

Städtebauliches Konzept: Leitidee

Das Bebauungskonzept basiert, mit Rücksicht auf die Ortsgegebenheiten, auf der Idee der Bildung einer abschirmenden Hülle um einen Kern mit offener Bebauung.

Die nach Westen abnehmende Dichte und Höhe der Gebäude sowie starke Durchgrünung des Quartiers fördern die Anbindung an die bestehende stadträumliche Situation in der Nachbarschaft. Die Detlevstraße bildet eine zentrale Gartenpromenade, die unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bäumen in eine Wohnstraße mit hoher Aufenthaltsqualität weiterentwickelt wird und gleichermaßen der Entwicklung des alten und neuen Quartiers dient.

Städtebauliches Konzept: Einbindung in die stadträumliche Situation

Die östliche Seite der Quartiers wird für einen wirksamen Lärmschutz mit einer den Maßstab gliedernden schalltechnisch geschlossenen Bebauung geplant. Im Kern des weitgehend autofreien Quartiers werden freistehende Gebäude vorgesehen, die mit der Freiraumplanung dem Gedanken der Gartenstadt folgen. Die Höhe der Gebäude nimmt von der Mantelbebauung nach Westen zum Bestandsquartier ab.

Die Vermittlung zwischen Rand- und offener Wohn- und Gewerbebebauung innerhalb des Quartiers erfolgt über die neu geplante verkehrsberuhigte Planstraße, die zum Verweilen einlädt. Ebenso bietet diese Infrastruktur Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen und bildet außerdem die Verbindung der zwischen den Häusern angesiedelten Quartiergärten und Spielplätze.

Die Planstraße setzt die Mantelbebauung ins Zentrum des Quartiers und erhöht so deren Wohnqualität und Zugänglichkeit.

Das Zentrum des Quartiers bildet der mittig angeordnete Quartiersplatz. Hier wird ebenerdig Gewerbe vorgesehen. Unmittelbar daneben, geschützt von einem L-förmigen Wohn- und Gewerbehaus, werden die Freianlagen für die Kita des Quartiers eingebunden.

Freianlagen: Qualität der Freiräume

Die Erschließungsflächen sowie die Grün- und Spielflächen bilden ein differenziertes und abgestuftes Gewebe von Freiflächen. Die feinkörnige Struktur der bestehenden Nachbarbebauung wird der Aufgabenstellung entsprechend in eine mit dieser interagierende Gestaltung und Freiraumchoreografie übersetzt.

Gebäudenah werden Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsräume für alle Altersgruppen (generationenübergreifend nutzbar) angeordnet.

Die Grün- und Freiräume sowie die Erschließungsflächen werden als "Streifräume" für Kinder und alle Altersgruppen (Spiel und Aufenthalt) aufgefasst.

Freianlagen: Adress- und Identitätsbildung

Zur Orientierung sowie zur Förderung der Identitätsbildung wird der Ort in vier wichtige Raumkategorien gegliedert:

- Gartenpromenade Detlevstraße: Alter Baumbestand als Vermittlung zur Nachbarbebauung Planstraße (Shared Space): Flexibel reagierender Bewegungs- und Erschließungsraum mit zum Aufenthalt einladenden Flächen besonders in den Eingangsbereichen
- Quartiersplatz: Zentraler Platz mit markanten Bäumen und Ausstattung Gartenwege mit Baumlinien: Leitbäume mit unterschiedlichen Blüten- und Herbstfärbungen

Adressbildung: Zwei Straßen: Plan- und Detlevstraße dienen der einfachen Auffindung von Adressen im Quartier Zentraler Platz als Treffpunkt und Anker für Adressfindung Klare Hofbildungen zur Auffindung der Adressen Maßstäblichkeit herstellende Struktur der Mantelbebauung, außerdem Zuordnung zu Wohnhöfen Generell nördliche Anordnung von Eingängen im Bereich offener Bebauung.

Freianlagen: öffentlich, gemeinschaftlich, privat

Die Freiflächen bilden eine gemeinschaftliche Plattform in der sich Nachbarschaft und soziale Kontrolle organisiert. Die Erdgeschosswohnungen erhalten weitestgehend mindestens 2m breite Terrassengärten. Die Spielräume fügen sich in die Grünflächen ein bzw. sind Teil davon.

Differenzierte Beläge signalisieren abgestufte Öffentlichkeiten und begleiten Aufenthalts- und Spielräume.

Ökologische Aspekte: Vegetation / Bäume

Grüner Rücken zum Bahngelände. Vogel- und Insektenfreundlich, Bäume, Wiesen und Gehölzgruppen.

Als Gartenpromenade entwickelte Detlevstraße. Wiesenband mit alten Bäumen, markante Blütenbäume als Leitbäume (Zierkirschen, Birnen und Äpfel), Planstraße z. B. Sophora.

Ökologische Aspekte: Nachhaltigkeit Der bestehende Baumbestand in der Detlevstraße wurde weitestgehend erhalten. Fassadenberankung der Quartiergarage bietet zusätzliche Grünfläche an. Die Entwässerungs- und Retentionsbereiche sind in den Freianlagen berücksichtigt und gestalterisch integriert, um den Bedarf der Grundstückseigenen Entwässerung gerecht zu werden. Die Quartiergarage ist als flexibles Haus hinsichtlich der Umnutzung geplant.

Verkehrskonzept:

Die Planstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Begegnungsverkehr für Anlieger vorgesehen. Ziel ist die Gleichberechtigung der Akteure im Bewegungsraum. Die Detlevstraße ist etwas breiter wie im Bestand; mittig als Einbahnstraße, im Norden und Süden sind Ausweichflächen für Begegnungsverkehr. Ansonsten ist das Quartier weitestgehend autofrei.

Quartiergarage: Planung für die Zukunft

Im Süden des Quartiergebiets wird die Quartiergarage vorgesehen, die als Hybrid mit aufgesetzter Wohnbebauung geplant ist. Die mögliche Umnutzung der Garage zu einer Wohnnutzung wird bei der Planung der Garage und der Erschließung berücksichtigt. Damit wird die Nachhaltigkeit des Bauwerkes stark aufgewertet und eine Nutzungsflexibilität für die Zukunft des Quartiers geschaffen.

Die westliche Fassade der Garage zu der Wohnbebauung wird als geschlossene Fassade versehen, um Lärmschutz zu gewährleisten. Davor zum Westen ist zusätzlich eine Fassadenberankung geplant, um die Anlage in die Wohnbebauung besser zu integrieren.

Bei einem Umbau des Gebäudes können die vorgefertigten Fassadenplatten abmontiert werden, um den Einbau einer neuen Fassade für die Wohnnutzung und von Terrassen zu ermöglichen.

In dieser Hinsicht wurde die Geometrie und Tiefe der Anlage so geplant, dass für eine Wohnnutzung die Räume nicht zu tief werden und so eine prioritär westliche Ausrichtung erhalten können.

Weitere Garagen wurden teilweise in der Erdgeschosszone der Randbebauung vorgesehen, die ggf. ebenfalls in Wohnen oder Gewerbe umgewandelt werden können.

Schallschutzmaßnahmen: Funktionalität des Lärmschutzes

Die zur Bahn gerichtete 5 bis 6-geschossige Quartiers-Randbebauung und die Quartiergarage dienen zur Abschirmung zum angrenzenden Industriegebiet und fungieren ebenfalls als Schallschutzbebauung hinsichtlich der anliegenden Gewerbebetriebe.

Die Wohnungen haben alle eine Anbindung an die ruhige westliche Quartiersseite, um die Wohnqualität zu sichern.

Der Schallschutz spielt vor allem bei der Auswahl der Erschließung der Wohnanlage die zentrale Rolle, hier auf Grund der zahlreichen Schallquellen. Die Erschließung erfolgt über mit Schallschutzglas ausgestattete, von der Fassade, abgerückte Laubengänge. Die verglasten Laubengänge wirken als Pufferzone und schirmen den Lärm ab. Diese Lösung bietet eine Lärmreduktion von mindestens 20 dB an.

Brandschutz

Die freistehenden Typenhäuser sind mit Treppenhäusern mit erhöhter Sicherheit ausgestattet und müssen nicht mehr angeleitet werden. Die Randgebäude sind mit Laubengängen ausgestattet, die ebenfalls keine Anleierung erfordern. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind in der Detlevstraße und der Planstraße vorgesehen.

Typenhäuser

Die freistehenden Gebäude sind weitgehend als Typenhäuser mit einer Mischung von Grundrissen für die Einhaltung des geforderten Wohnschlüssels konzipiert. Jede Wohnung erhält entweder eine Terrasse oder einen Balkon.

Experimentalbauten

Die geforderten Bauten für neue Bauweisen sind nördlich des Quartierplatzes als freistehende Typenhäuser vorgesehen.