



LÄRMMENTWICKLUNG

Die Umwandlung von Nutzungen auf dem Areal der ehemaligen Schule reduziert kaum die bestehenden Emittenten, fügt jedoch mit der U3-Betreuungseinrichtung, dem Café und dem Jugendzentrum neue Quellen hinzu. Hier sind Emissionen im Wohngebiet durch den verbleibenden Schulhof wie auch angrenzend zum Kindergarten durch die neue Krabbelstube, sowie auf dem neuen Quartiersplatz durch das Café und das Jugendzentrum zu erwarten. Die Nutzungen lassen sich jedoch weitestgehend mit den üblichen Regelungen auf die weniger empfindlichen Zeitfenster am Tag begrenzen. Die Auswirkungen auf die geplante Neubebauung sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens fachgutachterlich zu untersuchen.

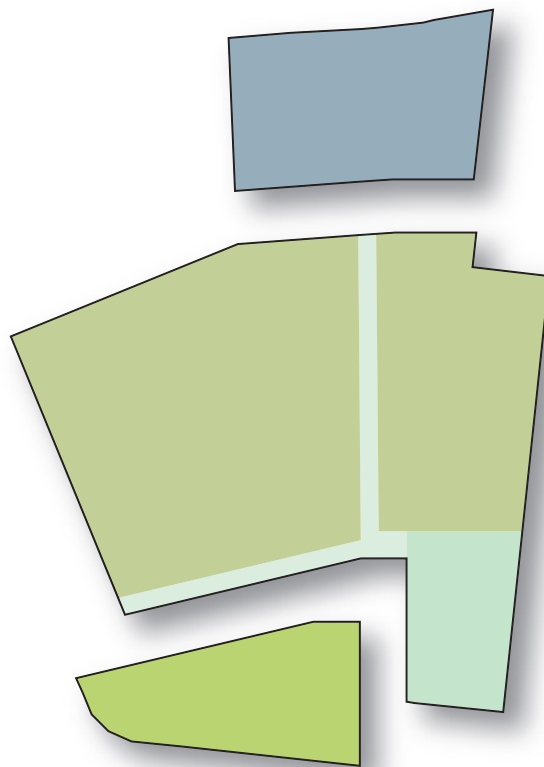


VERMARKTBARE FLÄCHEN / VEREINIGUNGSBAULAST

Die vermarktbaren Flächen für den Wohnungsbau sollen indirekt die Finanzierung des Stadtteilzentrums stützen. Der Anteil der Fläche für das Stadtteilzentrum wurde entsprechend auf die minimal notwendige Größe reduziert. Die innenliegenden Grundstücke und deren Erschließung werden zu einem Grundstück zusammengefasst. Hierdurch soll eine Entwicklung mit Vereinigungsbaulast ermöglicht werden, bei der die Anordnung von Stellplätzen auf einem Sammelparkplatz zulässig ist.

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT





Stadtteilzentrum 1.500 m²

Baufeld A 6.450 m²
- Baufeld A West 3.575 m²
- Baufeld A Ost 1.740 m²
- Wege 420 m²
- Parken 715 m²

Baufeld B 1.100 m²

Teilfläche	Grundfläche Grundstück [m ²]	Grundfläche Bebauung [m ²]	Geschosse	GRZ	GFZ
Stadteilzentrum	1.500	610	-	0,41	0,64
Verwaltung / Kita	-	380	1	-	-
Zentrum	-	230	2,5	-	-
Baufeld A	6.450	1.530	-	0,24	0,67
Baufeld A West	3.575	1.020	3	0,29	0,86
Baufeld A Ost	1.740	510	2,5	0,29	0,73
Wege	420	-	-	-	-
Parken	715	-	-	-	-
Baufeld B	1.100	360	3	0,33	0,98
Summe	9.050	2.500			

Daraus ergeben sich differenziert für die einzelnen Baufelder die städtebaulichen Parameter für die künftige Flächenausnutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 bis 0,4; Geschossigkeit I bis III.

SCHWARZPLAN



STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Die eingefügten Baukörper entsprechen in der Dichte und Struktur den vielfältigen Wohnungsbautypologien in der nahen Umgebung. Die aufgelockerten Bebauungsstreifen lassen sich sowohl als Reihen-, Doppel- oder Punkthaus weiter entwickeln. Auch die Bebauung als barrierefreier Geschosswohnungsbau wurde explizit berücksichtigt.

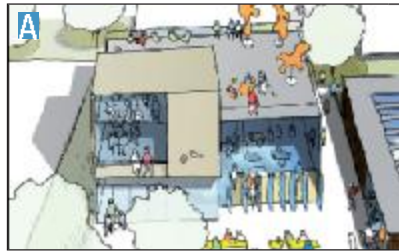
LAGEPLAN



STELLPLÄTZE

Die Parkmöglichkeiten der Häuser an der Hegelstraße und an dem Schlesienweg befinden sich auf den jeweiligen Privatflächen. Die innerhalb der Bebauung liegenden Grundstücke, die über eine zum Be- und Entladen nutzbare Wohnstrasse erschlossen werden, verfügen über eine gemeinschaftliche Parkfläche im Süden-Osten.

BEBAUUNGSTYPOLOGIEN



STADTTTEILZENTRUM



Die funktionale und zeitliche Eigenständigkeit von U3-Betreuungseinrichtung sowie der externen Beratungsbüros gegenüber dem Stadtteilzentrum mit einem öffentlich wirksamen Café inkl. den eingelagerten Angeboten in den Seminar- und Jugendräumen führen zu einer Aufteilung des Raumprogramms in zwei unterschiedliche

Baukörper. Die in Material und Geschossigkeit korrespondierenden Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Quartiersplatz mit einer einfachen funktionsoffenen und ansprechenden Außengestaltung. Der Platz greift die bestehenden Ressourcen am Waldrand auf und ermöglicht neue Wegeverbindungen in das Quartier.

Der eingeschossige Pavillon wird von der U3-Betreuungseinrichtung sowie den Büros für Quartiersmanagement, Familienzentrum, Stadtteilsozialarbeit und einem Beratungszimmer tagsüber genutzt. Die Angebote liegen um einen gemeinsamen Versorgungskern und verbinden sich in einer offenen Eingangssituation zum Quartiersplatz. Die Lage des Pavillons neben dem benachbarten Kindergarten eröffnet die Möglichkeit, den Freibereich teilweise gemeinsam mit dem Kindergarten zu nutzen.

Der Charme des Cafés wird hingegen wesentlich von der Aufenthaltsqualität und der Bespielung durch die angegliederten Funktionen des Stadtteilzentrums abhängen. Das Programm übernimmt wesentliche Teile der Arbeit des Forum Nord und gibt dem Quartiersleben ein neues Bild, welches sich zeitlich bis in die Abendstunden ausdehnen kann. Hier wurde die räumliche Verschränkung des zweigeschossigen Cafésaals mit dem sonstigen Raumprogramm angestrebt, indem die Seminarräume durch eine offene Empore erschlossen werden. Diese Räume lassen sich ggf. ebenfalls zu einem größeren Raumensemble zusammenschließen. Der Jugendklub genießt im Obergeschoss über die notwendige Autonomie gegenüber den anderen Nutzern und bietet mit einer großzügigen Dachterrasse optimale Voraussetzungen für die Jugendlichen im Quartier einen neuen spannenden Ort zu entwickeln. In einem reduzierten Untergeschoss werden die notwendigen Sani-

täreinrichtungen, Lagerkapazitäten und Haustechnik untergebracht. Der 2,5 geschossige Baukörper des Stadtteilzentrums hebt sich in der Massiv-Bauweise von der Leichtbauweise mit vorgefertigten Holzelementen des eingeschossigen Pavillons für die U3-Betreuungseinrichtung deutlich ab. Für beide Baukörper sind die Standards für barrierefreies Bauen aber auch des Niedrigenergiehauses, welches sich besonders in der Ausführung von Fassaden und Fensterfronten auswirkt, angedacht. Ebenso soll in der weiteren Entwicklung eine Energiegewinnung durch eine Solaranlage, wie auch eine Grauwasseranlage geprüft werden. Die gemeinsame Unterbringung der Haustechnik wird angestrebt, da sich hierdurch eine effiziente sowie kostensparende Versorgung der beiden Baukörper realisieren lässt. Bei einer zeitlich ungleichen Entwicklung müssen die Nebenflächen im Untergeschoss des Cafés für die Haustechnikräume ggf. doppelt ausgelegt werden.