

Konzeptbeschreibung - Vorentwurfskonzept

Planungsidee

Das zur Bahnlinie angrenzende, östliche Planungsgebiet wird durch die in Höhe und Gebäudestruktur gestaffelte Wohnbebauung in seiner Struktur gefasst und aufgewertet. Durch gezielt platzierte Schallschutzelemente wird die Grundstückskante zu den Gleisen definiert und gegliedert. Variierende Oberflächen und Materialien bieten, ergänzt durch gezielt eingesetzten Bepflanzungsmix, geschützte Zonen zur geplanten Bebauung und eine gestaltete Begrenzungskante zum Bahngrundstück und dem bestehenden Fußweg.

Gestaltung

Im Rahmen des Sanierungsgebietes werden die geplanten Quartierbebauungen der Bauabschnitte I und II in einem übergreifenden Bebauungsplan zusammengeschlossen. Die gesamte Quartierplanung soll über die Fabrikstraße hinweg eine in Gebäudegrundstruktur und Fassadengestaltung begründete gesamtheitlich wirksame Verknüpfung erhalten. Gleichzeitig soll über das Wechselspiel von Gebäudegrößen, Geschossigkeit und einem Angebotsmix aus verschiedensten Wohnungstypen eine aufgelockerte und abwechslungsreiche Quartierslösung geschaffen werden.

Freiräume

Rücksprünge und eine differenzierte Anordnung der Gebäude schaffen grüne Freiflächen und Innenhöfe für gemeinschaftliche Freiraumnutzung und Kommunikation. Zentraler Bezugspunkt ist der neue Fußgängersteg über die Bahngleise im östlichen Planungsgebiet, der eine wichtige Verbindung der Stadtteile darstellt und mit Parkflächen und Zugangswegen in die Quartiersplanung integriert wird. Größte Freiraum- und Grünfläche bildet der im nördlichsten Teil des Planungsgebietes angeordnete Spielplatz, welcher baulich aufgelöst den "grünen" Abschluss der Quartiersbebauung darstellt.

Gebäudestruktur und Wohnungsmix

Geplant sind insgesamt ca. 114 Wohneinheiten im gesamten Planungsgebiet, die sich in unterschiedlicher Struktur entlang der Fabrikstraße aufreihen. Beginnend im Norden mit ca. 10 Kettenhäusern, die über einen Wechsel von Zwei- und Dreigeschossigkeit und eine spielerische Anordnung auf den Grundstücken eine aufgelöste und zugleich geschlossene Bebauung ermöglicht. Im Anschluss folgen Mehrfamilienwohnhäuser, die durch differenzierte Anordnung und Ausrichtung Wohneinheiten von Ein- bis Vierzimmerwohnungen ermöglichen. Für den westlichen Quartierbereich sind als Übergang zu den bestehenden Einfamilienwohnhäusern sechs Doppelhäuser vorgesehen. Geplant ist für BA II 10% der Einheiten als soziale, mietgebundene Wohnungen auszubilden. Hierfür ist das südlichste Mehrfamilienwohnhaus (Haus 19/20) vorgesehen.

Parken

Planungsgrundlage ist ein Stellplatzschlüssel mit 1,0 pro Wohneinheit über das gesamte Planungsgebiet. Konzeptionell bietet das Vorkonzept die Möglichkeit für ~114 Wohneinheiten ca. 158 Stellplätze zu generieren. Mit Ausnahme der geplanten Tiefgarage im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser (Einheit 13 - 15) bei Bauabschnitt I werden die Parkflächen ausschließlich erdgeschossig angeordnet. Im östlichen Planungsgebiet zu den Bahngleisen wird mittels differenziert gestalteten Schallschutzwänden in Kombination mit Begrünung, Bepflanzung und Parkflächen ein aufgelockertes Wechselspiel als optische Quartiersbegrenzung vorgeschlagen.