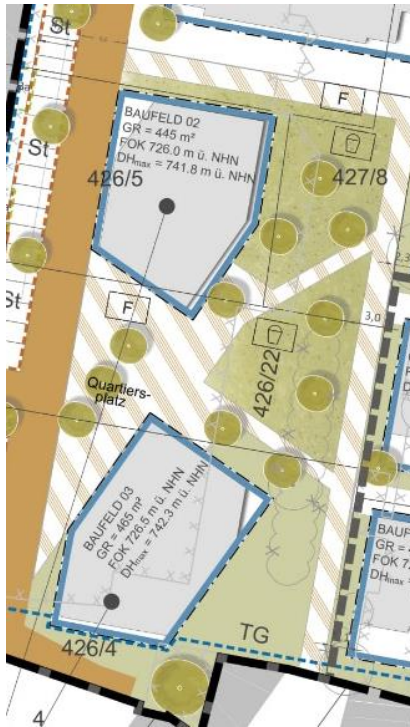


VEP – Gesamte Ansicht von Jahnstraße



# Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

## 2- Der Bebauungsplan



### Festsetzungen

#### Grünordnung (Umsetzung des Freiflächenkonzeptes)

- private Grünflächen: Zweckbestimmung Spielplatz
- private Grünflächen: von Bebauung/Nebenanlagen frei
- Zu pflanzende Bäume (Ersatz für Bestandsgehölz)
- Vorgaben zur Erdüberdeckung der Tiefgaragen
- Vorgaben zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
- Wasserdurchlässige Stellplätze

### Örtliche Bauvorschriften

#### Grünordnung (Umsetzung des Freiflächenkonzeptes)

- Flachdächer bzw. Satteldächer (Jahnstraße)
- Flachdächer zu 2/3 zu begrünen (sofern nicht PV)
- Regelung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen
- hellfarbene Putzfassaden (Baufelder 1, 7 und 8) oder mit senkrechter Holzverschalung (Baufelder 2, 3, 4, 5 und 6)
- Vorgaben zu Einfriedungen, Stützmauern, Geländemodellierung, Werbeanlagen

	Öffentliche Verkehrsfläche		Private Grünfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Eigentümerweg		Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz
	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Eigentümerweg für Fußgänger und Notfahrzeuge		Zu pflanzender Baum, Lage variabel

# Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

## Untersuchungen und Gutachten

### Schalltechnische Untersuchung (hils consult)

#### Verkehrslärm

- Überschreitungen durch die westlich gelegene Jahnstraße bzw. die südöstlich gelegene Bahnstrecke zu erwarten
- Grundrissorientierung, bautechnische Maßnahmen

#### Gewerbelärm

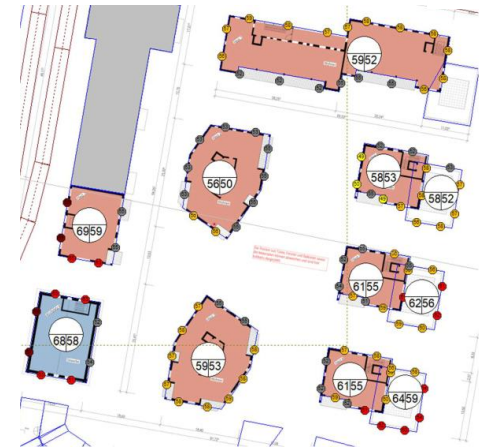
- Vereinzelt Überschreitungen bei nächtl. Anlieferungen
- keine Anlieferung & keine gewerbl. Stellplatznutzung nachts, lärm-dämmender Flüsterasphalt

	Jahnstraße / Salzstraße / Mittagstraße / Kirchplatz		Jahnstraße / Grünenstraße	
	2022	2022 plus	2022	2022 plus
Morgenspitze	A	A	A	A
Abendspitze	A	A	A	A

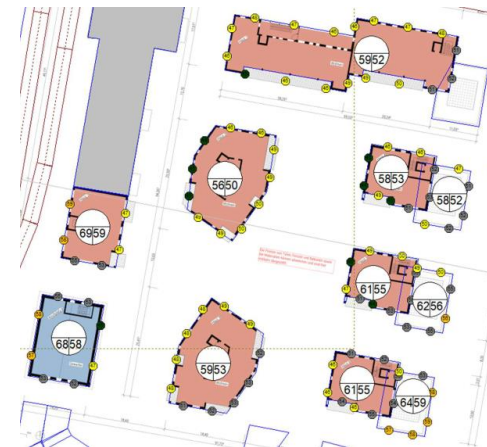
Leistungsfähigkeitsberechnung MODUS CONSULT ULM

### Weitere Gutachten

- Artenschutzprüfung (hp-ökologische Gutachten): keine relevanten Arten in Gebäuden/Gehölzen
- Verkehrstechnische Untersuchung (modus consult): keine Probleme zu erwarten
- Starkregengefahr (FG Architekten): weder Plangebiet noch Hinterlieger betroffen
- Kampfmittelbelastung (Luftbild Datenbank): nicht vorhanden
- Boden-/Gebäudeschadstoffe (boden&grundwasser Allgäu GmbH): keine Altlasten-Einstufungen
- Blendwirkung ggü. Tiefgaragenausfahrt (FG Architekten): nur Gewerbe im EG
- Stellplätze: s. Stellplatzsatzung (Regelung im Durchführungsvertrag)



Max. Beurteilungspegel für Straßen und Schienenverkehr tags (oben) und nachts (unten) (Quelle: hils consult)



**FG ARCHITEKTEN UND  
SACHVERSTÄNDIGE GMBH**

info@fg-architektur.de  
www.fg-architektur.de

**SONTHOFEN**

Hindelanger Str. 35  
87527 Sonthofen

T +49 8321 60963 0  
F +49 8321 60963 99

**SCHWÄBISCH HALL**

Im Buchhorn 2  
74545 Michelfeld

T +49 791 9540051 1  
F +49 791 9540051 9

**FG**  
ARCHITEKTUR