



Perspektive, o.M.

Ausgangslage

Das Plangebiet im Südosten der Gemeinde Steinmauern, östlich des Apfel- und Kirschenwegs, wird geprägt durch eine kleinteilige Feld- und Wiesenstruktur, die durch die einheitlichen Flurstücklängen und die unterschiedlichen Nutzungen an Stäbchenparkett erinnern. Das zu überplanende Gebiet bildet hier ein Rechteck, das sich in Nord-Süd-Ausrichtung erstreckt. Einige der bestehenden Flurstücke werden ganz vom Plangebiet umfasst, die ganze östliche Reihe der Flurstücke wird allerdings nur ungefähr hälftig einbezogen. Die Ackerflächen werden unterschiedlich genutzt, manche werden bewirtschaftet, manche liegen brach und wiederum andere sind mit Streubesteholzen bestockt, so dass sich ein lebhaftes Landschaftsmosaik ergibt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet finden sich überwiegend Einfamilienhäuser, in denen ausschließlich Wohnnutzungen untergebracht sind.

Entwurfsziele

- Integration und Verbindung des neuen Quartiers mit dem Landschaftsmosaik
- Grünflächen im Quartier für möglichst viele Ausgleichsflächen im Gebiet
- Verknüpfung der Erschließung mit dem Bestand, ohne den Bestand durch den zusätzlichen Verkehr zu belasten
- sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- unterschiedliche Wohnformen in sozial durchmischten Nachbarschaften
- hohes Maß an sozialer Kontrolle und Identifikation der Bewohner mit dem Wohnort
- geringer Flächenverbrauch für Straßenverkehrsflächen
- qualitativ hochwertiger öffentlicher Freiraum
- dem ländlichen Bedarf an Mobilität gerecht werden, ohne die Freiflächen im Gebiet an den ruhenden Verkehr zu verschwenden
- viele Optionen für die Gemeinde bei der Vermarktung und Zuteilung der Grundstücke



Lageplan 1:1000



Grünstruktur / Entwässerung

- Fortsetzung Landschaftsmosaik
- Einfügen der Siedlung in die Landschaft
- größtmögliche gebietsinterne Ausgleichsflächen
- weiterer Ausgleich angrenzend östlich denkbar
- Niederschlagswasser - Retention / Versickerung



Erschließung

- Erschließung mit einzigem Erschließungsring
- gegliedert durch fünf Quartiersplätze
- Vernetzung an prägnanten Stellen
- Besucherparkplätze gleichmäßig verteilt
- Direkterschließung oder Cluster
- notwendigen Stellplätze weitgehend in TG
- Freiflächen mit kaum ruhenden Verkehr

Grundstücksaufteilung / Dichte

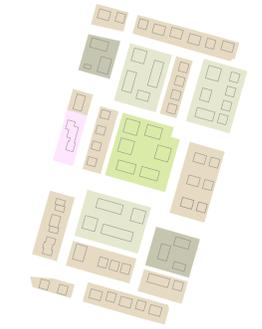
- ca. 6,7 ha Brutto-Bauland (gesamtes Plangebiet)
- davon
- ca. 4% Quartiersplätze
- ca. 13% öffentliche Verkehrsflächen
- ca. 21% öffentliche Grünflächen
- ca. 62% Netto-Bauland
- 26 Einfamilienhäuser
- 68 Doppel- und Reihenhäuser
- 14 Mehrfamilienhäuser
- ca. 180 Wohneinheiten
- ca. 56 Einwohner / ha (Bruttoflächen)
- (Vorgabe Regionalplan 50 EW / ha)

- frei zuteilbare Grundstücke
- Cluster für Vergabeverfahren
- Cluster für kommunale Projekte
- Cluster für Baugruppen
- KITA - Grundstück

Gebäude

- kleinere Gebäudetypologien am Ortsrand
- versch. Haustypen für soziale Durchmischung
- Gebäude mit II Vollgeschossen
- vereinzelt II + Nichtvollgeschoss
- Satteldächer SD und
- Flachdächer FD

- Einzel- und Doppelhäuser
- Hausgruppen
- Mehrfamilienhäuser mit FD
- Mehrfamilienhäuser mit SD
- Kindergarten



Entwurfskonzept

Integration in die Landschaft

Um das rechteckig abgegrenzte Plangebiet mit dem Landschaftsmosaik zu verzahnen, durchzieht ein System aus „horizontalen“ Grünräumen das Plangebiet und verschmilzt am Gebietsrand mit über die Abgrenzung des Plangebiets hinausgehenden Grünstreifen. Die aus dem umgebenden Landschaftsmosaik abgeleitete horizontale Grünstruktur wird dadurch akzentuiert, dass sie mit ortstypischen Streubesteholzen bestockt werden und dadurch ein wiedererkennbares Motiv, das aus dem vorhandenen Landschaftsraum abgeleitet wird, innerhalb des Gebietes und über die Ränder hinaus erlebbar machen. Durch den starken Gehölzbestand unterscheiden sich diese Grünräume auch von den flächhaft oder stauchig und leichter bepflanzten „vertikalen“ Grünräumen, die die einzelnen Nachbarschaften im Plangebiet einrahmen, und weitere ergänzende Möglichkeiten für den artenschutzrechtlichen Ausgleich anbieten sollen (z.B. Brutgehölze, Fledermausleitstrukturen, o.ä.) Insbesondere die „horizontalen“ Grünflächen weisen Möglichkeiten zur Niederschlagswasser-Retention oder Versickerung auf (je nach Bodenbeschaffenheit). Außerdem verlaufen Fuß- und Radwege durch die horizontalen Grünräume, mit denen das neue Wohngebiet an das bestehende Wegenetz und die umgebende Landschaft angeschlossen wird. Durch die unterschiedlichen Bündelungen von Funktionen können reizvolle und stets unterschiedliche Situationen generiert werden: mal werden Quartiersplätzchen vernetzt, mal können Wasser, Gehölze und Grünflächen in unterschiedlichen Kombinationen erlebt werden. Die vertikalen Grünzonen haben einen privateren Charakter.

Erschließung

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung in einer Länge von ca. 345 m. Bei einer konventionellen Gebietserschließung mit von Osten nach Westen verlaufenden Anwohnerstraßen, an denen jeweils nördlich und südlich Wohnbaugrundstücke angeordnet wären, wären 6 Querstraßen mit je einer Sammelstraße am Anfang und am Ende erforderlich. Das Plangebiet ist ca. 193 m breit. Bei ca. 21m breiten Regelgrundstücken wären 4 Anwohnerstraßen in Nord-Süd-Richtung mit je einer Sammelstraße im Norden und im Süden notwendig. Um wenige aber hochwertige öffentliche Räume zu schaffen und um die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, kommt der Entwurf hingegen mit einem einzigen Erschließungsring aus. Damit der zusätzliche Verkehr die Bestandsgebiete nicht zu sehr belastet, erhält das Gebiet eine eigene Zufahrt im Süden von der geplanten Umgehungsstraße, schließt aber auch an die vorgesehenen Anknüpfungspunkte der Breithölzer Straße und der Ötighheimer Straße an. Im Norden ist eine Vorhaltestelle vorgesehen, die eine Gebietsverlängerung in der Zukunft ermöglicht. Die Reduktion der Verkehrsflächen auf einen einzigen Erschließungsring wird möglich, weil der Entwurf einen Großteil der ohnehin zu befestigenden Stellplatzflächen (sonst üblicherweise Garagen, Carports, Hofeinfahrten, etc.) in Tiefgaragen bündelt, die wegen der Aufschüttung der Siedlungsflächen um ca. 1,5 m trotz des hohen Grundwasserstands möglich sein sollten. Die Gebäude werden zum Teil in Nachbarschaften um ihre Tiefgaragen herum angeordnet. Somit wird ein Teil der sonst befestigten Stellflächen unter die Erde verlagert und die Freiflächen mit intensiver Begrünung gesichert. Der verbleibende einfache Erschließungsring erhält im Gegenzug beidseitig großzügige Gehwege und einen einseitigen Langsparkerstreifen, der den öffentlichen Straßenraum durch statische Baume rhythmisiert. Somit können auch Besucherparkplätze gleichmäßig im gesamten Gebiet verteilt angeboten werden. Zur Beruhigung des Verkehrs und für einen hochwertigen öffentlichen Raum verspricht die Straße des Erschließungsringes an räumlich prägnanten Stellen, wo sie öffentliche Grünflächen, Fuß- und Radwege oder Wasserflächen (Retention) kreuzt. Insgesamt entstehen so fünf Quartiersplätze, die durch Baum-pakete akzentuiert werden, funktionale Verknüpfungen herstellen und Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten schaffen. Unterschiedlich ausgestaltete werden können sie zudem durch eine individuelle Möblierung (Bänke, Skulpturen, Bewegungselemente etc.). Der PKW-Verkehr wird hier abgebremst, andere Verkehrsteilnehmer priorisiert, was durch einen entsprechenden Belagswechsel unterstützt wird.

Rebauung

Durch die Überlagerung des Grünflächensystems mit dem Erschließungssystem entstehen Nachbarschaften, die durch ihre individuelle Ausprägung ein hohes Maß an Identifikation ermöglichen. Die Flächen werden so dicht bebaut, dass das Gebiet trotz seiner zahlreichen gebietsinternen Grünflächen die räumlichen Vorgaben von 50WE / ha Brutto-Bauland übertrifft. Es wird also zum einen der sparsame Umgang mit Grund und Boden sichergestellt, aber zum anderen eine Siedlungsstruktur ermöglicht, die zur öffentlichen Vernetzung von Steinmauern passt. Damit die Gemeinde die Möglichkeit hat, Eigentümern der beanspruchten Flurstücke Einzelgrundstücke zuzuteilen, Flächen im kommunalen Bestand zu behalten, aber auch Angebote an Baugruppen und Investoren zu machen, sind im Gebiet klassische Einzelhäuser und Doppelhäuser, aber auch gemischte Nachbarschaften um eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, die aus dem jeweiligen Kellergeschoss der Gebäude trockenen Fußes erreicht werden kann. Für eine soziale Durchmischung bestehen die gemeinschaftlichen Nachbarschaften / Cluster immer aus unterschiedlichen Gebäude-Typologien, wie z.B. Doppel- und Reihenhäusern kombiniert mit Mehrfamilienhäusern. Als Dachformen sind Satteldächer und Flachdächer vorgesehen. Um ein lebhaftes aber dennoch einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern, sind Gebäude mit II Vollgeschossen geplant, in den mit „+“ markierten Bereichen ist ein zusätzliches Nichtvollgeschoss („Stoffelgeschoss“, Dachgeschoss) zulässig. Die Flächen auf den Gemeinschafts-Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, können teilweise aber auch als individuelle Nachbarschaftshöfe thematisch gestaltet und bespielt werden. Jedes Haus verfügt über private Gartenflächen. Angrenzend an den bestehenden Spielplatz wird, den öffentlichen Grünflächen zugeordnet, eine Kita angesiedelt.

Mehrfachbeauftragung Breithölzer Waldäcker II



Schnitt AA` 1:500



Bastruktur o.M.



Lageplan 1:500