

Städtebauliches Konzept M 1:500
Szenario I „integrierte, ganzheitliche Entwicklung“

Vogelperspektive über die neuen Quartiere „Volgerwiesen“ und „Herren- und Moltkestraße“



Herleitung

Die Siedlungsstruktur im alten Ortskern wird aus kleinteiliger Haus-Hof-Bebauung gebildet und besteht aus einem klar gefassten Stadt-raum sowie grünen Innenbereichen (noch genutzte oder ehemalige Nutzgärten und landschaftliche Flächen), die durch den Kranz aus Nebengebäuden und Scheunen begrenzt werden. Große Teile der Volgerwiesen waren bisher grüner Siedlungsrand. Der Neubau des Lidl ist vor diesem Hintergrund als solitärer „Fremdkörper“ zu verstehen, der städtebaulich isoliert steht.

Die grundsätzliche Entwurfsidee bleibt dieser Linie treu. Zwar verschiebt die zweite Reihe die bisherige Siedlungsstruktur aber das Ziel bleibt trotzdem der Erhalt eines zusammenhängenden, grünen Innenbereichs. Auch die kleinteilige Siedlungsstruktur soll fortgesetzt werden, jedoch erscheint die Haus-Hof-Bauweise nicht als der geeignete Maßstab für heutige Nutzungsansprüche (wie auch die unzähligen Um- und Anbauten im Bestand beweisen) und die Entwurfsaufgabe der Realisierung von Geschosswohnungsbau durch einen Projektentwickler. Zwei oder mehrere Wohneinheiten pro Etage bedürfen daher entsprechende Gebäudetiefen und -dimensionen, die sich so bisher nur an wenigen Stellen im alten Ortskern finden. Der Solitär Lidl bekommt ein Gegenüber in Form einer Sondernutzung (Senioren- oder Mehrgenerationenresidenz), die sich in Größe und Form genau wie der Nahversorger von der Nachbarschaft unterscheidet.



Städtebauliches Konzept M 1:500

Szenario II Variante I „unabhängige Gebietsentwicklung und Eigenentwicklung Ottstraße“



Städtebauliche Idee

Trotz unterschiedlicher Entwicklungsszenarien (von einer integrierten übergreifenden Entwicklung unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen bis hin zur kleinteiligen Nachverdichtung als Eigenentwicklung auf den privaten Grundstücken) wird ein städtebauliches Bild entwickelt, das in allen Szenarien, abgesehen von Details und notwendigen geringfügigen Abweichungen, erreichbar ist.

Wie von der Ausloberin beabsichtigt, ist auf dem südlichen Plangebiet ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die bisherige Siedlungskante mit Nebengebäuden erhält hierzu in der „dritten Reihe“ eine bauliche Ergänzung in Form von winkel- und zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten, die sich um einen gemeinsamen grünen Anger gruppieren. Den nördlichen und südlichen Abschluss des halböffentlichen Raums bilden der erweiterte Biergarten bzw. ein kleiner Spielplatz vor der Quartiersgarage.

Das nördliche Plangebiet erscheint zweigeteilt: mit Geschosswohnungsbau im Norden und dem Senioren / Mehrgenerationen-Residenz sowie kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen in Anlehnung an die vorhandene Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse im rückwärtigen Bereich entlang der Ottstraße. Damit soll ein differenzierteres Nachfrageangebot geschaffen, aber auch städtebaulich eine Abstufung (Kubatur, Höhe) zum Bestand an der Ottstraße erreicht werden. Verbindendes Element ist auch hier ein gemeinschaftlicher halböffentlicher Freibereich, der im Süden den großen und raumprägenden Bestandsbaum integriert.

Ein Ausbau der Scheunen zum Wohnen oder Neubau auf gleichem Fußabdruck für die rückwärtigen Kranz an Nebengebäuden ist denkbar und perspektivisch gewünscht. Ein erklärtes stadträumliches Ziel ist es außerdem, die durch die zur Disposition stehenden Bestandsgebäude entlang der Quartierszufahrten entstehenden Baulücken nach Möglichkeit durch Neubauten zu ersetzen, um die weitestgehend geschlossenen Straßenfronten zu erhalten.

Die Erschließung im Norden bedient die Tiefgarage, ein Erschließungsring als verkehrsberuhigte Wohnstraße dient als Zufahrt für die Einfamilienhäuser. Um eine effiziente Erschließung zu gewährleisten, wird eine zusätzliche Anbindung südlich des Lidl über den Parkplatz vorgeschlagen, ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungskräfte. Ungewollte oder unnötige Verkehre sollen durch eine Pollerlösung verhindert werden.

Szenario I „integrierte, ganzheitliche Entwicklung“

Eine ganzheitliche Entwicklung ohne Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ermöglicht für den Bereich „Volgerwiesen“ im rückwärtigen Bereich der Ottstraße eine größere Anzahl an Reihen- und Doppelhäusern. Die bestehenden Scheunen dienen ausgebaut oder als Neubau den Bedarfen der Privateigentümer entlang der Ottstraße. Die notwendigen Stellplätze in Teilen in der Tiefgarage und oberirdisch entlang der Zufahrt sowie für den ausgebauten Scheunenkranz in den jeweiligen Höfen.

Szenario II Variante I „unabhängige Gebietsentwicklung und Eigenentwicklung Ottstraße“

Kern des Szenarios ist die individuelle, bedarfsgerechte Eigenentwicklung auf den Parzellen entlang der Ottstraße. Dies und die weit in die Tiefe gehenden, schmalen Parzellen ermöglichen in weiten Teilen nur freistehende Einfamilienhäuser oder in Abstimmung Doppelhäuser. Flurstück 1487 ist mit klassischen Baulösungen und notwendigen baurechtlichen Abstandsregelungen sogar überhaupt nicht bebaubar. Die städtebauliche Dichte und die Zahl der erreichbaren Wohneinheiten fällt somit moderat geringer aus. Die notwendigen Stellplätze für die privaten Entwicklungen sind entsprechend auf den Bestandsparzellen nachzuweisen (Parken im Hof, Ausbau der Nebengebäude zu Garagen).

Der bei einer integrierten Entwicklung in Szenario 1 angedachte Erschließungsring lässt sich in diesem Szenario nicht realisieren. Stattdessen wird die grundsätzliche Notbefahrbarkeit von Norden oder Süden (Zufahrt Ottstraße am Bayerischen Hof) über die östliche Flanke des Grünen Angers sichergestellt.

Szenario II Variante II „Gemeinsame Projektentwicklung“

Der Entwurfsvorschlag stellt ein Kompromiss dar und erreicht fast das gleiche städtebauliche Erscheinungsbild wie die integrierte Gesamtentwicklung in Szenario 1. Als unabhängige Bauabschnitte sind sowohl die o.g. Erschließungslösung (verkleinertes Platz vor dem Begegnungscave) als auch perspektivisch eine gemeinsame Umfahrung / Durchwegung denk- und erreichbar. Gegenüber der Variante 1 lassen sich wieder mehr Wohneinheiten realisieren. Die Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern entspricht den vorhandenen Parzellengrenzen zu den Nachbarn und ließe sich so bei gemeinsamer Projektentwicklung auch ohne umfangreiche Zusammenlegung der Parzellen erreichen.

Der große Bestandsbaum bleibt Teil einer Privatparzelle, sodass sich der gemeinschaftliche Grünraum nicht soweit nach Süden ausdehnt. Die querende öffentliche Durchwegung für Anlieger und Besucher ist daher direkt nördlich des Scheunenkranzes angeordnet.

Städtebauliches Konzept M 1:500

Szenario II Variante II „Gemeinsame Projektentwicklung“



Städtebauliche Kennwerte

Szenario I

GR	BGF	WE	Nettobauland	GRZ	BGF
4.354m ²	8.868m ²	75	12.149m ²	0,36	0,73

Szenario II Variante I

GR	BGF	WE	Nettobauland	GRZ	BGF
3.785m ²	8.063m ²	68	11.275m ²	0,34	0,72

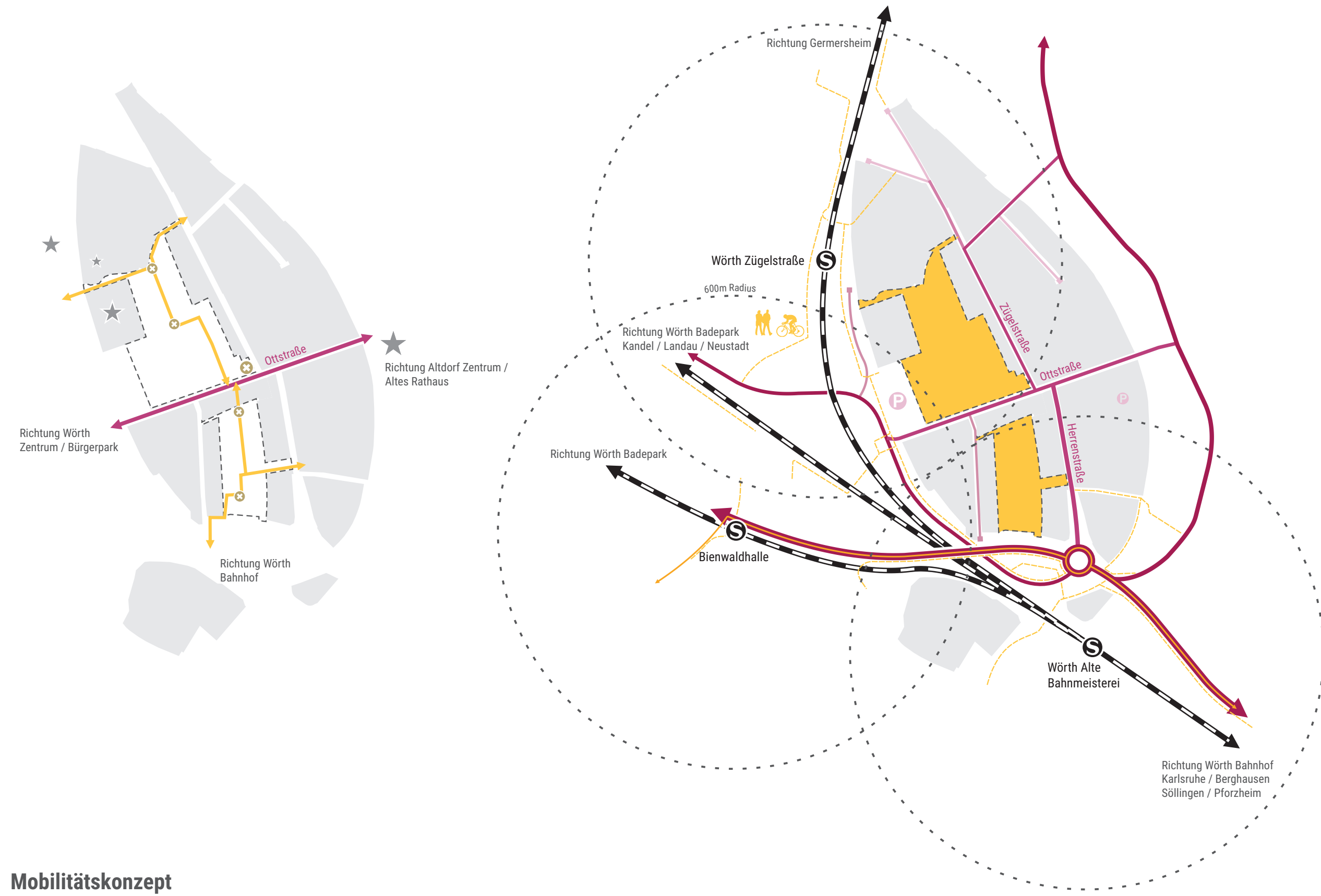
Szenario II Variante II

GR	BGF	WE	Nettobauland	GRZ	BGF
3.770m ²	8.046m ²	69	10.226m ²	0,37	0,79

Potentielle Bauabschnitte
(Szenario II Variante II)



angestrebte Verknüpfung und übergeordneter verkehrlicher Zusammenhang



Mobilitätskonzept

Primäre Zielsetzung sollen weitgehend autofreie Quartiere sein. Durch die gewünschte hauptsächliche Realisierung von Geschosswohnungsbau besteht jedoch ein hoher Bedarf an Stellplätzen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt daher in Quartiersgaragen. Zufahrten und Zuwegungen sind nur als notbefahrbar für Anlieger zu verstehen.

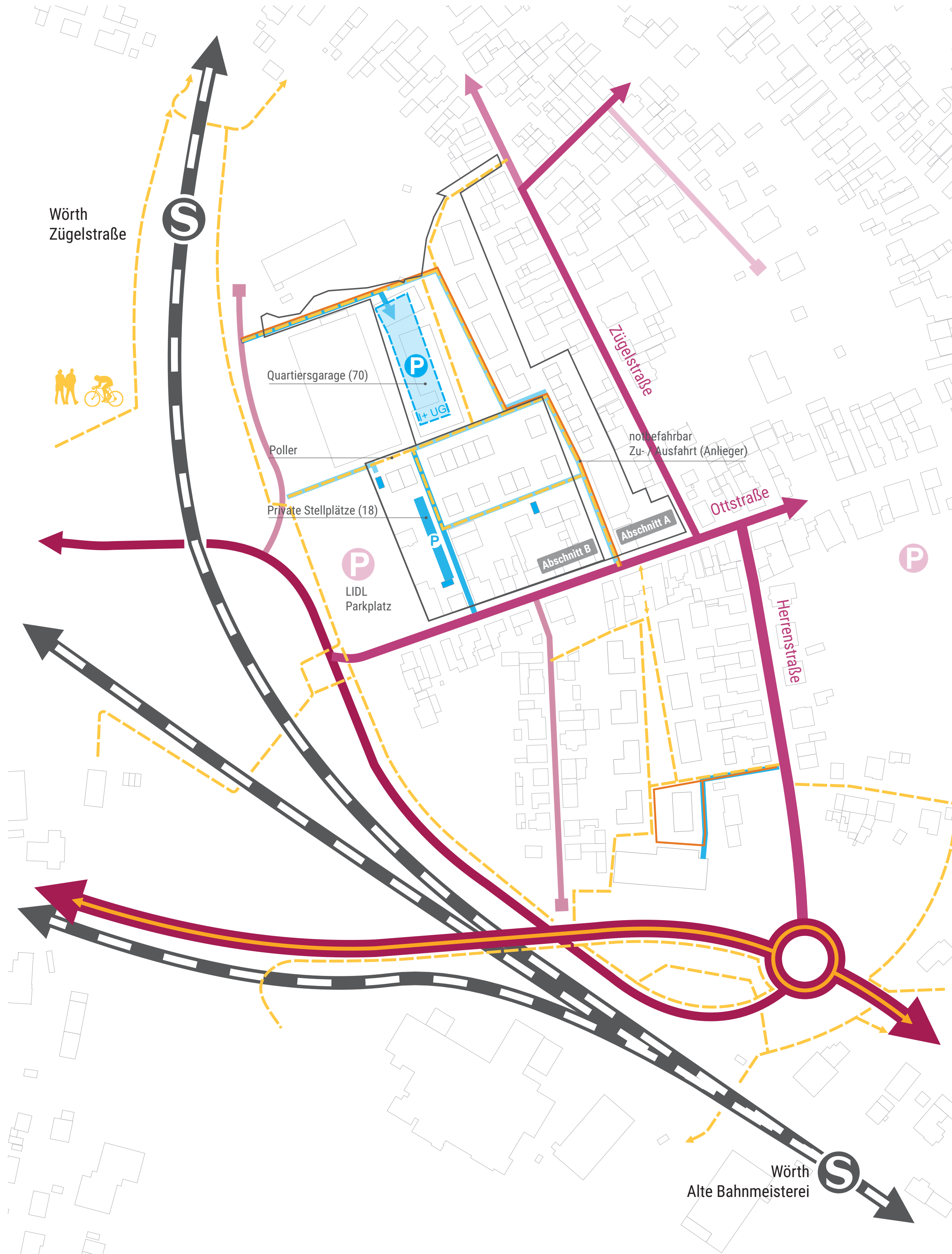
Das Sondergebäude im nördlichen Plangebiet ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Tiefgarage, wobei nur ein Geschoss unterirdisch angelegt ist.

Vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung und einer umweltfreundlichen Nahmobilität wird der guten Vernetzung der Quartiere und mit den umgebenden Nachbarschaften für Fußgänger und Radfahrer eine besondere Bedeutung beigemessen, weswegen ein zusätzlicher Fußweg südlich des LIDL vorgeschlagen wird.

Mobilitätsskizze o.M.
(Szenario II Variante I)



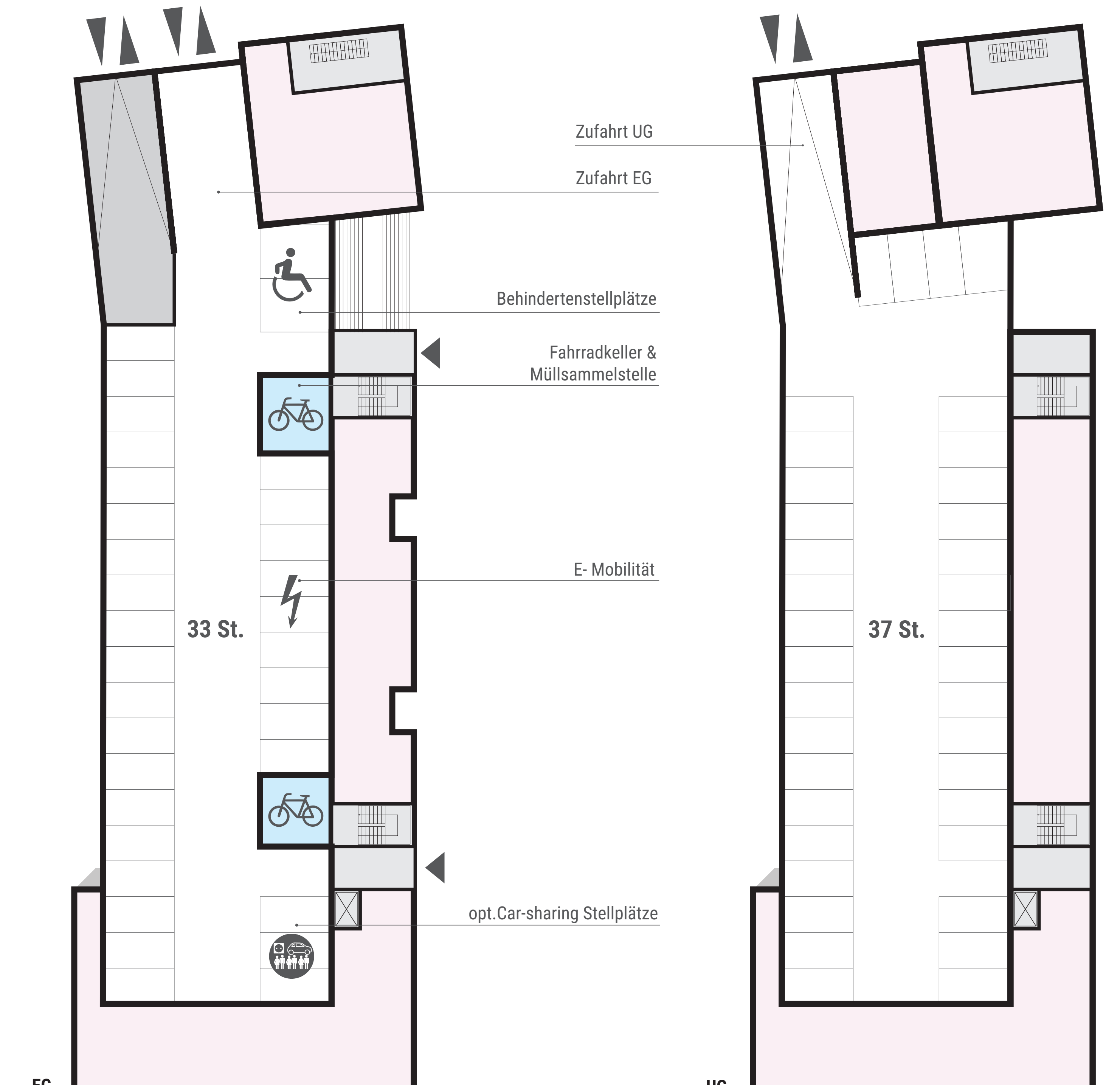
Mobilitätsskizze o.M.
(Szenario II Variante II)



Schwarzplan M 1:1000
(Szenario II Variante II)



Quartiersgarage
M 1:200



Abschnitt A:
Insgesamt 70 Stellplätze
- davon 54 Stellplätze (Wohnen privat)
- davon 6 Stellplätze (Besucher)
- davon 4 Stellplätze (Seniorenwohnen)
- davon 4 Stellplätze (Besucher Seniorenwohnen)
- davon 2 Stellplätze (Besucher Abschnitt B)

Mehrgenerationen-Quartier

individuelle Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser
zwischen 100m² - 160m²

Geschosswohnungsbau (Zwei- bis Vierzimmerwohnungen für Singles, Alleinerziehende, Paare, kleine Familien)
Barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss (Senioren und Menschen mit Handicap)
zwischen 60m² - 120 m²

Mehrgenerationenresidenz (barrierefreie Zweizimmerwohnungen für Senioren und Menschen mit Handicap, Wohngemeinschaften bis zu 6 Personen)
zwischen 65m² - 75m² / 300 m²

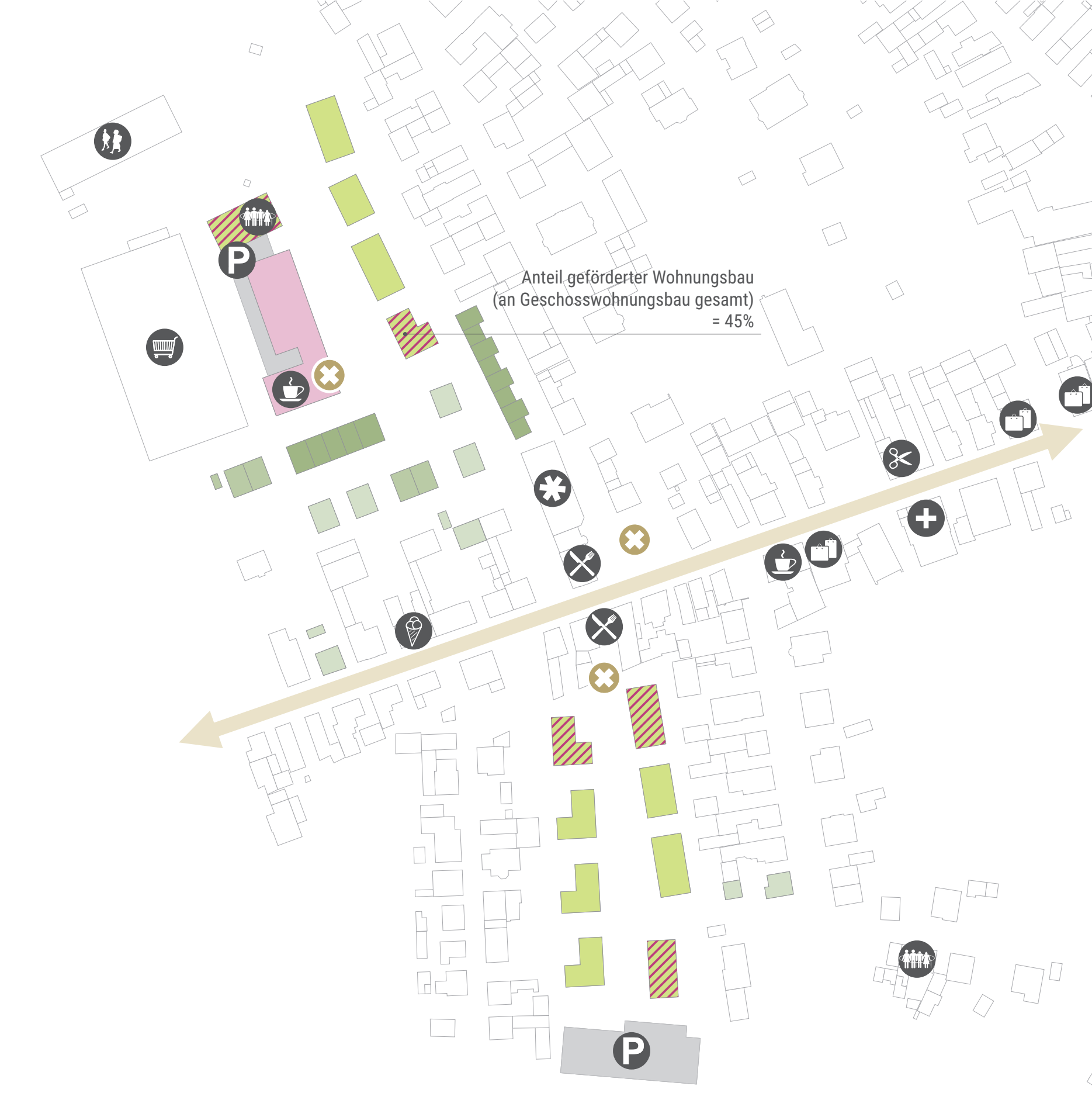
Familienwohnen (3-4 Zimmer)
zwischen 100-135m²

Die neue Architektur lehnt sich an ortstypische Materialien wie Stein, Holz und Putz sowie vorherrschende Architektursprache mit Satteldächern und Dachgauben an. Vorgeschlagen werden kompakte Baukörper und Grundrisse, trotzdem wird ein diversifiziertes Wohnraumangebot geschaffen: kleinere Einheiten in den Erdgeschossen, größere Wohneinheiten in den Obergeschossen. Im Dachgeschoss sind sowohl kleiner Einheiten (durch die Dachschrägen und kleiner Grundflächen) als auch große Einheiten (Zusammenlegung von Wohneinheiten) denkbar. Abgesehen von den Baulücken an den öffentlichen Stadträumen wird auf ein Hochparterre verzichtet, sodass die Erdgeschosse barrierefrei zu erreichen sind und diese Wohnungen so prinzipiell auch für Ältere oder Menschen mit Handicap nutzbar sind.

Bestimmte stadträumliche Lagen (Nähe zur Hochstraße oder stärker frequentierte Orte) eignen sich bevorzugt für Sozialwohnungsbau. Typologisch und architektonisch werden jedoch bewusst keine Unterschiede gemacht. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen lassen auch eine soziale Mischung innerhalb der Gebäude zu.

Das Sondergebäude am Lidl versteht sich als Senioren / Mehrgenerationenresidenz, mit Angeboten für selbstständiges und betreutes Wohnen, barrierefreie Appartements für Alleinstehende oder Paare, Wohngemeinschaften mit Gemeinschaftsräumen und Familienwohnen und großen Wohneinheiten. Hier ist sowohl das Wohnen für Senioren als auch Menschen mit Handicap aber auch jungen Menschen in Ausbildung oder Studium denkbar. Ein optionales Begegnungscafé am südliche Ende des grünen Freiraums kann als Ort für Besuche und Treffpunkt für das Quartier dienen und den gemeinschaftlichen Freiraum zusätzlich beleben.

Nutzungsskizze und Verteilung der Wohntypologien
(Szenario II Variante II)

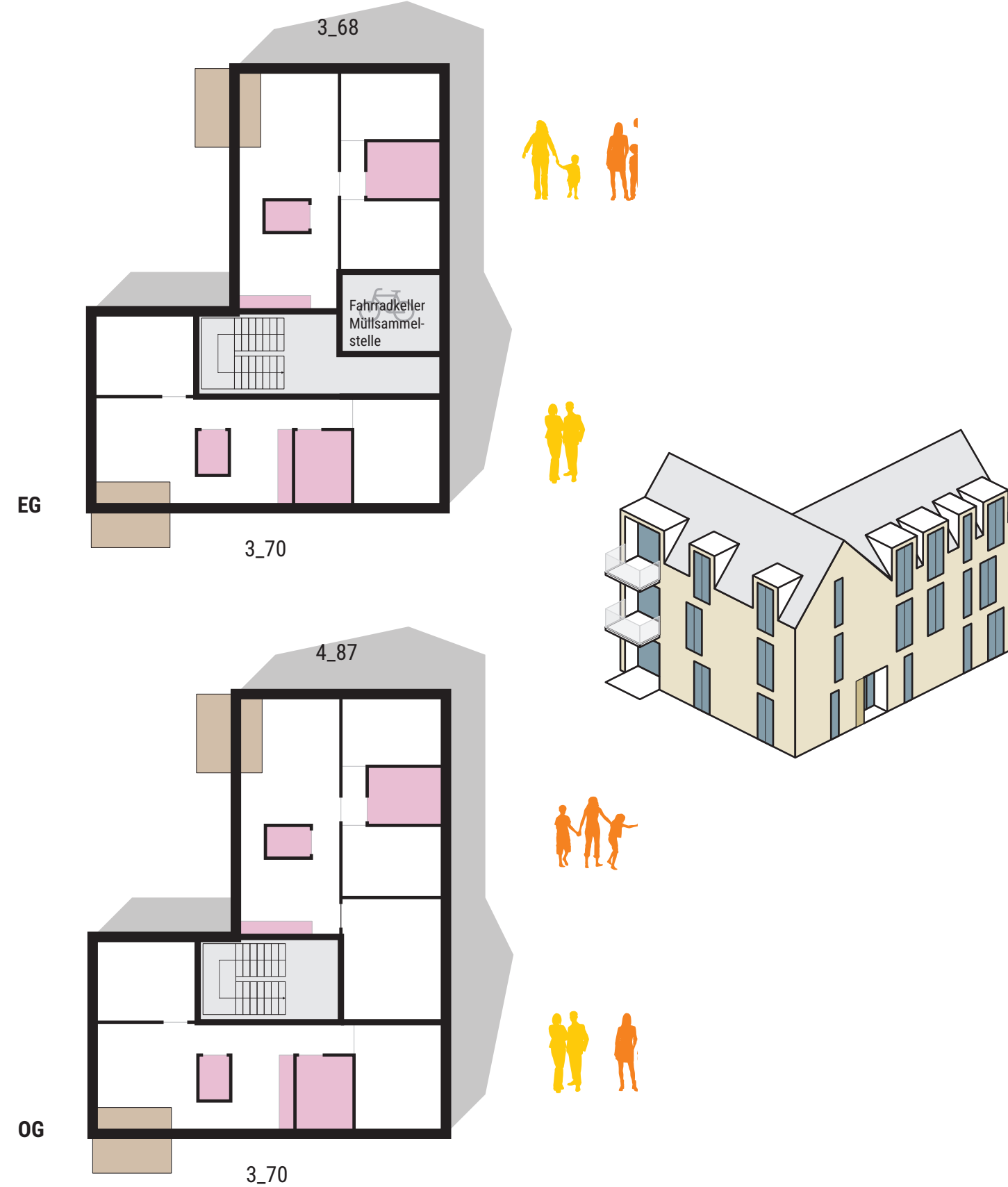


Systemgrundrisse (Erd- und Regelgeschoss) M 1:200

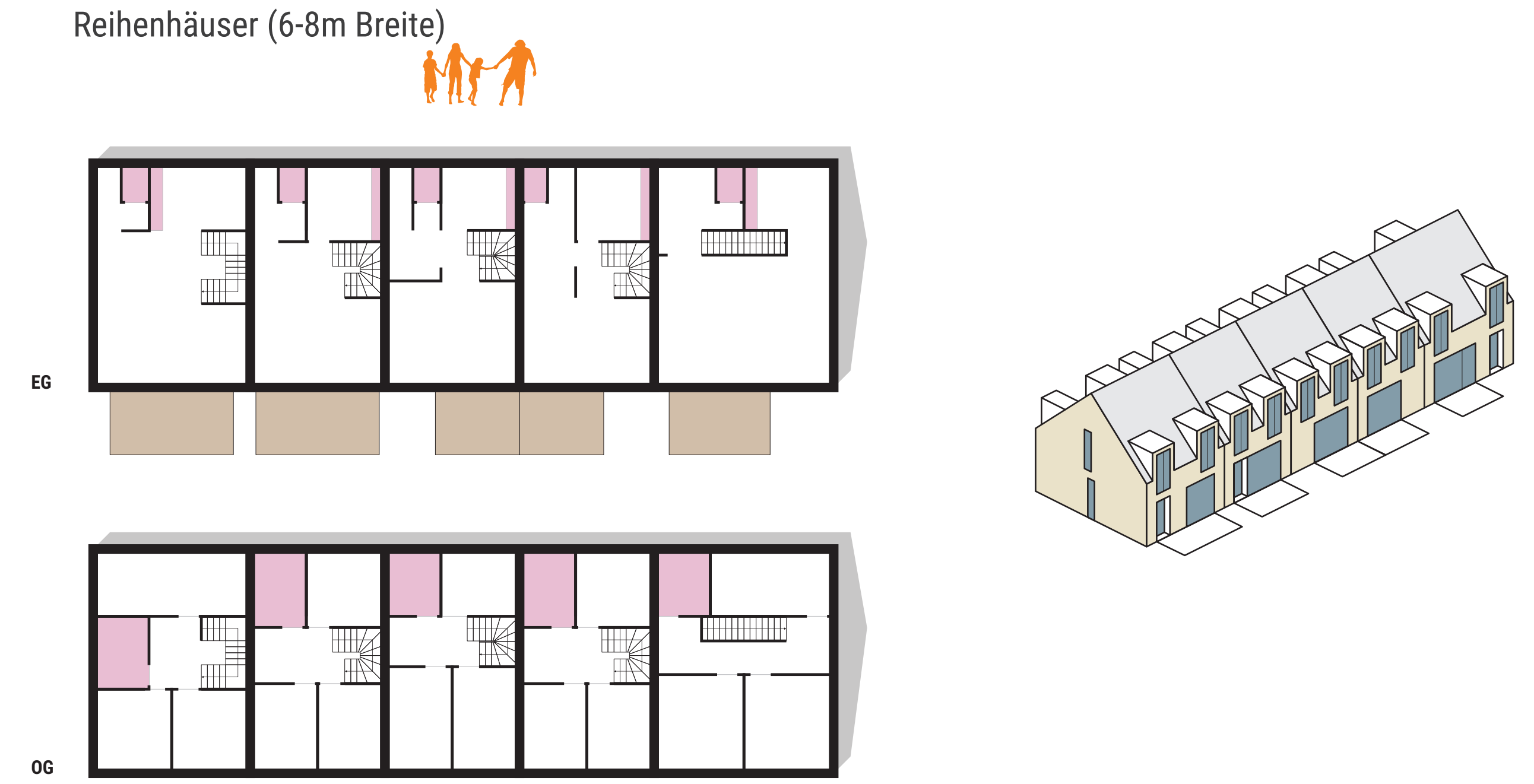
Geschosswohnungsbau (Zeile) - Dreispänner



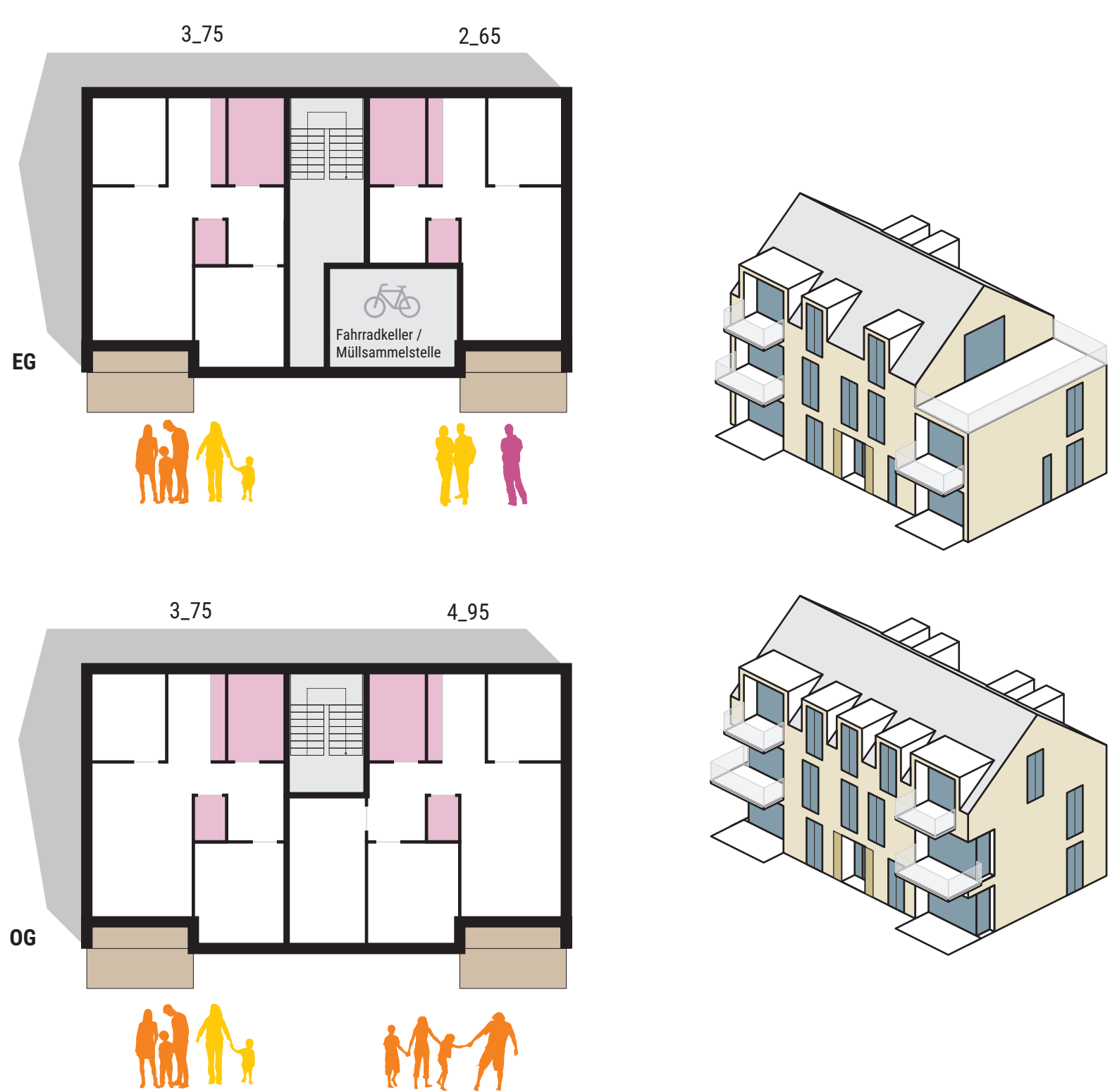
Geschosswohnungsbau (Winkel) - Zweispänner



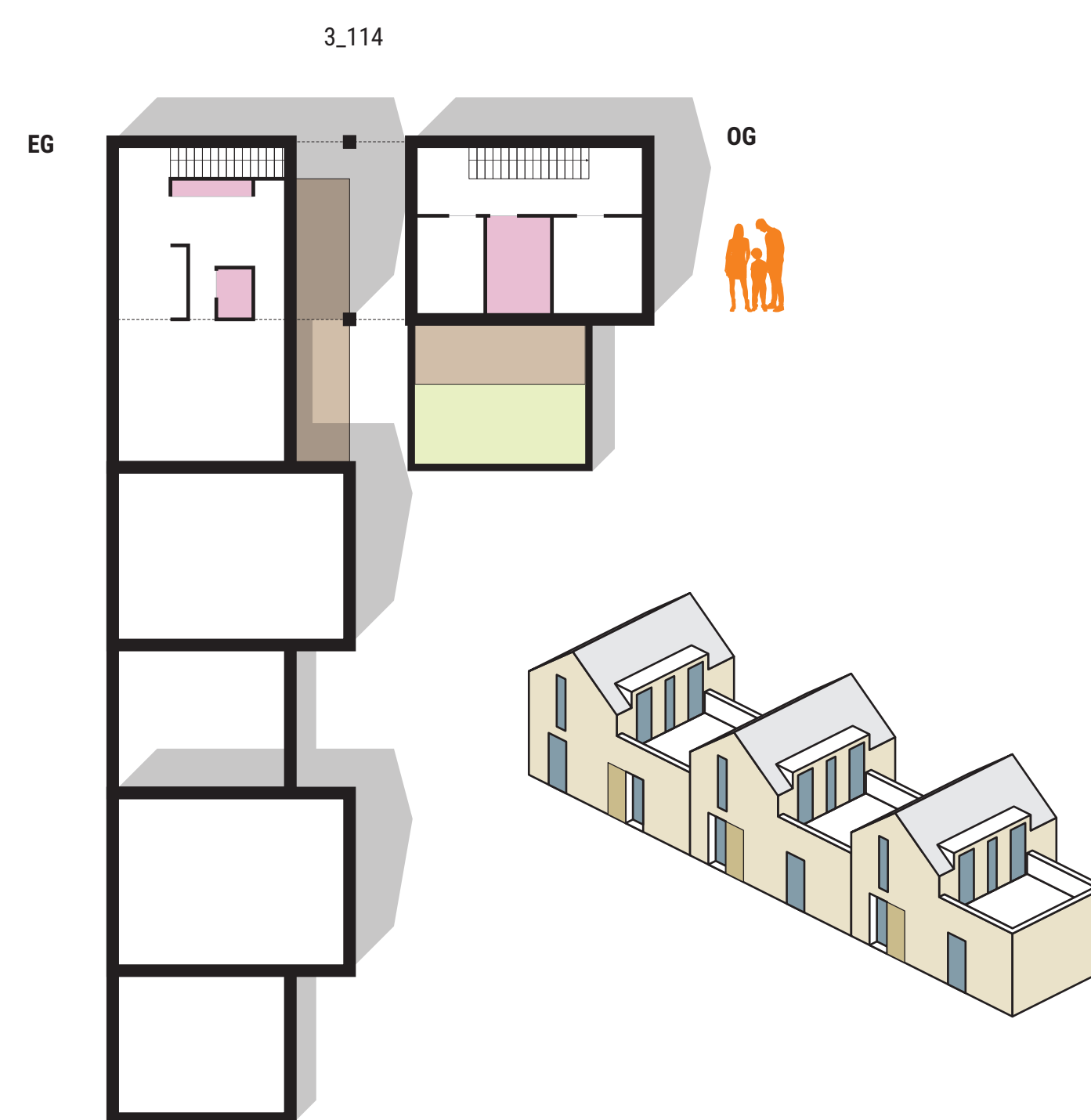
Reihenhäuser (6-8m Breite)



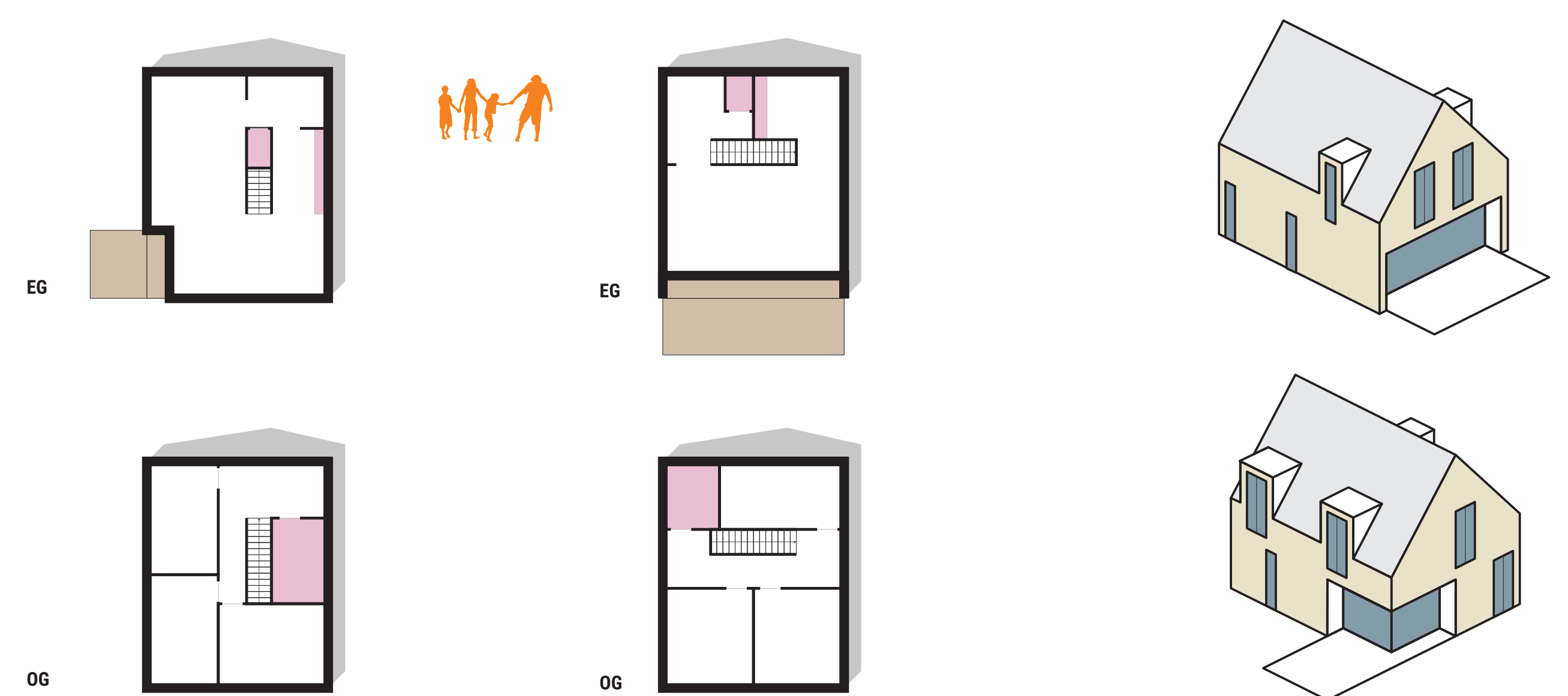
Geschosswohnungsbau (Zeile) - Zweispänner



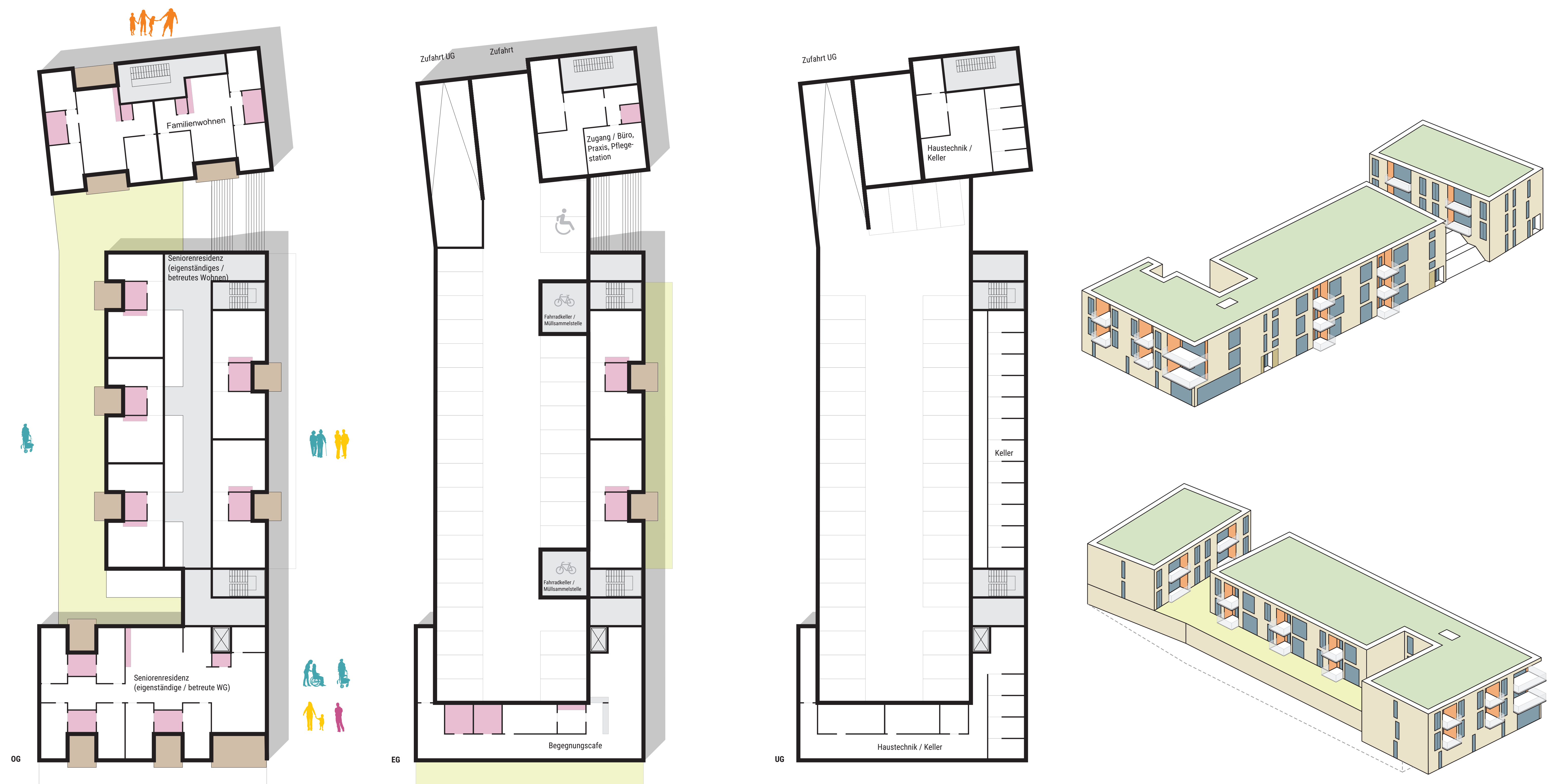
Schmale Reihenhäuser



Freistehendes Einfamilienhaus



Seniorenresidenz mit Quartiersgarage



Stadträumliche Schnitte und Architekturdarstellungen M 1:200



Schnittlinien und Verortung Details (Szenario II Variante II)



Freiraumskizze (Szenario II Variante II)



Details M 1:200

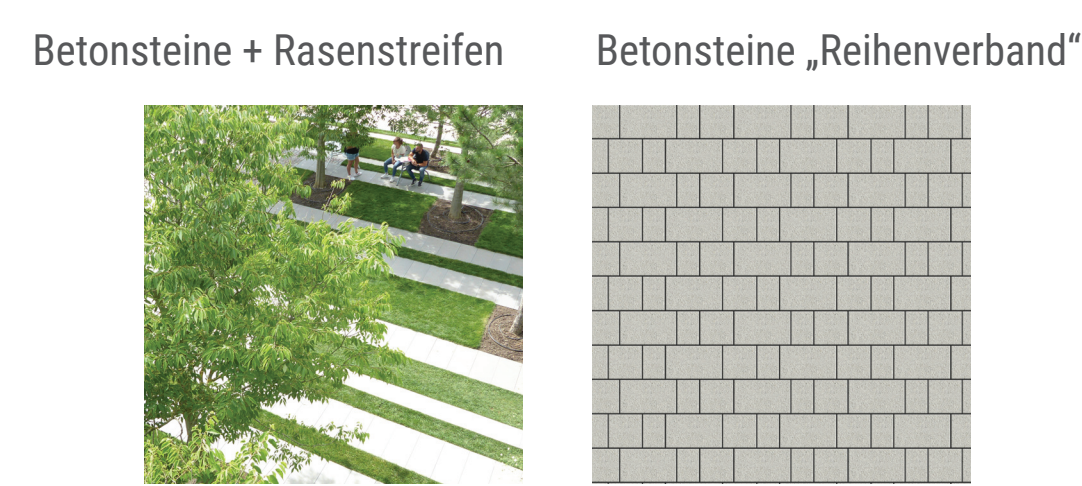
Lupe 1 Am öffentlichen Spielplatz



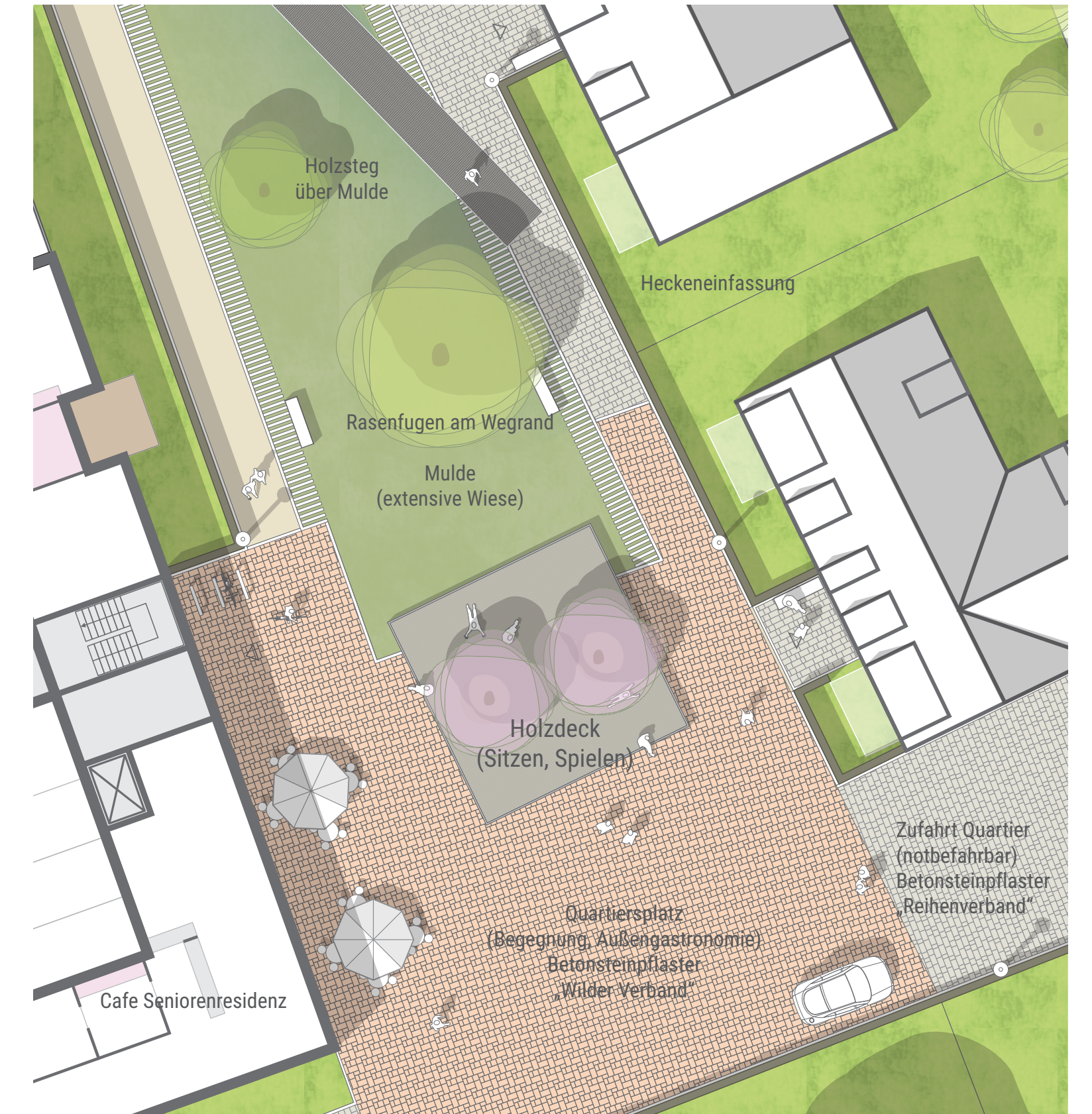
Der Bereich liegt an einer wichtigen Fuß- und Radwegquerung und bedarf einer Einfassung durch ein zusammenhängendes, skulpturales Sitzband, welches Durchlässe zum Spielplatz gewährt, dem gemeinschaftlichen Grünraum jedoch einen dezenten baulich-räumlichen Abschluss gibt.

- Legende**
- Öffentliche Grünfläche
 - Halböffentliche Grünfläche, Gemeinschaftsgrün
 - Gemeinschaftsgärten, Kleingärten
 - Private Grünfläche
 - Platzsituationen, Begegnungsorte
 - Neugestaltete Ottstraße
 - Erhaltenswerte Bäume, Bestandsbäume
 - Baumpflanzungen
 - Wichtige Orte, Gastronomie

Materialauswahl



Lupe 2 Südliches Ende des Grünangers



Ausgestaltung als offen gehaltenen, multifunktionaler Platz in ortstypischer Pflasterung aus Betonsteinen im „Wilden Verband“. Ein aufgesetztes Holzdeck dient als Spiel- und Sitzbereich zur freien Aneignung. Der Platz dient zudem als Vorplatz des Haupteingangs zur Senioren- und Mehrgenerationenresidenz und als Außengastronomiefläche für ein mögliches Begegnungscafe.

Lupe 3 Platz an der Ottstraße (Bayerischer Hof)



Grundelement ist eine einheitliche Gestaltung sowohl des öffentlichen Bereichs als auch des Freisitzes des Bayerischen Hofes. Eine gemeinsame genutzte Pergola, die prinzipiell auch begrünt werden kann, dient der Verschattung und dem Wetterschutz. Die Platzoberfläche stellt eine Fortsetzung des Pflasterbelages analog zur aktuell stattfindenden Neugestaltung der Ottstraße mit Betonsteinpflaster in „Reihenverband“ dar, für die öffentlichen Platznutzung unterbrochen durch begehbare Rasenfugen und dauerhafte Sitzgelegenheiten.

Klima- und Energieskizze (Szenario II Variante II)



Angestrebt wird ein hoher Anteil an Freiräumen und Entseelung, wo immer möglich. Damit soll Retention und verzögerte Regenwasserableitung gewährleistet werden. Ein extensives Grün in den halböffentlichen Gemeinschaftsgrünflächen dient hierzu als Muldensystem. Des Weiteren wird für alle untergeordneten Wege, auf denen keine Befahrbarkeit vorgesehen ist, eine wassergebundene Decke vorgeschlagen. Auf den übrigen Erschließungen sorgen größere Fugenabstände zwischen den Pflastersteinen und ein wasserdurchlässiger Unterbau für die grundsätzliche Möglichkeit zur Versickerung. Die versiegelten Zuwegungen und Zufahrten werden zudem auf die absolut notwendigen Querschnitte reduziert. Die Notbefahrbarkeit wird durch Betonsteine mit Rasenfugen gewährleistet.

Die Verwendung von steilen Satteldächern schließt eine Dachbegrünung aus, jedoch eignen sich die in weiten Teilen nach Süden und Westen ausgerichteten Dächer gut für den Einsatz von Photovoltaik. Die Flachdächer der Senioren / Mehrgenerationenresidenz können und sollen dagegen dachbegrünt werden.

- Legende**
- (halb-)öffentliche Versickerungsflächen
 - Regenpark mit Retentionsflächen
 - Private Versickerungsflächen
 - Versickerungsmulden
 - Fassadenbegrünung
 - Dachbegrünung
 - Photovoltaik / Solarthermie

Blick in den zentralen Grünraum nach Süden



Städtebauliches Konzept M 1:500



Luftbildausschnitt „Herren- und Moltkestraße“



Quartier zwischen Herren- und Moltkestraße

Winkel- und zeilenförmige Geschosswohnungsbauten gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen grünen Anger, der sowohl als Mulde der Retention als auch in Teilbereichen zum gemeinschaftlichen Gärtnern dient. Die westliche Flanke wird von winkelförmigen Baukörpern gebildet, die einen ausreichenden Abstand zu den vornehmlich als private Freibereiche genutzten Bestandsparzellen gewährleistet. Im Gegensatz dazu grenzt der östliche Bestand in weiten Teilen mit Nebengebäuden an das Plangebiet, sodass eine baulicher „Wohlfühlabstand“ zur Nachbarschaft hier geringer ausfallen kann.

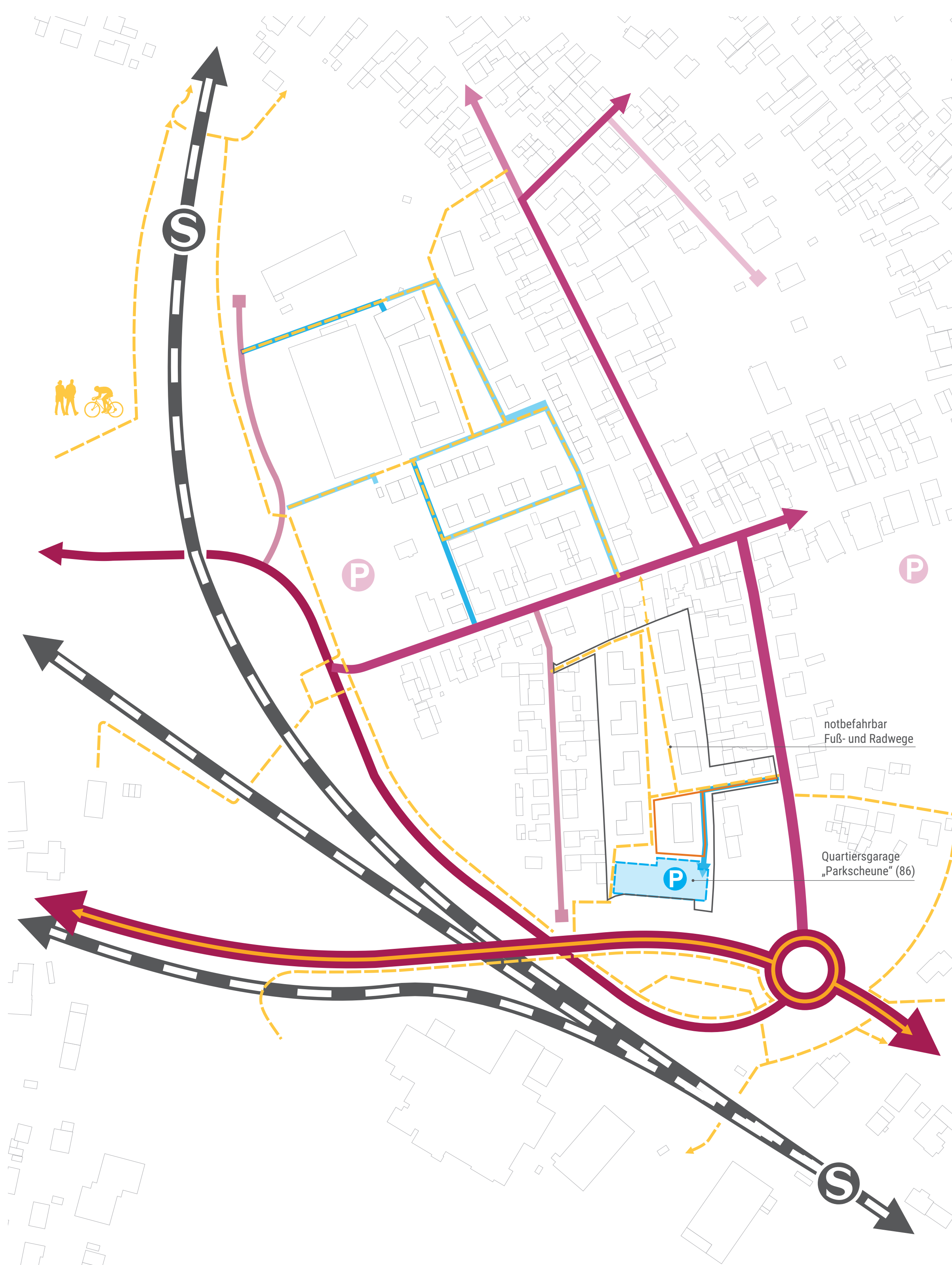
Als südlicher baulicher Abschluss des Quartiers dient die Quartiersgarage, ausgebildet als „Parkscheune“. Hierdurch kann zum einen der Straßenlärm der hochgelegenen Hanns-Martin-Schleyer-Straße abgehalten werden, zum anderen wird so eine für das Wohnen wenig attraktive Lage sinnvoll genutzt. Ein hier nach Süden ausgerichteter Wohnungsbau wäre mit erheblichen Lärmschutzmaßnahmen (baulich und in Form einer besonderen Zuordnung der Hauptaufenthalts- und Schlafräume im Grundriss) verbunden. Außerdem wären die Erdgeschosse in unmittelbarer Nähe zur Hangkante auch im Falle eines Sozialwohnungsbaus kaum zumutbar und schwer zu beleuchten.

Aufgrund der Nähe zur viel befahrenen Hanns-Martin-Schleyer-Straße mit seinem Verkehrskreislauf und der damit verbundenen erhöhten Lärmbelastung wird für den an der Garagenzufahrt gelegenen Wohnungsbau ein Lärmschutzgrundriss mit durchgesteckten Wohnräumen und Orientierung nach Westen vorgeschlagen.

Die notwendige Quartierszufahrt erfolgt ausschließlich über die Herrenstraße. Eine Notbefahrbarkeit der Durchwegung im Quartier wird über, den Querschnitt vergrößernden, Rasenfugen garantiert. Eine rückstoßfreie Zufahrt für Rettungsdienste oder die Müllentsorgung ist über eine Umfahrung entlang der Quartiersgarage sichergestellt.

Die Entwicklung des Gebiets ist grundsätzlich in einem Bauabschnitt aber auch als zwei aufeinanderfolgende Realisierungsabschnitte denkbar. Hierzu ist eine Teilung in Ost und West sinnvoll, um entsprechend durchgehende Zuwegungen herzustellen.

Mobilitätsskizze o.M.



Mobilitätskonzept

Primäre Zielsetzung für das Gebiet zwischen „Herren- und Moltkestraße“ ist ein weitgehend autofreies Quartier. Durch die gewünschte hauptsächliche Realisierung von Geschosswohnungsbau besteht jedoch ein hoher Bedarf an Stellplätzen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt daher in einer Quartiersgarage. Zufahrten und Zuwegungen sind nur als notbefahrbar für Anlieger zu verstehen.

Tiefgaragen sind aus heutigen Gesichtspunkten aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der Dauerhaftigkeit der Unterbauung vor dem Hintergrund möglicher zukünftiger Nutzungsänderung durchaus kritisch zu betrachten, sodass für das südliche Quartier eine Hochgarage vorgeschlagen wird. Dadurch können große Bereiche des Plangebiets vor einer Unterbauung geschützt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, bei zukünftig geänderten Bedarfen Geschosse auch wieder zurückzubauen. Die Garage dient zudem als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung und besetzt die für das Wohnen unattraktivste und stark verlärmte Lage an der hoch gelegenen Hanns-Martin-Schleyer-Straße.

Vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung und einer umweltfreundlichen Nahmobilität wird der guten Vernetzung der Quartiere und mit den umgebenden Nachbarschaften für Fußgänger und Radfahrer eine besondere Bedeutung beigemessen, weswegen ein zusätzlicher Fußweg am südlichen Ausgang des Quartiers vorgeschlagen wird.

- Quartiersgarage
- Stellplätze
- Erschließungsstraße / Zufahrt zu Stellplätzen
- notbefahrbar / Anlieger
- notbefahrbar / Müllentsorgung
- Haupt- und Sammelstraße
- Erschließungsstraße / Sackgasse / Anrainerstraße
- Fuß- und Radwegeverbindung

Städtebauliche Kennwerte

GR	BGF	WE	Nettobauland	GRZ	BGF
2.470m ²	6.543m ²	52	6.913m ²	0,36	0,95

Potentielle Bauabschnitte



Mehrgenerationen-Quartier



Geschosswohnungsbau
(Zwei- bis Vierzimmerwohnungen für Singles, Alleinerziehende, Paare, kleine Familien)
Barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss (Senioren und Menschen mit Handicap)
zwischen 60m² - 120 m²

Die neue Architektur lehnt sich an ortstypische Materialien wie Stein, Holz und Putz sowie vorherrschende Architektursprache mit Satteldächern und Dachgauben an. Vorgeschlagen werden kompakte Baukörper und Grundrisse, trotzdem wird ein diversifiziertes Wohnraumangebot geschaffen: kleinere Einheiten in den Erdgeschossen, größere Wohneinheiten in den Obergeschossen. Im Dachgeschoss sind sowohl kleiner Einheiten (durch die Dachschrägen und kleiner Grundflächen) als auch große Einheiten (Zusammenlegung von Wohneinheiten) denkbar. Abgesehen von den Baulücken an den öffentlichen Stadträumen wird auf ein Hochparterre verzichtet, sodass die Erdgeschosse barrierefrei zu erreichen sind und diese Wohnungen so prinzipiell auch für Ältere oder Menschen mit Handicap nutzbar sind.

Bestimmte stadträumliche Lagen (Nähe zur Hochstraße oder stärker frequentierte Orte) eignen sich bevorzugt für Sozialwohnungsbau. Typologisch und architektonisch werden jedoch bewusst keine Unterschiede gemacht. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen lassen auch eine soziale Mischung innerhalb der Gebäude zu.

Die Quartiersgarage im Süden lehnt sich in ihrer Kubatur und Dachausformung an die Scheunen, ehemaligen oder bestehenden landwirtschaftlichen oder handwerklichen Betriebe an. In der Ausführung mit Holzlamellen ist sie zudem nicht primär als Parkgarage zu erkennen. Als täglicher Ankunfts- und Abfahrtsort ist hier eine zentrale Müllsammelstelle im Erdgeschoss vorgesehen, die von den Anwohnern beim täglichen Gang zum Auto gut erreichbar ist. Das Angebot einer Kletterwand erweitert zusätzlich das Nutzungsangebot über die Quartiersgrenzen hinaus.

Nutzungsskizze und Verteilung der Wohntypologien



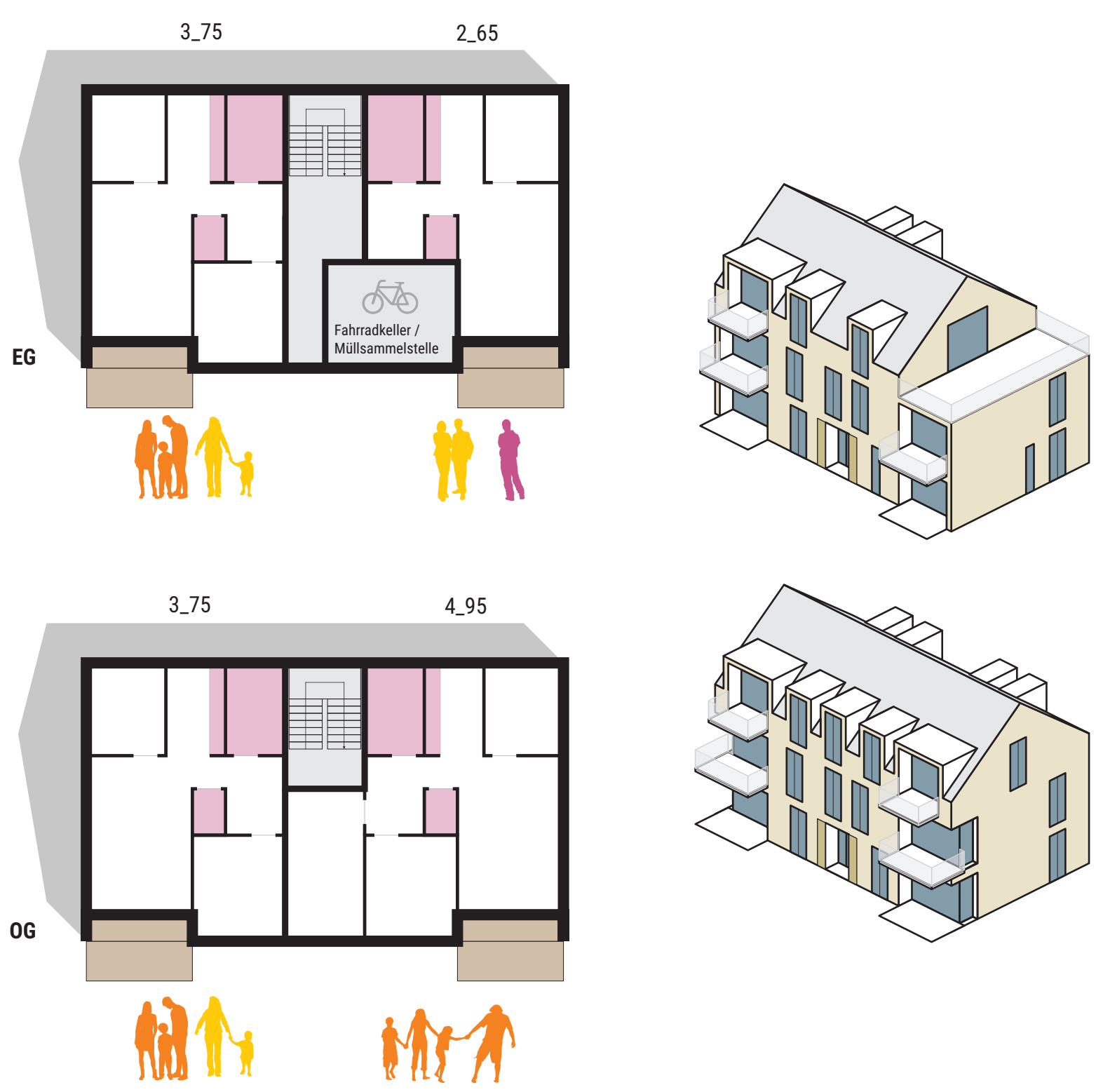
- Legende**
- Öffentliche Grünfläche
 - Halböffentliche Grünfläche, Gemeinschaftsgrün
 - Gemeinschaftsgärten, Kleingärten
 - Private Grünfläche
 - Platzsituationen, Begegnungsorte
 - Neugestaltete Ortsstraße
 - Erhaltenswerte Bäume, Bestandsbäume
 - Baumpflanzungen
 - Wichtige Orte, Gastronomie

Systemgrundrisse (Erd- und Regelgeschoss) M 1:200

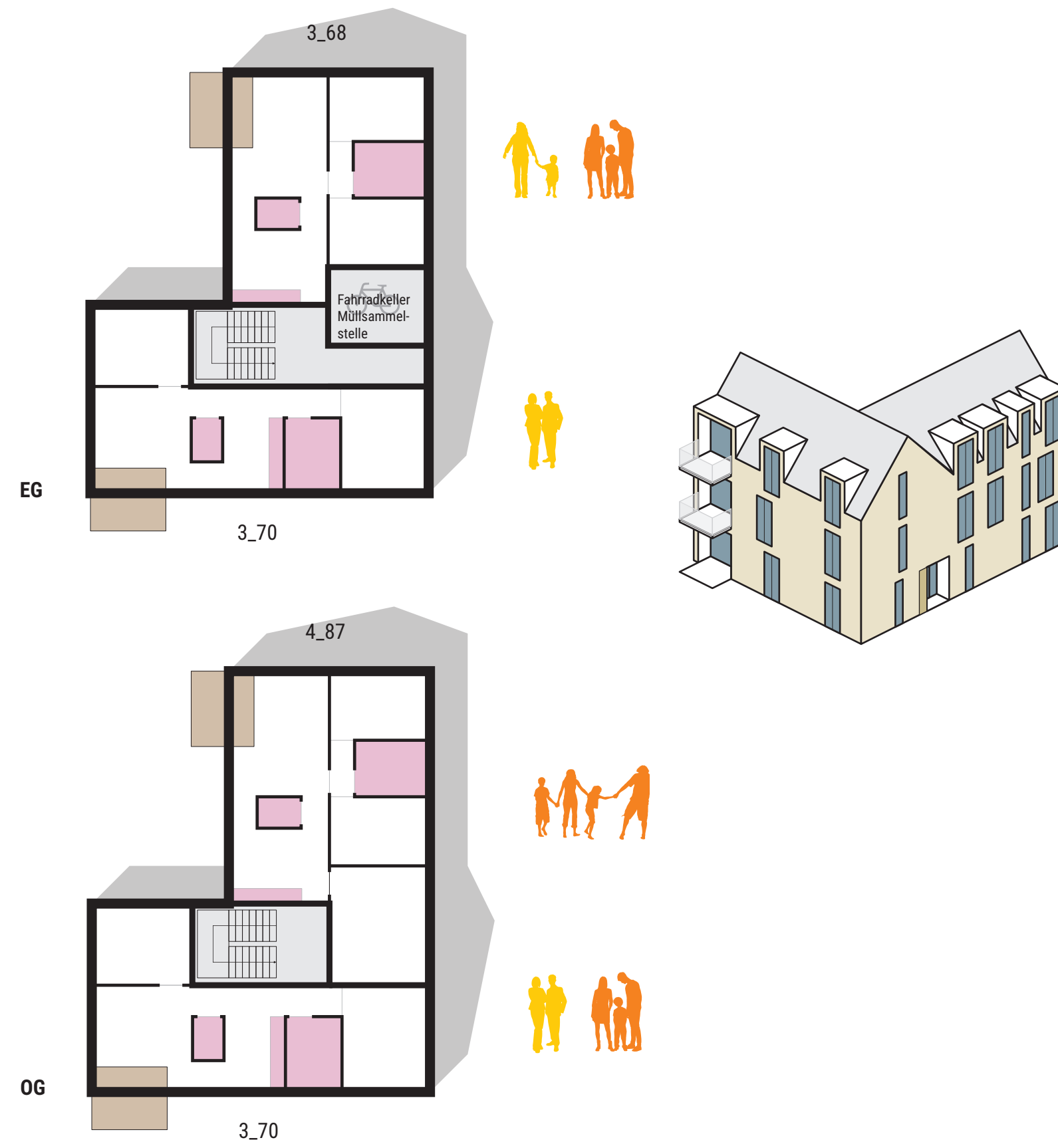
Geschosswohnungsbau (Zeile) - Dreispänner



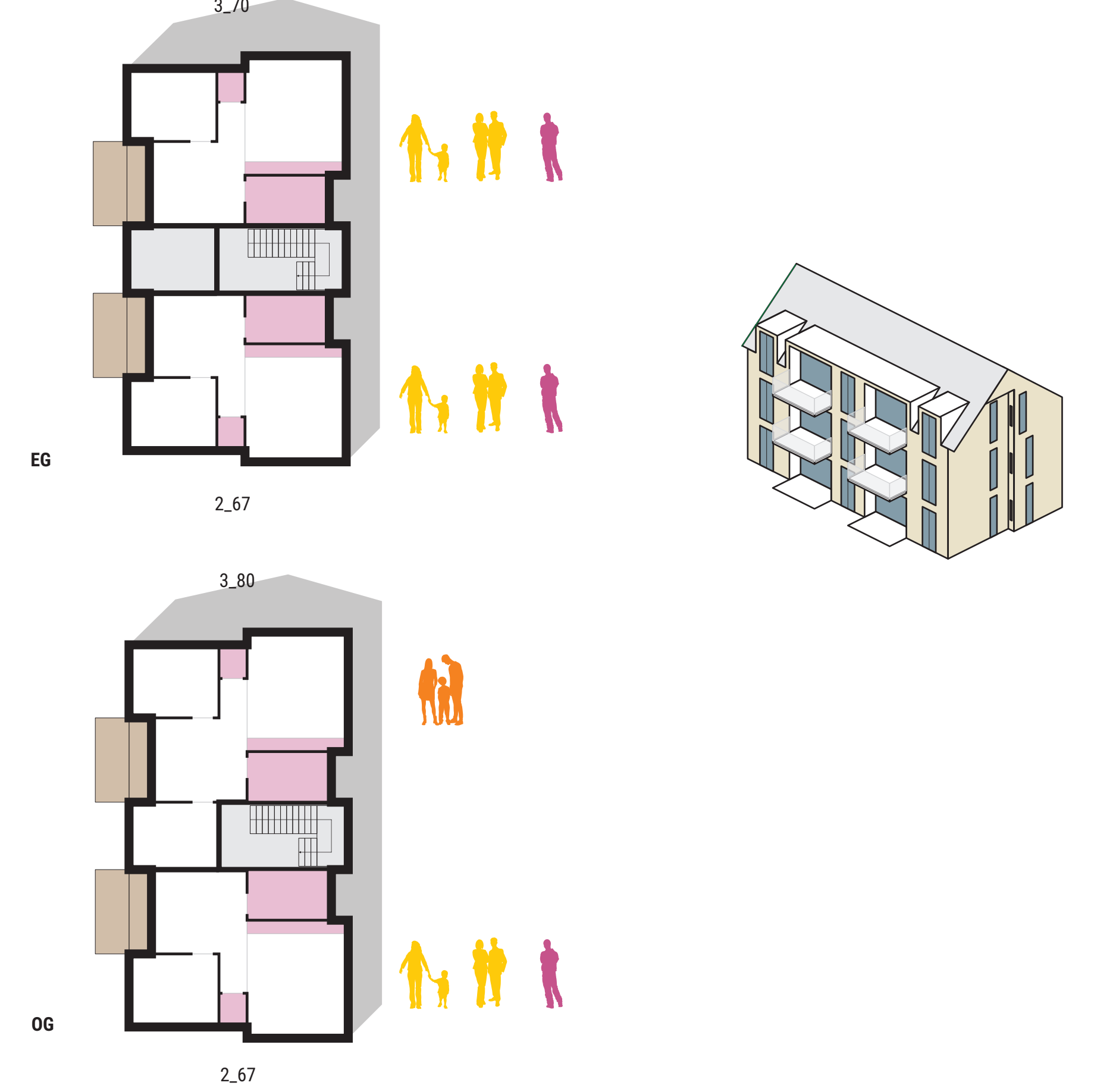
Geschosswohnungsbau (Zeile) - Zweispänner



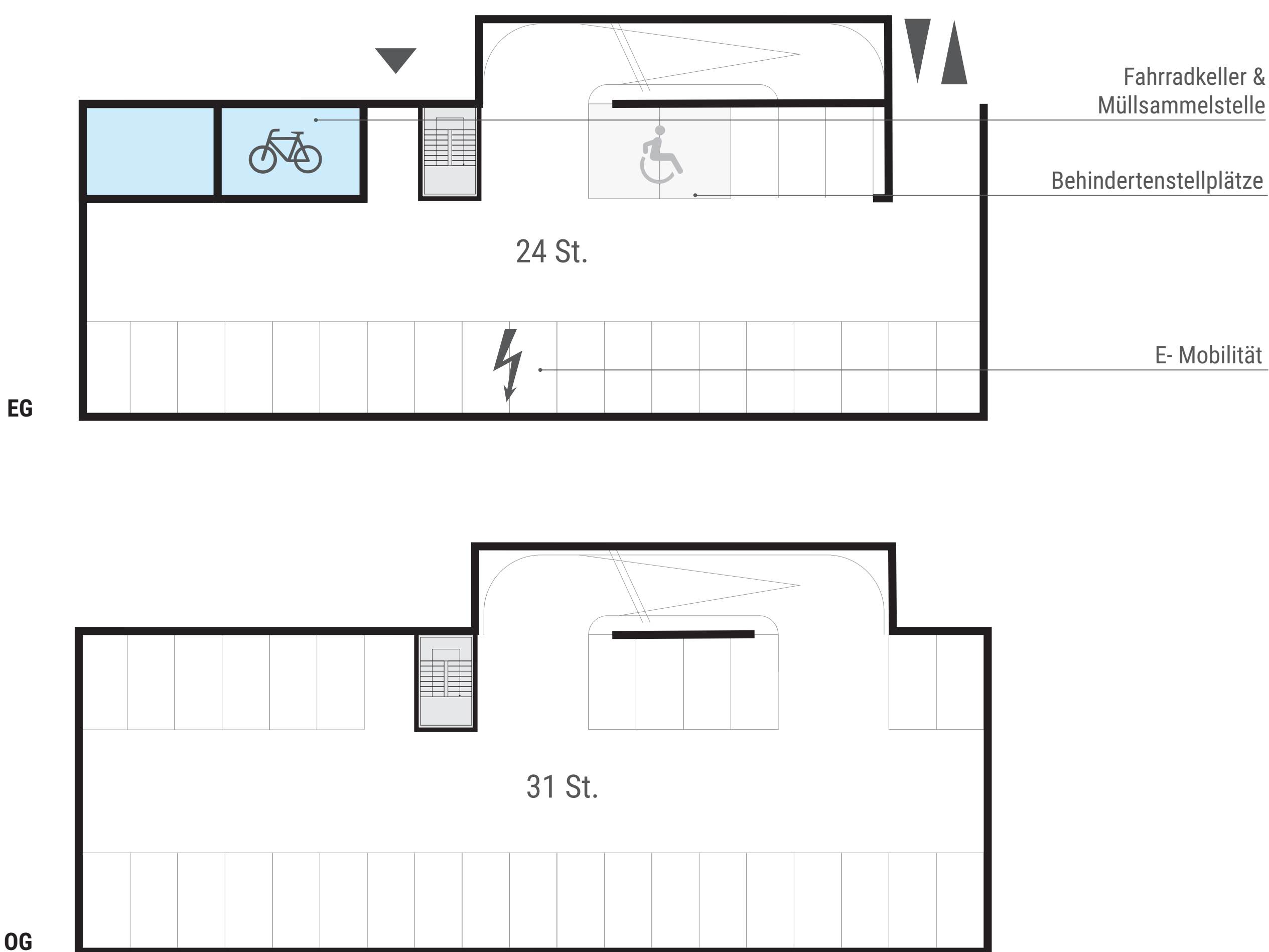
Geschosswohnungsbau (Winkel) - Zweispänner



Geschosswohnungsbau (Lärmschutzgrundriss) - Zweispänner

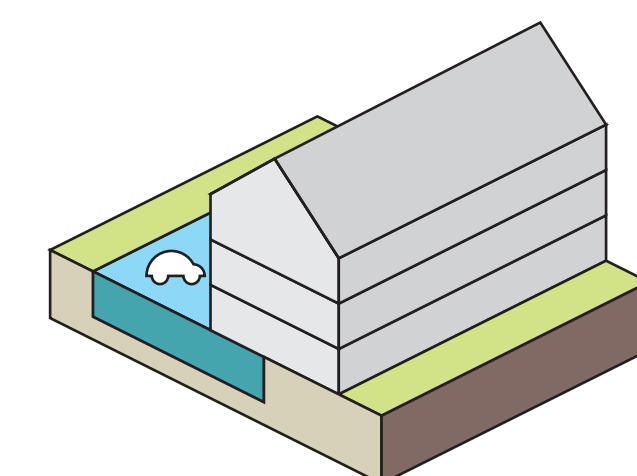


Quartiersgarage - „Parkscheune“

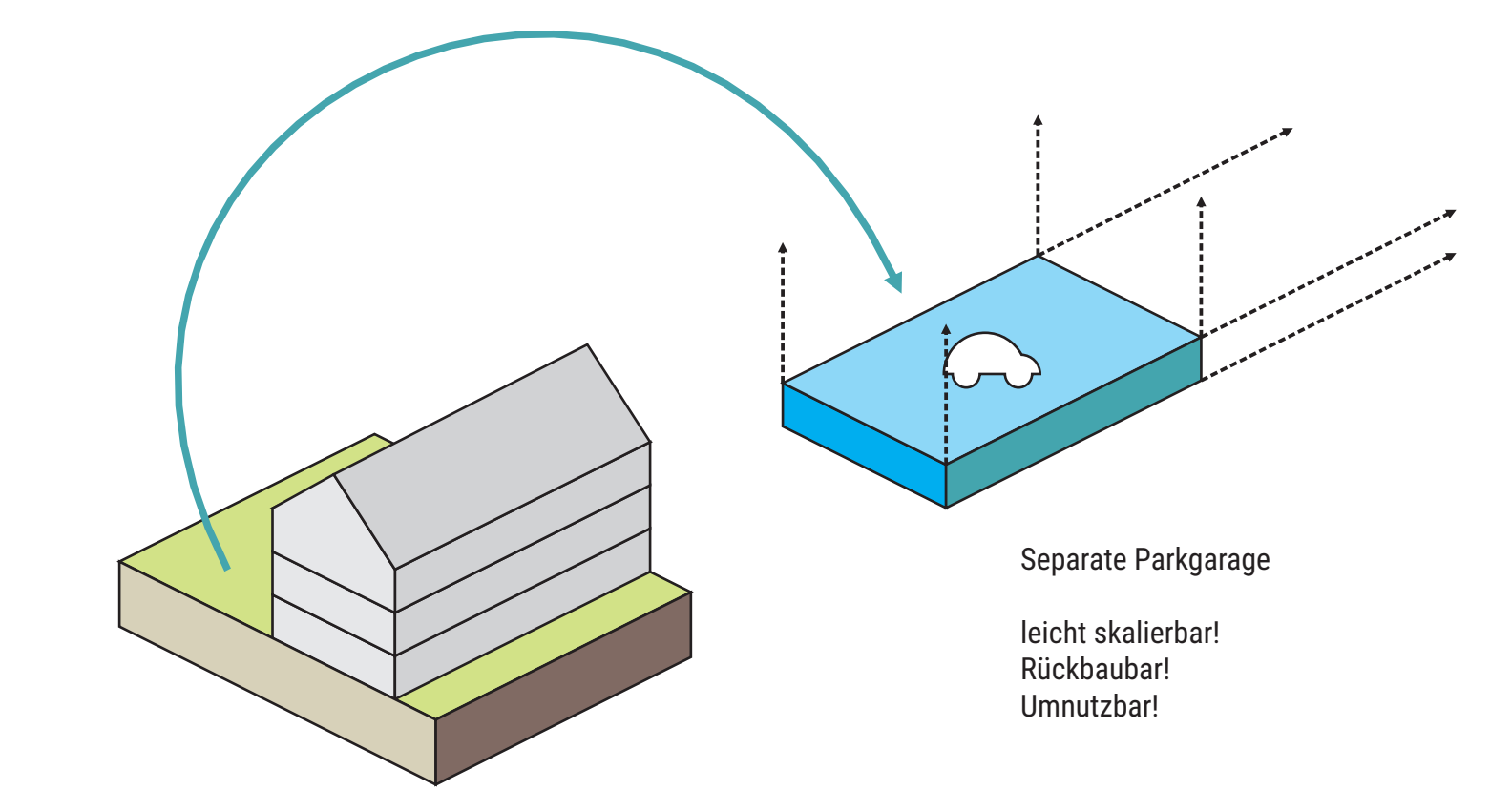
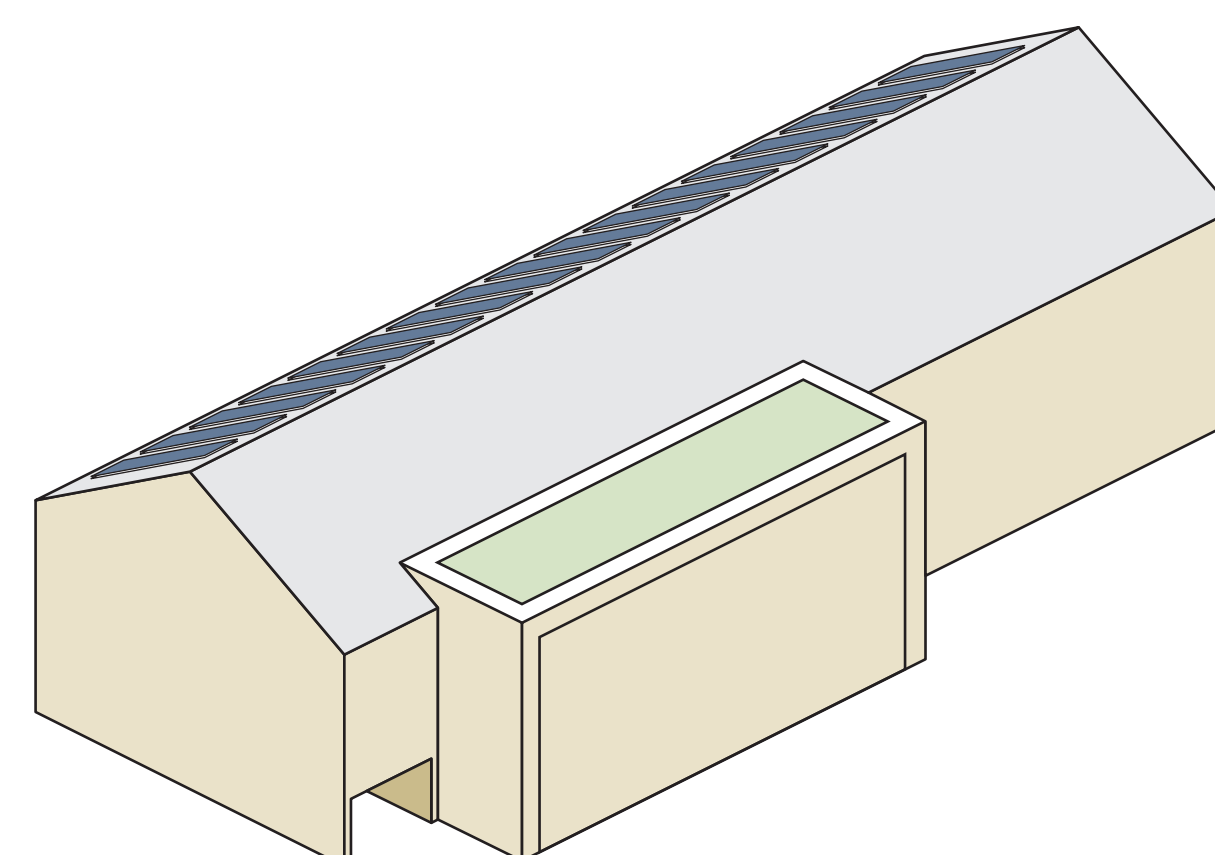


Insgesamt 86 Stellplätze
- davon 75 Stellplätze (Wohnen privat)
- davon 8 Stellplätze (Besucher)
- davon 2 Stellplätze (Behinderten)

Exkurs: Tiefgarage versus oberirdisches Parkhaus



Kopplung von
Parkierung in Tiefgarage und Gebäude
...auf Dauer „zementiert“



Entkopplung!
...flexibles Reagieren auf zukünftig
geänderte Ansprüche und ein sich
wandelndes Mobilitätsverständnis möglich!

Stadträumliche Schnitte und Architekturdarstellungen M 1:200



Schnittlinien und Verortung Details



Details M 1:200
Lupe 1 Erweiterung Biergarten



Die Erweiterung des Biergartenplatzes erfolgt entlang der geplanten Durchwegung aus Richtung Ottstraße. Für den Platz selbst wird ein Betonsteinpflasterbelag analog zu den aktuellen Umgestaltungen an der Ottstraße als „Wilder Verband“ vorgeschlagen. Abseits der Biergartenutzung laden dauerhafte Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein.

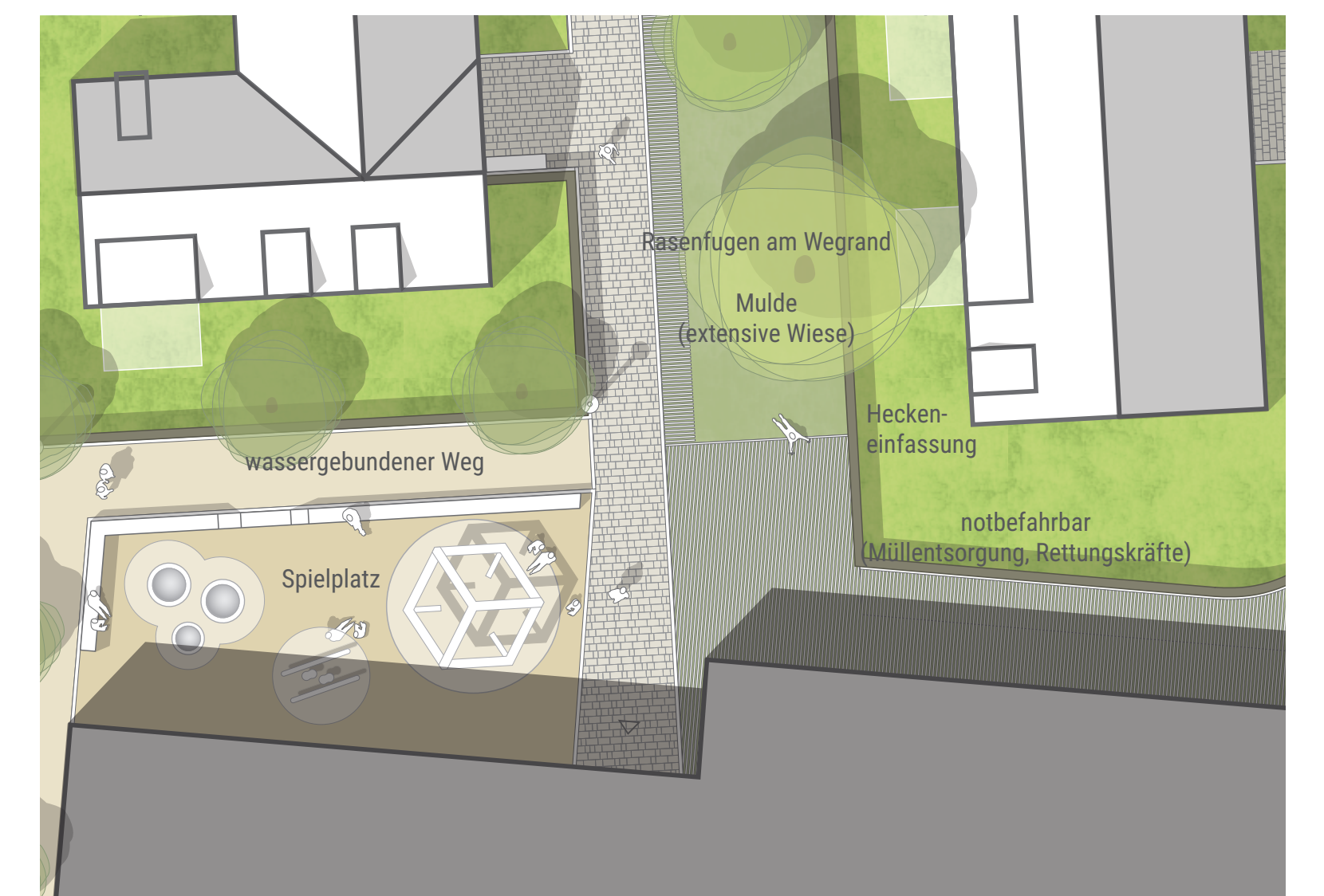
Freiraumskizze o.M.



Materialauswahl



Lupe 2 Spielplatz am südlichen Abschluss des Gemeinschaftsgrüns



Am Ende des Grünangers und Gelenk zur Durchwegung bietet ein kleiner Spielplatz mit Kletterturbine und in den Boden eingelassene Trampoline Raum für Treff und Aktivität für die Bewohner des Quartiers. Der Spielbereich mit zusätzlichen Sitzmöglichkeiten wird in wassergebundener Decke ausgeführt.

Klima- und Energieskizze o.M.



Angestrebt wird ein hoher Anteil an Freiräumen und Entseelung, wo immer möglich. Damit soll Retention und verzögerte Regenwasserableitung gewährleistet werden. Ein extensives Grün in den halböffentlichen Gemeinschaftsgrünflächen dient hierzu als Muldensystem. Des Weiteren wird für alle untergeordneten Wege, auf denen keine Befahrbarkeit vorgesehen ist, eine wassergebundene Decke vorgeschlagen. Auf den übrigen Erschließungen sorgen größere Fugenabstände zwischen den Pflastersteinen und ein wasserdurchlässiger Unterbau für die grundsätzliche Möglichkeit zur Versickerung. Die versiegelten Zuwegungen und Zufahrten werden zudem auf die absolut notwendigen Querschnitte reduziert. Die Notbefahrbarkeit wird durch Betonsteine mit Rasenfugen gewährleistet.

Die Verwendung von steilen Satteldächern schließt eine Dachbegrünung aus, jedoch eignen sich die in weiten Teilen nach Süden und Westen ausgerichteten Dächer gut für den Einsatz von Photovoltaik. Die größere Dachfläche der Quartiersgarage stellt hier ein besonderes Potenzial dar.

Ein- bzw. Ausblick ins südliche Quartier

