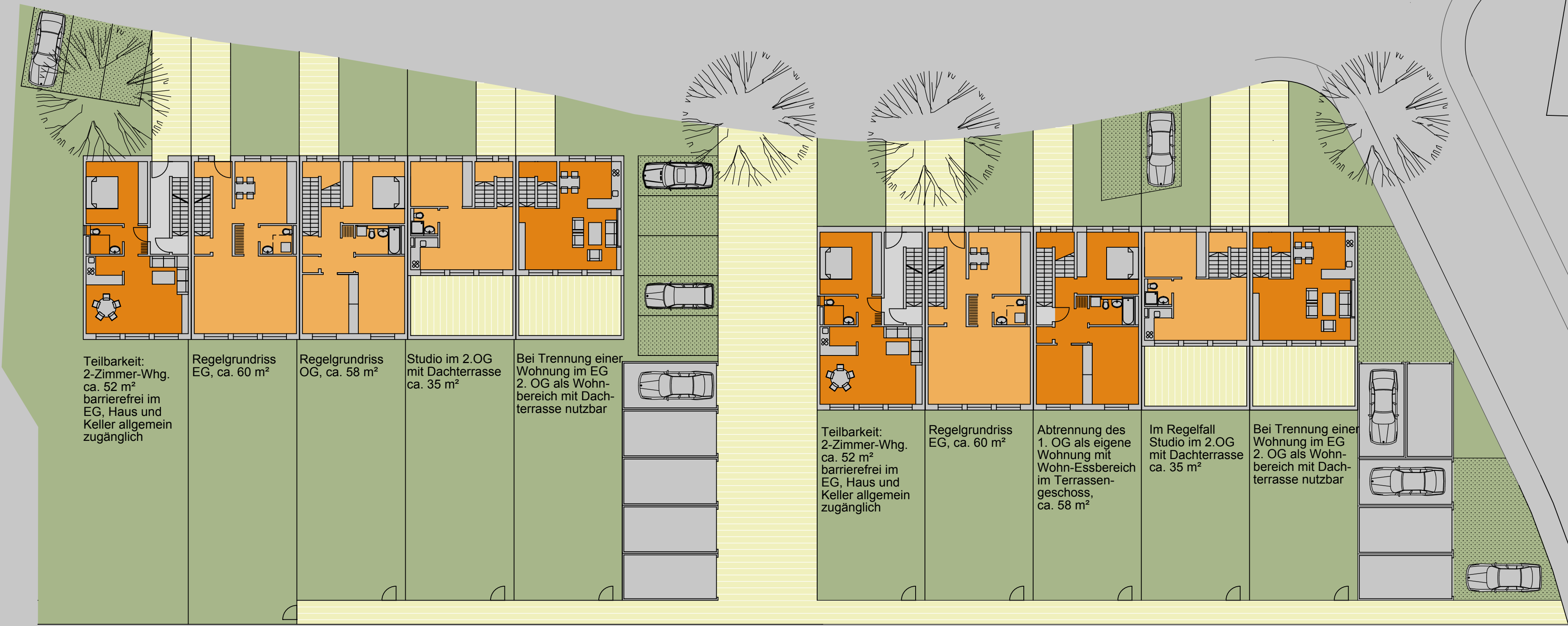




Reihenhaus Typ B, ca. 153 m²
6,75 m x 11,50 m



Reihenhaus Typ A 134 m² zuzügl.
1/2 Terrassen
6,50 m x 10,50 m



Einzelhaus 7,5 m x 12,0 m, 136 m² zuzügl.
15 m² Erweiterungsoption als Doppelhaus
oder Dreispänner addierbar, mit Anbau 4,4 m x 4,0 m
jeweils erweiterbar



Wohnungstypologien

Die gering verdichteten Einfamilienhäuser bestehen aus langgestreckten Baukörpern geringer Tiefe, deren gesamte Aufenthaltsräume sich zur privaten Gartenfläche orientieren. Diese Baukörper lassen sich zu Doppelhäusern oder ggf. Dreispännern addieren.

Der verdichtete Einfamilienhausbau wird durch das 3-geschossige Stadtreihenhaus nachgewiesen, welches in verschiedenen Hausgrößen angeboten wird.

Der Geschosswohnungsbau wird durch winkelförmige Spannertypen mit nach Süden offenen Höfen repräsentiert (nur im Ideenteil) und durch punktförmige Gebäude mit zentralem, innen liegendem Treppenhaus ergänzt. Die aus dem vorgefundenen Gebäudebestand abgeleitete, prägende Typologie des Hofes schafft auf begrenztem Raum gemeinschaftliche Aufenthaltsräume mit hoher wohnungsbezogener Freiraumqualität.

Wohnen im Wandel

Um den Ansprüchen an veränderbare Nutzungen gerecht zu werden, benötigen wandelbare Einfamilienhäuser eine innere Erschließung, welche die Separation einzelner Flächen zu abgeschlossenen Nutzungseinheiten zulässt. Dies kann durch eine allgemein nutzbare Vertikalerschließung erfolgen, welche die geschossweise Teilung der Nutzungsebenen erlaubt (siehe Reihenhäuser) sowie durch alternative Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude erreicht werden (siehe Einfamilienhäuser), welche die zusätzliche Teilung der Eingangsebene zulassen.

Verschattung 08.02. um 9 Uhr 30



Verschattung 08.02. um 12 Uhr 30



Verschattung 08.02. um 15 Uhr 30



Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur und das Erschließungssystem gehen, insbesondere im Ideenteil, von der Vorstellung einer organischen Entwicklung aus, die von innen nach außen in Höhenentwicklung und Baudichte zum Ortsrand hin abnimmt.

Während die siedlungsnahen Binnenbereiche eher introvertierte Höfformen aufweisen, welche durch die Addition winkelförmiger Geschossbauten gebildet werden, verzahnen sich die zum Klötzmühlbach fächerförmig ausgerichteten Siedlungsteile mit gegenläufig angeordneten Freiräumen, welche vom Ortsrand in die Siedlungsstruktur eingreifen und einzelne Bauabschnitte definieren.

Ein zentraler Anger teilt den Siedlungsfächer keilförmig und führt zum Zentrum der neuen Siedlung mit Kindergarten, Läden und sonstigen Dienstleistungsangeboten.

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gehöft am Anger erhält eine neue Nutzung als Haus der Generationen und bildet innerhalb der neuen baulichen Umgebung die identitätsstiftende Mitte des neuen Stadtteils.

Mit der städtebaulichen Struktur im Realisierungsteil soll eine möglichst hohe Durchlässigkeit zu den attraktiven Freiräumen entlang des Klötzmühlbachs geschaffen werden. Dies führt entlang des Bachlaufs - analog zur gegenüberliegenden Bebauung - zu einer orthogonal ausgerichteten Gebäudestruktur, welche funktionelle und optische Durchlässe zum Bach erlaubt.

Punktierte Geschossbauten entlang der Wohnsammelstraße markieren die Eckpunkte der beiden ersten Bauabschnitte.

Übergeordnetes Grün- und Freiflächenkonzept

Verbindendes Element im Landschaftsraum ist der Klötzmühlbach. Zu diesem wird ein klarer Bezug durch zwei gestalterisch analoge „Fenster zum Wasser“ mit je einem Gemeinschaftsplatz geschaffen und - mit der durch einen neuen Seitenarm entstehenden Biotopinself - eine „Klammer“ zwischen Realisierungs- und Ideenteil aufgebaut.

Verbindendes Element im Siedlungsraum ist jeweils ein boulevardartiger, architektonisch strenger Straßenraum mit einheitlichem Belag (Shared Space). In diesem Raum sind die Funktionstrennungen (vor allem zwischen Fahrverkehr und Fußgängern) nur durch Entwässerungsrinnen und Großsteinzeilen markiert, der ruhende Verkehr wird untergeordnet in dieses System eingelagert. Eine lockere Baumüberstellung spannt sich wie ein grünes Dach über diesen öffentlichen Raum.

Landschafts- und Siedlungsraum werden über schmale grüne Transiträume miteinander verzahnt. Diese fingerartigen Strahlen sind jeweils nach Südwesten zum Bachlauf hin aufgeweitet und nehmen auch die Entwässerungsmulden auf.

Im Planungsgebiet werden eine Vielzahl unterschiedlicher Fuß- und Radwege angeboten, welche ein Wohnen im Grünen mit intensiven Verknüpfungen sowohl in den Siedlungs- als auch in den Erholungs- und Landschaftsraum ermöglichen.

Klötzmühlbach

Die Biotope und Gehölzstrukturen werden soweit als möglich berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für das landschaftsprägende uferbegleitende Gehölz entlang des Klötzmühlbachs. An zwei entscheidenden Stellen des öffentlichen Freiraums wird der Klötzmühlbach aufgeweitet. Hier öffnet sich durch den behutsamen Eingriff in den Gehölzbestand zukünftig jeweils ein „Fenster zur Landschaft“, welches den Blick zur landwirtschaftlichen Feldflur und dem Bachlauf frei gibt. Sitzstufen ermöglichen den direkten Kontakt mit dem Wasser, zugeordnet ist jeweils ein Gemeinschaftsplatz mit Pavillon und Sitzmöglichkeiten. Zwischen Ideen- und Realisierungsteil wird durch die Anlage eines zweiten Bacharmes die Ausbildung einer öffentlich nicht zugänglichen Insel vorgeschlagen, welche als Ausgleichsfläche dienen soll und sich zum hochwertigen Biotop weiterentwickeln lässt.

Baustruktur



Grün- und Erschließungsräume

Erschließung

Die neuen Siedlungsflächen entwickeln sich beidseits einer leistungsfähigen (OPNV-geeigneten) Wohnsammelstraße, welche vom Renneweg über die verlängerte Fingertstraße auf einem Teilstück der Schwägerstraße zwischen den bestehenden Gehöften ins Zentrum des Planungsgebietes führt und von dort aus nach Osten zur Konversionsfläche abknickt, um an ihrem Ende über den östlichen Brauneckweg an die Watzmannstraße anzuschließen.

Von der Wohnsammelstraße reichen verkehrsberuhigte Wohnstraßen fächerförmig zu den Grünräumen entlang des Klötzmühlbachs und erschließen beidseits die verschiedenen Formen der Einfamilienhausbebauung. Die Erschließungsführer sind an ihren Enden zum Teil über schmale Querungen verbunden, welche ausschließlich der Befahrung mit Sonderfahrzeugen (Müll, Feuerwehr usw.) vorbehalten sind.

Die Siedlungsbereiche östlich der Wohnsammelstraße mit Geschosswohnungsbauten werden direkt von dieser erschlossen.

Die Wohnsammelstraße wird im Norden in das bestehende Straßennetz integriert, welches durch unterschiedliche Ausbaubreiten hierarchisch geordnet wird. Im Süden wird die Schwägerstraße über eine neue Straßenspanne an die Wohnsammelstraße angebunden, um den bestehenden Siedlungsbereichen eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den Erweiterungsflächen und deren Gemeinbedarfeinrichtungen zu erhalten.

Rad- und Gehwege

Aus der Stadtmitte werden von der Watzmannstraße kommend künftig zwei Radwegverbindungen zu den Erholungsflächen im Westen angeboten. Über den Kreuzweg und Verbindungsstege über den Klötzmühlbach auf der Nordseite des Bachs zur Flutmulde sowie über die Rabenauerstraße zum zentralen Anger und Zentrum der neuen Siedlung und weiter zur Flutmulde.

Die gewerblichen Flächen im Norden werden durch einen Radweg auf der Bahnstromtrasse erreicht.

Orthogonal zu den Wohnstraßen angelegte Wohnwege schaffen ein hohes Maß an Durchlässigkeit der Bau- und Grünräume und fördern Nachbarschaften zwischen den einzelnen Siedlungsteilen.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht und durch einige oberirdische Stellplätze für Besucher ergänzt.

Der ruhende Verkehr der verdichteten Einfamilienhäuser entlang der Sammelstraße wird in seitlich an die Stadthäuser angebauten Garagen und auf daneben liegenden, offenen Stellplätze nachgewiesen. Ausnahme sind die 3-Spanner im Realisierungsbereich, welche aufgrund der wertvollen Lage am Bach die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage rechtfertigen.

Die Stadthäuser entlang der verkehrsberuhigten Wohnstraßen erhalten jeweils einen Carportplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie einen offenen Stellplatz vor dem Haus.

Die Stellplätze der Einfamilienhäuser werden jeweils straßennah in Doppelgaragen neben dem Haus nachgewiesen.

Nutzungsverteilung

- Gering verdichtete Einfamilienhäuser
- Verdichtete Einfamilienhäuser
- Geschosswohnungsbau
- Fläche für Wohnexperimente
- Gemeinbedarfsflächen
- Gewerbeflächen
- Fläche für die Versorgung (Nahwärme)
- Öffentliche Grünflächen



Bauabschnitte

- 1. und 2. Bauabschnitt
- 3. Bauabschnitt, in Einzelabschnitte teilbar
- 4. Bauabschnitt
- 5. Bauabschnitt, ind Einzelabschnitte teilbar
- 6. Bauabschnitt
- 7. Bauabschnitt, in Einzelabschnitte teilbar

