

ERLÄUTERUNGSTEXT WOHNEN AN DER DETLEVSTRASSE

STÄDTEBAULICHE LEITIDEE

Auf dem Grundstück an der Detlevstraße wird für die geplante Wohnbebauung eine städtebauliche Formation vorgeschlagen, die die Umgebung weitreichend qualifiziert, als Bindeglied im städtebaulich stark heterogenen Umfeld wirkt und mit einer dem Ort angemessenen, robusten Grundstruktur auf die Rahmenbedingungen sensibel reagiert. In der städtebaulichen Setzung wird dafür eine prägnante Gebäudespanne auf dem östlichen Teil des Gleiskörpers, die lärmabschirmend wirkt, mit einer Abfolge von insgesamt vier tiefen Punkthäusern und einer Zeilenbebauung in offener Bauweise im Bereich zur Detlevstraße um einen gemeinsamen grünen Hofraum gruppiert, der der langgestreckten Grundstücksform folgt und einen hochwertigen, geschützten Freiraum als neuen Ort der Begegnung und Kommunikation ausbildet. In der Körnung vermittelt die städtebauliche Struktur dabei zwischen der Bahntrasse und der bestehenden kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhausbebauung westlich der Detlevstraße. Die Ausbildung der Gebäudespanne nach Osten folgt der Grundstücksform und wird in ihrer Figur jeweils mit einem Punkthaus mit höherer Geschossigkeit nach Norden und Süden prägnant abgeschlossen. Die vorgeschlagene Verknüpfung zwischen der neuen Bebauung und einer hochwertigen, vielfältig nutzbaren Freiraumfolge auf dem Wettbewerbsgrundstück kommt dabei nicht nur den neuen Bewohnern, sondern auch der Nachbarschaft als lebendiger, urbaner und eigenständiger Stadtbaustein in besonderem Maße zugute.

HÖHENENTWICKLUNG, DICHTEN UND TYPOLOGIEN

Die vorgeschlagene Geschossigkeit reagiert auf die Umgebungshöhen und die lärmbelastete Seite nach Osten und weist dabei in der komplexen Gemengelage der umgebenden Bebauung eine starke Eigenständigkeit und Zeichenhaftigkeit auf: der lärmabschirmende Gebäuderiegel zum Gleiskörper wird sechs- bis siebengeschossig ausgebildet, die tiefen Punkthäuser, die die Figur des Gebäuderiegels markant abschließen, sind als Hochpunkte sieben- und achtgeschossig vorgesehen. Das nördlich der Gebäudespanne verortete Punkthaus schafft mit sechs Geschossen einen moderaten Höhenübergang nach Norden. Zur östlich gelegenen, kleinteiligen „Gartenstadt“ variiert die Höhe der Gebäude zwischen vier und sechs Geschossen und stellt so eine konturierte, abwechslungsreiche vermittelnde Höhenstruktur dar. Die resultierende Dichte ist nicht nur der Lage, den Anforderungen an den Lärmschutz und der abzubildenden Wohneinheitenanzahl angemessen und innerhalb der Umgebungsstrukturen verträglich, sondern findet ihre Entsprechung darüber hinaus in der großzügig angelegten Freiraumstruktur.

Die Erschließung der östlichen Gebäudespanne und der kleinteiligeren Zeilen auf der westlichen Grundstücksseite erfolgt über ein hocheffizientes Laubengangsystem, das nicht nur der Lärmoptimierung der Grundrisse Rechnung trägt, sondern darüber hinaus als kommunikative Erschließungszone für die Bewohner funktioniert. Die markanten Punkthäuser werden als Vier- bis Sechsspänner ebenfalls effizient erschlossen und nehmen das Motiv des Laubenganges und der hofseitig orientierten Balkon- und Loggienzone in ihrer Fassadenstruktur auf. Alle Wohneinheiten werden vom zentralen Innenhof aus erschlossen, dem so eine übergeordnete Verteiler- und Begegnungsfunktion zukommt.

Innerhalb der vorgeschlagenen Gebäudestrukturen sind vielfältige Möglichkeiten der Grundrissgestaltung vorgedacht, die nicht nur unterschiedliche Wohnkonstellationen und Altersgruppen, sondern auch eine hohe Flexibilität und Anpassbarkeit aufweisen: 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen können dabei sowohl im auf einem Rastermaß basierenden System der Gebäuderiegel als auch in den tiefen Punkthäusern verortet und nach erforderlichem Wohnungsgemenge konfiguriert werden. Private Freisitze sind als Loggien oder Balkone in den Gebäuderiegeln jeweils nach Westen orientiert und erzeugen ein abwechslungsreiches Fassadenbild zum Hof und zur Detlevstraße.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Die Verteilung der Nutzungen berücksichtigt gleichermaßen die Anforderungen an hohe Wohnqualität, erforderliche Lärmabschirmung und gute Anbindung gewerblicher Nutzungen; die Setzung der Baukörper und das gewählte Erschließungssystem mit Laubengängen ermöglicht dabei ruhiges, qualitativ volles Wohnen auch in den Erdgeschossen – zum geschützten grünen Hof und zur ruhigen Detlevstraße mit hochwertigen privaten Mietergärten. Zusätzlich werden im Bereich der Erdgeschosse jeweils im Bereich der prägnanten Gebäudeköpfe Gewerbe- und Sondernutzungen verortet.

Die Kindertagesstätte mit 50 Plätzen befindet sich dezentral mit guter Anbindung an die S-Bahn im Erdgeschoss des Punkthausbaukörpers im Norden; der dazugehörige Freibereich wird mit einer grünen Lärmschutzwand nach Osten vom Gleiskörper abgeschirmt. Eine im Süden in Verlängerung der Bennostraße verortete Quartiersgarage funktioniert darüber hinaus als Mobilitäts-Hub und nimmt zusätzlich Gewerbeeinheiten auf.

ERSCHLIESSUNG, RUHENDER VERKEHR UND MOBILITÄTSKONZEPT

Übergeordnetes Ziel des Mobilitäts- und Erschließungskonzeptes ist die Minimierung des MIV für das Wohnquartier bei gleichzeitiger Leistungsfähigkeit und Effizienz des Erschließungssystems. Die Quartiersgarage wird dafür am südlichen Ende des Quartiers platziert und in Verlängerung der Bennostraße erschlossen. Die Verortung an dieser Stelle sichert nicht nur die unabhängig mögliche Entwicklung der Quartiersgarage, sondern erlaubt eine spätere (Teil-) Anpassung der Nutzung. Zusätzlich zu den ca. 220 Stellplätzen für Bewohner und Besucher bildet die Quartiersgarage mit Carsharingstellplätzen und Angeboten der Elektromobilität die Funktion eines Mobilitätshubs ab. Die vollständige Umfahrung des Gebäuderiegels als untergeordnete Anwohnerstraße ist möglich; ein Einbahnstraßensystem reduziert dabei die Verkehrsmenge. Der innere Freiraumbereich kann frei von Individualverkehr gehalten werden; die Feuerwehrezufahrt ist über die Verwendung von Rasengittersteinen sichergestellt.

Der Fußgänger- und Fahrradverkehr erhält einen hohen Stellenwert innerhalb der Quartiersstruktur: die Detlevstraße wird als Fahrradstraße qualifiziert und erhält damit neue Aufenthaltsqualität. Fahrradstellplätze sind dezentral und wohnungsnah im Quartier verteilt. Wie auch die Wohngebäude ist die gesamte Freiraumstruktur des Quartiers barrierefrei ausgebildet.

FREIRAUMQUALITÄT UND GRÜNSTRUKTUR

Mit der Setzung der Baukörper entsteht eine hochwertige Abfolge halböffentlicher und öffentlicher Freiraumbereiche, die innerhalb der Raumfolge durch abwechslungsreiche Nutzungsmöglichkeiten qualifiziert werden, dem Quartier Eigenständigkeit und Identität geben und vielfältige Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Zentrales Element ist dabei der geschützte Hofbereich: im Norden und Süden als Eingangsraum verortete Quartiersplätze schaffen Orientierung, bilden Adressen und lebendige Treffpunkte aus. Der anschließende geschützte und gemeinschaftlich genutzte Parkraum wird für den Aufenthalt im Freien und mit Kleinkindspielflächen qualifiziert; Streuobstwiesen und Versickerungsflächen sichern nicht nur die Aufenthalts-, sondern auch die klimatische Qualität.

Ein öffentlicher Spielplatz mit 1.200m² Fläche wird am südlichen Quartiersende mit Orientierung zum Gleiskörper verortet; hier ist lautes, freies Spiel für alle Altersgruppen möglich. Private (Kleinkind-) Spielflächen sind wohnungsnah mit guter Einsehbarkeit und Erreichbarkeit im ruhigeren, geschützten Hof abgebildet.

Das Bild eines stark durchgrünerten städtischen Quartiers wird auch wesentlich durch standortgerechte neue Baumpflanzungen mit hohem ökologischen Wert und den Erhalt aller schützenswerten Großbäume geprägt, wobei insbesondere zur Detlevstraße der Übergang zwischen alter und neuer Bebauung auch durch die starke Durchgrünung unterstützt wird. Oberflächen sollen, wo möglich, wasserdurchlässig ausgeführt werden. Das gesamte Niederschlagswasser wird lokal versickert. Dachflächen sollen als fünfte Fassade begrünt werden und das Bild des „grünen Stadtbausteins“ nachhaltig stärken.