



PERSPEKTIVE - RAND

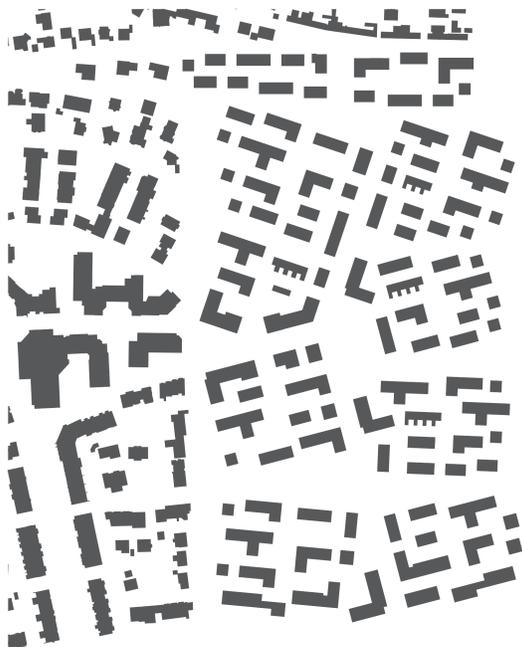
LEITIDEE

Das Entwicklungsgebiet wird durch seine besondere Lage am östlichen Rand des Wohngebiets Großberghöhe und der Nähe zum ehemaligen Steinbruch Laubenheim geprägt. Das neue Quartier nimmt diese Qualitäten auf und ergänzt die bereits vorhandenen Wohngebiete in der Nachbarschaft durch zeitgemäße Angebote für urbanes Wohnen. Gleichzeitig wird der Siedlungsrand nach Osten und Süden auf eine eigenständige Art und Weise als Verflechtungsbereich zwischen Landschaft und Siedlung neu formuliert.

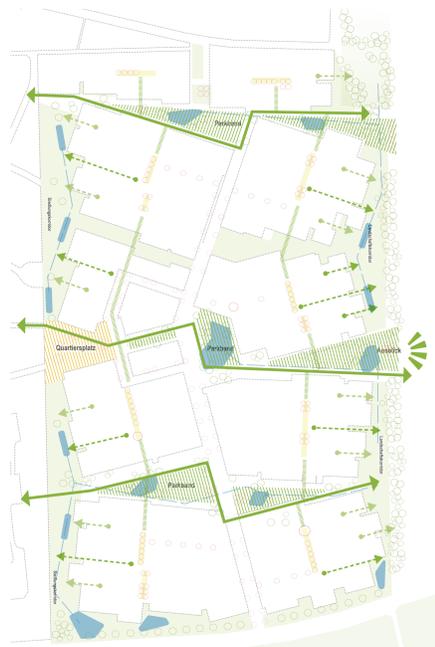
Ausgangspunkt der städtebaulichen Idee sind kleine und überschaubare Nachbarschaften, die von drei in Ost-West Richtung verlaufenden Freiraumbändern durchzogen werden. Zu den bestehenden Siedlungsbereichen im Westen wird eine deutliche Freiraumzäsur ausgebildet, die vorhandene Wegebeziehungen aufnimmt und in Fortführung der Müller-Thurgau-Straße mit einem Platzraum an das bestehende Netz öffentlicher Räume anknüpft. Zum Landschaftsraum nach Osten hin wird eine großzügig gestaltete grüner Rand ausgebildet. Nach Süden hin werden die vorhandenen Einzelbäume in einen durchgehenden grünen Rand eingebunden.

QUARTIERSPLATZ UND NACHBARSCHAFTEN

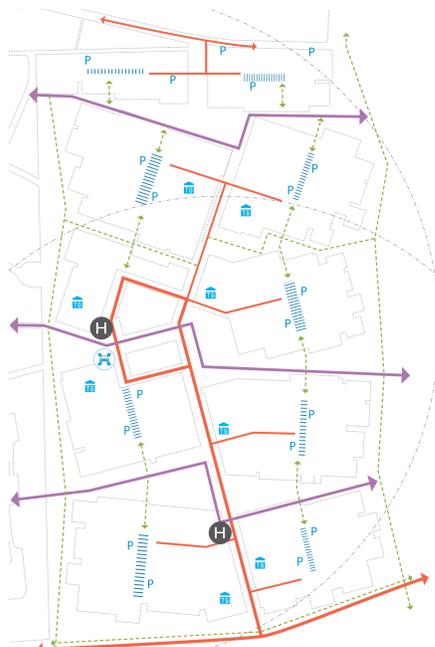
Der zentrale Quartiersplatz fungiert mit seinen Erdgeschossnutzungen als belebte Schnittstelle der Nachbarschaften. Von hier aus entwickelt sich ein Netz aus Freiraum- und Wegeverbindungen mit hoher Aufenthaltsqualität als Kommunikationsräume. In dieses stabile Freiraumerüst werden die einzelnen Nachbarschaften unter Berücksichtigung von Topografie und Orientierung eingebettet und erhalten so jeweils einen eigenständigen Charakter.



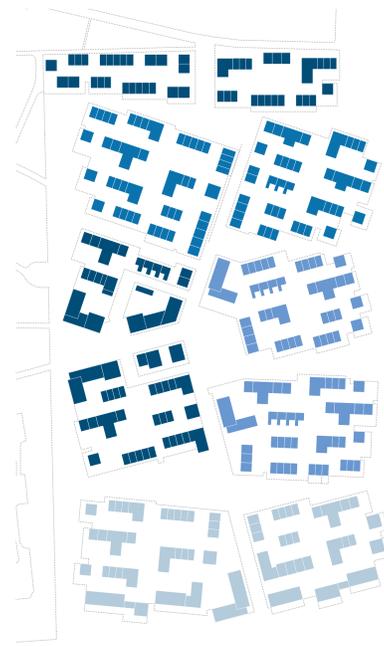
SCHWARZPLAN



NACHHALTIGKEIT FREIRAUMVERNETZUNG UND RETENTION



NACHHALTIGKEIT - EFFIZIENTE ERSCHEISSUNG



NACHHALTIGKEIT - PHASENWEISE ENTWICKLUNG

FREIRAUM UND STÄDTEBAU

Der nördliche Bereich zwischen Hechtsheimer Höhe und der freizuhaltenden Leitungstrasse wird als Arrondierung der vorhandenen kleinteiligen Bebauung ausgestaltet. Südlich davon werden insgesamt acht Nachbarschaften jeweils paarweise östlich und westlich einer zentrale Erschließungsstraße angeordnet. Diese Nachbarschaften mit ihren unterschiedlichen Bautypologien, Nutzungsmischungen und Freiraumcharakteren bilden das bauliche Grundgerüst des Quartiers. Klar ablesbar, dabei je nach Situation differenziert gemischte Bautypologien schaffen eine einladende und urbane Atmosphäre und bieten zugleich Wohnungen an, deren räumliche Qualitäten und Freiräume für alle Bewohnergruppen ein Zuhause schaffen. Durch die Ermöglichung von Teilhabe, Austausch und Kommunikation wird so der soziale Aspekt städtebaulichen Entwicklung gestärkt.

Die Nachbarschaften bieten als offene Hofstrukturen mit ihrer Mischung aus Geschöpfungsbau, Reihen- und Doppelhäusern die Möglichkeit für das Entstehen vielfältiger und kleinteiliger Wohnformen unter Einbeziehung der Bürger als Co-Produzenten von Stadt und urbanem Raum. Die Innenbereiche sind geprägt durch private Vorzonen und einem vielfältig nutzbaren Anger mit gestalterisch integrierten Stellplatzangeboten.

Während die Geschöpfungsbauten um den Quartiersplatz und entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden finden sich an der östliche Kante zum Landschaftsraum überwiegend Punkt- und Einfamilienhäuser, die das Potenzial der Randlage für eine besondere Wohnatmosphäre nutzen und dennoch auch ein hohes Maß an Durchlässigkeit gewährleisten.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Das Mobilitätskonzept zielt auf die bedarfsorientierte Kombination möglichst unterschiedlicher Verkehrsangebote ab. Begünstigt werden soll dies im neuen Stadtquartier durch ÖPNV-Anbindung sowie Rad- und Fußwegeverbindungen zu den außerhalb des Plangebiets liegenden Einrichtungen wie Kindergarten, Schulen und Sportanlagen. Im Straßenraum verteilte Fahrradstellplätze und ein Mobilitätspunkt mit unterschiedlichen Angeboten (Carsharing, Leihfahrräder, Elektromobilität, ...) am Quartiersplatz sollen insbesondere alternative Mobilitätsformen stärken.

Die restlichen Straßenräume der nachgeordneten inneren Erschließung werden durchgehend als Mischflächen (Wohnwege) ausgebildet. Der ruhende Verkehr ist im Bereich des Geschöpfungsbaus in Tiefgaragen untergebracht, in den offenen Wohnhöfen bestehen ausreichend oberirdische Parkmöglichkeiten. Straßenbegleitende Stellplätze ergänzen das Angebot.

ENERGIEEFFIZIENZ

Die kompakten Gebäude sind überwiegend nach Süden ausgerichtet sowie konsequent energiesparend und ressourcenschonend ausgeführt und mit hocheffizienten technischen Systemen ausgestattet. Der Heizwärmebedarf liegt im Bereich von Niedrigenergie. Die Dachflächen werden zum Teil intensiv begrünt und können im Bereich der Geschöpfungsbauten auch als Freiflächen der Bewohner (z.B. durch Terrassen, Beete, etc.) genutzt werden. Die restlichen Flächen sind für die Nutzung von solaraktiven Systemen wie Photovoltaik oder Solarthermie vorgesehen. Bei der vorgeschlagenen Bebauung, einer konsequent energiesparenden Nutzung und dem Einsatz hocheffizienter Technologie können dies ausreichen, um den elektrischen Energiebedarf für Nutzerstrom vollständig zu decken.

REGENWASSERMANAGEMENT

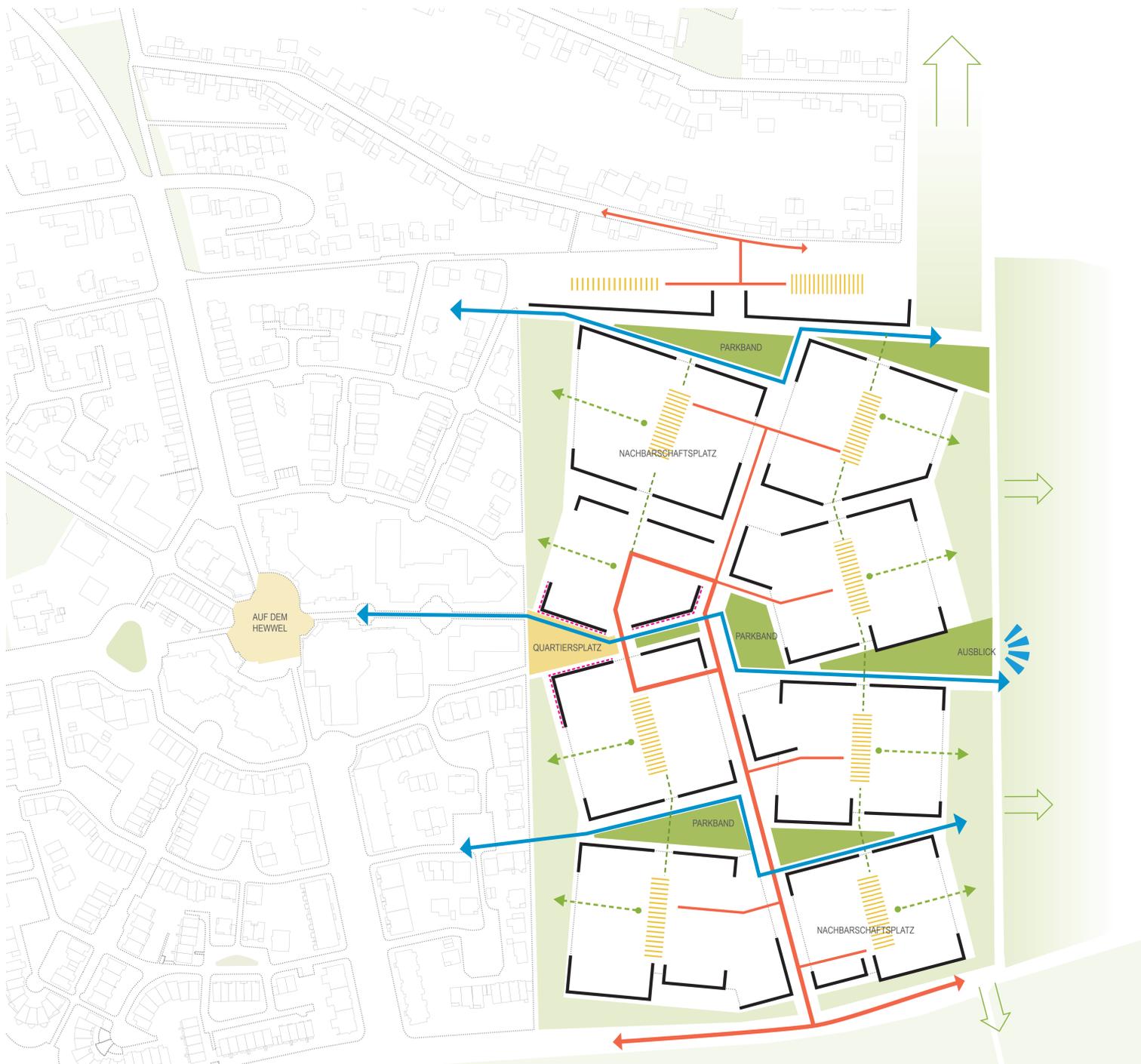
Niederschlagswasser wird auf den Baufeldern für gärtnerische Nutzungen gesammelt. Dachbegrünung und Zisternen sorgen für eine bestmögliche Retention. Überschüsse werden in Form von Retentionsmulden und Feuchtbiotop abgeleitet. Diese Feuchtbereiche mit entsprechender Auevegetation gliedern zudem die „Parkbänder“ in Spiel- und Landschaftsraum. Entsprechend der abfallenden Topographie in Nord und Südrichtung werden die Feuchtbereiche durch oberirdische sowie unterirdische „Gräben“ miteinander verbunden, bevor das Regenwasser in den Vorfluter geleitet wird, um das Regenwasser lange an der Oberfläche zu halten und die Wirkung auf das Kleinklima optimal auszunutzen.

ERDMASSEN

Während der baulichen Entwicklung des Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe soll entsprechender der Etopierung der anfallende Oberboden auf dem Areal zwischengelagert werden und weiterverwendet werden. Die „Durchbrüche“ durch die Böschung zum ehemaligen Steinbruch Laubenheim werden ausgeweitet und es entstehen großzügige Übergänge zu diesem prägenden Landschaftsraum. Ein Teil der Erdmassen die im Bauprozess anfallen werden genutzt um aus dem technischen Element Böschung eine sanfte Hügelandschaft zu erstellen. Ein weiterer Teil der Erdmassen kann als Erdmieten im Westen zwischen Wohngebiets Großberghöhe und neuem Quartier gelagert werden oder als dauerhaftes Gestaltungselement eingesetzt werden.

FLEXIBILITÄT

Die robuste städtebauliche Struktur bietet ideale Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung der Flächen mit unterschiedlichen Partnern und zeigt die Potenziale einer kurz- bis mittelfristigen Quartiersentwicklung auf. Innerhalb der Realisierungsabschnitte besteht Flexibilität hinsichtlich der Kombination einzelner Haustypen. Hierdurch wird die Anpassbarkeit der Entwicklung auch an zukünftige wirtschaftliche und demografische Entwicklungen gewährleistet.

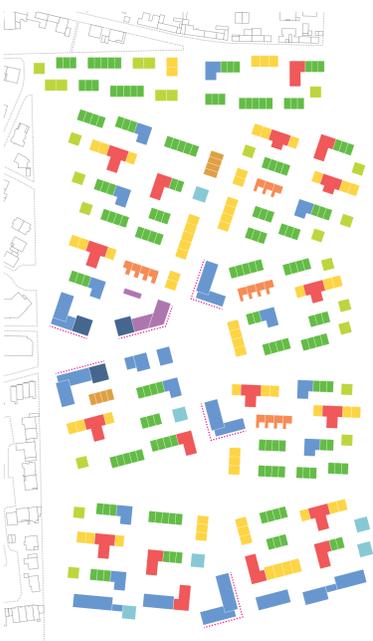


STÄDTEBAULICHES LEITBILD M 1:2000

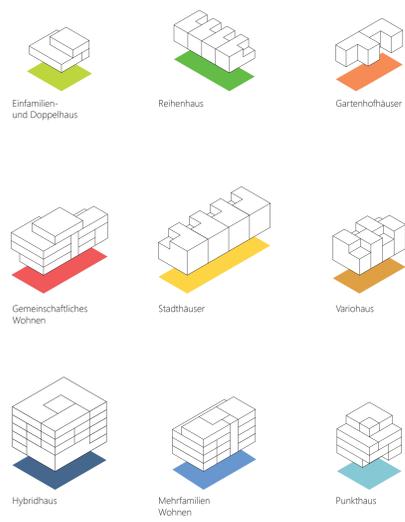




PERSPEKTIVE - PLATZ



NACHHALTIGKEIT - NUTZUNGSVIELFALT



VERTIEFUNGSBEREICH M 1:500



SCHNITT OST - WEST M 1:500



SCHNITT NORD - SÜD M 1:500