

Erläuterungsbericht

Städtebauliche Leitidee

Die heterogene städtebauliche Körnung der bestehenden Bebauung - freistehende Einzelhäuser am *Nikolausberger Weg* auf der einen, offene Zeilenstrukturen an der *Ludwig-Beck-Straße* und *Am Kreuze* auf der anderen Seite - wird sinnfällig durch die 6 ergänzten Häuser miteinander verzahnt. Die Geschossigkeit und Höhenlage der Neubauten passt sich der Umgebung an bzw. nimmt von Norden nach Süden von 5 auf 3 Vollgeschosse ab. Die Abstände zwischen Neubauten und dem Bestand sind großzügig bemessen, und bieten viel Raum für qualitativ gestaltetete private und halb-öffentliche Außenräume. Der Ausblick aus dem Gebäude *Ludwig-Beck-Straße 3-5* bleibt im Wesentlichen erhalten.

(*Siehe Schwarzplan*)

Die Waldkante im Westen, sowie der zentrale von Norden nach Süden verlaufende Grünzug zwischen *Ludwig-Beck-Straße* und der *Straße Am Kreuze*, wurden als raumbildende Charakteristika des Ortes erkannt und herausgearbeitet. Gleichzeitig bleibt die Durchlässigkeit der von Ost nach West bis zum Wald verlaufenden Grünflächen zwischen den Gebäuden erhalten.

(*Siehe Plan Durchgrünung*)

Architektonisches Konzept und innere Erschließung

Die 6 jeweils als Dreispänner um ein großzügiges Treppenhaus organisierten Häuser, mit insgesamt 81 barrierefrei erreichbaren Wohnungen, orientieren sich mit ihren großzügig dimensionierten Freisitzen nach Süd-Westen. Der gewünschte Wohnungsmix wurde in qualitätsvollen, typisierten und damit wirtschaftlich zu erstellenden Grundrissen nachgewiesen. Dazu waren nur drei Grundtypen erforderlich, ohne dass gestalterische Monotonie entsteht. Die Technik-, Abstell-, Fahrrad- und Trockenräume werden jeweils in den Untergeschossen vorgehalten, während die großzügigen Eingangsbereiche ausreichend Raum für Kinderwagen und Rollatoren bieten.

Der Materialmix, bestehend aus Backstein im Sockel- und Terrassenbereich, der für die erforderliche Privatheit angehoben wurde, sowie zweifarbig, horizontal gegliederten Putzflächen in den Obergeschossen, nimmt die bereits in der Umgebung vorhandenen Gestaltungsthemen auf um sie neu zu interpretieren. Durch leichte Variationen in der Fassadengestaltung, und die unterschiedlichen Geschosshöhen, entstehen 6 Häuser mit individuellem Charakter. Sie bilden ein eigenständiges, zeitgemäßes Ensemble, das sich dennoch selbstverständlich in die Umgebung einfügt.

(*Siehe Perspektivskizze*)

Freiraumkonzept, Spielflächen und äußere Erschließung

Die fußläufige Erschließung führt von der mischgenutzten Erschließungsstraße am *Nikolausberger Weg* über Pflasterwege zu den Hauseingängen der einzelnen Häuser und weiter zu der im

Vergleich zum Bestand deutlich vergrößerten „Spiel- und Aufenthaltsachse“ im Osten des Grundstücks.

Die Verbindung zwischen Wald und Quartier wird bewusst betont und ist erwünscht. Das bestehende Wegenetz für Fußgänger und Fahrradfahrer wurde erweitert und dadurch die Anbindung an den ÖPNV verbessert.

Die Feuerwehzufahrten führen jeweils seitlich an den Gebäuden vorbei. Die dafür notwendigen Schotterrasenflächen werden durch Pflasterstreifen gegliedert und aufgelockert. Die Böschungskanten wurden beachtet. Außerhalb der Feuerwehzufahrt formen sich diese Bänder zu Sitzelementen oder bieten gegenüber den Eingängen Raum für Kleinkinder-Spielflächen.

Die 81 erforderlichen PKW- Stellplätze für die Neubauten werden ausschließlich über die Wohnstraße am *Nikolausberger Weg* in drei jeweils eingeschossigen Mittel-Tiefgaragen erreicht. Die einspurigen Rampen mit Ampelanlage sind überdacht und begrünt. Die Topographie des Areals erlaubt es, die von der Straße *Am Kreuze* zu erschließenden 30 PKW- Stellplätze in einer halb versenkten und für Fußgänger leicht zugänglichen neuen Tiefgarage nachzuweisen, auf deren Dach der nun vergrößerte Ballspielplatz vorgesehen wurde. Alle Tiefgaragen werden natürlich belüftet.

Entlang der östlichen Grenze entstehen die bereits genannte „Spielachse“ für Jung und Alt. Mit naturnahen Materialien wird das Thema des Waldes hier aufgegriffen und spielerisch umgesetzt. Auf einer Lichtung zwischen alten Hainbuchen und ergänzenden Bäumen ist der neue *Quartiersplatz* angeordnet. Durch seine zentrale Lage ist er das Verbindungsglied zwischen den öffentlichen Freiräumen, dem angrenzenden Waldstück und der alten und neuen Bebauung.
(*Siehe Plan Spielflächen*)

Die Müllstandorte und die 9 barrierefreien Besucherparkplätze ordnen sich entlang der Zufahrtsstraße an. Die Stellplätze werden dezent markiert.

Fahrradstellplätze mit Fahrradbügeln, in Ergänzung zu den über die TG- Rampen anfahrbaren Fahrradräumen, sind in ausreichender Anzahl im Vorgartenbereich in der Nähe der Hauseingänge vorhanden.

Der vorhandene Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten. Die Tiefgaragen und Feuerwehrflächen wurden so angeordnet, dass 12 der insgesamt 14 besonders erhaltenswerten Bäume bestehen bleiben. Als Ausgleich sind klein- bis mittelkronige Bäume in den Gärten und in der Spielachse vorgesehen. Blühende Hecken begrenzen die großzügigen nach Südwesten orientierten privaten Gärten zur Straße und zu den öffentlichen Bereichen. Die Vorgärten erhalten eine attraktive, standortgerechte und pflegeleichte Bepflanzung aus Sträuchern mit bodendeckenden Pflanzen. Am südöstlichsten Punkt des Grundstücks wird eine Retentionsfläche vorgehalten. Ggf. kann hier ein „Biotop“ als Ausgleichsfläche für gefälltete Bäume entstehen. Alle Dachflächen erhalten eine Begrünung.

Energiekonzept und Nachhaltigkeit

Der sommerliche Wärmeschutz wird über die Verglasung, bei Bedarf in Kombination mit einem innenliegenden Sonnenschutz, erfüllt. Die Einhaltung des geforderten Energiestandards ist über die Qualität der Wärmedämmung, über die Wärmespeicherfähigkeit der Bauteile, über eine effiziente Gas-Brennwert-Heizungsanlage sowie der Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energiequellen, wie z.B. Solar-Kollektorflächen auf den Flachdächern, gewährleistet.