

Städtebaukonzept B_Pan Nr. 170 „Scholtz-Kaserne“

Verfasser: Zastrow + Zastrow. Architekten + Stadtplaner PartGmbH, Marie + Peter Zastrow

In Zusammenarbeit mit: Kessler.Krämer Landschaftsarchitekten

Stand der Bearbeitung: 14.07.2022

Erläuterungstext

Städtebauliches Konzept

Ziel ist, mit der städtebaulichen Struktur des neuen Wohnquartiers die vorhandene Siedlungsstruktur zu vervollständigen und dem Quartier gleichzeitig eine neue Prägung zu geben. Damit soll die Voraussetzung für zeitgemäßes und zukunftsweisendes Wohnen in Geschosswohnungsbauten ebenso wie in Reihen- und Doppelhäusern geschaffen werden. In seiner fächerförmigen Struktur, den Baukörper-Proportionen und deren Ausrichtung nimmt die neue Quartiersstruktur Bezug zu der jeweiligen benachbarten Wohn-bebauung sowie den Gebäuden der Landesunterkunft. Die Baukörperproportionen der Geschoß-wohnungsbauten als Winkel, die Höfe bilden, korrespondieren mit den benachbarten Riegelbauten. Die sich auflösenden, kleinmaßstäblichen Baustrukturen der Reihen- und Doppelhäuser korrespondieren mit den südöstlich angrenzenden EFH und Kleingärten.

Die radial angeordneten Baustrukturen sind durch Freiraum-Segmente, die abwechselnd als Erschließungs- und als Grünflächen gestaltet sind, gegliedert. Diese Gliederung bewirkt eine gute Orientierung im Quartier.

Durch eine Grünzugverbindung in Ost-West-Richtung verknüpfen sich die Grünbereiche miteinander. Es werden vier Baufelder für den Geschosswohnungsbau gebildet. Vom Grünzug entlang der Grenze zur Landesunterkunft werden Grünverbindungen innerhalb der Freiraum-Segmente in das Wohngebiet geleitet. Durch die Konzentration der Stellplatzanlagen für den Geschosswohnungsbau in einer Quartiersgarage bzw. offene Stellplatztaschen entlang der Erschließungsstraßen werden autofreie Höfe ermöglicht.

Die 6-Gruppen-Kita wird nahe der Grenze zur Landesunterkunft im Grünzug, der sich hier zum Spielbereich aufweitet, platziert.

Drei der vier Höfe des Geschosswohnungsbaus (Hof 1, 3 und 4) liegen in Bezug zum Straßenterrain um ca. 1,00 m erhöht. Die Außenseiten der Gebäude werden bis zum Terrain der Umgebung hinuntergeführt und das Gelände rings um die Hofbebauung nicht angehoben. Dadurch liegen die Erdgeschosswohnungen leicht erhöht gegenüber dem Außenterrain, was die Abgrenzung zur Öffentlichkeit verbessert. Außerdem können die Räume des Untergeschosses natürlich belichtet und belüftet werden. Die Eingänge sollen niveaugleich von den Höfen aus erschlossen werden, um die Kommunikation und Nachbarschaft zu fördern. Durch das Höherlegen der Höfe wird deren Privatheit hervorgehoben. Die barrierefreie Erschließung der Höfe erfolgt über Zuwegungen, die durch sanftes Ansteigen in das Gelände integriert werden.

Der Hof 2 bildet die Ausnahme. Weil hier die Quartiersgarage steht, die auf Straßenniveau angefahren wird, wird dieser Hof ebenerdig angelegt. Da die Wege von und zur Quartiersgarage hier hindurchführen, ist sein Charakter von mehr Öffentlichkeit geprägt.

Die Höhe der Gebäude bewegt sich zwischen zwei und vier Geschossen. Die Häuser des Geschoßwohn-ungsbaus sind lebendig in ihrer Höhe differenziert. Es gibt Staffelungen und zwei- bzw. dreigeschossige Einschnitte, die die Verschattung der Höfe reduzieren und die Baumasse maßstäblich gliedern. Jedes der vier Baufelder des Geschoßwohnungsbaus hat eine eigene Prägung durch die Form, Höhenstaffelung und Anordnung der Gebäude. Dies schafft eine gute Orientierung und Adressbildung. Jeder Hof besitzt Öffnungen zum Grünzug und zur Erschließungsstraße, so dass sich alle Höfe fußläufig miteinander verknüpfen und damit offene Nachbarschaften entstehen. Zur südlichen Erschließungsstraße hin sind die parallel stehenden Gebäude in Hof 3 und 4 zweigeschossig mit Staffelgeschoss, um überzuleiten zu den Reihenhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Reihenhäuser sind zweigeschossig + Staffel geplant, einige haben drei Vollgeschosse.

Äußeres Erschließungskonzept

Die beiden Haupt-Erschließungsstraßen werden von der Störstraße aus angefahren. So kann sich der Anliegerverkehr gut aufteilen. Die Fuß- und Radwegverbindungen durchqueren über die vier Freiraum-Segmente das Quartier und schließen an den Weg, der an der Grenze zur Landesunterkunft entlang und um die Kita herumführt, an. Diese Längsverknüpfung führt von der Frankenstraße zur Kleingartenanlage. Eine weitere Anbindung an die Kleingartenanlage erfolgt im Bereich von deren Gemeinschaftshaus zwischen den beiden Baufeldern der Doppelhäuser im östlichen Plangebiet hindurch. Beide Wege in Ost-West-Richtung knüpfen an die Emil-Köster-Straße an, die weiterführt zum Nahversorgungszentrum an der Straße Haart.

Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle. Optional könnte eine neu einzurichtende Bushaltestelle an der Störstraße im Anschluss an den zentralen Grünbereich und die Paul-Böhm-Straße die ÖPNV-Nutzung der Bewohnerschaft befördern und den Individualverkehr reduzieren. Dies würde die Errichtung eines Gehweges entlang der Grundstücksgrenze zur

Störstraße bedeuten. Die vorhandenen Bäume entlang der Störstraße sollen dabei erhalten bleiben und die Baumreihe durch weitere Baumpflanzungen vervollständig werden. Die vorhandene Grundstücksmauer als Relikt der ehemaligen Scholtz-Kaserne könnte erhalten bleiben. Da diese noch nicht vermessen ist, kann eine abschließende Beurteilung nicht stattfinden.

Inneres Erschließungskonzept

Ziele sind: - die Reduzierung des MIV im gesamten Quartier, - ein gutes Angebot an Alternativen durch Fördern des Radverkehrs, Carsharings und ÖPNV, - Fördern der E-Mobilität durch ein gutes Angebot an Ladestationen, - ressourcensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs an den Erschließungsstraßen, - Reduzierung des Stellplatzschlüssels, - autofreie Außenbereiche zum Erholen, Treffen und Spielen, - ein gutes Fuß- und Radwegnetz im Quartier.

Für die frei finanzierten Mietwohnungen auf den vier Baufeldern des Geschosswohnungsbaus (Schlüssel 1,0) wird eine Quartiersgarage an der nördlichen Quartierseinfahrt an der Störstraße errichtet, so dass der MIV gar nicht erst in das Gebiet hineinfahren muss. Die Verkehrsfläche wird durch die zentrale Unterbringung im Quartier auf einen Anteil von 7,6 % des Gesamtgebietes reduziert. Bei einer Bauweise mit vier Ebenen im Split-Level-Prinzip können hier ca. 206 Fahrzeuge abgestellt werden. Gemäß Berechnung stehen hier ca. 17 Stellplätze für Besucher oder Zweitwagen zur Verfügung. Die Hochgarage könnte - dem Baufortschritt des Quartiers angepasst - in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Offene Stellplatzanlagen sind nur für den geförderten Mietwohnungsbau (Schlüssel 0,7 / Kostenreduzierung) sowie Besucher vorgesehen, die zusammengefasst in von Hecken umgebenen Stellplatztaschen geplant sind. So wird für das Wohnen in Mietwohnungen eine hohe Außenraumqualität durch autofreie Höfe geschaffen. In die Quartiersgarage kann eine Fahrradstation mit Leihfahrrädern, Lastenräder und E-Ladestation integriert werden. Im Anschluss an die Fahrradstation werden an der Störstraße vier Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge geplant. Hier sollte sich auch die neue Bushaltestelle angliedern, so dass dieser Ort zu einem Mobilitätshub ausgebildet werden kann (Umsteigen, Ausleihen, Laden).

Auch die Stellplätze der Reihen- und Doppelhäuser werden an der Straße zu Parktaschen gebündelt, um die Innenbereiche autofrei gestalten zu können. Die Zufahrten der Parktaschen, von denen die Fußwege zu den Hauseingängen führen, können außerdem dem kurzfristigen Parken von Zustellfahrzeugen, Kranken- und Möbelwagen dienen. Lediglich die südlichen beiden Reihenhaus-Baufelder erhalten eine mittig gelegene Stellplatzanlage mit eigener Zufahrt. Zur sicheren Fußwegerschließung wird ein seitlicher Gehweg angelegt.

Durch die Anordnung und Vorhaltung der Stellplätze wird es möglich, alle Straßenräume der gebietsinternen Erschließung als verkehrsberuhigte Zonen zu planen. Dies ermöglicht nicht nur eine gute Benutzungsqualität der Verkehrsräume für alle Verkehrsteilnehmer, sondern auch die Reduzierung der Versiegelung bei einer Gesamtbreite von 8 m, bzw. 6 m in der Ringerschließung und 4 m in dem östlichen Erschließungsring, der zudem als Einbahnstraße vorgesehen wird. Die Straßenräume und Stellplatzanlagen werden durch neu anzupflanzende Bäume begrünt. Mulden zur Regenentwässerung flankieren die Straßenräume, so dass insgesamt ein durch Grünelemente geprägter Eindruck von den Erschließungsräumen ausgeht.

Ziel des Verkehrskonzeptes ist, die Benutzung des Fahrrades so attraktiv zu machen, dass weniger mit dem PKW gefahren oder vielleicht ganz auf ein eigenes verzichtet wird. Zur sicheren Unterbringung der Fahrräder werden in den Untergeschossen der Geschosswohnungsbauten Fahrradräume vorgesehen. U.a. um diese bequem von außen über Fahrradrampen zu erreichen, wird das EG-Niveau der Häuser um ca. 0,80 m angehoben, so dass die UG-Ebene nur ca. 2,00 m unter Terrain der Straßen liegt, was die Rampenlänge zum UG verkürzt. Eine Ausnahme bildet der Hof 2 mit den Häusern 3 und 4, die nicht auf einem erhöhten Niveau liegen, so dass hier die Fahrradräume ebenerdig im EG nachgewiesen werden könnten. Die Fahrradräume sind mit Ladevorrichtungen für E-Bikes ausgestattet. Innerhalb der Wohnhöfe befinden sich weitere Fahrradbügel in der Nähe zu den Eingängen für das kurzfristige Abstellen von Fahrrädern tagsüber.

Für die Reihenhäuser werden Gemeinschaftsfahrradräume an den Wohnwegen vorgesehen. Für die Reihenhäuser an der Erschließungsstraße sowie die Doppelhäuser befinden sich die Einzelfahrradräume direkt auf den Grundstücken.

Die Kita wird über die Erschließungsstraße vom Wendehammer aus angefahren. Für kurzfristiges Parken sind hier sechs Parkplätze vorgesehen. Für Mitarbeiter gibt es sechs Stellplätze in der Quartiersgarage. Der Fuß- und Radverkehr führt über die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße direkt zur Kita.

Nutzungskonzept

Die Wohnnutzung ist unterschieden in Geschosswohnungen (überwiegend zur Miete) und Reihen- bzw. Doppelhauswohnungen (Eigentum). Diese beiden Wohnformen sind auf dem Grundstück voneinander getrennt platziert, ihre Anordnung wird aber selbstverständlich aus der übergeordneten Fächerstruktur entwickelt. Die 6-Gruppen-Kita als Gemeinnutzungseinrichtung erhält einen besonderen Platz inmitten des Grünzugs. Sie wird zweigeschossig vorgesehen. Der Spielbereich öffnet sich nach Süden zum Grünzug.

Der Anteil der BGF für den Geschößwohnungsbau an der Gesamt-BGF-Fläche auf dem Grundstück beträgt 61 %, der Anteil der Reihen- und Doppelhäuser somit 39 %. Legt man für den Geschößwohnungsbau eine Wohnungsgröße von ca. 70 qm zugrunde, werden damit ca. 276 Wohnungen geschaffen. Die 81 Reihen-bzw. Doppelhäuser haben, je nach Typ, eine Wohnungsgröße von ca. 129 qm bzw. 145 qm. Außerdem gibt es eine Reihenhausgruppe und ein Einzelhaus in Baufeld 8, die als Baugemeinschaft genutzt werden kann. Hier entstehen weitere 11 Einheiten bei konventioneller Nutzung bzw. 24 Wohneinheiten in der Baugemeinschaft. Es werden insgesamt also (maximal) ca. 381 Wohnungen auf dem Grundstück entwickelt.

Auf dem Baufeld 2 eignen sich die Wohnungen in Haus 3 für das Seniorenwohnen. Hierfür spricht die unmittelbare Nähe zu den Stellplätzen in der Quartiersgarage und die geplante Bushaltestelle, der Ausblick auf die Grünfläche und die Kita mit spielenden Kindern, sowie die Option, im EG einen Gemeinschaftsraum / Begegnungsstätte einzurichten. So kann diese zum Wohnen weniger attraktive Fläche optimal genutzt werden und einen Bezug zum Grünbereich haben. In diesem Haus ist zudem im nördlichen Kopfbau im EG eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die von den Seniorenwohnungen auf kurzem Weg erreichbar ist (z.B. Bäcker, Frisör). In Haus 4 könnte im EG eine Gemeinschaftsfläche für das gesamte Quartier sowie eine Servicestation mit Hausmeisterfunktion eingerichtet werden. Im Außenbereich grenzt hier eine Fläche für Gemeinschaftsgärten an.

Die Erschließung der Geschößwohnungen soll von den Höfen aus erfolgen. Dies fördert die Begegnung und Kommunikation. Bei einer Gebäudetiefe von 13,50 m ist das „Durchwohnen“ planbar, d.h. die Wohnungen orientieren sich zu zwei Himmelsrichtungen, wobei die Wohnräume nach Südwesten bzw. Südosten oder Westen orientiert sein sollten. Die Freisitze der Wohnungen sollten vorzugsweise als Loggien ausgebildet werden. Alle Wohnungen sollen barrierefrei mittels Aufzug erreichbar sein. Bei der Gebäudeplanung ist zu beachten, dass zwei Treppenhäuser im 3. OG über einen Laubengang verknüpft sein sollen, um so einen zweiten, baulichen Rettungsweg zu gewährleisten. Dies hat zur Folge, dass keine Feuerwehrumfahrten im Außenbereich geplant werden müssen, was sehr viel Aufwand und Einschränkungen hinsichtlich der Außengestaltung erspart.

Die Reihenhäuser orientieren sich mit ihren Wohnräumen nach Südosten bzw. Südwesten. Die Grundstücke sind ca. 140 qm – 170 qm groß. Es sind maximal sieben Einheiten in Staffelung aneinandergereiht. Die Achsbreite der Häuser beträgt 6,0 m, die Länge 11,00 m. Die Doppelhausgrundstücke sind mit ca. 210 qm – 320 qm größer. Die Hausbreite beträgt 6,50 m, die Länge 11,50 m.

Freiraumkonzept

Hier werden mehrere wichtige Ziele verfolgt: zum einen soll eine größtmögliche Begrünung mit Bäumen geschaffen werden – für das Kleinklima, Flora und Fauna, Kühlung und Atmosphäre. Bäume stehen entlang der beiden Erschließungsstraßen, in Pflanzinseln versetzt auf den Straßenflächen (Verkehrsberuhigung), zwischen den Parkplatztaschen, in den Wohnhöfen und im Grünzug. Zum anderen soll ein großzügiges, wohnungsnahes Angebot für den Aufenthalt im Freien vorhanden sein: Privat: alle Erdgeschosswohnungen haben einen kleinen Terrassengarten unmittelbar vor dem Wohnzimmer. Halböffentlich in den Wohnhöfen: es gibt Begegnungszonen in Verbindung mit Kleinkinderspielgeräten. Öffentlich: die öffentlichen Grünflächen im Innenbereich werden in zwei Charakteristika unterschieden: die „Blau-Grüne Fuge“ in Ost-West-Richtung mit einem öffentlichen Weg und Mulden für die Oberflächenwasseraufnahme und das „Aktivitätsband“ in Nord-Südrichtung mit Spielplätzen, Minispielfeld und Gemeinschaftsgärten. Eine zweite Aktivfläche ist der Quartierspark zwischen den Reihenhäuser- und Doppelausbaufeldern. Die internen Wege sind alle miteinander verknüpft, so dass sich gute Möglichkeiten für Rundgänge durchs Quartier, den kurzen Weg zum Nachbarn bzw. den Spielpartnern der Kinder und Jugendlichen ergeben. Kinder können sich frei im Quartier bewegen, denn es ist im Bereich der Höfe und des Grünzugs autofrei.

Im Reihenhausegebiet durchqueren Wohnwege die Zeilenstruktur.

Der Wendepunkt bei der Kita wird in der Mitte durch eine von Bäumen bestandene Grünfläche aufgelockert und erhält so den Charakter eines kleinen Quartiersplatzes, über den der öffentliche Fuß- und Radweg hinwegführt.

Die Bepflanzung

Das neue Wohngebiet ist geprägt durch offene Wiesen-, Rasen- und Wildstaudenflächen mit raumbildendem Großgrün. Trockene Wiesen- und Rasenflächen sowie wechselfeuchte Mulden in besonnten und schattigen Lagen schaffen ein anregendes Wohnumfeld sowie Lebensräume von hoher Biodiversität. Innerhalb des neuen Wohngebietes sind Bäume in vielen Arten und Sorten vorgesehen, die Auswahl orientiert sich dabei an den Empfehlungen für „Klimabäume“, die besonders auf den sandigen Böden mit den sich verändernden Klimabedingungen dauerhaft zurechtkommen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Feldhecke mit heimischen Gehölzen gepflanzt.

In Bewohnergärten (z.B. im Aktivitätsband) können Obstgehölze Verwendung finden. Blütenreiche Pflanzflächen mit bunten Mischstaudenpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließung werten das Wohngebiet auf und stellen artenreiche Lebensräume dar.

In den Reihenhäuser- und Doppelhausgebieten sollen die Gärten durch eine einheitliche geschnittene Hecke definiert werden, wobei die Vorgärten ausgenommen werden. Bei der Auswahl der Heckenpflanzen kann auf blütenreiche Arten (z.B. Kornelkirsche, Zierapfel, Weißdorn o.ä.) zurückgegriffen werden.

Müllentsorgung

Der Müll der Haushalte soll zentral an fünf Stellen im Bereich der Erschließungsbügel gesammelt werden, und zwar als Unterflursystem. Die Kita erhält einen eigenen Müllstandort am Wendepunkt. Alle Müllstandorte müssen von einem Müllfahrzeug direkt anfahrbar sein *) Die Stellen sind im Erschließungsplan dargestellt. Die Höfe sollen weder mit Fahrrad-, noch mit Müllhäuschen verstellt werden.

Regenwasserkonzept

Grundsätzlich gilt, dass das Regenwasser von Gebäuden, Verkehrsflächen und Stellplätzen in Mulden versickert werden muss. Dazu wird eine Reihe von Maßnahmen im derzeitigen Planungsstand vorgeschlagen. Näheres ist dem Entwässerungsgutachten zu entnehmen.

Regenwasser von Gebäuden: Die flachen Dächer werden zur Retention des Regenwassers extensiv begrünt. Nur die kleinen, niedriger liegenden Dachflächen zwischen höheren Baukörpern, die z.T. als Außenterrassen der Wohnungen dienen, werden nicht begrünt. Auf der Quartiersgarage in Baufeld 2 wird ein Gründach mit PV-Anlage angelegt. Überschüssiges Regenwasser aus den Dachflächen der Geschosswohnungsbauten, Reihen- und Doppelhäuser wird in Versickerungsmulden in den angrenzenden Grünflächen zentral versickert. Diese Mulden werden gestalterisch in die Grünflächen integriert. Die untere Wasserbehörde müsste hier der Abweichung von den Vorgaben der Abwassersatzung hinsichtlich der Versickerung auf dem eigenen Grundstück zustimmen.

Verkehrs- und Stellplatzflächen: Ziel ist, eine möglichst geringe Versiegelung zu erreichen. Deshalb werden die Stellplatzflächen mit versickerungsoffenen Gittern belegt, die durchgrünen können. Die Fuß- und Radwege werden als wassergebundene Wegdecken hergestellt. Die möglichst kleinflächig gehaltenen, befestigten Hofflächen erhalten eine Pflasterung mit versickerungsoffenen Fugen. Das Regenwasser der befestigten Oberflächen der Anliegerstraßen wird in straßenbegleitenden Mulden entwässert. Die Bauminseln in den verkehrsberuhigten Straßen werden zur Regenentwässerung genutzt.

Umweltkonzept / Maßnahmen zum Klimaschutz

Dachbegrünungen sowie umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen begünstigen die CO₂-Speicherung und Luftbefeuchtung. Neben hohem Dämmstandard und kompakter Bauweise sorgen PV-Anlagen für regenerative Stromerzeugung vor Ort. Für die Wärmeerzeugung werden zukunftsorientierte Varianten entwickelt und verglichen (z.B. warme Fernwärme, kalte Nahwärme, dezentrale Wärmepumpenkonzepte). Die Ausrichtung der Wohnbereiche mit größeren Fensterflächen nach Südosten bzw. Südwesten produzieren solare Gewinne für die Wohnungen. Das Erschließungskonzept mit alternativen Angeboten für Carsharing und Ladestationen für PKW und Fahrräder ist ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen. Nähere Ausführungen sind dem derzeit in Aufstellung befindlichen Energieversorgungskonzept des Büros KApus zu entnehmen.

Fassaden

Die äußere Erscheinung der Neubauten sollte geprägt sein durch Verblendziegel, wobei die einzelnen Baufelder sich in Nuancen unterscheiden sollten. Die Fassaden der Quartiersgarage sollten mit Pflanzen berankt werden.

Baugemeinschaft / Wohngruppe

Die Veräußerung eines Grundstückes an eine Baugemeinschaft und spätere Eigentümergemeinschaft wird als sinnvoll erachtet und soll als Option im Städtebaukonzept berücksichtigt werden. Das geeignete Grundstück ist das Baufeld 8 der Reihenhausbaufelder. Hier könnten zwei Zeilen bei zweigeschossiger Bauweise + Staffelgeschoss ca. 22 Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich – in Bezugnahme auf die Erfordernisse einer Baugemeinschaft - könnte in der Mitte zwischen den beiden Zeilen ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden, das im EG einen Gemeinschaftsraum und im Obergeschoss maximal 2 Wohneinheiten beinhaltet. Zum Zwecke der Ausbildung einer gemeinschaftlich genutzten Freifläche in der Mitte der Gruppe wird die südliche Zeile im Vergleich zur konventionellen Reihenhausbauweise weiter nach Süden versetzt. Die Privatgärten würden dadurch verkleinert. Die hier angegebenen Geschossigkeiten der Gebäude sollten eingehalten und nicht erhöht werden, um die städtebauliche Integration der Hausgruppe zu gewährleisten. Die Achsbreiten der Hauselemente, die sich, in Anlehnung an die benachbarte Reihenhausbauweise, leicht gegeneinander verschieben, kann verändert werden. Die Haustiefe von 11,00 m sollte möglichst beibehalten werden.

Auf der Gemeinschafts-Stellplatzanlage stehen insgesamt 12 Stellplätze für die Wohngruppe zur Verfügung (bei 24 WE Schlüssel = 0,5).