

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Südstadt**

Betreff:	Bebauungsplan "Wennfelder Garten - Eisenhutstraße" Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
Bezug:	265/10, 394/10
Anlagen:	Geltungsbereich (Anlage 1) Rang 1, Entwurf Mühlich, Fink & Partner, Ulm (Anlage 2) Rang 2, Entwurf Lehen 3, Stuttgart (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird nach § 1 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 (1) BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Bau GB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden aber vollumfänglich in das Verfahren einbezogen.
3. Die Planung der Architekten Mühlich, Fink & Partner, Ulm, wird der frühzeitigen Beteiligung zu Grunde gelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planaufgabe und einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt. Parallel dazu werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt.
4. Die bestehenden Ortsbaupläne aus den 50er und 60er Jahren des werden durch den Bebauungsplan „Wennfelder Garten-Eisenhutstraße“ überlagert und nach Rechtskraft in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Der Bereich Wennfelder Garten- Eisenhutstraße soll städtebaulich neu geordnet und der Neubau von kostengünstigen Mietwohnungen und ergänzender Wohnbebauung ermöglicht werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Analyse der Wohnbebauung der GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH) und GSW Sigmaringen (Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg) im Quartier „Wennfelder Garten/Eisenhutstraße“ zeigte erhebliche bauliche, energetische und funktionelle Mängel auf, so dass eine Modernisierung des Wohnungsbestandes wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Bei einer Anpassung der Bestände an heutige energetische und statische Anforderungen würden sich annähernd Neubaukosten ergeben unter Beibehaltung der funktionalen Mängel der Grundrisse aus den 50er und 60er Jahren.

Der Planungsbereich mit einer Größe von ca. 24.000 m² soll daher städtebaulich neu geordnet werden. Das Planungsgebiet grenzt direkt an das Französische Viertel, die Eisenhutstraße bildet die Zäsur zwischen der Blockrandbebauung im Französischen Viertel und der Zeilenstruktur im Wennfelder Garten. Im Osten grenzt der Planungsbereich direkt an die freie Landschaft und bildet den Siedlungsrand. Das Gelände ist durch die Topographie geprägt, es steigt nach Süden und Osten innerhalb des Planbereiches um ca. 10 m an. Der bestehende Baumbestand wurde aufgenommen und bewertet.

2. Sachstand

In Zusammenarbeit mit der Stadt und in Rücksprache mit der Architektenkammer haben die Wohnungsbaugesellschaften eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben.

Ziel der Planung ist, eine städtebauliche Gesamtkonzeption zu entwickeln, die durch eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke den Neubau kostengünstiger neuer Mietwohnungen und ergänzender Wohnungsangebote ermöglicht. Die Neubebauung soll dem Leitbild einer „grünen Siedlungsstruktur“ folgen und damit die vorhandene Siedlungsstruktur weiterentwickeln und stärken.

Angestrebt wird ein Angebot mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen, um die Struktur und Vielfalt im Quartier zu stärken. Die Neubebauung soll ergänzt werden durch 2-3 gewerbliche Einheiten und das „Wennfelder Gartenhaus“, das mit seinen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein sozialer Treffpunkt mit besonderer Identifikation im Viertel werden soll. In das städtebauliche Konzept zu integrieren ist außerdem die „Villa Kunterbunt“, eine bestehende Kindertageseinrichtung in privater Trägerschaft aus dem Französischen Viertel, die aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der mangelhaften Bausubstanz am derzeitigen Standort mittelfristig ihr Gebäude an der Marienburger Straße aufgeben muss. Die Ansiedlung der Kindertagesstätte kann einen Beitrag zur besseren Vernetzung zwischen dem Wennfelder Garten und dem Französischen Viertel bieten.

GWG und GSW legen Wert auf eine nachhaltige Planung auch im Hinblick auf wirtschaftliche Unterhaltskosten. Angestrebt werden geringe Energiekosten durch einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung sowie eine Minimierung des Versiegelungsgrades.

Die Umsetzung soll über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren erfolgen und in mehreren Bauabschnitten möglich sein, um einen Verbleib der Bewohner/innen im Quartier zu ermöglichen.

Die Planung erfordert eine Auseinandersetzung mit dem Thema Städtische Struktur, Siedlungsstruktur und Siedlungsrand. Zu klären sind die Anbindung und der Übergang der unterschiedlichen Baustrukturen, entstehen soll ein Quartier mit eigenständigem Charakter.

Die konkreten Eckpunkte der Mehrfachbeauftragung sind in der Vorlage 394/2010 aufgeführt.

Folgende Planungsbüros wurden zur Teilnahme aufgefordert:

- Huhn Architekten, Tübingen
- Joachim Eble, Tübingen
- Ars Herrmann und Hornung, Stuttgart
- Lehen 3, Stuttgart
- Mühlich, Fink & Partner, Ulm

Die Bearbeitung der Aufgabe erfolgte in Zusammenarbeit mit einer/m Landschaftsarchitektin/en und einer/m Energiefachplaner/in.

Am 03.03.2011 tagte die Bewertungskommission, die sich aus Vertretern des Gemeinderats, des Runden Tisches „Wennfelder Garten“, der Wohnungsbaugesellschaften GWG und GSW sowie der Verwaltung zusammensetzte. Geleitet wurde die Bewertungskommission vom Karlsruher Architekten und Stadtplaner Prof. Markus Neppl. Als weitere externe Sachverständige nahm Frau Irene Burkhardt, Landschaftsarchitektin München/Leipzig teil.

Nach intensiver Erörterung der Arbeiten sprach sich die Bewertungskommission einstimmig für den Planungsbeitrag des Architektenbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm (vgl. Anlage 2) aus. Nach Auffassung der Kommission gelingt es dieser Arbeit am Besten die Aufgabenstellung zu erfüllen. Insbesondere gelobt werden die sinnvolle städtebauliche Verknüpfung zwischen dem Französischen Viertel und dem Wennfelder Garten und das Entstehen einer eigenen Quartiersidentität. Die Baukörper sind so angeordnet, dass der wertvolle Baumbestand vollständig erhalten werden kann und eine Einteilung in Bauabschnitte gut möglich ist. Die vorgeschlagenen Grundrisse bieten ein breites und qualitätsvolles Wohnungsangebot. Darüber hinaus empfiehlt die Bewertungskommission bereits Überarbeitungspunkte, u.a. soll die bauliche Ausnutzung noch etwas zurückgenommen werden.

Mit einem zweiten Rang sprach sich die Bewertungskommission für den Entwurf des Planungsbüros Lehen 3, Stuttgart aus. Weitere Ränge wurden nicht vergeben. Die Beurteilungen beider Arbeiten, sowie Planausschnitte sind Gegenstand dieser Vorlage. Die weiteren Planungsbeiträge werden in der Sitzung vorgestellt.

- Beurteilung der Bewertungskommission: Rang 1, Planungsbeitrag des Büros Mühlich, Fink und Partner, Ulm (vgl. Anlage 2)

Die Verfasser schlagen eine sehr starke und eigenständige Baustruktur vor, die gut zwischen den beiden angrenzenden städtebaulichen Figuren vermittelt. Die klare einheitliche Fortführung der Zeilenbauweise aus dem Wennfelder Garten einerseits sowie die Aufnahme der baulichen Bezüge und der Wegeverbindungen aus dem Französischen Viertel erreichen das Ziel, die beiden sehr unterschiedlichen Bereiche miteinander zu verbinden. Durch die geschickte Anordnung der neuen Baukörper können die wertvollen Baumbestände vollständig erhalten werden. Eine Einteilung in Bauabschnitte ist gut möglich und auch die verschiedenen Bauzustände ergeben sinnvolle zusammenhängende Zwischenstufen. Durch die differenzierte Höhenstaffelung wird die einheitliche Gebäudeform gegliedert, es entstehen unterschiedliche und spannende Freiflächen mit einer schlüssigen Zonierung. Sie macht eine intensive Auseinandersetzung und eine sensible Gestaltung der Dachflächen in Form einer Begrünung bzw. der energetischen Nutzung erforderlich.

Die Durchquerung des Quartiers im Westlichen Bereich wird mit einem sogenannten „Boulevard“ geführt. Hier wird im Kontrast zu dem an den Rändern sehr grün bestimmten Freiflächen eine etwas überzogene Geste formuliert, die zu Gunsten eines großzügigen, insgesamt gut durchgrüntem und überwiegend öffentlichen zugänglichen Freiraum etwas zurückgenommen werden sollte. In

diesem Kontext ist zudem zu überprüfen, inwieweit eine gute Übersichtlichkeit und Orientierung sowie die eindeutige Erkennbarkeit der Haupteingänge in diesem Bereich gewährleistet sind. Die Grundrisse sind sehr gut durchgearbeitet und bieten ein breites und qualitativvolles Wohnungsangebot, wirtschaftlich sinnvoll als Dreispänner organisiert. Durch die Aufteilung in höhere und niedrigere Baukörperteile ist es möglich, in Teilbereichen ggf. auf den Einbau von Aufzügen vorerst zu verzichten, um eine kostengünstige Realisierung zu ermöglichen.

Insbesondere im östlichen Bereich jedoch werden die geringen Abstandsflächen kritisch gesehen und sollten im weiteren Verfahren optimiert werden. Der vorgeschlagene Baukörper östlich des Kreuzungsbereiches Wennfelder Garten / Eisenhutstraße wird aufgrund der engen Nachbarschaft zum Schäfereibetrieb als nicht sinnvoll erachtet, zumal aus Sicht der Bewertungskommission die gewünschte Verbindung zum Französischen Viertel hiermit nicht gut erreicht wird. Darüber hinaus erscheint die Verlegung der Panzerstraße sehr aufwändig.

Insgesamt bietet der Entwurf eine robuste städtebauliche Figur, die es ermöglicht in einer Überarbeitung die angesprochenen Bedenken einzuarbeiten und trotzdem die qualitätvolle Eigenständigkeit zu erhalten. Er gibt die Möglichkeit zwischen den Bereichen eine besondere Quartiersidentität zu schaffen, ohne sich von der Umgebung zu stark zu emanzipieren.

Für die weitere Bearbeitung werden folgende Punkte empfohlen:

- Auf den Baukörper an dem Schäfereibetrieb soll zu Gunsten einer Öffnung zur freien Landschaft verzichtet werden.
 - Das Bauvolumen soll auf die geforderten 25.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) reduziert werden. Hierzu sind die Höhenstaffelung und die Gebäudetiefe im Verhältnis zu den Freiflächen zu überprüfen. Bei der Überarbeitung ist auch auf eine günstige Kompaktheit (A/V-Verhältnis) und einen insgesamt verringerten Hüllflächenanteil zu achten – woraus gleichermaßen vorteilhafte Effekte in Bezug auf den Heizwärmebedarf, den Ressourcenbedarf („Graue Energie“) und die Investitionskosten resultieren.
 - Die Freiräume sind im Hinblick auf mögliche Zuordnung von privaten Gartenflächen zu konkretisieren, insbesondere der zentrale öffentlichere „Boulevardbereich“ sollte überprüft werden. Dabei ist auch die sehr großmaßstäbliche Auskrugung zu reduzieren.
 - Lage und Zufahrt zu den Tiefgaragen ist zu überprüfen.
 - Auf die vollflächigen Photovoltaik-Südfassaden sollte zugunsten optimierter passiver solarer Gewinne und einer besseren Ausrichtung der Wohnungen nach Süden verzichtet werden. Eine vollständige Deckung des Strombedarfs auf Basis erneuerbarer Energien lässt sich durch dachintegrierte Solartechnikflächen sicherstellen.
- Beurteilung der Bewertungskommission: Rang 2, Planungsbeitrag des Büros Lehen 3, Stuttgart (vgl. Anlage 3)

Die Arbeit nimmt überzeugend die Raumkanten und öffentlichen Wege aus dem Französischen Viertel auf und vermittelt dabei zwischen den angrenzenden Quartieren. Die jeweiligen Raumstrukturen werden schlüssig weitergeführt. Körnung und Höhe der vorgeschlagenen Bebauung im westlichen Bereich fügen sich selbstverständlich in die Umgebung ein. Über einen neugeschaffenen Platz an der Kreuzung Eisenhutstraße/ Wennfelder Garten in Verbindung mit einer Verlegung der Panzerstraße und einem dort platzierten Neubau wird eine stadträumliche Verbindung zur Fläche vor der Panzerhalle erreicht. Den Gebäuden werden großzügige private Freiflächen zugeordnet. Die Arbeit bietet ein breites Angebot an Wohnungsgrößen und Zuschnitten mit einem hohen Maß an Flexibilität.

Die wesentlichen Prinzipien des energieeffizienten Bauens wie beispielsweise eine günstige Kompaktheit, Ausrichtung, Fensterflächenanteile und Höhenstaffelung werden vorbildlich berücksichtigt und ermöglichen eine wirtschaftliche Errichtung sowie einen energieoptimierten Betrieb der Gebäude. Die vorgeschlagene solaraktive Nutzung der Dachflächen stellt zudem eine vollständige Deckung des Strombedarfs auf Basis erneuerbarer Energien sicher.

Kritisch betrachtet wird die Dimensionierung der Punkthäuser im östlichen Bereich, die sich als Baustein nicht in die Umgebung einfügen. Da diese Gebäude vorrangig für den freifinanzierten Wohnungsbau geeignet sind wird sich eine nicht erwünschte Zweiteilung des Quartieres ergeben. Die Verlegung der Panzerstraße und das vorgeschlagene Gebäude westlich des Schäfereibetriebes bieten zwar einen Platz als Übergang zwischen den Quartieren an, es erscheint aber fraglich, ob die räumlich großzügige Platzgestaltung eine angemessene Antwort auf die angrenzende freie Landschaft darstellt. Die Nähe der Neubauten zum Schäfereibetrieb wird auch im Hinblick auf die bestehenden Emissionen kritisch gesehen.

Das Quartiersinnere des westlichen Teilbereiches ist geprägt durch ein verzweigtes und wenig differenziertes Wegenetz, das nur sehr bedingt schlüssige gemeinschaftliche Freiräume ermöglicht.

Insgesamt bietet die Arbeit zwar eine gut umsetzbare Grundlage für die Entwicklung des Bereiches, jedoch wird in Frage gestellt, inwieweit mit der vorgeschlagenen Struktur eine eigenständige Quartiersidentität entwickelt werden kann.

Die Wohnungsbaugesellschaften und die Stadtverwaltung haben die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung in einer Informationsveranstaltung am Donnerstag, dem 17.3.2011, um 19 Uhr in der Kantine der Stadtwerke in der Eisenhutstraße der Öffentlichkeit vorgestellt. Von Freitag, dem 18.3. bis Sonntag, dem 20.3., hatten Interessierte die Möglichkeit, alle Arbeiten dort zu besichtigen. Nach dem 20.03. werden die Arbeiten im Foyer des Technischen Rathauses ausgestellt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan aufzustellen und den Entwurf der Architekten Mühlich, Fink und Partner, Ulm der frühzeitigen Beteiligung zu Grunde zu legen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, nach dem Aufstellungsbeschluss, ist eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung auf Grundlage des Entwurfes der Architekten Mühlich, Fink und Partner, Ulm vorgesehen.

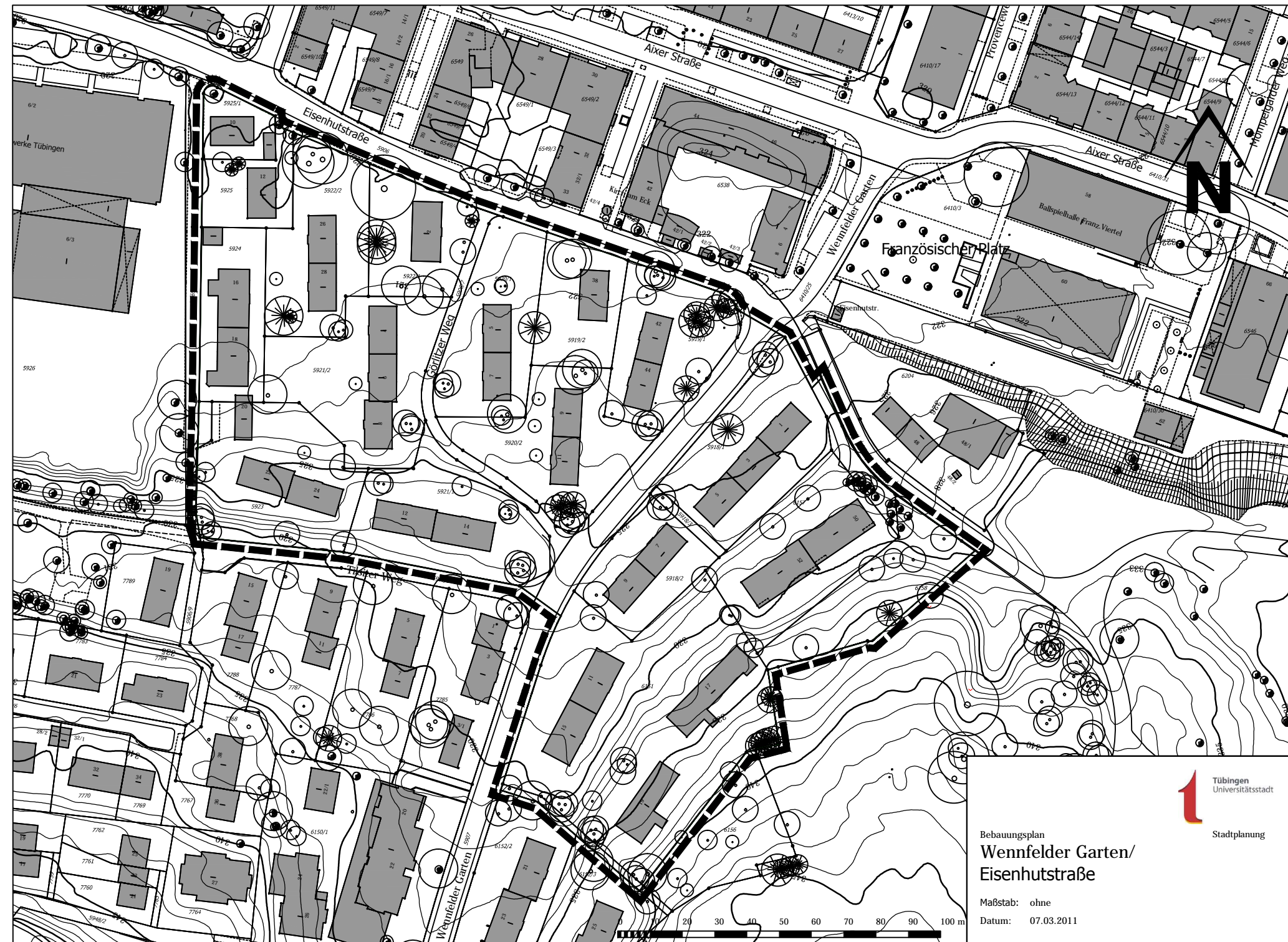
Das Verfahren wird weiterhin durch den Runden Tisch „ Wennfelder Garten“ begleitet.

4. Lösungsvarianten

Lösungsvarianten wurden im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entwickelt und sind unter Punkt 2 „Sachstand“ dargestellt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und das Bebauungsplanverfahren werden von den Wohnungsbaugesellschaften getragen.



Bebauungsplan
**Wennfelder Garten/
 Eisenhutstraße**

Maßstab: ohne
 Datum: 07.03.2011



MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

Quartier "Wennfelder Garten - Eisenhutstraße"

LEHEN drei . Architektur Stadtplanung . SRL BDA . Feketics Schuster | Stefan Fromm . Landschaftsarchitekten . BDLA | ebök . Planung und Entwicklung GmbH



Schwarzplan | M 1:3.000



Erschließung und Parkierung | ohne Maßstab



Freiflächenkonzept | ohne Maßstab



Raumfolgen und Wegeabfolgen | ohne Maßstab



Mögliche Baubeschnitte | ohne Maßstab



Lageplan | M 1:500

Idee

Mit der grünlischen Neuordnung des Wennfelder Gartens besteht die Möglichkeit, die Idee einer aufgelockerten und gegliederten Siedlung für diesen Ort neu zu formulieren. Dabei sind die Anhaltspunkte grünlisch anders als vor sechs Jahren und die Ziele komplexer:
Der klar definierte Übergang entlang der Eisenhutstraße
Der kompakte Stadtkörper des Französischen Viertels auf der Nordseite
Die energetischen Anforderungen an zukunftsferne Gebäude
Die Qualität differenzierter Räume und differenzierter Zuordnungen
Die Bedeutung öffentlicher Räume und privater Grünflächen für die Bewohner
Das Potenzial der Schnittstellen zwischen den Quartieren
Die landschaftliche Verknüpfung der Wege zwischen den Gebieten und mit dem Grünraum

Daraus wird das Leitbild für das Entwurfskonzept hergeleitet:
Ein eigenständiges, charakteristisches und durchgrüntes Quartier mit abwechslungsreicher baulicher Gestalt und energieeffizienten Gebäuden.
Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und individuellen privaten Grünflächen
Kleinräumliche Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtteilen und der Landschaft
Einbindung in die städtebauliche Gesamtstruktur und stadträumliche Verknüpfung

Städtebau

Die städtebauliche Struktur ist an der Topographie ausgerichtet und reagiert auf die energetischen Anforderungen. Gleichmaßen greift sie die Maßstäblichkeit und Orientierung aus dem Französischen Viertel auf und schafft einen harmonischen Übergang zur aufgelockerten Bebauung am Thierler Weg.
Durch die versetzte Positionierung der Baukörper und den Wechsel von geschlossenen Gebäuden und Punktbauern entstehen abwechslungsreiche, gefasste Raumfolgen. Private und öffentliche Flächen werden klar differenziert. Kleine Plätze, Innenhöfe und öffentliche Grünflächen gliedern die Gebäudegruppen in übersichtliche Nachbarschaften. Das Wegenetz aus den angrenzenden Quartieren und die Anbindungen an den Landschaftsraum werden aufgenommen und vertieft.
Die straßenbegleitenden Punktbauern an der Straße „Wennfelder Garten“ markieren den Siedlungsrand und verbinden zwischen der neuen Siedlung und dem südlichen Bestand.
An der abgeschlossenen Parzelle bildet ein Punktbauern links nach hinten versetzt platziert. Im Erdgeschoss befindet sich die Kindertagesstätte, deren Freizeitcharakter unverändert. An neuen Platz ist ein optimiertes Straßenrand und eine durchgängige Platzgestaltung möglich.
Im Westen definiert ein kleiner Platz an der Eisenhutstraße den südlichen Gebäudeschluss. Die Eisenhutstraße liegt nicht länger am Rande, auch nach vorgerückter Verlagerung der Haupterschließung in eine vorläufige Aker Straße bleibt die zentrale Zugang für Radfahrer und Fußgänger.
Die städtebauliche Struktur des neuen Wennfelder Gartens lässt eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen zu und kann in kleinen Realisierungsabschnitten auf die Erfordernisse der Wohnungswirtschaft reagieren.

Freiraum

Die Freiraumgestaltung greift die städtebauliche Struktur konsequent auf und schafft eine abwechslungsreiche Abfolge von öffentlichen Grünflächen, Platzräumen und Wegeverbindungen. Niedrige Hecken differenzieren öffentliche und private Bereiche ohne abschließenden Charakter. Kleine Stützmauern, Sitzbänke oder Pergolen markieren die Nachbarschaftsplätze. Der vorhandene Grünzug am Thierler Weg wird nach Osten erweitert und über Fußwege an den Landschaftsraum an der Straße angebunden. Weitere Fußwege im Grünraum schaffen enge Verzweigungen zwischen der Landschaft, dem neuen Gelände und dem Bestand. Damit werden auch die Anbindungen der bestehenden Quartiere aufgewahrt.

Die Bebauung entlang des Wennfelder Gartens rückt bewusst nahe an die Straße, um rückseitig möglichst große Freiräume zu erhalten. Über die neuen Wege und Plätze ist das Französischen Viertel nun durchgängig mit den südlichen Bestandsgebieten und dem Landschaftsraum verbunden.
Für die weitgehend verkehrsfreie (Einstrafahrzeuge) Innere Erschließung sind Westwindbrücken vorgesehen. Die Nachbarschaftsplätze können mit wassergebundene Beläge ausgeführt werden.
Auf den beplanten Grünflächen werden die notwendigen Kinderspielflächen nachgewiesen.
Am zentralen Platz an der Kreuzung Wennfelder Garten / Eisenhutstraße wird der Fahrradweg abgesetzt und eine einseitige gepflasterte Fläche hergestellt. Die Querungen in der (später verkehrsberuhigten) Eisenhutstraße werden ebenfalls gepflastert.
Die Freifläche für die Kindertagesstätte orientiert sich in den Landschaftsraum. Mit terrasierten Flächen, Sitzbänken, Spielanlagen und kleinen Plätzen ist der Spielplatz in die Topographie eingebettet.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Gebäudeabfolgen im neuen Wennfelder Garten verbinden die Ordnungstruktur aus dem Französischen Viertel mit der Höhenentwicklung das nach Süden ansteigenden Geländes. Sie sind weitgehend nach Südostrichtung orientiert, sodass die Außenbaufronten energetisch optimiert ausgerichtet werden können.
Durch die Einpassung der Gebäude in das bestehende Gelände in der Teilfläche 1 und die Orientierung der Punktbauern entlang der Straße in Teilfläche 2 ist eine wirtschaftliche Herstellung der Tiefgaragen bei geringen Bodenbewegungen möglich.
Die Kombination aus Punktbauern und längsgerichteten Gebäuden ermöglicht einen flexiblen Wohnungs- und bedarfsorientierte Wohnungsstruktur bei komplexen Gebäudevolumina. Das Konzept differenziert bewusst nicht zwischen Mietwohnungsbauten und Eigentumsbauten, sondern bietet an allen Standorten hochwertiges und individuelles Wohnen, das durch eine vielfältige architektonische Gestaltung unterstrützt wird.
Die Erdgeschosswohnungen sind gegenüber der Erschließungswegen erhöht angeordnet. Ihnen sind jeweils private Gärten zugeordnet. Die Wohnungen im Obergeschoss erhalten Balkone nach Südosten, Süden oder Westen. Den Wohnungen in den Dachgeschossen sind südorientierte Terrassen vorgelagert.
Die Gewerbetlichen in den Erdgeschossen liegen zu den Quartiersplätzen entlang der Eisenhutstraße.
Das „Wennfelder Gartenhaus“ erhält einen zentralen Standort im Winkelbau am neuen Platz (Kreuzung Eisenhutstraße / Wennfelder Garten). Die Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ liegt im erhöhten Erdgeschoss des zurückgesetzten Gebäudes an der Parzelle. So bietet sie in zentraler Lage in der Nähe des alten Standorts und erhält einen attraktiven und großen Freizeitcharakter mit direkter Zugänglichkeit in das Landschaftsschutzgebiet und das Blaulicht.

Laubabschnitte

Im Teilgebiet 1 können die bestehenden Gebäude entlang der Eisenhutstraße unmittelbar durch die Neubauten ersetzt werden. Damit stehen neue Wohnungen zum Umzug der Mieter in beiden Teilgebieten zur Verfügung, sodass die weiteren Baubeschnitte flexibel durchführbar sind.

Wohnen

Wohnungsanzahl, Wohnungsgrößen und Wohngruppen sind anhand der Vorgaben von GWG und GSW in den Realisierungsabschnitten (siehe Tabelle). In der Summe entstehen im Teilgebiet 1, 157 WE und im Teilgebiet 2, 91 WE (Summe 248 WE). Gebäudestruktur und -gestaltung erlauben darüber hinaus eine flexible Grundrisplanung, die auf einen im Verlauf der Realisierung angepassten Bedarf reagieren kann.

Barrierefreiheit

Alle Wohnungen sind sowohl von den Tiefgaragen wie von den Hausanlagen barrierefrei erreichbar. Darüber hinaus werden die Anforderungen nach §35 der UBO erfüllt.
Alle öffentlichen Plätze und Freiflächen sind ebenso barrierefrei erreichbar.

Parkierung und Stellplätze

Die Einpassung der Gebäude in die Topographie und die erhöht gelegenen Erdgeschosswohnungen (Südausrichtung) ermöglichen eine wirtschaftliche Anordnung der Tiefgaragenstellplätze, sodass für jede Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen werden kann. Lediglich der Neubau am Thierler Weg erhält oberirdige Stellplätze, da die stütz Herange keine wirtschaftliche Tiefgarage zulässt.
Die Garagen werden in übersichtlichen Einheiten (siehe Großgaragen) hergestellt. Damit sind sie über kurze Zufahrtswege vom Wennfelder Garten aus erreichbar.
Die Gebäude entlang der Eisenhutstraße erhalten Tiefgaragen unter den Gebäuden mit direktem Zufahrtsmöglichkeit. Die Tiefgaragenplanung berücksichtigt die Realisierung in Baubeschnitten. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze werden an den Quartiersplätzen angeordnet.

Grün, Boden und Klima

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt auch in der Tiefgaragenplanung und Geländemodulation alle zu erhaltenden Baumstandorte.
Tiefgaragen unter Freiflächen erhalten eine Überdeckung von mind. 60 Zentimetern, sodass eine Begrünung mit Hecken und Sträuchern möglich ist.
Alle Gebäude erhalten flächendeckend mit extensiver Begrünung. Die Versickerung des Niederschlagswassers der städtischen Gebäudegruppen kann ggf. über Kleinpflanzungen in den öffentlichen Grün- und Spielflächen erfolgen. Im Regelfall erfolgt ein Anschluss über die bestehenden Systeme an den vorhandenen Vorflut (Blaulicht).

Zur Sicherung der Kaltluftströme werden die geforderten Gebäudeabstände entlang der Straße Wennfelder Garten eingehalten. Darüber hinaus reduziert die Punktbauernbauweise am Übergang zum bestlichen Landschaftsraum die Bildung von Kaltluftbarrieren.



Perspektive - Blick in den Nachbarschaftsplatz | ohne Maßstab