

Erläuterungstext

Auf der geringen Breite des Grundstücks soll der Spagat einer Vermittlung zwischen der kleinteiligen Siedlungsstruktur der Gartenstadt im Westen und den großräumigen lärmemittierenden Verkehrs- und Gewerbeflächen im Norden, Osten und Süden geschafft und im Vergleich zur unmittelbaren Nachbarschaft eine erhebliche Bebauungsdichte erreicht werden.

Um die Abschirmung des zu beplanenden Grundstücks und auch der Gartenstadt gegen die akustischen Emissionen von Bahn und Gewerbe zu gewährleisten, wird eine lückenlose Aneinanderreihung von alternierend parallel (7-geschossig) und senkrecht (5-geschossig + Dach) zur östlichen Grundstücksgrenze stehenden Baukörpern vorgeschlagen.

Die einzelnen Baukörper der östlichen Gebäudereihe sind durch Lücken voneinander getrennt und leicht gegeneinander verdreht, um die Gesamtlänge des Ensembles strukturell aufzubrechen.

Die Lücken zwischen den östlichen Riegeln werden durch die Köpfe der zueinander parallelen Zeilenbauten geschlossen, die das Planungsgebiet in eine Reihe von nach Westen offene Hofräume teilt. Die Zeilen moderieren über unterschiedliche Längen die Größen der öffentlichen Freiflächen an der Detlevstraße.

Ein Sondergebäude an der nördlichen Spitze – als „Torgebäude“ – und ein Hochhaus am zentralen Platz ergänzen das Ensemble und tragen so zur städtebaulichen Adressbildung der Gesamtformation bei.

Die dadurch entstehende Gliederung des Ensembles, verbunden mit einer Silhouette aus Dachformen und Traufgestaltungen, macht die funktional zwingend massive bauliche Abgeschlossenheit des Gebietes nach Osten aus Sicht der Gartenstadt und aus dem Projektgebiet zugänglich.

Die Köpfe der Zeilenbauten versuchen typologisch und maßstäblich eine Annäherung an die Gartenstadt. Die Form und Größe der Köpfe sowie deren variierende Stellung zu Detlevstraße nimmt Bezug auf die lockere und kleinteilige Bebauung der Gartenstadt. Auf diese Weise wird die vergleichsweise große Gebäudemasse des Planungsgebiets so zurückhaltend wie möglich in die Nähe der Gartenstadt gebracht. Die Erdgeschoß-Zonen der Zeilenköpfe sind kleinteiligen öffentlichen Funktionen wie Einzelhandel und Dienstleitung vorbehalten, die das ganze Einzugsgebiet adressieren.

Um dem neuen Quartier in Richtung Gartenstadt eine gestalterische Geschlossenheit und Ensemblecharakter (Identität) zu verleihen sowie die Zeilenbauten miteinander zu verbinden, wird ein Geländesprung von ca. einem Meter eingeführt, der durch eine mäandrierende Stützmauer gefasst wird.

Dadurch entsteht eine Fülle bisher nicht verfügbarer differenzierter Freiflächen, deren Attraktion ebenfalls über das Baugebiet selbst hinaus wirken kann.

Die bereits vorhandenen Straßenführungen und -räume aus der Gartenstadt werden im neuen Baugebiet eingefangen und verbunden. Die strenge Achse der Detlevstraße wird durch neue und erweiterte Verkehrsinseln punktuell aufgeweicht und auf der Seite des Projektgebietes durch flankierende Freiflächen erweitert. Während die Lukas- und die Oswaldstraße durch die Verkehrsinseln abgelenkt und durch einen sanften Bogen verbunden werden, wird die Bennostraße in einfacher Verlängerung unmittelbar auf die Rückseite des neuen Gebäudeensembles geführt und mündet in eine „Backlane“, die jenseits der östlichen Bebauungsgrenze unter Einhaltung der Abstandsflächen zur Bahn der fahrzeuggebundenen Erschließung aller Gebäude dient. In diesem Bereich befinden sich folgerichtig ca. die Hälfte des ruhenden Verkehrs, das Gros der Fahrradstellplätze sowie die Müllplätze. Durch die um einen Meter erhöhte Lage der Erdgeschosse, sind Privatheit und Ausblicke nach Osten aus den Erdgeschosswohnungen durch die Erschließungsstraße und den ruhenden Verkehr nicht gestört.

Die eingeschossige ebenerdige Quartiersgarage im Sockel des südlichsten Hofes, fasst die übrigen erforderlichen Parkplätze sowie die für die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden öffentlichen Funktionen und Gewerbe.

Die Freiflächen sind durch topografische und bauliche Trennungen nach Nutzergruppen ausdifferenziert, ohne die Stadträume der Allgemeinheit komplett zu entziehen.

Die straßenbegleitenden Freiflächen und auch der neue Quartiers- und Spielplatz (als Pendant zum Roderichplatz) stehen allen Anrainern offen.

Die drei höher liegenden Erschließungshöfe sind zwar ebenso allgemein zugänglich, werden aber im täglichen Lebensvollzug vorwiegend von den Bewohnern der jeweils anliegenden Häuser genutzt werden. Der Zugang zu diesen Höfen ist auf jeweils eine Freitreppe im Westen und einen barrierefreien Hausdurchgang mit Rampe im Osten beschränkt.

Eine Ausnahme bildet der Hof, an dem die Kita, sowie Praxis- und kleine Gewerberäume untergebracht sind. Hier ist der Nutzerkreis erweitert. Ein barrierefreier Zugang wird auch aus dem Gebiet heraus über eine Rampe gewährleistet.

Die anderen drei ebenfalls höher liegenden und vollständig gefassten Höfe und auch die erhöhte modellierte Freifläche an der nördlichen Spitze des Areals sind ausschließlich durch die unmittelbar angrenzenden Gebäude erschlossen und deren Bewohnern vorbehalten. Ergänzend dazu sind in allen Höfen den Erdgeschosswohnungen barrierefrei zugängliche private Terrassen und Vorgartenbereiche zugeordnet.

Die geplanten Gebäude basieren überwiegend auf einem vierspännigen Typ, der sich in drei Breiten und mit standardisiertem Treppenhaus mehrfach wiederholt. Alle geforderten Wohnungstypen sind effizient darstellbar. Alle Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern stecken durch.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Keine Wohnung ist ausschließlich lärmexponiert oder ausschließlich nach Norden orientiert.

Zur Individualisierung der Einzelhäuser werden jeweils variierend Durchgänge, Balkone, Dächer, Sockel und Einheiten für Sondernutzungen in den Erdgeschossen zugeschaltet.

Die Gründungstiefe ist durch die auf 1,0 m über Oberkante Gelände liegenden Erdgeschosse stark reduziert. Der Aushub für Gründung und Vollunterkellerung kann für die Herstellung der erhöhten Höfe genutzt werden, die wiederum die einfache Integration der Regenwasserrückhaltung ermöglichen.

Die Hälfte der geplanten Dachschrägen sind für passive und aktive Solarnutzung optimal ausgerichtet.