

**RAHMEN  
PLAN  
ENT  
WURF**

**FORT-  
SCHREI-  
BUNG**

Stand 19.06.2020



**OBERE WALKE IN BACKNANG**  
**FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT - „URBANES WOHNEN“**

/Auftraggeber

DIBAG Industriebau AG  
Lilienthalallee 25  
80939 München

Ansprechpartner:

Julia Friz, Leiterin Umwelt & Erschließung  
Sebastian Kuhlen, Leiter Standort & Projektentwicklung  
Laura Griebinger, Standort & Projektentwicklung  
Christopher Strauß, Standort & Projektentwicklung

/Planung Städtebauliches Konzept

WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart

/in enger Abstimmung mit  
Große Kreisstadt Backnang  
Dezernat III, Stadtplanungsamt  
Stiftshof 16  
71522 Backnang

/Pläne und Abbildungen

Wick+Partner, wenn nicht anders bezeichnet,  
Plandarstellungen ohne Maßstab,  
Plangrundlage:  
ALKIS © LGL Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))  
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

# INHALT

<b>Anlass der Fortschreibung</b>	.....5
<b>Städtebauliches Konzept</b>	.....6
städtebaulich-freiräumliche Idee	
Baustruktur und Typologie	.....8
Lärmschutzkonzept	.....9
Nutzungsmischung	
Freiraumstruktur	
<b>Hochwasserschutzkonzept</b>	
Realisierungsabschnitte und Hochwasserschutz	.....10
Altlasten	.....11
<b>Mobilitätskonzept</b>	.....12
Erschließung und Parkierung MIV	
Car Sharing	
ÖPNV	
Fuß- und Radwegevernetzung	
<b>Besondere Identitäten</b>	.....14
„Öffentliche Räume“	
<b>Städtebauliche Kennzahlen</b>	.....16

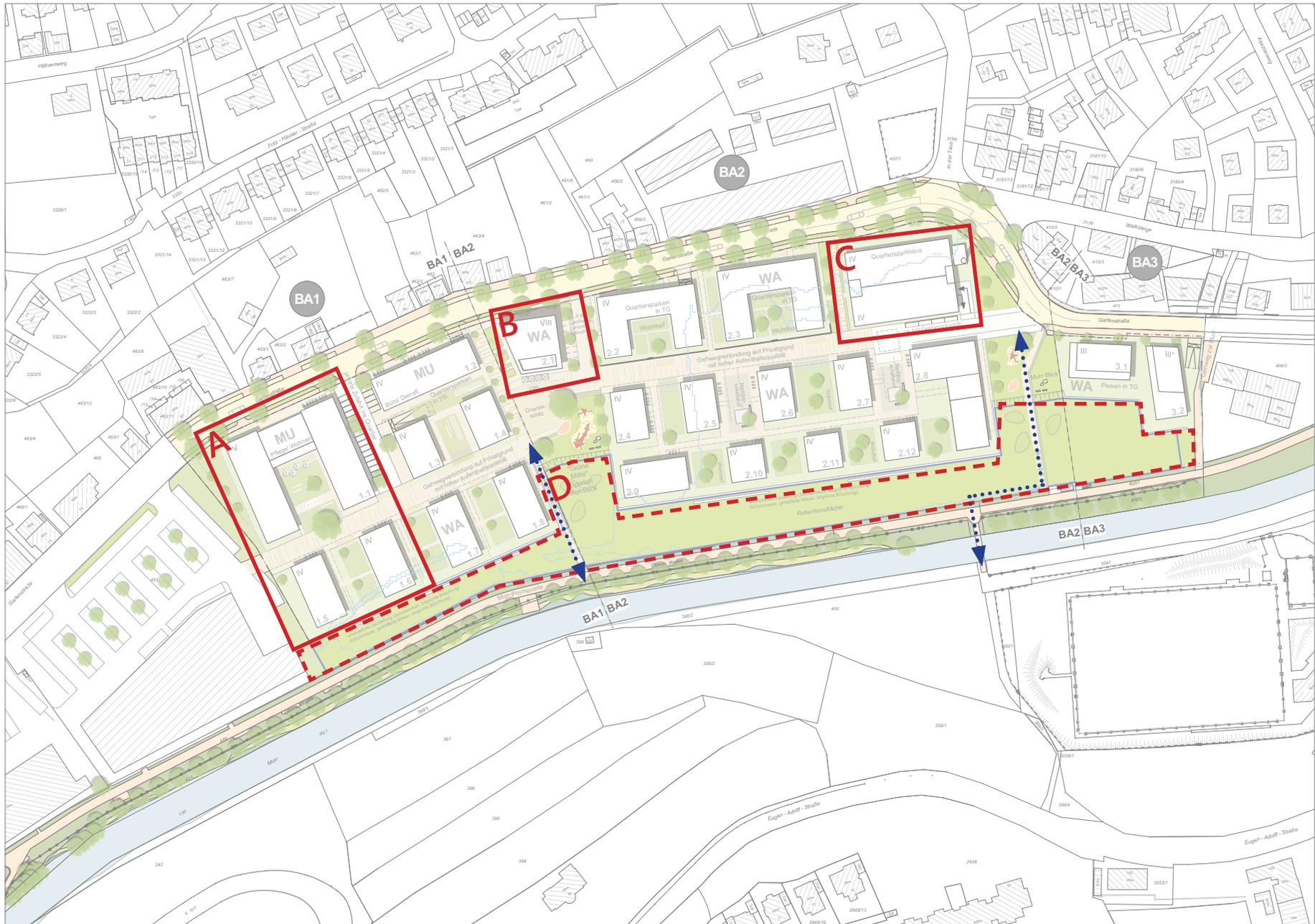


Abb.: Städtebauliches Gesamtkonzept M 1:2.500, Stand 14.05.2020

Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
 Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

# Anlass der Fortschreibung



Abb.: Städtebauliches Gesamtkonzept o.M., Stand 28.02.2019

## Anlass der Fortschreibung

Städtebauliche Planung ist immer ein dynamischer Prozess. Unterschiedliche Aspekte und ihre integrative Bearbeitung fordern eine stetige Verifizierung des Planungsstands und gegebenenfalls eine Optimierung bisheriger Planungsentscheidungen.

Vorliegende Fortschreibung des Rahmenplans vom 28.02.2019 stellt somit einen Statusbericht über die Weiterentwicklung der bisherigen Planung dar.

Veränderte Rahmenbedingungen führen zu einer neuen Konstitution der städtebaulichen Quartiere:

**A** Zur Gewährleistung einer zeitnahen Realisierung wird der Starterbaustein "Pfleger-Wohnen" am westlichen Gebietsrand an die Gartenstraße nach Norden verschoben; damit ist der Baukörper vollständig aus dem Bereich des hundertjährigen Hochwasserbereichs. Der weiterhin u-förmige Baukörper formuliert einen geschützten Wohnhof mit Öffnung zum Boulevard. Im südwestlichen Gebietsbereich entsteht weiteres Wohnbaupotenzial mit räumlich direktem Bezug zur Murr.

**B** Die Neuordnung der Baustrukturen führt zur Konzentration auf einen Hochpunkt als Image prägendes Gebietszeichen am mittleren Gelenkpunkt der Gartenstraße. Damit entfallen die bisherige bauliche Überhöhung am westlichen Gebietsauftakt und der Hochpunkt im Osten.

**C** Mit dem Ziel eines optimierten Baumassenkonzepts wird der flächenhafte Umfang der Tiefgaragen reduziert. Tiefgaragen bleiben weiterhin für das westliche Quartier geplant. Auch der Bebauungstreifen an der Gartenstraße erhält eine Tiefgarage. Mit einer oberirdischen Quartiersgarage an der Gartenstraße wird an den überwiegend verkehrsfreien Räumen des Quartiers festgehalten. Die Quartiersgarage deckt das notwendige Parkierungsangebot für die südlichen und östlichen Wohnbausteine ab.

**D** Auf Grundlage der Retentionsvolumenbilanz zum Hochwasserüberflutungsraum erfolgt eine Beruhigung der südlichen Baugebietslinie. Die Quartierskante formuliert nun einen räumlich klaren Gebietsabschluss gegenüber der vorgelagerten Retentionsmulde.

# Städtebaulich-freiräumliche Idee



Abb.: Städtebauliche Idee

Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

Dem Leitgedanken der Murr-Orientierung weiterhin folgend gliedert sich das Quartier in drei bebaute Bereiche. Die drei bebaubaren Felder werden durch Grünbereiche untergliedert, die eine Durchgängigkeit in Nord-Süd Richtung zur Murr gewährleisten.

Der Quartiersgedanke einzelner Baufelder wird in der Fortschreibung des städtebaulichen Gesamtkonzepts gestärkt.

Mit der Ausformulierung unterschiedlicher Raumkanten reagiert eine differenzierte Gestaltung auf die angrenzenden Lagen. Eher geschlossene und somit raumbildende Strukturen sind an der Gartenstraße vorgesehen und übernehmen dort auch abschirmende und schützende Wirkung. Nach Süden öffnen sich die Baustrukturen zur Murr und lassen von vielen Gebietslagen eine Teilhabe am hochwertigen Landschaftsraum zu. Landschaftsbezüge werden in die urbanen Strukturen eingebunden und mit der neuen Lage der östlichen Grünfuge über das Plangebiet hinaus gestärkt.

Eine vielfältige Durchwegung des Quartiers gewährleistet die Einbindung in das Umfeld. Die Nord-Süd gerichteten Grünräume einerseits und der West-Ost verlaufende Boulevard erzeugen unterschiedliche städtische Atmosphären. Unterschiedliche Bautypologien und ein markanter Hochpunkt markieren städtebauliche Schlüsselpositionen.

Zwischen dem Urbanen Gebiet im Westen und dem anschließenden Wohngebiet im Osten spannt sich im Bereich des markanten Hochpunkts ein Quartiersplatz auf.



Abb.: Städtebauliches Gesamtkonzept M 1:2.500

Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
 Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20



Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

Abb.: Baustruktur auf den Baufeldern

### Baustruktur und Typologie

Auf den Baufeldern kann weiterhin eine differenzierte Bebauung entstehen. Die Typologien der U-bauten mit Hofbildung und Zeilen entlang der Gartenstraße sind konsequent fortgeführt. Die Orientierung nach Süden bei Lärmabschirmung zur Gartenstraße ermöglicht attraktive Wohnlagen.

Die Hofbebauung für Sonderwohnformen im westlichen Bereich rückt nun an die Gartenstraße. Das zweite Baufeld von Westen bildet mit seiner Zeilenstruktur voraussichtlich einen Bereich mit Ergänzungsnutzungen zum Wohnen ab, Büros und Dienstleistungsangebote gewährleisten den Charak-

ter des gemischt-genutzten urbanen Stadtquartiers und tragen zur Belebung der Stadträume an dem Boulevard bei.

Die oberirdische Quartiersgarage an der östlichen Gartenstraße ergänzt die straßenbegleitende Baustruktur. Mit ihrer vergleichbaren Höhe zur Umgebungsbebauung und einer angemessenen, attraktiven Fassadengestaltung wird das Bauwerk in die Straßenabwicklung eingebunden.

Zum Fluss hin löst sich die Bebauung weiter auf. Den südlichen Rand bildet eine offene Punktbebauung mit selbst vielseitiger Orientierung und der Offenheit, Durchblicke zur Murr von den

nördlichen Wohnlagen zu erhalten. Mit der Verteilung der unterschiedlichen Bautypologien ergibt sich ein konsequentes Dichtekonzept. Die Bebauung ist durchgehend mit vier Vollgeschossen angelegt. Im zentralen Bereich der mittleren Grünfuge definiert ein Hochpunkt die Quartiersmitte. In der Fortschreibung ersetzt das neue bauliche Merkzeichen die bisherigen zwei baulichen Hochpunkte als westliche und östliche Gebietsaufтакты.

### Lärmschutzkonzept

Das bauliche Rückgrat zur Gartenstraße schirmt den Immissionseintrag ins Gebiet ab. Die Planung wird bezüglich des Lärmschutzes und gegebenenfalls



Abb.: Nutzungskonzept

erforderlichen Maßnahmen fachgutachterlich begleitet.

### Nutzungsmischung

Im westlichen Teilbereich wird entlang der Gartenstraße eine Bebauung für eine Mischung angeboten. Wohnen und Arbeiten sollen im Vordergrund stehen. Auf dem westlichen Baufeld ist eine Sonder(wohn)nutzung in Form von Pflegewohnen möglich. Die urbane Nutzungsmischung wird in der Fortschreibung bis zum zentralen Bereich mit dem Hochpunkt ergänzt.

Im Schnitt- und Gelenkpunkt weitet sich der Boulevard zu einem einladenden Stadtplatz auf, der durch die an-

grenzenden Erdgeschossnutzungen bespielt werden soll. Ein gastronomisches Angebot und sonstige publikumsfördernde und belebende Nutzungen tragen beispielsweise zur Aktivierung des Quartiers bei. Die räumliche Anbindung leitet in die attraktiven Freiräume des Quartiers über.



Abb.: Grüne Fugen

### Freiraumstruktur

Der Freiraumstruktur kommt im neuen Quartier eine hohe Bedeutung zu. "Grüne Fugen" gliedern die Baufelder; diese Unterteilung in drei Teilbereiche in Ost-West-Richtung gewährleistet eine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung, wie sie bisher nicht gegeben ist. Neben der Vernetzungsfunktion werden Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen in den Grünbereichen angeboten. Die Grünbereiche bleiben dabei nutzungs offen gestaltet.

Am Schnittpunkt vom Urbanen Gebiet zum Wohngebiet spannt sich ein Quartiersplatz auf.

Die differenzierte Bebauungsstruktur mit ihrer Kleinteiligkeit nach Süden gewährt aus allen Lagen Blickbeziehungen in den Naturraum der Murr. Das Wohnen am Wasser kann vielfältig erlebt werden.

# Hochwasserschutzkonzept

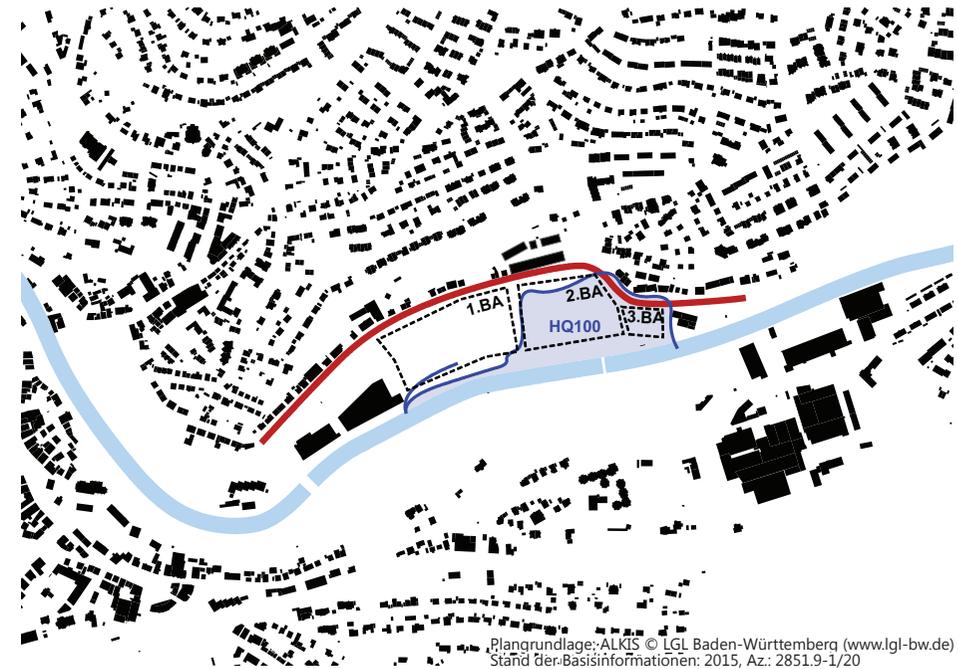


Abb.: Realisierungsabschnitte

## Realisierungsabschnitte und Hochwasserschutz

Die Attraktivität des neuen Quartiers begründet sich in besonderem Maße aus seiner Nähe zum Fluss, gleichzeitig ist mit der Nähe zum Wasser aber auch die Gefahr von Hochwasserereignissen gegeben, die Schutzmaßnahmen erfordern. Das Plangebiet wird fachlich im östlichen Teilbereich zunächst als „Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses“ (Hochwassergefahrenkarte von 2010) eingestuft: dies sind alle Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen im Umgang mit der Flächennutzung

zur Sicherung folgender Ziele: zum einen darf sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und darüber hinaus im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben und zum anderen muss das Plangebiet vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird.

Im Rahmen der bisherigen Planung wurden daher die Auswirkungen eines 100-jährlichen Hochwassers auf das Plangebiet durch ein Fachingenieurbüro berechnet.

Aufgrund der stattgefundenen Abrissmaßnahmen und somit einhergehenden Überformung bzw. Veränderung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht die dargestellte HQ100-Linie aus der Hochwassergefahrenkarte von 2011 nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. In einem Gutachten wurde die HQ100-Linie entsprechend neu ermittelt.

Unter der Maßgabe einer phasenweisen Neubebauung des Arealen wurden die jeweils abschnittsweise wegfallenden Retentionsvolumina erneut berechnet. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurde der nun vorliegende Entwurf iterativ gegenüber

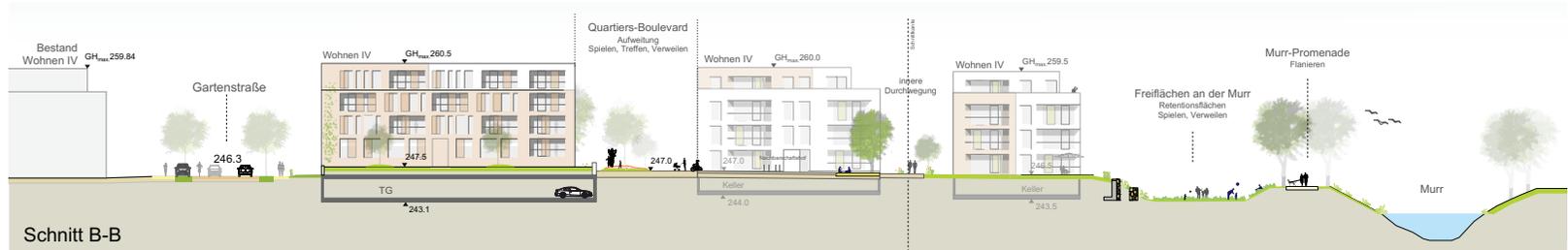
den Hochwasserberechnungen dahingehend optimiert, den Retentionsausgleich möglichst innerhalb des Plangebiets herzustellen. Hierzu ist die südliche Kante der Baufelder, die auf einem hochwasserfreien Höhenniveau liegt, gegenüber früheren Planungen soweit nach Norden verschoben und im Rahmen der Fortschreibung optimiert, damit zwischen Uferweg der Murrpromenade und Baufeldskante ein neuer Retentionsbereich als naturnah gestaltete große Mulde entsteht. Das neue Baugebiet wird dann voraussichtlich in drei Realisierungsabschnitten bebaut werden. Im Zuge der Neubebauung des Plangebiets entfallende Retentionsvolumina werden zeit- und



Abb.: Lage der Schnittlinien  
 Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
 Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Abb.: Schemaschnitte Nord-Süd  
 M 1:500

volumengleich innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Der erste und zweite Bauabschnitt, der westliche und mittlere Teilbereich, können zeitnah entwickelt werden, da der westliche Teilbereich bereits fast vollständig außerhalb der Überschwemmungsflächen liegt und der mittlere Teilbereich durch oben beschriebenen Retentionsraum voraussichtlich im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Der letzte Bauabschnitt (östlichste Teilbereich) kann erst dann realisiert werden, wenn das Gebiet aufgrund von oberhalb wirkenden Hochwasserrückhaltebecken bei HQ100 nicht mehr überschwemmt wird bzw. ein weiterer Volumenausgleich erfolgt ist.

Das Hochwasserschutzkonzept mit seinen Anforderungen an den Hochwasserschutz wird im weiteren Planungsprozess fachgutachterlich begleitet und mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

#### Wasserwirtschaftliche Untersuchungen

Im Zuge der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, November 2019) wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis und der Stadt Backnang die technische Machbarkeit der vorgesehenen Retentionsmulde anhand der tiefbaulichen Erschließung (Hübner Ingenieure GmbH) geklärt. Die

Anforderungen zur Machbarkeit aus Altlastensicht können danach ebenfalls eingehalten werden. Es konnte der Nachweis zur Machbarkeit erfolgen, dass durch das Hochwasserschutzkonzept der verloren gehende Retentionsraum beim HQ100 durch die geplante Retentionsmulde wertgleich ausgeglichen werden kann.

#### Altlastensituation

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren Nutzungen mit Altlasten vorbelastet. Aus gutachterlicher Sicht ist die vorgesehene Planung schadlos durchführbar. In die Altablagerung darf jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit dem

Landratsamt Rems-Murr-Kreis baulich eingegriffen werden. Die Höhenlagen der Gebäudesoles sind hierauf abgestimmt.

Die Reduzierung der flächenhaften Tiefgaragen trägt zur Minderung des Eingriffs und der Aushubmengen bei.

# Mobilitätskonzept

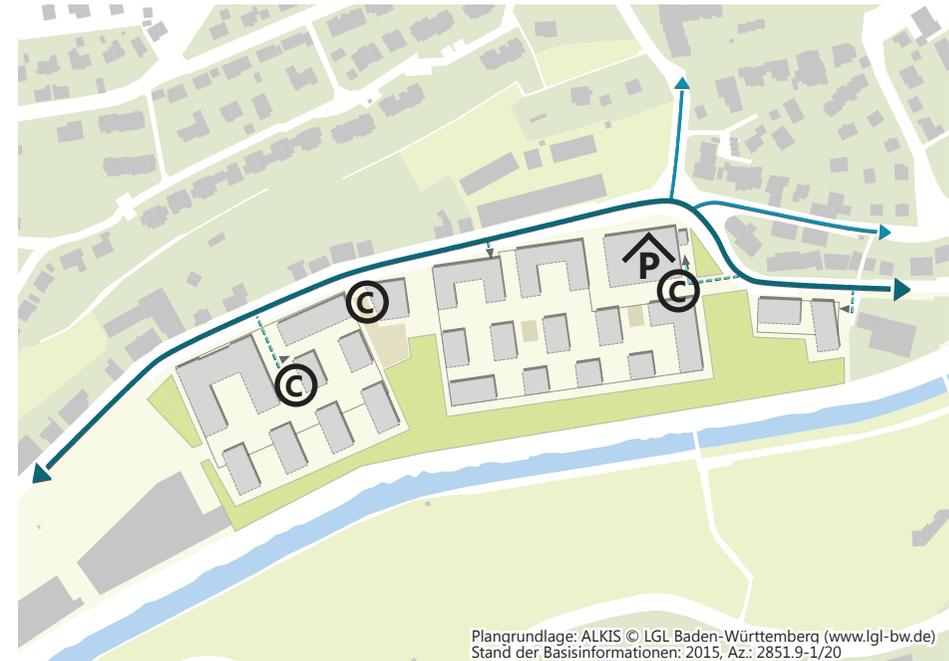


Abb.: PKW-Anbindung

## Erschließung und Parkierung MIV

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt in Form von privaten Erschließungsstraßen bzw. -wegen von der nördlich verlaufenden Gartenstraße. Aufgrund der guten Anbindung an den Nahverkehr und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen wird das Quartier verkehrsarm angedacht.

Somit soll sich die innerquartierliche Erschließung für den MIV nur auf einzelne Stiche von der Gartenstraße aus kommend beschränken. Die Parkierung erfolgt im westlichen Quartier und am Nordrand in Gemeinschaftstiefgaragen. Um die Verkehrsmenge und das Verkehrsaufkommen innerhalb der

Quartiere zu reduzieren sowie eine attraktive autofreie Wohnumgebung zu schaffen, befinden sich die Einfahrten zu Tiefgaragen nahe an der Gartenstraße, die durch kurze Stiche angedient werden.

Der östliche Teilbereich wird durch eine oberirdische Quartiersgarage (P) mit Anbindung an die östliche Gartenstraße versorgt. Hier können ausreichend Stellplätze realisiert werden, für alle Wohnungen.

Entlang der Stiche werden für den Besucherverkehr Parkierungsangebote angeordnet.

## Car Sharing (C)

An zwei dezentral angeordneten Punkten werden Car Sharing Stellplätze angeboten; Car Sharing trägt zur Reduzierung der Anzahl einzelner Privat PKW und erforderlichen Stellplätze bei und fördert die neuen Mobilitätsarten.



Abb.: Rettungswege und Entsorgung

### Leitlinie Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten erfolgen von der Gartenstraße und über die interne Erschließung des „Boulevards“. Über „Stiche“ können die Gebäude zur Murr erreicht werden. Die Richtlinien der LBO BW und der Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Je nach „Befahrungskonzept“ können die drei Punkthäuser direkt zur Murr im BA2 über eine Ringerschließung angefahren werden oder diese werden über Stiche angedient. Die Rettung erfolgt dann über tragbare Leitern.

### Abfallentsorgung

Die innere Erschließung gewährleistet eine Befahrbarkeit des Boulevards für

die Müllabfuhr mit Zufahrten von der Gartenstraße aus. Abstellflächen für Müllcontainer (M) sind in Form von Sammelabstellflächen entlang des „Boulevards“ vorgesehen und von der Müllabfuhr direkt anfahrbar.

### Leitlinie Technische Infrastruktur

Für die Wärmeversorgung des Quartiers ist ein BHKW (W) vorgesehen. Ein möglicher Standort wäre im östlichen Zufahrtsbereichs des Parkhauses denkbar. Notwendige Trafostationen werden im Plangebiet „diskret“ in die Freiraumplanung integriert.

Es werden weitere Service-Angebote wie Paketstationen (P) angeboten.

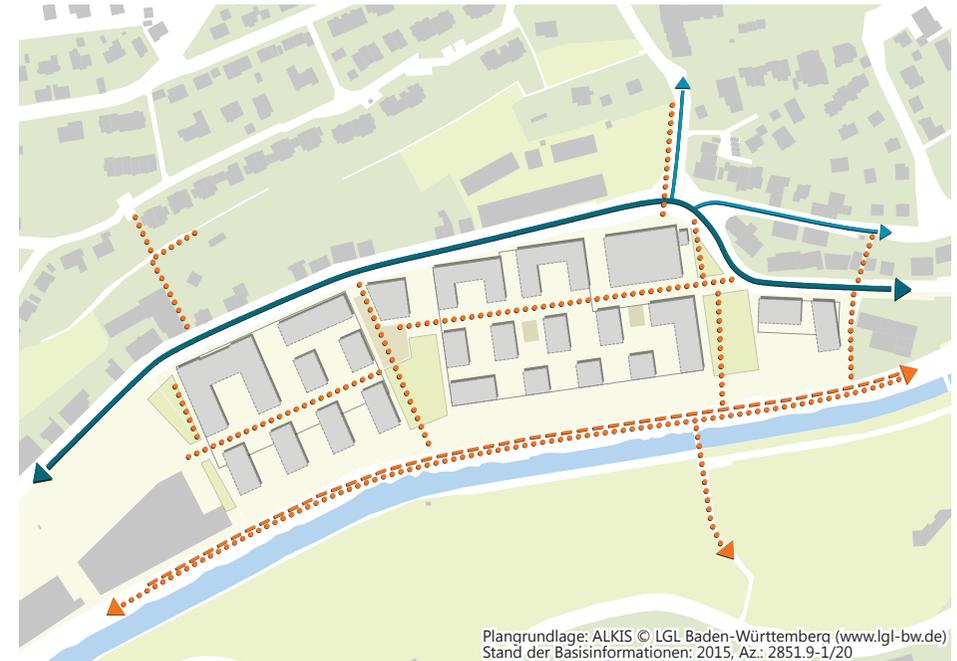


Abb.: Fuß- und Radwegenetz

### ÖPNV

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km vom Bahnhof Backnang entfernt. Das Plangebiet ist im Norden und Osten der Gartenstraße mit zwei Linien durch den Busverkehr mit Verbindungen ins Stadtzentrum und das Umland sowie zum Bahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Stadt Backnang verfügt über einen Regionalbahnanschluss u.a. nach Stuttgart und Nürnberg sowie einen S-Bahnanschluss in das Oberzentrum Stuttgart mit rund 18.000 Fahrgästen am Tag. Die Stadt Backnang ist zudem bemüht Haltepunkt für den Fernverkehr zu werden.

### Fuß- und Radwegevernetzung mit der Umgebung

Dem Plangebiet kommt im Bezug auf die Vernetzung mit der Umgebung eine bedeutende Rolle zu. Als ehemals nicht öffentlich zugängliches Werks- und Betriebsgelände ist insbesondere die Vernetzung in Nord-Süd-Richtung ein Qualitätszugewinn. Zudem wird die Murrpromenade im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgewertet. Die Murrpromenade führt in Richtung Osten zu den Murrbädern Backnang und in die freie Landschaft. In Richtung Westen wird die Innenstadt Backnangs angebunden.

## Besondere Identitäten

Eine ablesbare, eigenständige Gestaltung des Außenraums soll als Identität stiftendes Bild den Quartiercharakter prägen. Architektur und Freiraum greifen als eine Einheit ineinander und bilden so für Bewohner\*innen und Nutzer den städtebaulichen Rahmen in einem starken Gesamtkontext. Nutzbare und abwechslungsreiche Freiräume entstehen durch die Hierarchie der Stadträume:



### „Öffentliche Räume“

Charakteristisch ist ihre Gestaltung als Mischverkehrsflächen für die gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Es sollen sichere Räume entstehen, die über ihre Erschließungsfunktion hinaus Aufenthaltsqualität bieten.

### 1\_Boulevard

Das Quartier wird in Ost-West-Richtung von einem Fußgängerbereich durchzogen, welcher in der Quartiersmitte als autofreie Parallelerschließung zur Gartenstraße läuft. Der Fußgängerbereich bildet als zentrale Erschließung einen Boulevard zu dem in den Erdgeschosszonen der Randbebauung zum Teil öffentliche Nutzungen wie Cafes und Dienstleister orientiert sind.



Davon ausgehend wird die Bebauung im Süden mit kleineren Fußwegen erschlossen.

### 1a\_

Am Gelenkpunkt des Boulevards mit der Nord-Südverlaufenden Grün Fuge entsteht ein städtischer Platzraum, der nach Norden durch den Quartiershochpunkt gefasst wird und sich nach Süden zur Murr öffnet.

### 2\_Gemeinschaftliche Nachbarschaftshöfe

Die Baustrukturen der Baufelder lassen gegenüber dem Umfeld abgeschirmte gemeinschaftliche Höfe entstehen. Sie geben der nachbarschaftlichen Begegnung und dem Austausch einen angemessenen Raum des Zusammenlebens.

### 3\_Grüne Fugen

Die "Grünen Fuge" als Zäsuren der Bauungsstruktur steigen nur langsam aus der Retentionsmulde nach Norden an, so dass Teilbereiche dieser Grünflächen ebenfalls als Retentionsraum wirken.

### 4\_Murrpromenade

Entlang der Murr verläuft die Murrpromenade, welche aus dem teilweise Rück- bzw. Umbau der Straße „Obere Walke“ resultiert. Die Gestaltung der Murrpromenade ist ein über den Geltungsbereich hinausreichendes Entwicklungskonzept, dessen Maßnahmen zur Renaturierung des Murrufers auch stadtoökologische Funktionen stärkt und das Gewässerumfeld der Murr als Erlebnisbereich gestalterisch und ökologisch aufwertet. Im Bereich des Plangebiets werden Terrassen zur Murr und sonstige bauliche Anlagen vorgesehen.

### 5\_Retentionsbereich zwischen Baufeldern und Murrpromenade

Der Retentionsbereich zwischen Uferweg der Murrpromenade und der Kante der Baufelder wird als sanfte Mulde vertieft. Somit entsteht ein definierter Retentionsraum als Ausgleich der veränderten Höhenlage der Baufelder. Die Kante zu den Baufeldern wird mit einer Stützwand hergestellt, die durch Berankungen, Natursteinvorsatz, Gabionenstufen, Anböschungen oder z.B. als Kletterwand an die jeweilige Situation angepasst, variabel gestaltet werden kann.



Abb. oben: Referenzbilder Quartiersfreiräume  
Abb. rechts: Ausschnitt Lageplan Gesamtkonzept



Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))  
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20

# Städtebauliche Kennzahlen

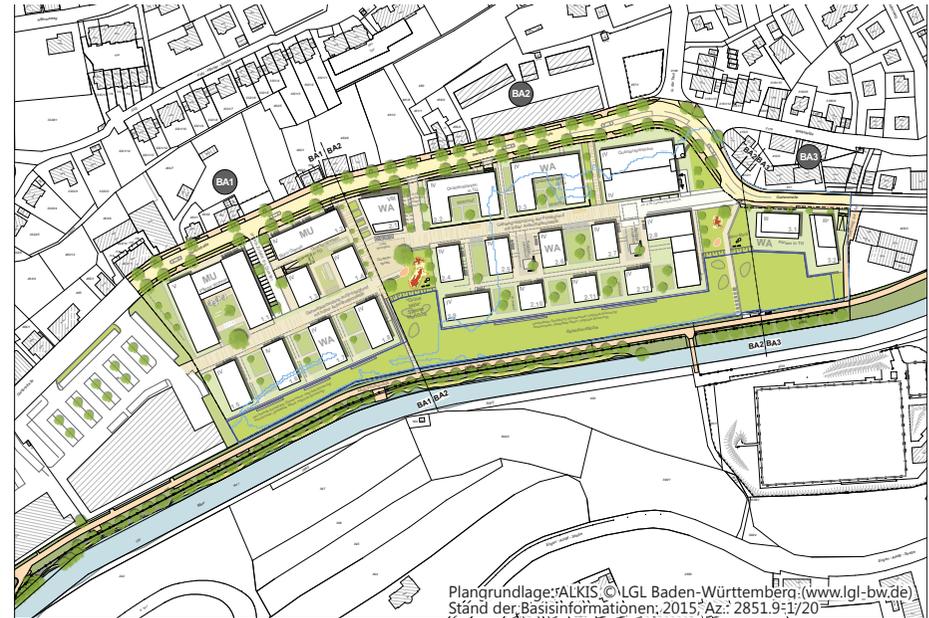


Abb.: Lageplan

## Flächenbilanz

	Gebietsfläche	100%	48.710m <sup>2</sup>
	Retentionsfläche	19%	9.570m <sup>2</sup>
	Quartierserschließung <sup>2</sup>	9%	4.470m <sup>2</sup>
	öfftl. Gehweg	1%	170m <sup>2</sup>
	Quartiersgrünfläche <sup>1</sup>	5%	2.670m <sup>2</sup>
	Wohnen	47%	22.710m <sup>2</sup>
	Mischnutzung	19%	9.120m <sup>2</sup>

## Gesamtgebiet Wohnen

ca. 50.000 qm BGF Wohnen  
ca. 370 WE

<sup>1</sup> tlw. Zuordnung als Nettobauland mit Pflanzbindung möglich

<sup>2</sup> Erschließung ohne Straßenausrundungen

Alle Werte ca.-Angaben gemäß Planstand

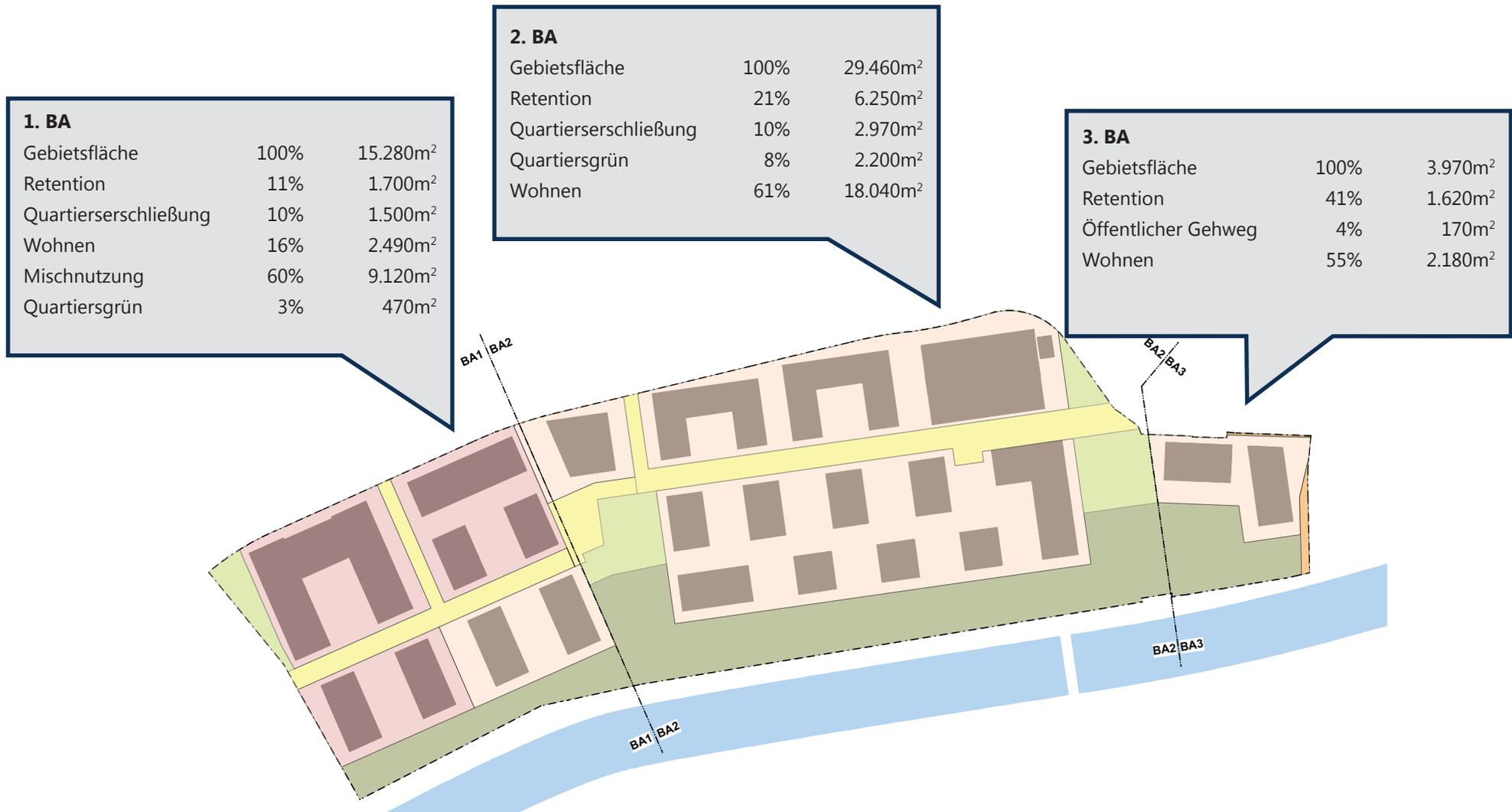


Abb.: Städtebauliches Gesamtkonzept / Flächenermittlung

Plangrundlage: ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Stand der Basisinformationen: 2015, Az.: 2851.9-1/20