



Städtebaulicher Wettbewerb und Bebauungsplan Nr. 143
Südlicher Ortsrand, östlich der Münchener Straße der Gemeinde Ismaning

Entscheidung Wettbewerb im Juli 2013: 1. Preis
Planung Bebauungsplan: 2014, derzeit in Aufstellung

Verfasser Wettbewerb und Bebauungsplan:
Dipl. Ing. Architekt & Stadtplaner Rudi Sodemann

Mitwirkende Landschaftsplaner beim Wettbewerb und Planer des Grünordnungsplans: NRT Landschaftsarchitekten

Anlass der Planung

Wegzug des bisher ansässigen Schulbuchverlags aus Ismaning und Konversion der bisher gewerblich genutzten Grundstücksfläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Arrondierung des südlich angrenzenden gemeindlichen Grundstücks am Ortsrand für eine Wohnbebauung.

Ausgangssituation

Heterogene Silhouette am Ortsrand durch Punkthochhäuser aus den 60er und 70er Jahren.
Schalltechnische Anforderungen auf Grund des Nutzungswandels von Misch in Wohngebiet gegenüber Straße und Einkaufsmarkt.
Bewegte Topographie mit natürlichem Gefälle nach Westen am südlichen Ortsrand und aufgeschüttetem Gelände im nördlichen Bereich.

Ziel

Entwicklung einer dem Ortsrand und der dörflich geprägten Gemeinde angemessenen Silhouette mit abgestufter Höhenentwicklung. Punkthäuser sollen im Gegensatz zu vielen Wettbewerbsbeiträgen nicht das städtebauliche Leitbild werden. Deshalb Integration des bestehenden Wohngebäudes in eine neu zu schaffende städtebauliche Struktur und nicht Isolation des Baubestandes.

Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur entwickelt auf Basis des östlich angrenzenden Siedlungsrahmens in O-W-Richtung 4 Reihen sich wiederholender, winkelförmiger Gebäudegruppen mit südorientierten Höfen.

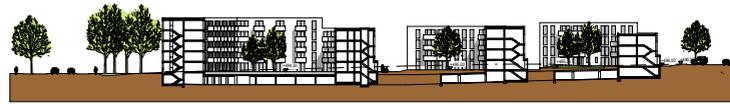
Entlang der St 2053 greifen die Gebäudefassaden die Richtung der Staatsstraße bzw. der gegenüberliegenden Bebauung auf und geben dem Straßenraum eine klare Fassung.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude stuft sich von 5 Geschossen hinter dem bestehenden Gehölzstreifen an der St 2053 auf 4 Geschosse ab und wird am südlichen Ortsrand sowie gegenüber der kleinteiligen Bebauung östlich der Max-Hueber-Straße nochmals auf 3 Geschosse reduziert. Zusammen mit den erdgeschossigen Nebengebäuden am Ortsrand wird dadurch ein sensibler Übergang von der freien Flur zum verdichteten Siedlungskörper erzielt.

Der bestehende Wohnblock an der Münchener Straße erhält auf seiner Westseite einen gläsernen Schallschutzschirm, der die dahinterliegenden Wohn- und Schlafbereiche vor Verkehrslärm schützt. Seine Ausrichtung parallel zur Straße verleiht dem Gebäudebestand eine neue Außenhaut und integriert diese in die städtebauliche Struktur der nördlich anschließenden Gebäude.

An der Südwestecke erhält der bestehende Wohnblock einen turmartigen Anbau, der die südorientierten Aufenthaltsflächen des bestehenden Gebäudes vom Verkehrslärm abschirmt und die Schall-Lücke zwischen den Neubauten im Süden und dem Bestandsgebäude zur Staatsstraße verkleinert. Die 6-geschossige Höhenentwicklung des Anbaus nimmt dabei Bezug auf die Höhenentwicklung des Punkthauses Ecke Max-Hueber-Straße und Von-Poschinger Straße und markiert die Hauptzufahrt ins Baugelände.

Die vorgeschlagene Gebäudegruppierung und die klare Trennung von halböffentlichen und öffentlichen Bereichen helfen, die Identifikation mit der jeweiligen Adresse sowie die Kommunikation im Quartier zu fördern.



Fahrerschließung

Durch eine neue Verbindung zwischen Münchener Straße und Max-Hueber-Straße entlang des bestehenden Gehölzstreifens entsteht zusammen mit den bestehenden Straßen eine leistungsfähige Primärschließung des neuen Wohnquartiers.

Parallel dazu erschließt von der Max-Hueber-Straße ein privater verkehrsberuhigter Straßenstich die weiter nördlich liegenden Wohncluster sowie die Tiefgaragenzufahrt des bestehenden Wohnblocks.

Bedarf wird begründet durch Erfahrungen mit anderen Wohngebieten der Gemeinde. (Seidl-Kreuz-Weg 125 WE, hier min. 300 WE

Fuß- und Radwegenetz

Parallel und orthogonal dazu verlaufende Wohnwege (z.T. für Sonderfahrzeuge wie Müllauto, Feuerwehr usw. befahrbar) schaffen ein hohes Maß an Durchlässigkeit innerhalb des Wohnquartiers und bieten den Bewohnern vielfältige Verbindungen zu den Versorgungseinrichtungen im Norden und dem bestehenden Geh- und Radweg am Südrand des Siedlungsgebietes.

Das Erschließungsnetz gliedert das Baugebiet in 4 selbstständige Bauabschnitte.

Ruhender Verkehr

Der hohe Bedarf an oberirdischen privaten und öffentlichen Stellplätzen wird überwiegend entlang der Fahrerschließungsstraßen in Form von Senkrechtparkern nachgewiesen.

Die Tiefgarageneinfahrten sind (mit Ausnahme der bestehenden TG-Einfahrt) jeweils im Bereich der Quartierzufahrten bzw. Quartierzugänge zu erreichen.

Die TG-Ausfahrten liegen alle an der Max-Hueber Straße, um auf kurzem Wege den ampelgeregelten Knotenpunkt Camerloher Str.-Münchener Straße zu erreichen, von der auf die Staatsstraße in alle Richtungen abgelenkt werden kann.

Lärmschutz

Durch die Wandlung der bisherigen Mischnutzung in eine Wohnnutzung, erhöhen sich die Ansprüche an den Schallschutz.

Die im schalltechnischen Einflussbereich der Staatsstraße und des Lebensmittelmarktes liegenden Gebäudeteile bilden einen aktiven Schallschutzriegel für die dahinterliegende Bebauung.

Die geringe Haustiefe dieser Gebäude lässt die Entwicklung schallschutzorientierter Grundrisse zu, welche alle schützenswerten Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite aufweisen. Die vorgeschlagene Laubengangerschließung eignet sich dabei besonders für die Anordnung der vorwiegend benötigten 1-2-Personen-Wohnungen.

Wohnungstypologie

Die Gebäude geringer Tiefe (10,5 m) lassen die Entwicklung gut belichteter und belüfteter Wohnungen (keine Dunkelbäder) unterschiedlicher Größen und Erschließungssysteme (2-Spänner, 3-Spänner, Laubengangsysteme) zu und ermöglichen die planerische Reaktion auf Lärmeinflüsse, Himmelsrichtungen usw.

Die gewählten Gebäudeverbindungen eröffnen eine günstige Fassadenabwicklung mit zahlreichen Belichtungsmöglichkeiten. Die Grundrissorganisation in den Verbindungsgelenken der Gebäudewinkel ist dabei so gewählt, dass eine nachbarliche Störung oder Einsichtnahme vermieden wird.

Sämtliche Gebäude mit 4 oder mehr Geschossen erhalten große Aufzüge, welche die Anordnung barrierefreier Wohnungen auch in den Obergeschossen ermöglichen.

Grünordnung, Ökologie

Die bestehenden Gehölzgruppen werden weitestgehend erhalten und bilden mit den gestaffelten Ergänzungspflanzungen eine angenehme Silhouette des südlichen Ortsrandes.