

Städtebauliches Konzept:

Mit dem Entwurfskonzept wird auf die spezifische örtliche und topografische Situation und auf die Baustruktur der umliegenden Gebäude reagiert. Bei der gewünschten hohen Ausnutzung galt es weitere Kriterien, wie den vorhandenen Baumbestand, Spiel und Freiflächen und die südlich angrenzende niedrige Bebauung bestmöglich zu berücksichtigen. Im nördlichen Grundstücksbereich sind 3 kompakte Punkthäuser vorgesehen. Die beiden nördlichen nehmen mit 5 Geschossen und Staffel die Höhe der umliegenden Zeilenbebauung auf. Das südliche Punkthaus mit einem Geschoß weniger reagiert auf die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung. Die versetzt angeordneten Häuser ermöglichen freie Durchblicke. Im südlichen Teil des Grundstücks wird mit der Neubebauung Rücksicht auf die vorhandenen niedrigen Häuser genommen. Hier sind L-förmig geformte Baukörper mit zwei- bis viergeschossigen Gebäudeteilen vorgesehen.

Zwischen den beiden Baugruppen wird ein zentraler Quartiersplatz angeordnet. Hier laufen alle Wege zusammen. Die Haupterschließung führt auf den Platz und die Straße „Am Kreuze“ wird hier fußläufig über eine Treppe im Bereich der alten Garagenanlage angebunden.

Zwischen den kompakten Gebäuden entstehen große Freibereiche. Hier kann ein Teil des alten Baumbestandes erhalten werden. Am nordwestlichen Rand des Quartiers ist der Ballspielplatz vorgesehen. Weitere Spielflächen werden im Norden und Osten zwischen den Punkthäusern angeordnet. Im südlichen Baugebiet werden die Freiflächen den Familienwohnungen zugeordnet und durch Mietergärten ergänzt.

Gebäudetypologie:

Die nördliche Bebauung ist kompakt in zwei 5 ½ geschossigen Punkthäusern und einem 4 ½ geschossigen Haus organisiert. Die Gebäude sind als Vierspanner und damit als sehr wirtschaftliche Bauform geplant. In den Hauptgeschossen befinden sich Zweizimmer WE und Dreizimmer WE. Alle Wohnungen haben einen Balkon in süd- bzw. südöstlicher und südwestlicher Richtung. Die Erdgeschosse erhalten eine Eingangshalle. Hier befindet sich je Haus ein Apartment, das auch als Gästewohnung benutzt werden kann. Die Konstruktion folgt dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit, alle tragenden Wände und die Sanitärstränge bauen in den Geschossen aufeinander auf. Die Fassade ist als helle Putzfassade (WDVS) geplant. Die kompakten Gebäude gewährleisten einen guten Energieeinsparfaktor. Die Dächer der Staffageschosse bieten sich für eine extensive Begrünung und Photovoltaik Nutzung an.

Die südliche Bebauung ist in L-förmigen Baukörpern als Dreispänner organisiert. Die Gebäudehöhen staffeln sich am Quartiersplatz von 4 Geschossen bis zum südlichen Gebäude mit Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung auf 2 Geschosse herunter. Hier werden vier und fünf Zimmer WE für Familien angeboten. Pro Haus werden 8 bzw. 10 Wohnungen erschlossen. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon in südlicher Richtung. Die EG Wohnungen haben direkten Zugang zum Garten.

Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt. Entsprechend § 49 NBauO werden 13 Wohneinheiten für Rollstuhlfahrer hergerichtet.

Wege- und Platzsystem:

Das Quartier wird über den Nikolausberger Weg erschlossen. Im Bereich einer Straßenerweiterung befindet sich die Zufahrt für die Tiefgarage und daneben die Zufahrt auf den Quartiersplatz. Diese Zufahrt und die Platzgröße sind so gestaltet, das hier Müll- und Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) fahren und wenden können.

Die Straße „Am Kreuze“ wird fußläufig über eine Treppenanlage angebunden. Eine Fußwegverbindung von Norden (inoffizieller Waldweg) mündet ebenfalls in den Quartiersplatz. Aus dem Quartier heraus führt eine Fußwegverbindung zur Bushaltestelle.

Vom Platz aus werden über Zuwegungen die Punkthäuser erschlossen. Die Zuwegungen der südlichen Häuser erfolgen direkt von der Erschließungsstraße und vom Quartiersplatz. Der Platz ist der zentrale Ort für dieses Baugebiet und soll in einer hochwertigen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ausgebaut werden.

Ruhender Verkehr:

Unter Teilen der Freifläche, unter dem Quartiersplatz und nur in Ausnahme unter den Gebäuden befinden sich Tiefgaragen mit insgesamt 110 Einstellplätzen. Die zentrale Ein- und Ausfahrt liegt Bereich der Haupteinfahrt. Eine Tiefgarage wird von der Straße „Am Kreuze“ erschlossen. Hier befinden sich 31 Einstellplätze für externe Nutzung. Es ist größtmögliche Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand genommen worden. Die Ein / Ausfahrt liegt im Mittleren Höhenbereich. Von dort aus staffelt sich die Garage nach oben bzw. nach unten. 16 Einstellplätze sind oberirdisch angeordnet. Sie befinden sich an der Zufahrtsstraße und am Quartiersplatz.

Freiflächen und Baumbestand:

Durch die kompakte Anordnung der Gebäude und der Tiefgarage konnte ein großer Teil des alten Baumbestandes erhalten werden. In den nicht bebauten und unterkellerten Flächen sind weitere Bäume gepflanzt und Grünflächen angelegt worden. Die Bebauungsabstände zur Waldkante wurden gewahrt.

Auf den Freiflächen der südlichen Gebäude sind Gärten für die EG-Wohnungen und weitere Mietergärten vorgesehen. Die EG-Wohnungen der Häuser erhalten Terrassen und ebenfalls kleine private Grünflächen, die mit Hecken eingefasst sind.

Der Quartiersplatz ist im Norden mit einer Pergola gefasst unter der Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einladen.

Spiel- und Aufenthaltsflächen:

Die geplanten Flächen erhalten unterschiedliche Qualitäten für die unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen. Im Nord-Osten über der Tiefgaragenfläche ist der Ballspielplatz vorgesehen. Er ist mit einem Zaun und einer hohen Grünpflanzung eingefasst. Die Spielfläche hat ca. eine Größe von ca. 15 x 27 m. Im Norden angrenzend befindet sich eine Spielfläche für ältere Kinder. Sie ist mit entsprechenden Spielgeräten ausgestattet. Die notwendige Befestigung für die Feuerwehrumfahrt wird asphaltiert und dient somit gleichzeitig als Spielfläche für Rollschuh, Skate udgl. Im Westen - zwischen zwei Punkthäusern - im Bereich des alten Baumbestandes befindet sich ein Spielplatz für die Jüngeren mit Sandspiel, Rutsche und Bänken.

Der Quartiersplatz kann durch Erwachsene und Familien genutzt und bespielt werden. Hier ist eine Fläche als Bouleplatz vorgesehen.

Alle Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind mit einem internen Wegenetz verbunden und münden auf den zentralen Quartiersplatz.

Müllentsorgung:

Der Abfall aus den nördlichen Häusern wird in einer eingehausten und überdachten Sammelstation am Quartiersplatz zusammengefasst.

Die Sammelstationen der südlichen Häuser befinden sich jeweils an den Hauszuwegungen. Alle Orte sind von Müllfahrzeugen gut zu erreichen.

Feuerwehr:

Die südlichen Häuser sind von der Feuerwehr direkt erreichbar. Die hinten liegenden zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteile sind mit einer Steckleiter erreichbar.

Die nördlichen Häuser können über die Wegezuführungen erreicht werden, die am Ende in einer Wendeanlage mündet. Den Häusern zugeordnet sind Aufstellflächen vorgesehen, so dass der zweite Rettungsweg für jede Wohnung sichergestellt ist.