

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STÄDTEBAULICHE IDEE

Bebauung

Die Bebauung entwickelt sich als eine Abfolge von Einzelbauten und Wohnhöfen entlang der Bahntrasse. Die Bebauung an der **östlichen** Grundstücksgrenze, **ein** Rücken aus 5 -7 geschossigen Häusern mit anschließendem Grünraum, fungiert als Lärmpuffer für das Gebiet und schirmt Freiräume und Wohnhöfe zur Bahntrasse hin ab.

Der Wohnhof als sozialräumliche Einheit mit rund 80 Wohnungen bildet je eine **Nachbarschaft**. Hofinneres und äußere Freiflächen gewährleisten eine gegliederte Abfolge öffentlicher, halböffentlicher und privater Außenräume.

Das Gebiet ist so in fünf Abschnitte gegliedert, die als Varianten aus einem Standardmodul Hof entwickelt werden. Die Höfe sind nach Westen hin bis auf drei Geschosse abgestuft. Öffnungen und Durchgänge gliedern die Struktur. Die Grünräume entlang der Bahngleise und zwischen den Höfen schaffen Sichtbezüge und geben Raum für Frischluftschneisen.

Als Scharnier im Zentrum des Entwicklungsgebiets dient die zentrale öffentliche Spiel- und Platzanlage. Die Fläche ist Mittelpunkt und Treffpunkt für alle Bewohner des neuen Quartiers und der bestehenden Nachbarschaft.

Die Detlevstraße wird als Wohnstraße mit einem neuen Fußweg ausgebaut, der als Promenade den Weg zur S-Bahnstation begleitet. Neben der **Platzanlag** finden sich weitere Freibereiche entlang des Weges vor der Kita und dem nördlichen Hof. Öffentliche Einrichtungen wie Arztpraxen, Kiosk oder Bäcker sind in den 3 geschossigen Gebäuden entlang der Detlevstraße und am Quartiersplatz vorgesehen.

Erschließung

An der Brücke Gehrenseestraße wird mit einer Aufzugsanbindung ein barrierefreier Zugang zum Wohngebiet bzw. Anbindung an die S-Bahn geschaffen. Eine Ampelschaltung erleichtert das Überqueren der Fahrbahn. Die vorhandene sanierungsbedürftige Treppenanlage nördlich der Gehrenseestraße kann verkleinert oder zurückgebaut werden.

Im Zusammenhang mit dieser zusätzlichen Erschließung wird eine **Mobilitätsstation** aufgebaut, die **für** den Weg vom und ins Quartier die notwendigen Verkehrsinstrumente, Lastenräder, E Roller, etc. bereitstellt. Ebenfalls können private Fahrräder dort geparkt werden.

Ein weitere solche Station findet sich am südlichen Ende der Siedlung im Bereich der Parkgarage. Von dem Quartiersplatz aus ist die Station mit einem separaten Aufzug zu erreichen. Die Zufahrt zur Parkgarage erfolgt über die Benno Straße.

NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Flächeneffizienz

Das stadträumliche Konzept verfolgt den Grundsatz einer **hohen Flächeneffizienz** bei **geringster Versiegelung**. Der kompakte Wohnungsbau mit hoher Dichte, schafft bei geringer Inanspruchnahme von Freifläche für Gebäude ein Maximum an Grün- und Freiflächen.

Geringe **Erschließungswege**

Die Erschließungswege werden auf ein Minimum reduziert und nach Möglichkeit mit Doppelfunktionen ausgelegt: **kurze Wege** führen von den Erschließungswegen zu den Hauseingängen, **Stichstraßen** dienen neben der Erschließung auch der Feuerwehr als Aufstellfläche oder als Spielstraßen, Müllcontainer sind unter Flur im Straßenraum untergebracht, damit entfallen Wege in die Freifläche des Quartiers **für die Entsorgung**.

Die fünf bis sieben geschossigen Häuser erhalten PV Module für örtliches Mieterstromangebot.

Stadtklima

Die zwischen den **Wohnblöcken angeordneten** zentralen Spiel-/ Platz- und Grünflächen nehmen Bezug auf die in diesem Teil der Stadt herrschenden **nächtlichen Kaltluftströme** aus Nordost und die allgemeine Windrichtung aus West/Südwest und gewährleisten so die Durchströmung der

Wohnblöcken mit Frischluft. Die Öffnungen der vierschenkeligen Blöcke gewährleistet die **Frischluftzufuhr** und den **Kaltluftaustausch** auch in den Blockinnenbereichen.

Regenwassermanagement, grüne Dächer und Fassaden

Sämtliches **Regenwasser** von Dächern und Wegeflächen wird im Wohngebiet versickert. Es wird in **vegetationsbestandenen Mulden** aufgefangen und zur Versickerung gebracht. Zusätzlich nehmen **unterirdische Rigolenanlagen** in öffentlichen Freiräumen das Regenwasser auf. Das Wasser in Mulden führt durch Verdunstung zu positiven Effekten im Mikroklima (Kühlung). In den Wohnhöfen kann Regenwasser auch mit den Spielflächen verknüpft werden. **Gründächer** dienen zusätzlich der Kühlung. Etwa 60% der Dachflächen sind zu begrünen. Gründächer beeinflussen das Mikroklima durch Verdunstung und Staubfilterung positiv.

Die schallbelasteten Fassaden zum „grünen Rücken“ nach Osten und nach Norden werden begrünt. Begrünte Fassaden erzielen ähnlich gute Effekte für das Kleinklima wie begrünte Dächer.

BAUKÖPERENTWICKLUNG

Baukörperhöhen

Die Höfe setzen sich aus vier unterschiedlichen sich jeweils in Varianten wiederholenden Baukörpern zusammen: **einem** fünf bis siebengeschossigen Baukörper im Osten und Süden, einem viergeschossigen Baukörper nach Osten und einem dreigeschossigen Baukörper nach Westen. An den Übergängen der Baukörper finden sich Durchgänge in die Höfe. Ecksituationen werden durch Rücksprünge aufgelöst, um bessere Belichtungsverhältnisse zu gestalten.

Durch die Staffelung der Höhen können an den Übergängen **Dachterrassen** für die Bewohner der angrenzenden Wohnungen entstehen. Die Staffelung von Osten nach Westen berücksichtigt die Sonneneinstrahlung in die Höfe.

Bauliche Maßnahmen Schallschutz

Die am stärksten betroffenen **Wohnungen** an der Ostseite sind **durchgesteckt** zweiseitig belichtet, ruhige Wohnbereiche orientieren sich zu den Innenhöfen, untergeordnete Räume und Erschließungen können nach Osten angeordnet werden.

Die Fassaden nach Osten und Norden werden zusätzlich als **begrünte Fassaden** angelegt. Diese wirken schallschluckend, verhindern durch Brechung des Schalls eine direkte Abstrahlung und damit Verlärmung vor der Fassade. Zusätzlich sind sie Teil des Grünraumkonzeptes „Grüner Rücken“, eine als Park angelegte Hügellandschaft als Rückzugsraum im Osten der Siedlung. Er übernimmt als „**Schutzgrün**“ ebenfalls Lärmschutzfunktionen.

Wohnhöfe

Jedem Wohnhaus sind **private Grünflächen** als Mietergärten vorgelagert, als Freiraum und zugleich Abstandsräume für die EG-Bewohner. Die **Grünflächen in den Höfen** stehen allen Bewohnern des Blocks zur Verfügung. Hier werden die **privaten Kinderspielflächen** nachgewiesen, schaffen kleine Sitzplätze Aufenthaltsmöglichkeiten entlang des „mäandrierenden“ Spazierweges.

Die Bepflanzung mit Bäumen, Gehölzen, die besonders gestalteten Versickerungsflächen und die Fassadenbegrünung schaffen eine positive Atmosphäre und ein angenehmes Mikroklima in den Höfen.

Sonderbauten

Grundstätzlich ist die Baukörperstruktur im Gebiet so entwickelt, dass jeweils gleiche Module zu einem Hofgebilde zusammengesetzt werden. So stehen unterschiedliche Baukörper zur Verfügung. Wir schlagen zum derzeitigen Zeitpunkt die nordöstlich orientierten Winkelhäuser der Höfe 2 und 3 vor.

Angebot gewerbliche Einrichtungen

Die dreigeschossigen Häuser an der Detlevstraße sind für die gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Neben den Arztpraxen können hier weitere Angebote für eine Nahversorgung, Becker, Kaffee etc. vorgesehen werden. Die Räume können funktional gestaltet, sowohl zum Wohnen als auch für gewerbliche Einrichtungen genutzt werden. Weitere Angebote finden sich am Quartiersplatz, der so zum Zentrum für das neue Gebiet werden kann.

Flucht und Rettungswege

Die Häuser entlang der Bahnstrecke erhalten „einfache“ Sicherheitstreppehäuser. Der Zugang erfolgt über den Wohnhof. Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen können hier entfallen.

Die nördlichen Gebäude sind mit durchgesteckten Wohnungen ab dem 3. OG für eine Rettung von der Erschließungsstraße angelegt. Gleiches gilt für die viergeschossigen Gebäude nach Süden. Straßenbegleitend können die dreigeschossigen Häuser mit der Anstellleiter entflüchtet werden.

STRASSEN- UND GRÜNRAUM

Straßen- und Wege

Der Straßenraum der Detlevstraße wird mit einem Straßenquerschnitt von ca. 5,00 m ausgebildet. Fahrbahn begleitend erstreckt sich ein **neues Band aus Grünflächen**, das zu erhaltenden und ggf. neu zu pflanzenden Bäumen Raum bietet. In das Band integriert werden Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte und den Wohnhöfen vorgelagerte Müllstandorte.

Eine neue Promenade stellt die schnellste fußläufige Verbindung zwischen der Mobilitätsstation im Norden und dem südlichsten Wohnblock dar. **Stichwege** zwischen den Wohnhöfen kreuzen die Promenade. Sie dienen als Fußwegerschließung der Wohnblöcke und Feuerwehrezufahrt- und -aufstellflächen. Ein Fußweg in Form eines Mäanders durchquert das gesamte Wohngebiet als Bindeglied.

„Grüner Rücken“

Entlang der östlichen Grundstücksfläche wird ein intensiv bepflanzter „**grüner Rücken**“ entstehen, der sich nach Norden verjüngt und in einer kleinen Grünanlage endet. Ein Teil des Bodenaushubs kann auf dem Grundstück verbleiben und wird zu einer Hügellandschaft aufgebaut. Sitzstufen in den Hügeln bieten Aufenthaltsmöglichkeiten. Hier können wesentliche Kompensationsmaßnahmen für verlorene Gehölze, Bäume oder auch Nistplätze von Vögeln realisiert werden.

Von den weiter entfernten Betrachterstandorten der westlichen Detlevstraße eröffnen sich regelmäßige Durchblicke durch die neue Wohnbebauung auf eine weitgehend grüne Kulisse. Durch den weitestgehenden Erhalt der Straßenbäume in Verbindung mit den begrünten Stichwegen in die Grundstücke, den öffentlichen Spielplatz, grünen Vorzonen und dem „grünen Rücken“ wird ein Grünflächen geprägtes Wohngebiet geschaffen, dass auch die Akzeptanz der angrenzenden Bewohner erreichen soll.

Spielflächen

Im Zentrum des Entwicklungsgebiets werden die geforderten **öffentlichen Spielflächen** für unterschiedliche Altersstufen nachgewiesen. Der Bereich dient zum anderen als kleiner Treffpunktplatz, auf dem gegebenenfalls auch kleinere Veranstaltungen stattfinden können („Kieztreff“ u.a.). Der südlich angrenzende Block ist deutlich von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. In der so entstehenden Vorzone wird der **Spielplatz** für die geforderte **Kita** eingelassen sowie eine **halböffentliche kleine Grünanlage**, die auch der Versickerung von Regenwasser dient.