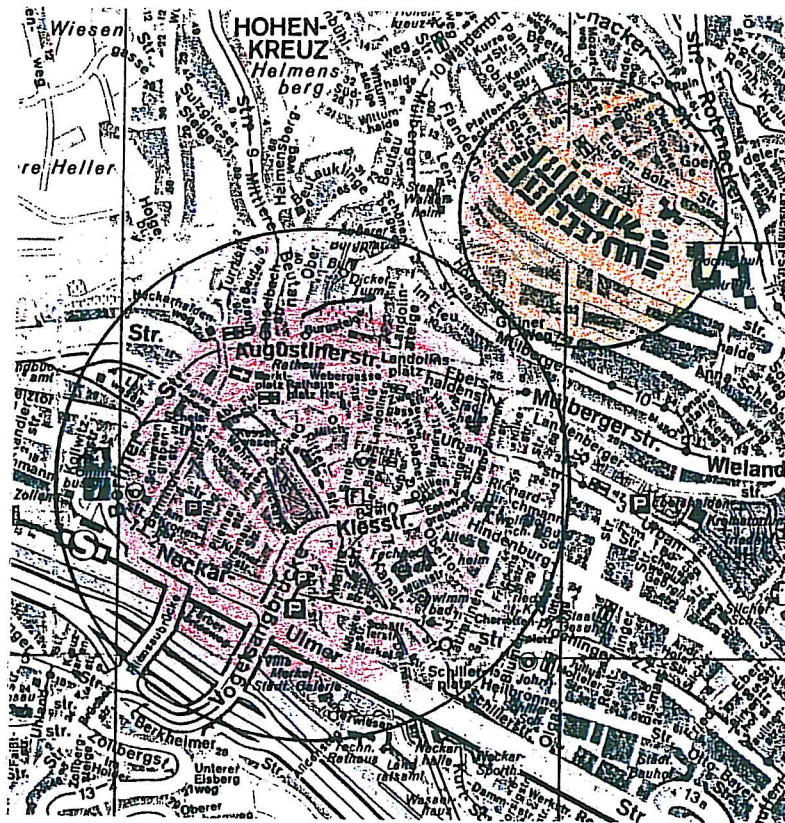


Wohngebiet Funkerkaserne Esslingen

Gestalttrahmenplan

10.11.1995



Lageplan 1: 20.000

1. Städtebauliche Gesamtsituation
 - Notwendigkeit
 - Rahmenbedingungen
2. Wichtige Zusammenhänge und Ideen
3. Außenräume, Höfe, Grünzüge
4. Öffentliche, halböffentliche und private Stadträume
5. Oberflächen, Materialien, Farben der befestigten Freiflächen
6. Gestaltung der Grün- und Pflanzflächen
7. Haustypen
 - Schemaschnitt
 - Darstellung der unterschiedlichen Haustypen
 - Fassadenelemente
 - Materialien, Farben
8. Details
 - Dachrand
 - Fenster
 - Hauseingänge
 - Baumbeet
 - Balkonsichtschutz horizontal

Notwendigkeit

Die Situation der Stadt Esslingen ist geprägt durch eine hohe Siedlungsdichte bei einer durch die Topographie stark begrenzten Flächenausdehnung.

Das ehemalige Funkerkasernengelände stellt daher für die aktuelle Entwicklung eine wertvolle Reservefläche für den Wohnungsbau dar.

Das Gelände ist infrastrukturell gut versorgt und soll deshalb möglichst bald mit verdichtetem Wohnraum für unterschiedliche Bedarfsgruppen bebaut werden.

Das Ergebnis des Wettbewerbs aus dem Jahre 1992, variiert durch die vorgesehene Hochschulerweiterung, wird als städtebaulicher Entwurf Grundlage des Bebauungsplanes, dessen Vorentwurf aufliegt. Die Details der städtebaulichen Gesamtkonzeption werden im Nachfolgenden differenziert erläutert.

Rahmenbedingungen

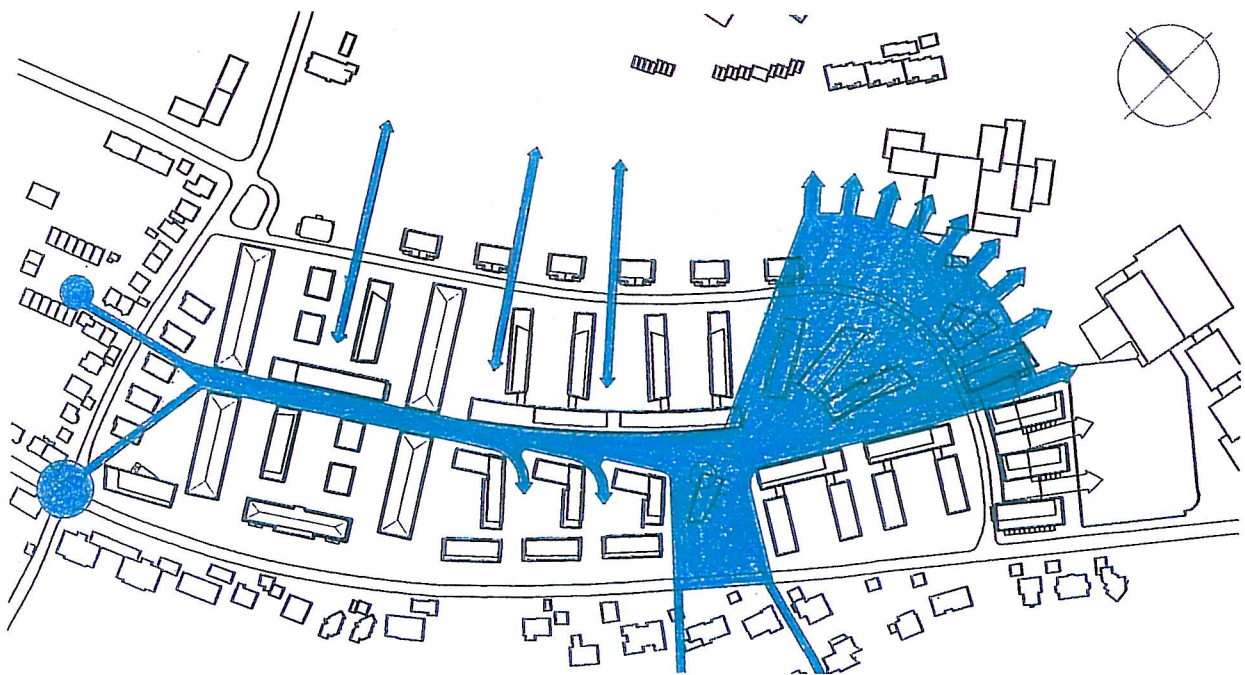
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 7,7 ha. Es liegt auf einem breiten Höhenrücken, der als Ausläufer der "Schurwaldfelder" das Neckartal begrenzt.

Die Höhenlage beträgt 343 bis 349,5 m ü.NN. Das Planungsgebiet wird von der Flandernstraße im Südwesten, dem Bernhard-Denzel-Weg im Südosten, einem Fußweg sowie der Stadtgärtnerei im Nordosten und der Straße Am schönen Rain im Nordwesten begrenzt. Es erstreckt sich entsprechend dem Verlauf des Höhenrückens von Nordwest nach Südost. Die Längsausdehnung beträgt 500 m, die Breite 150 - 200 m.

Die nähere Umgebung ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Zur Becelaere-Kaserne im Nordwesten wird die Wohnbebauung dichter. In den Stadtteilen "Hohenkreuz" und "St. Bernhard" sind die notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Apotheke, Post usw. vorhanden.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1000 m, wobei ein Höhenunterschied von ca. 110 m zu überwinden ist.

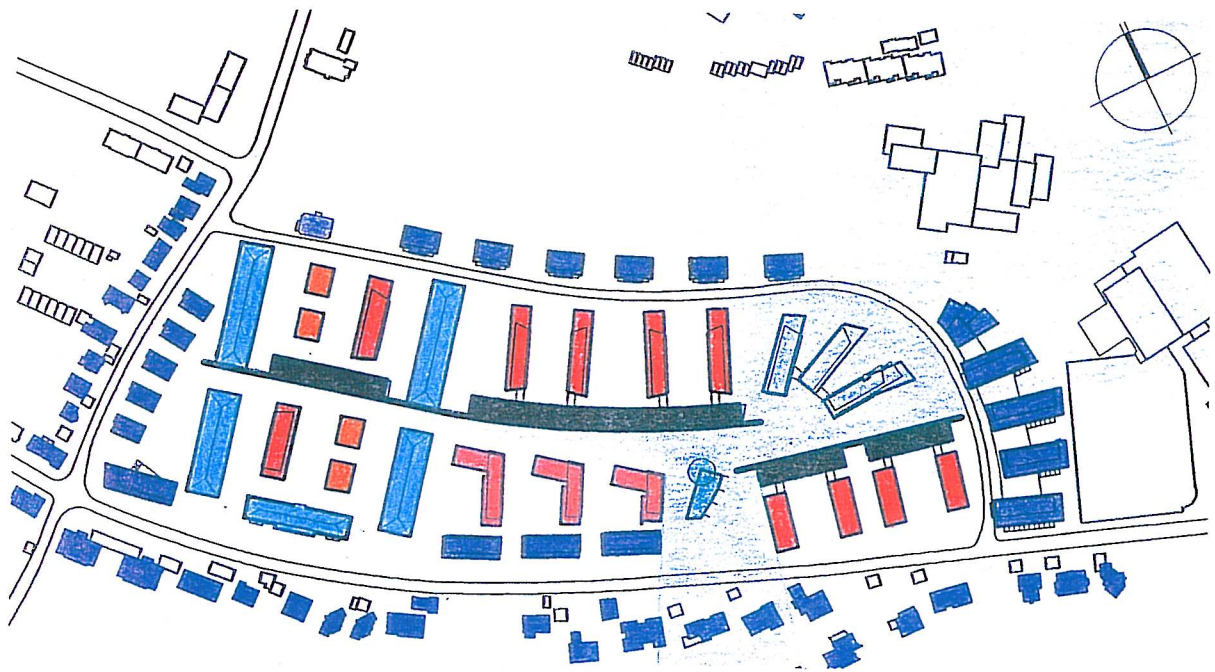
Die wichtigste Straßenverbindung führt über die Flandernstraße, Rotenacker Straße, Wielandstraße und Mülberger Straße an der Ostseite zur südlich gelegenen Innenstadt.



Grundkonzept

Ausgangspunkt ist die Erhaltung und Integration der Hauptbauten der Funkerkaserne in ein Neubaugebiet mit hoher Siedlungsdichte und städtischem Charakter. Es wird geprägt durch Geschößwohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen.

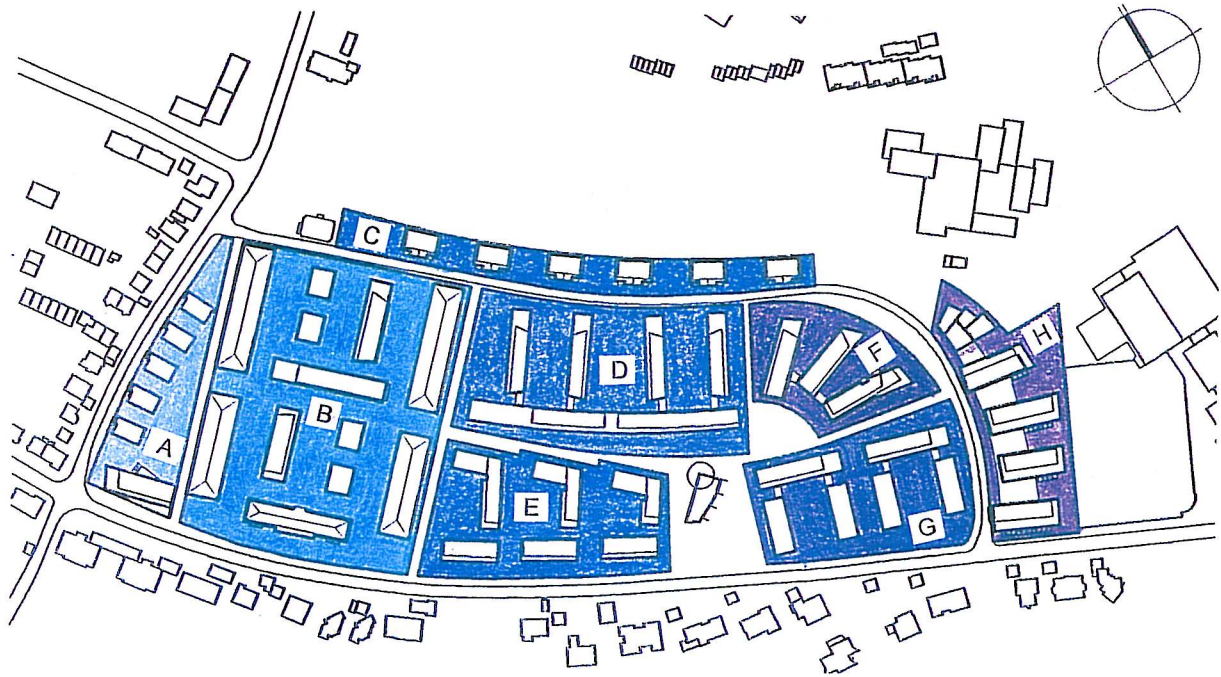
Zentrales Element der Gesamtanlage ist eine Fußgängermitelzone unterschiedlicher Breite, die als ordnendes Element entlang des Höhenrückens von West nach Ost führt und in einem Quartiersplatz seinen Höhepunkt findet. Im östlichen Bereich erweitert sich diese Zone nach Süd und Nord und verknüpft das Areal im Süden mit der Stadt, im Norden und Osten mit dem Grüngürtel und den darin liegenden Sonderbauteilen St.-Bernhardtschule und Pädagogische Hochschule.



Gebäudeverknüpfungen mit der umgebenden Bebauung

Die städtebauliche Anlage erzielt ihre Lebendigkeit in der Verknüpfung von Bereichen mit unterschiedlicher Haustypen, die sich teilweise an die bestehende Nachbarbebauung der Umgebung in Größe und Proportion anlehnt.

Die Fußgängermittezone von West nach Ost erhält durch Formulierung eines kräftigen Gebäuderückgrats in Zusammenspiel mit dem grünen Rückgrat gesteigerte Bedeutung.



Die 8 verschiedenen Wohnbereiche

Das neue Wohngebiet gliedert sich in 8 verschiedene Bereiche (A - H), denen unterschiedliche Gebäudetypen zugeordnet sind, die im wesentlichen Geschosswohnungen umfassen.

- A -

Bereich A ist die Randzone zum schönen Rain, die mit kleinen Einzelhäusern (Abmessung ca. 10 x 16 m) ähnlich der westlich gegenüberliegenden Wohnbebauung und mit einem auch für Gewerbenutzung geeigneten Gebäude an der Flandernstraße bebaut werden soll. Der Bereich A ist Vermittler zwischen Kasernengebäude und westlich gegenüberliegenden Gebäuden.

- B -

Bereich B ist das Kernstück der Kasernenanlage mit den erhaltenen 4 mächtigen Altbauten und dem ergänzenden Neubau an der Flandernstraße, der sich eindeutig der bestehenden Kaserne zuordnet und mit den Altbauten den Kasernenhof U-förmig umrahmt. Der relativ große Hof wird mit 7 zusätzlichen Gebäuden ergänzend bebaut. Elemente vom außerhalb liegenden Neubaubereich werden zur Verknüpfung mit diesem im Inneren verwandt.

- C -

Bereich C ist die Randzone gegen die Stadtgärtnerei hin. Hier sind ausgehend vom integrierten Heizwerk der Gesamtanlage 6 freistehenden Einzelhäuser geplant, die dem Gesamtgebiet nach Norden hin einen offenen und dennoch definierten Rand geben. Ein Wechsel von natürlicher Grünverbindung und Parkterrassen wird angestrebt.

- D -

Bereich D umfaßt mit dem Hauptabschnitt des genannten Rückgrats und 4 auf der Nordseite paarweise zugeordneten Zeilen mit jeweils zwischenliegendem Wohnhof bzw. Gartenbereich den größten einzelnen Teilbereich und gleichzeitig ein prägendes Kernstück.

- E -

Bereich E entwickelt sich entlang der Flandernstraße mit 3 Teilquartieren, die jeweils aus einer Reihenhaushausgruppe und einem winkelförmigen Baukörper mit Geschosßwohnungen besteht. Die Reihenhäuser knüpfen an die südlich vorgelagerte Einfamilienhausbebauung an.

- F -

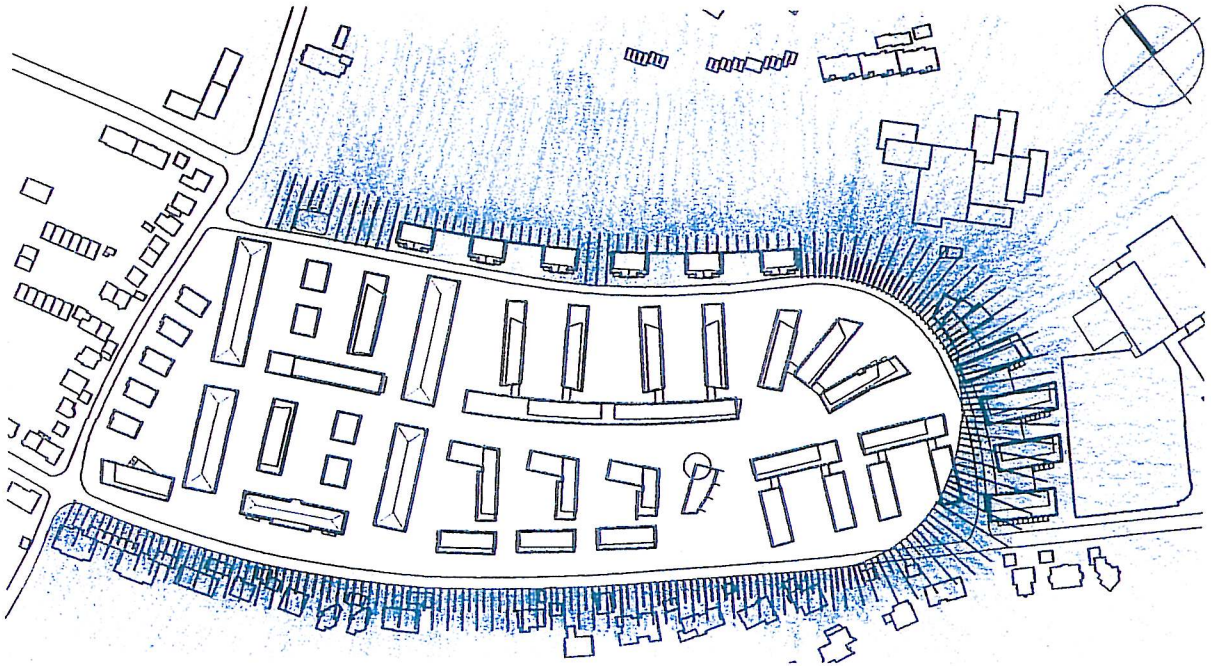
Bereich F ist ein fächerförmiger Gebäudekomplex, der sich nach Nordosten zum Schurwald hin öffnet, als Bindeglied zwischen den nördlichen und südlichen Teilbereichen vermittelt, für den Quartiersplatz den Rücken bildet und gleichzeitig zum Grün der Fachhochschule und St.-Bernhard-Schule überleitet. Das niedrige Gebäude duckt sich ins Grün und wird Teil der Grünfläche.

- G -

Bereich G umfaßt 2 U-förmige Wohnanlagen, die sich nach Süden und zur Aussicht öffnen und mit ihrem jeweiligen Nordgebäudeteil das verbindende Rückgrat der Gesamtanlage weiterführen. Die Höfe weichen von der Flandernstraße zurück und lassen dadurch den Gebäuden Flandernstraße 84 und 86 Luft und nehmen deren Richtung auf.

- H -

Den östlichen Abschluß bildet der nachträglich integrierte Erweiterungsbereich der Fachhochschule. Dieser Teilbereich nimmt Elemente der Einzelhausbebauung auf und verzahnt sich so mit dem östlich angrenzenden Grünbereich der bestehenden Fachhochschule.

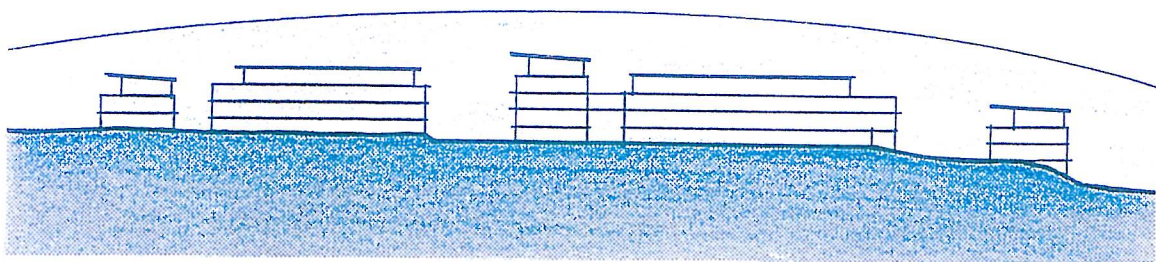


Topographie

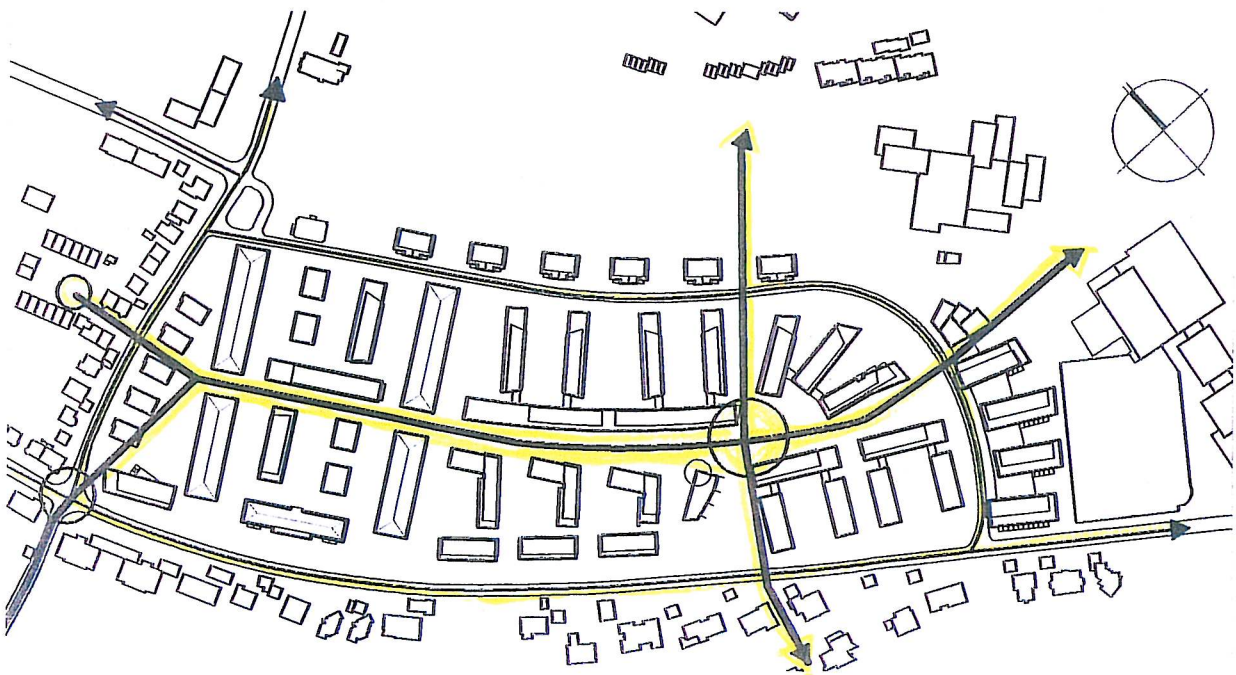
Topographische Besonderheit ist der von West-Nordwest nach Ost-Südost verlaufende Höhenrücken.

Der Höhenrücken wird durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen nachmodelliert:

- Höchstes Element entlang der Fußgängermittezone im Zentrum des Höhenrückens (4 Geschosse und Dach).
- Reduzierte Geschosshöhen nach Nord bzw. Süd (3 Geschosse nach Dach).
- Randbebauung in Übergang zur Landschaft bzw. angrenzender Bebauung (2 Geschosse und Dach).



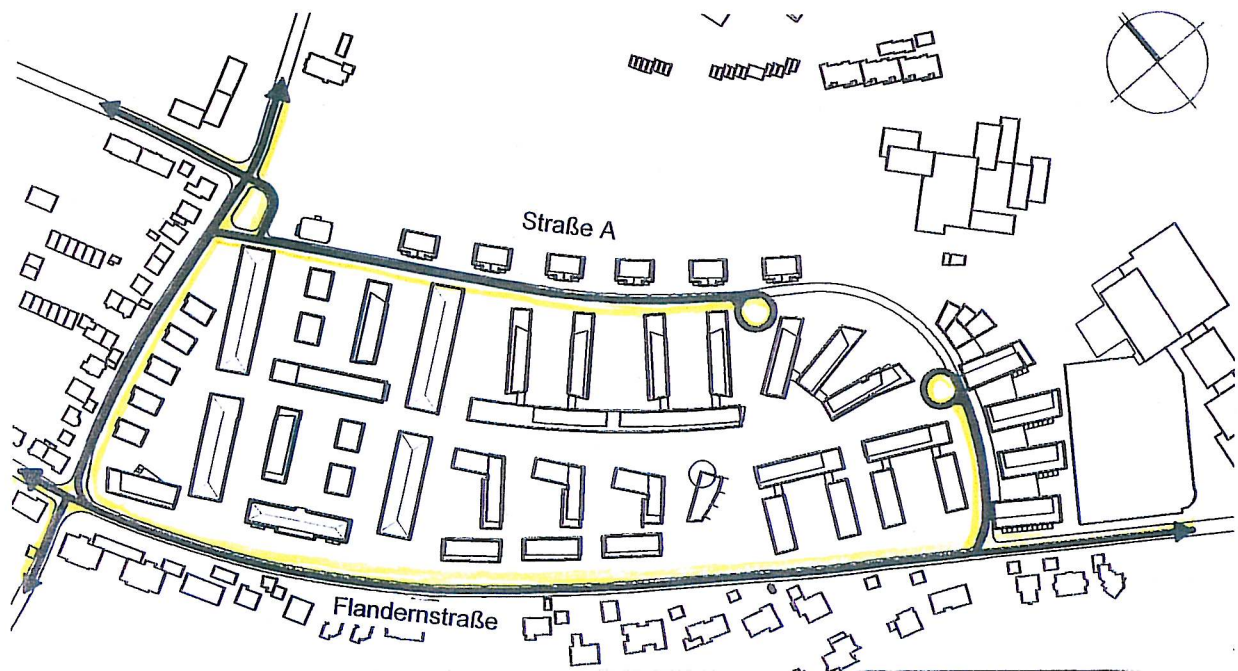
Schnittschema



Fußgängererschließung

Die Hauptfußgängererschließung des Gebietes erfolgt über die Mittelzone und verknüpft sich im Osten über die Katharinenstaffel mit der Innenstadt sowie mit den Gebäuden der Pädagogischen Hochschule, der St. Bernhardschule und im Westen mit dem Platz Ecke Flandernstraße, Straße Am Schönen Rain.

Die straßenbegleitenden Fußwege umfassen das Gebiet und sind diesem zugewandt.



Erschließung mit PKW

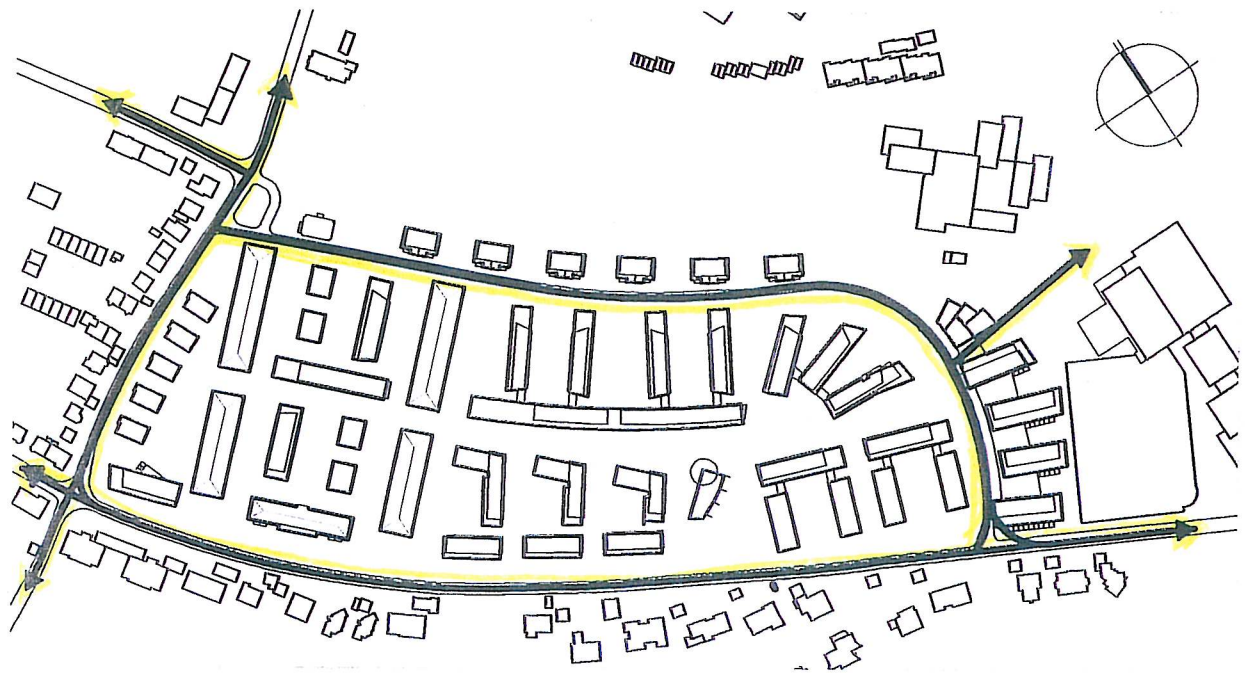
Die Erschließung mit dem PKW wird ringartig geführt. Sie erschließt die Bebauung von den Rändern her ohne deren Mitte zu stören.

Der ruhende Verkehr ist zum größten Teil in Tiefgaragen untergebracht. Zusätzliche oberirdische Parkierung erhöht die Wirtschaftlichkeit. Ca. 100 öffentliche Parkplätze entlang der Flandernstraße und Straße A sind vorgesehen.



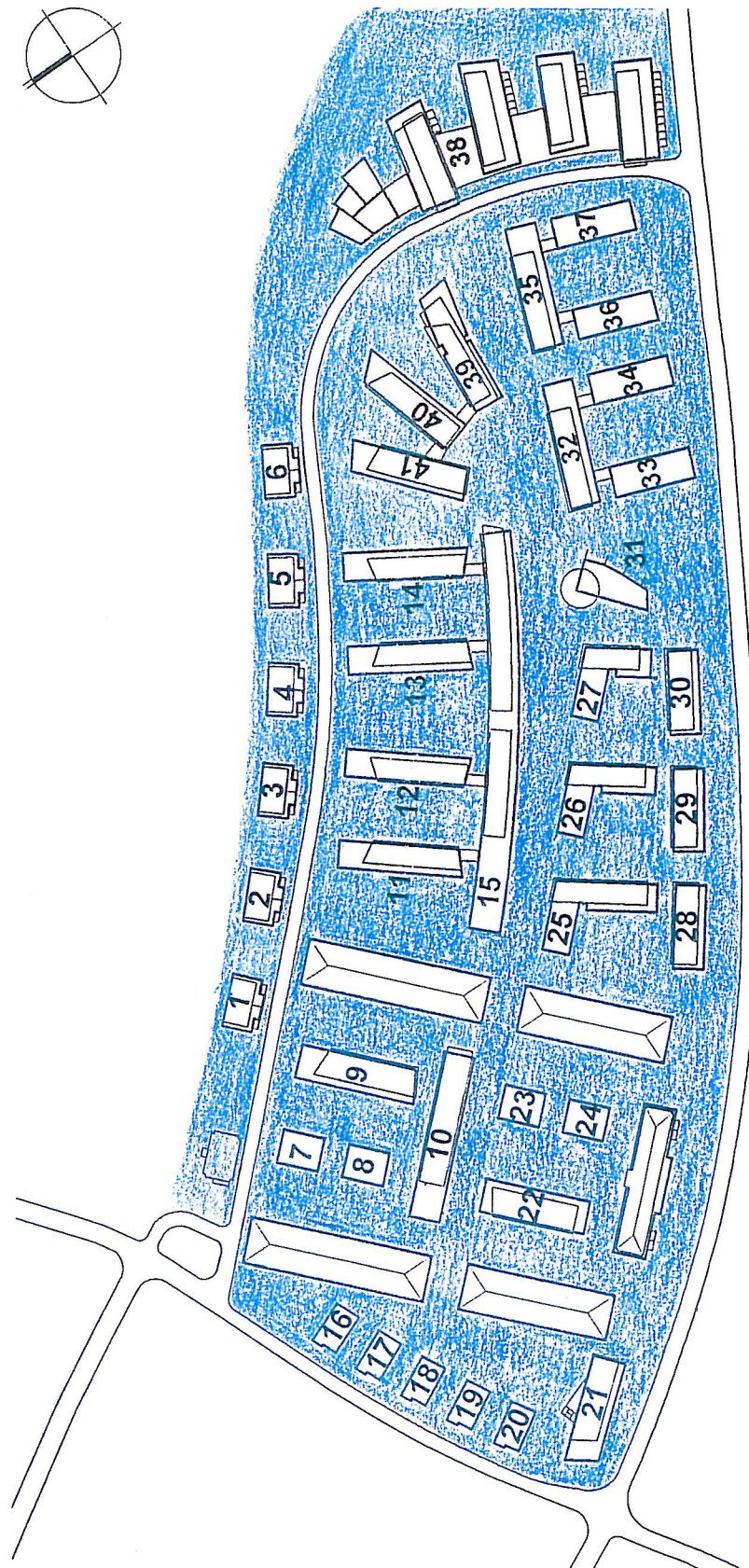
Fahrerschließung - Bus

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Flandernstraße bis zum östlichen Buswendeplatz und wieder zurück.



Erschließung mit dem Fahrrad

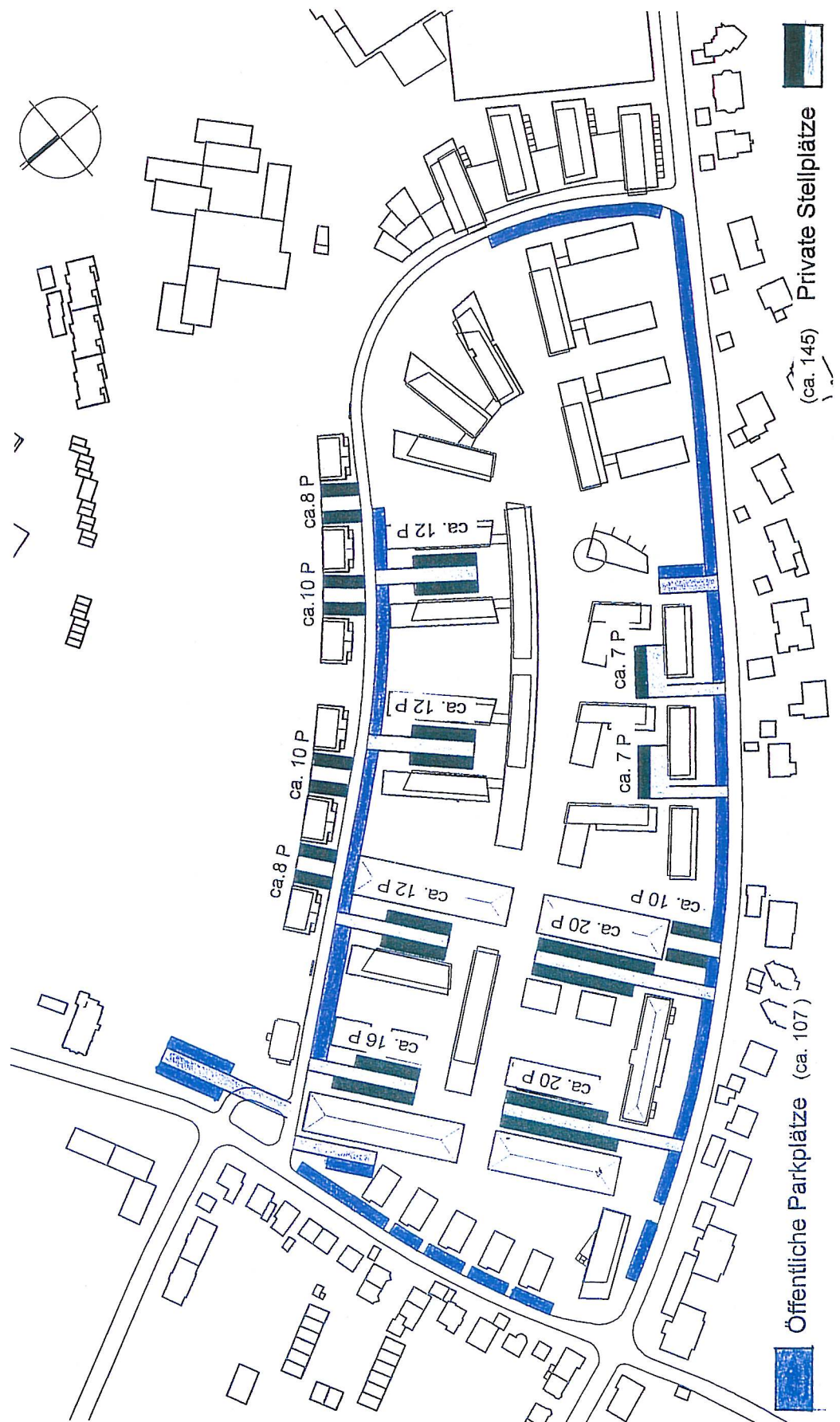
Die Fahrraderschließung verläuft auf den umgebenden Fahrstraßen - Flandernstr./Am Schönen Rain/Straße A (Tempo 30). Der Kurzschluß im nordöstlichen Bereich der Straße A ist ebenfalls mit dem Fahrrad zu befahren.



2. Zusammenhänge und Ideen Tiefgaragenstellplätze



2. Zusammenhänge und Ideen Oberirdische Parkplätze



Tragendes Grundelement ist der zentrale innere Grünzug mit dem Hauptfußweg, der dem baulichen Rückgrat folgt. Auch die Hauptquerachse im Zuge der Katharinenstaffel ist als wichtiger Grünraum ausgebildet, der klar als Nord-Süd-Verbindung erkennbar sein soll. Darüberhinaus werden die zentralen Einrichtungen, der Kindergarten, der Quartiersplatz und die Freiflächen im Osten miteinander verbunden.

Die Freibereiche folgen einer klaren Hierarchie von öffentlichen = aktiven bis privaten = ruhigen Flächen.

Wichtige Außenräume werden durch entsprechende Baumstellungen, Vielfalt in der Gehölzverwendung z.B. Zuordnung von "Charaktergehölzen" bzw. baulichen Strukturen definiert. Bäume akzentuieren den Kern der Anlage, bilden Filterzonen zwischen verschiedenen Räumen und Gebäuden, formulieren Tore, überdachen Stellplätze, setzen Akzente in privaten Gartenhöfen. So entstehen Räume unterschiedlichster Qualität, von der Parkierungsfläche bis zum Spielbereich.

Die begrenzte Ausdehnung des quatierverbindenden mittleren Grünzuges und des eigentlichen Quartierplatzes erfordern eine hohe Differenzierung der Wege-, Platz- und Randbereiche, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen Rechnung zu tragen.

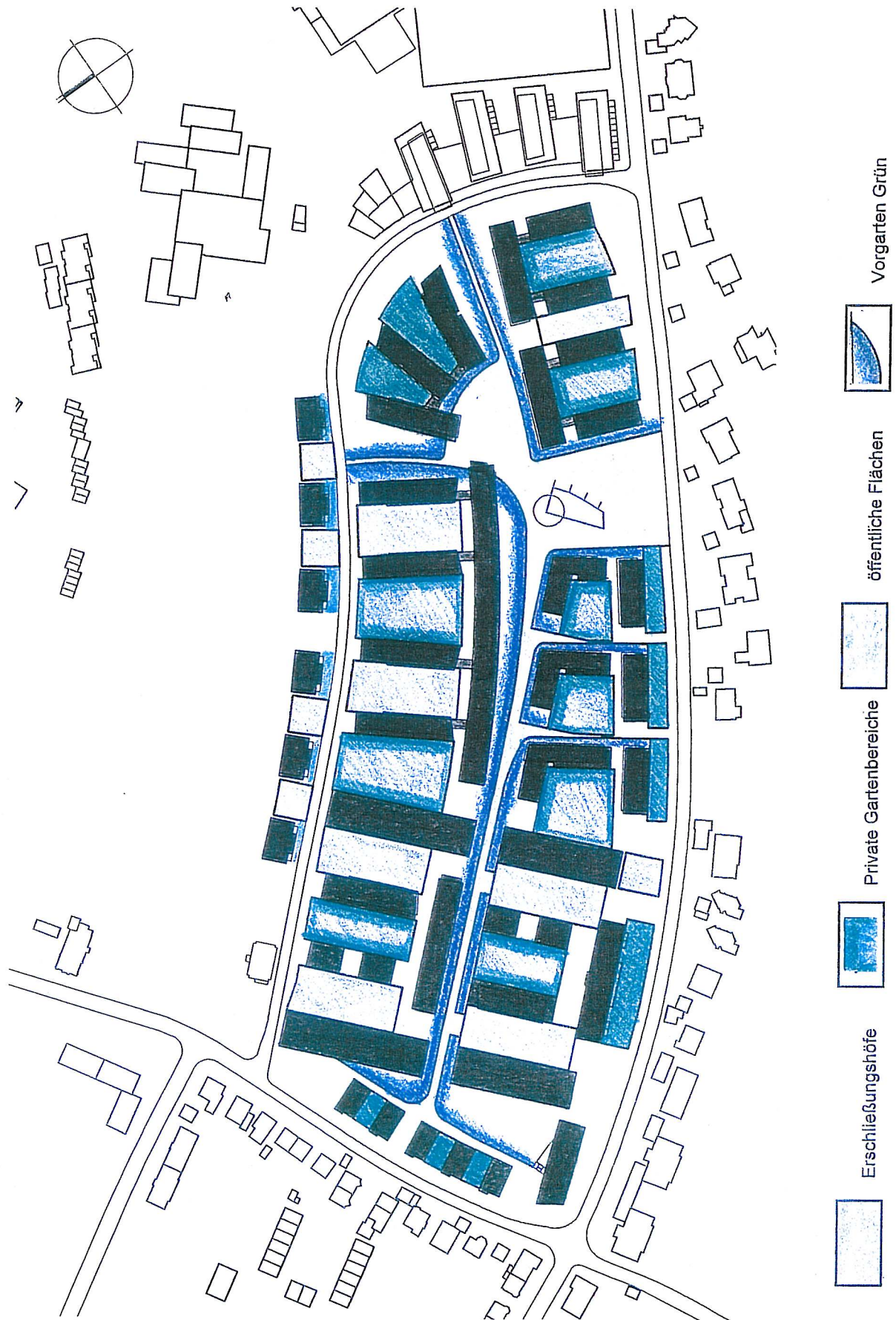
Als ökologisch wirksamer Ausgleich für die überbauten Flächen sind sämtliche Pultdächer extensiv zu begrünen.

Das Grünkonzept zielt darauf ab, der Siedlung innerhalb des Stadtzusammenhangs einen eigenen Charakter zu verleihen und gleichzeitig strukturelle Verknüpfungen zur urbanen und landschaftlichen Umgebung zu schaffen bzw. zu unterstützen.

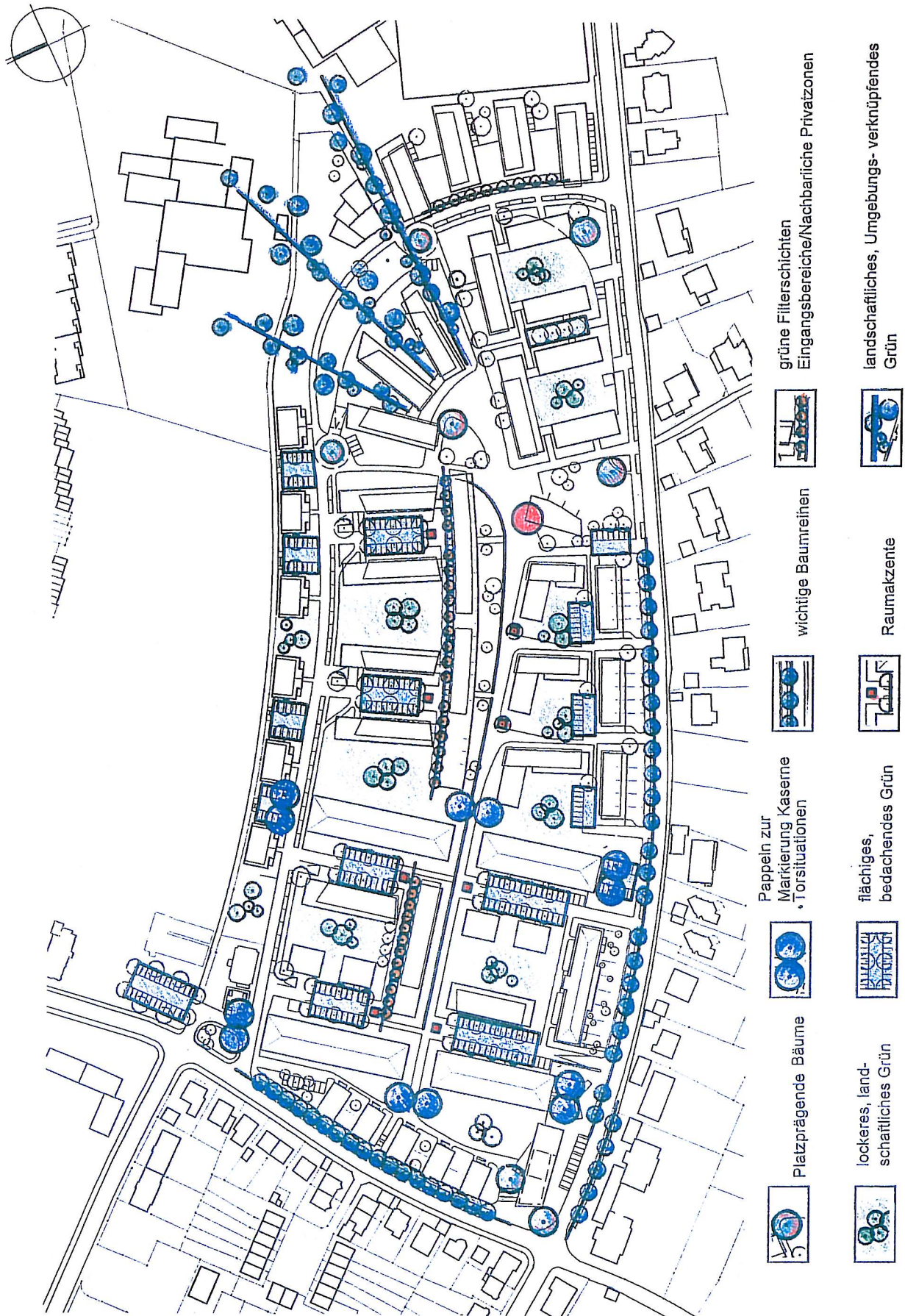
Die ausgleichenden Grünflächen sind über die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen hinaus auch gestalterisch an die freie Landschaft des Stadtgebietes anzuknüpfen.

Als Kontrast dienen formale Pflanzungen dazu, funktionale Zusammenhänge lesbar zu machen und den verschiedenen Haustypen einen eigenen Charakter zu verleihen.

3. Außenräume, Höfe, Grünzüge Öffentliche und private Grünflächen



3. Außenräume, Höfe, Grünzüge Prägende Grüngestaltungselemente



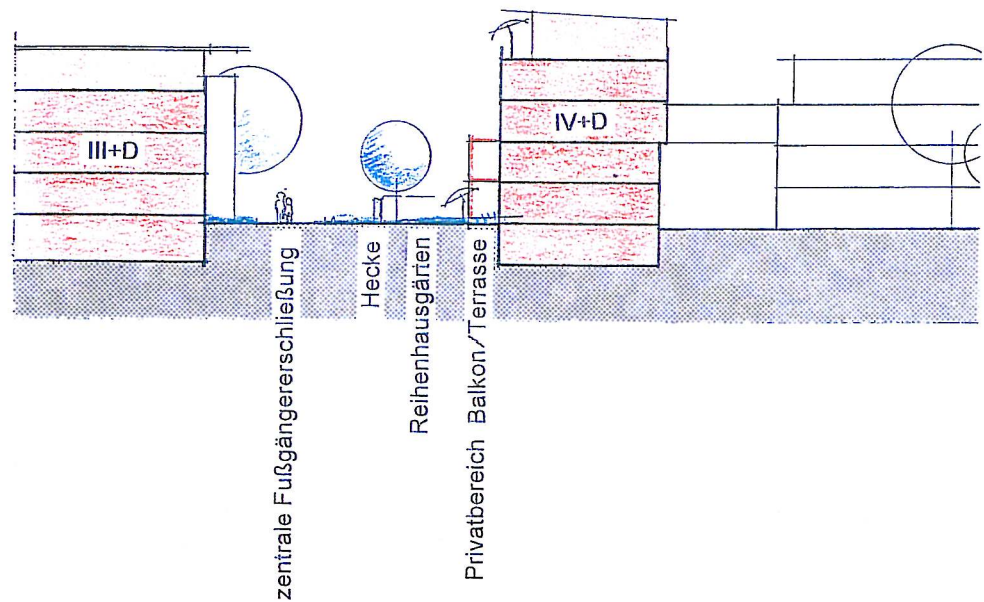
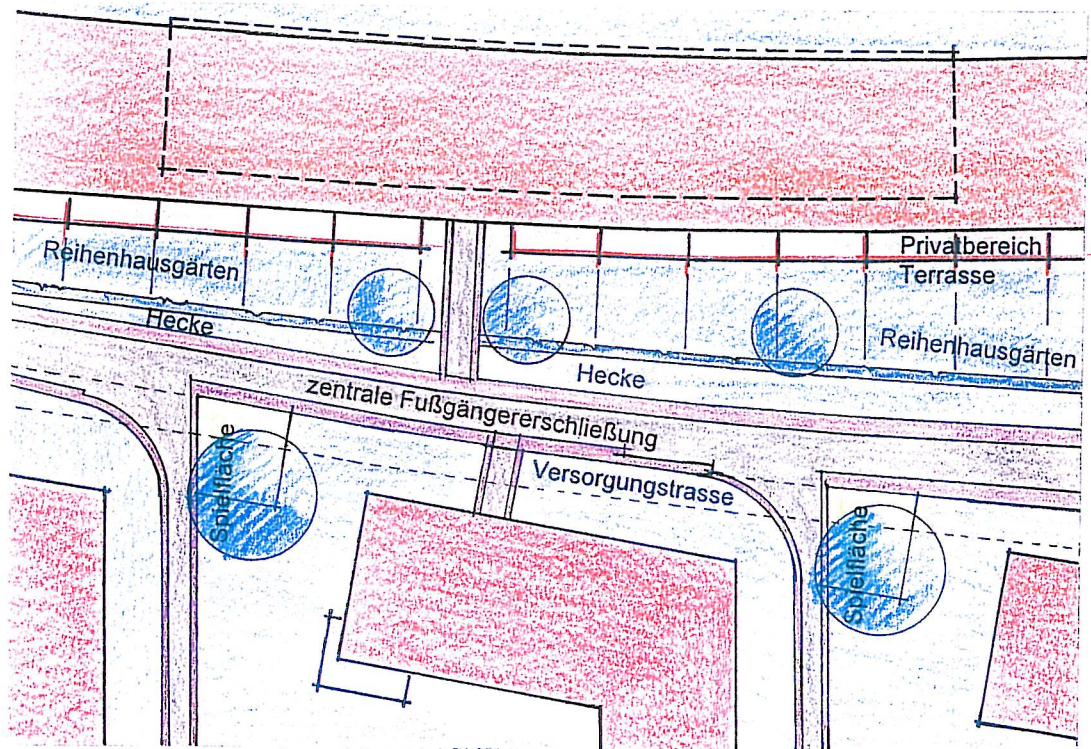
4. Öffentliche, halböffentliche und private Stadträume

Für die differenzierte Behandlung der unterschiedlichen Stadträume sind bestimmte Elemente prägend. Die Elemente sind Begrünung, Baumstellung, Belag, bauliche Elemente für Kinderspielbereiche, bauliche oder pflanzliche Sichtschutzelemente für Müllbehälter etc. Innerhalb der einzelnen Teilbereiche ist der Wechsel zwischen zwei unterschiedlichen Freiraum-Arten typisch. Intensiv genutzte und streng gestaltete Höfe, die als Kommunikations-, Spiel- und Erschließungsbereiche dienen und neben baumüberstandenen Stellplätzen auch Vorgärten einschließen, wechseln mit ruhigen Wohngartenbereichen, die neben wohnungsbezogenen, geschützten Freisitzflächen, auch nutzbare Wiesenbereiche einschließen.

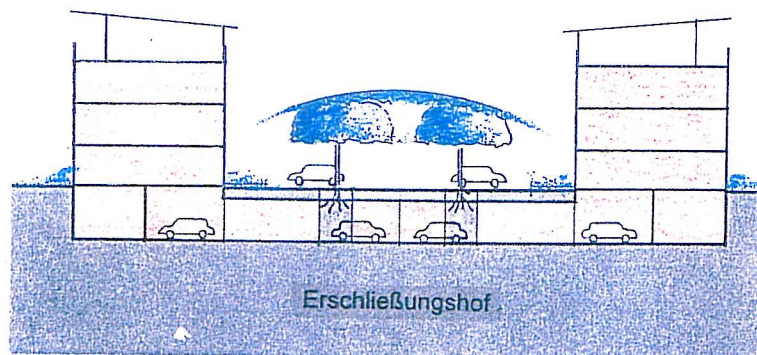
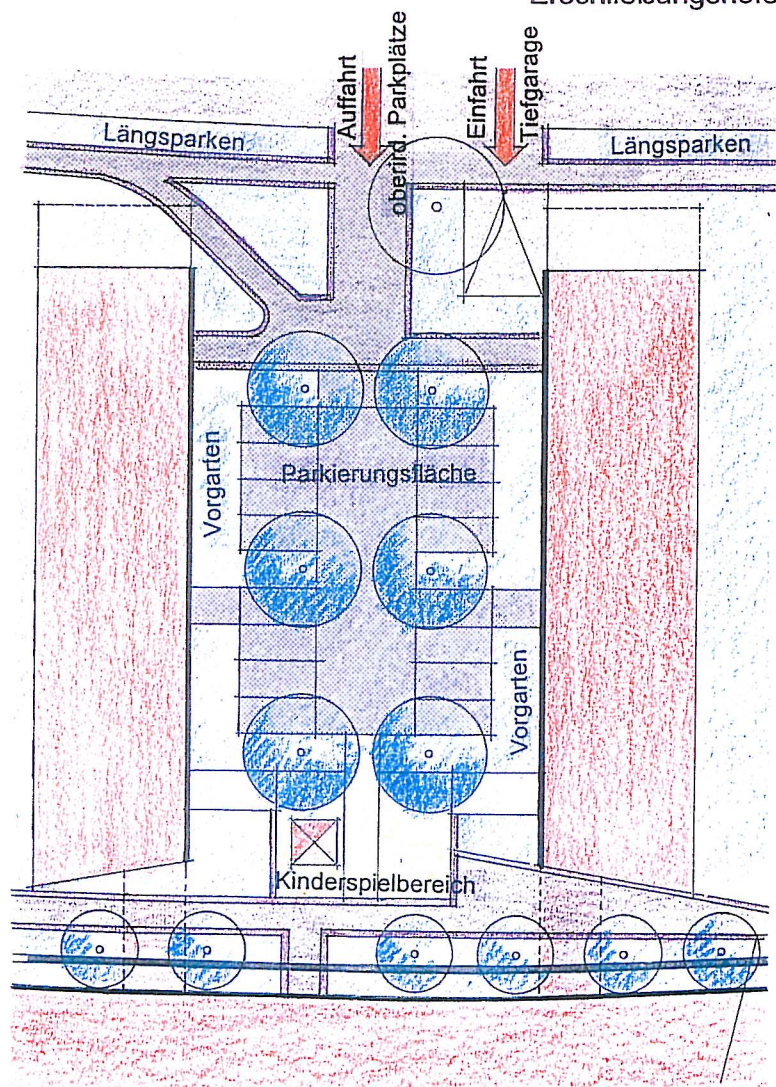
Daneben gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Außenräume im Übergang von öffentlichen zu halböffentlichen Bereichen.

Auch Übergänge zwischen öffentlich und privaten sind teilweise fließend. Vorgärten stellen dabei ein wichtiges Element dar, filtern in vielfältiger Ausformung den öffentlichen Spaziergänger vom privaten Wohnungsnutzer.

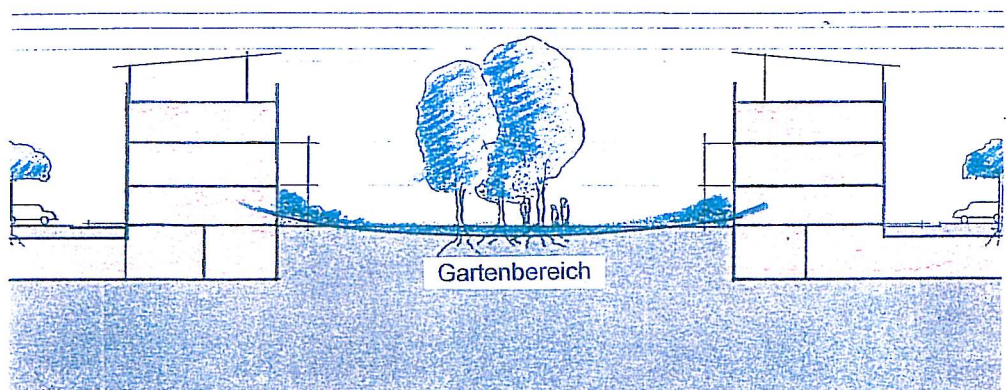
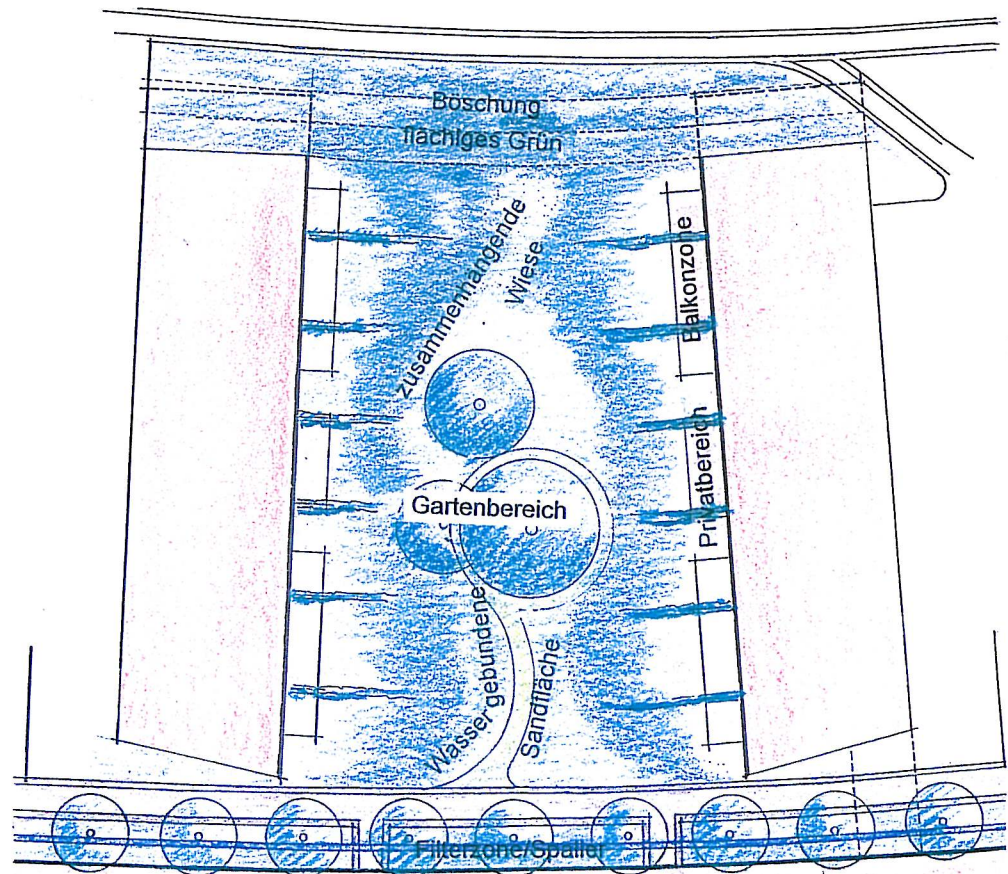
4. Öffentliche, halböffentliche und private Stadträume Erschließungsbereiche



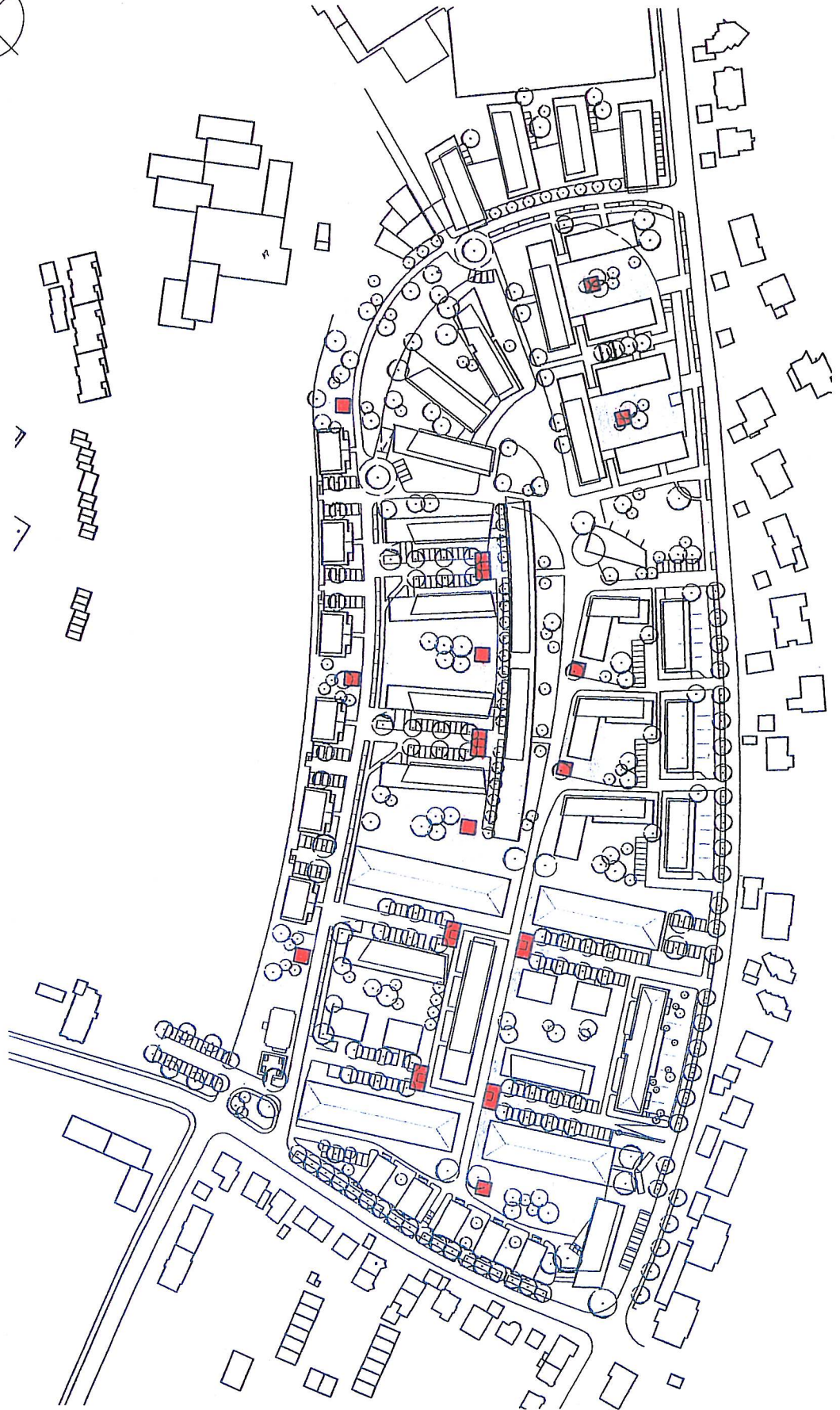
4. Öffentliche, halböffentliche und private Stadträume Erschließungshöfe



4. Öffentliche, halböffentliche und private Stadträume Privatgärten



4. Öffentliche, halböffentliche und private Stadträume Kinderspielbereiche



Für befestigte Flächen steht eine große Menge Granitpflasterbelag des Kasernengeländes zur Verfügung. Die Pflastersteine kommen als Randstreifen zwei- bis fünfzeilig zur Ausführung und bilden den Rand von Schwarzbelag bzw. Betonpflasterflächen. Die Randstreifenbreiten variieren entsprechend der Fußwegehierarchie. Öffentliche Wege werden mit 5- und 4-zeiligen Pflasterreihen, private Wege mit drei- und zweizeiligen Pflasterreihen beidseitig gesäumt. Sämtliche Fußwege erhalten schwerpunktmäßig Schwarzbelag.

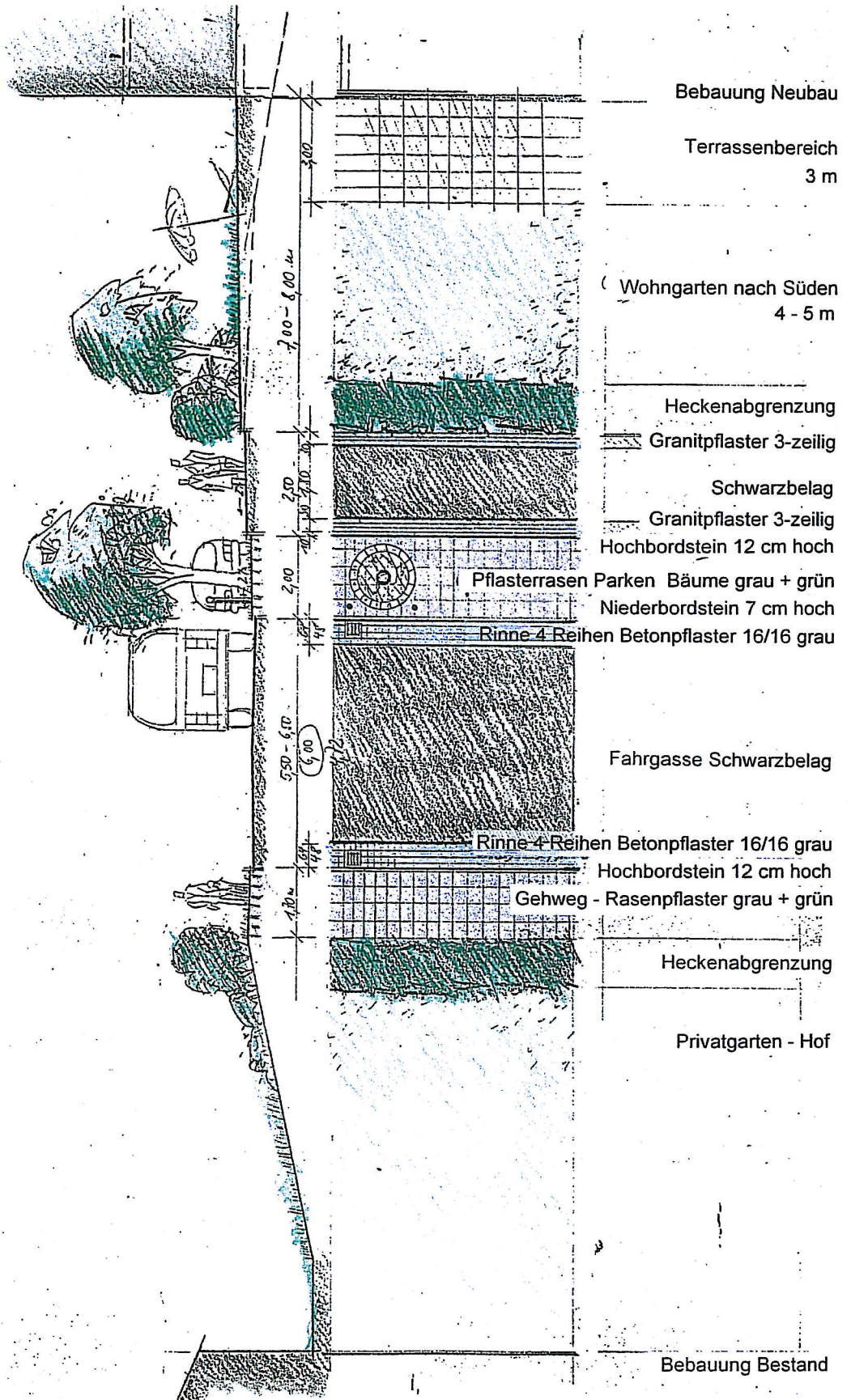
Sämtliche oberirdischen Parkflächen samt Fahrgasse werden mit Betonpflaster ausgelegt und mit 2-zeiligen Granitpflasterreihen gefaßt. Auch die Parkplatzaufteilung erfolgt durch Granitpflaster.

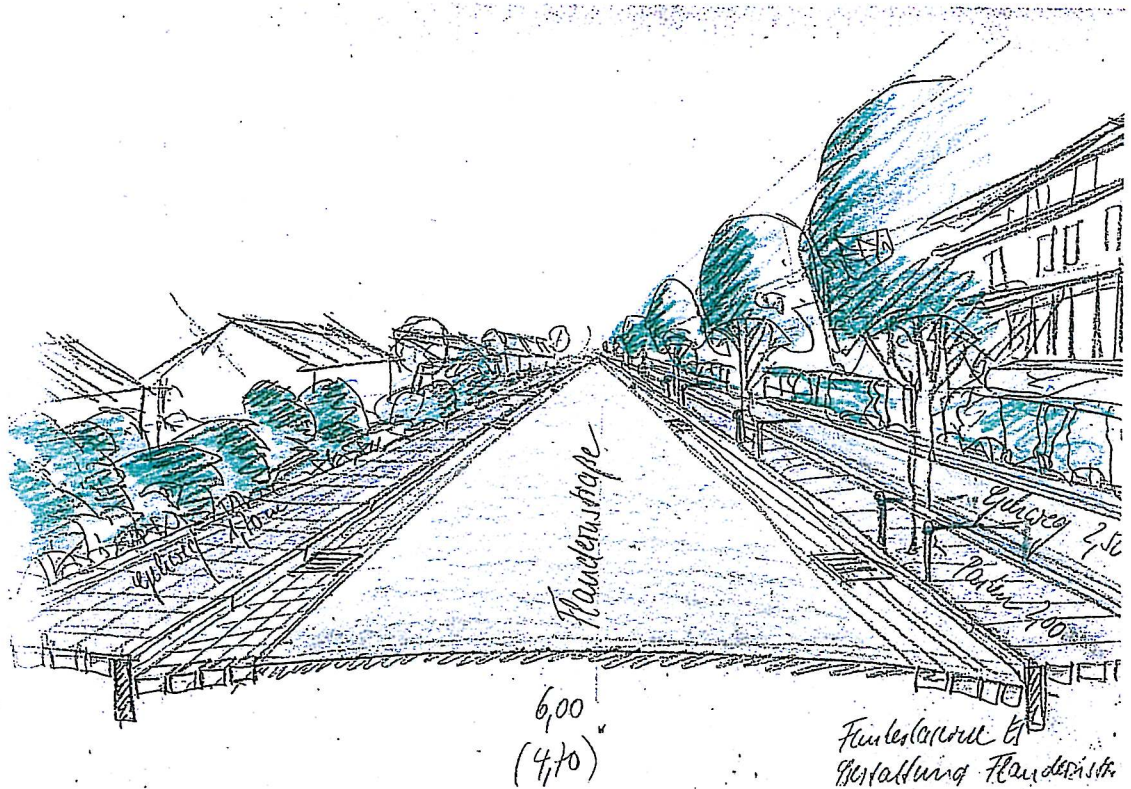
Die Fahrgassen erhalten einen geschlossenfugigen Belag, die Parkierungsflächen werden als Rasenpflaster ausgelegt. Kinderspielbereiche werden teilweise als wassergebundene Flächen ausgebildet.

Die Farbpalette der befestigten Flächen begrenzt sich insgesamt auf den Grau-Schwarzbereich.

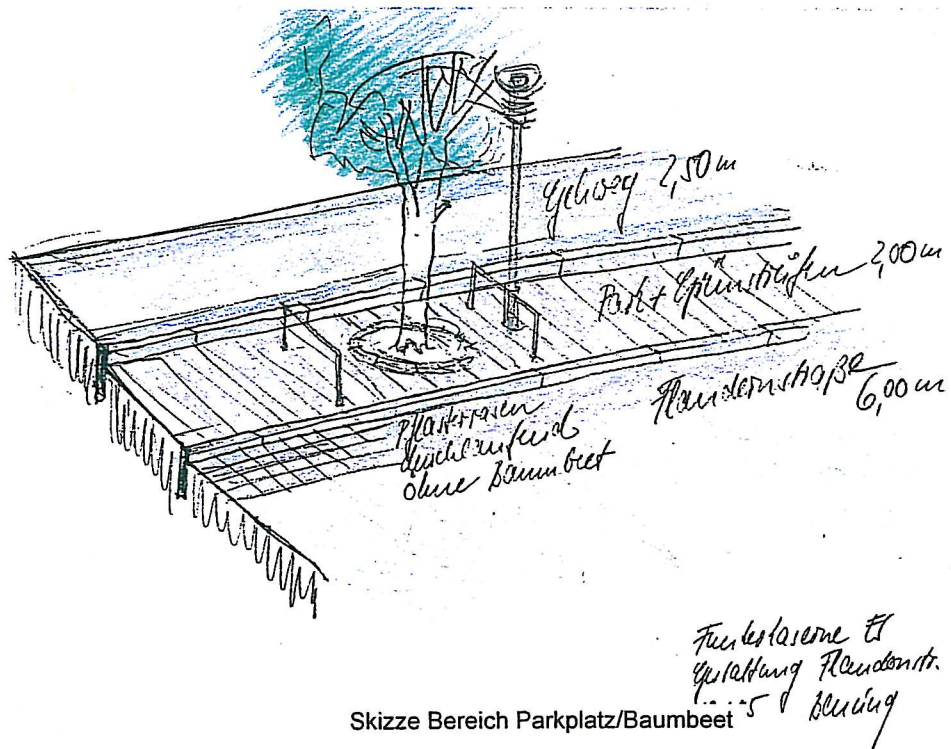
5. Oberflächen, Materialien, Farben

Gesamtkonzept Straße, Gehweg

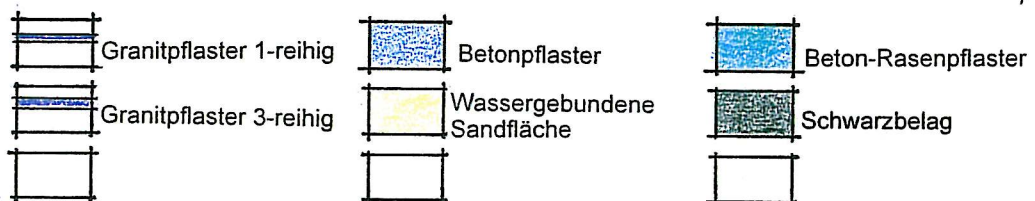
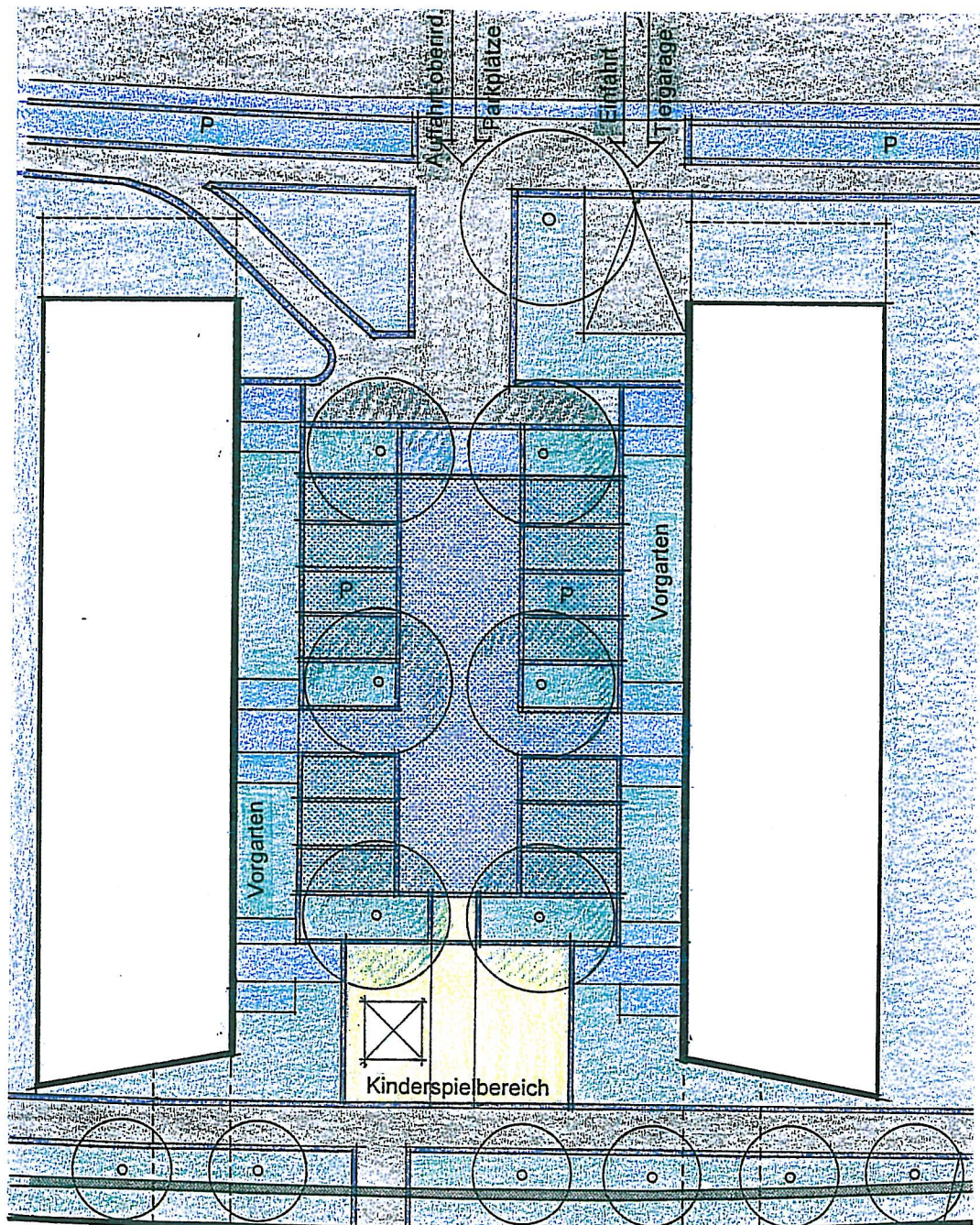


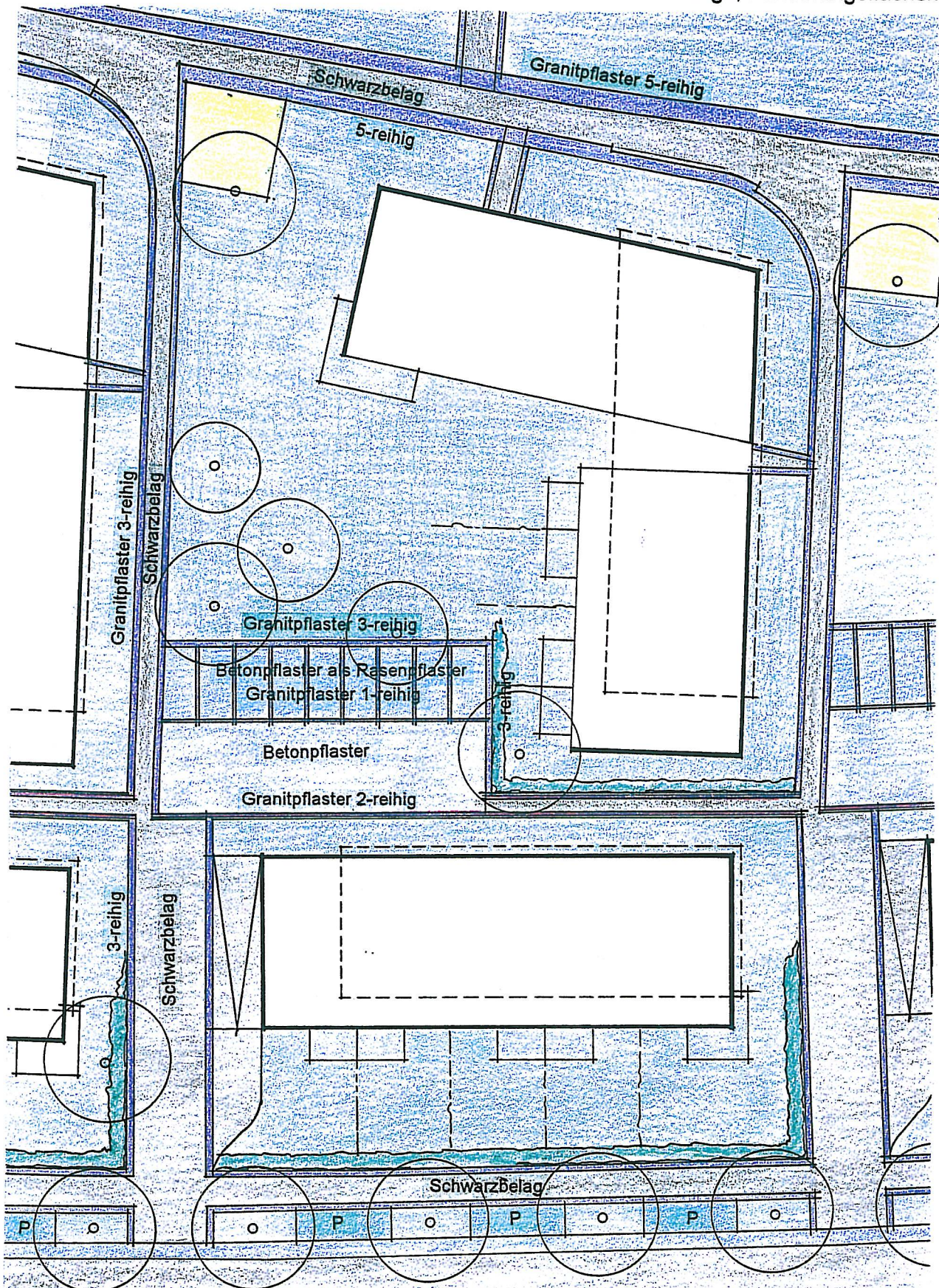


Skizze Flandernstraße



Skizze Bereich Parkplatz/Baumbeet



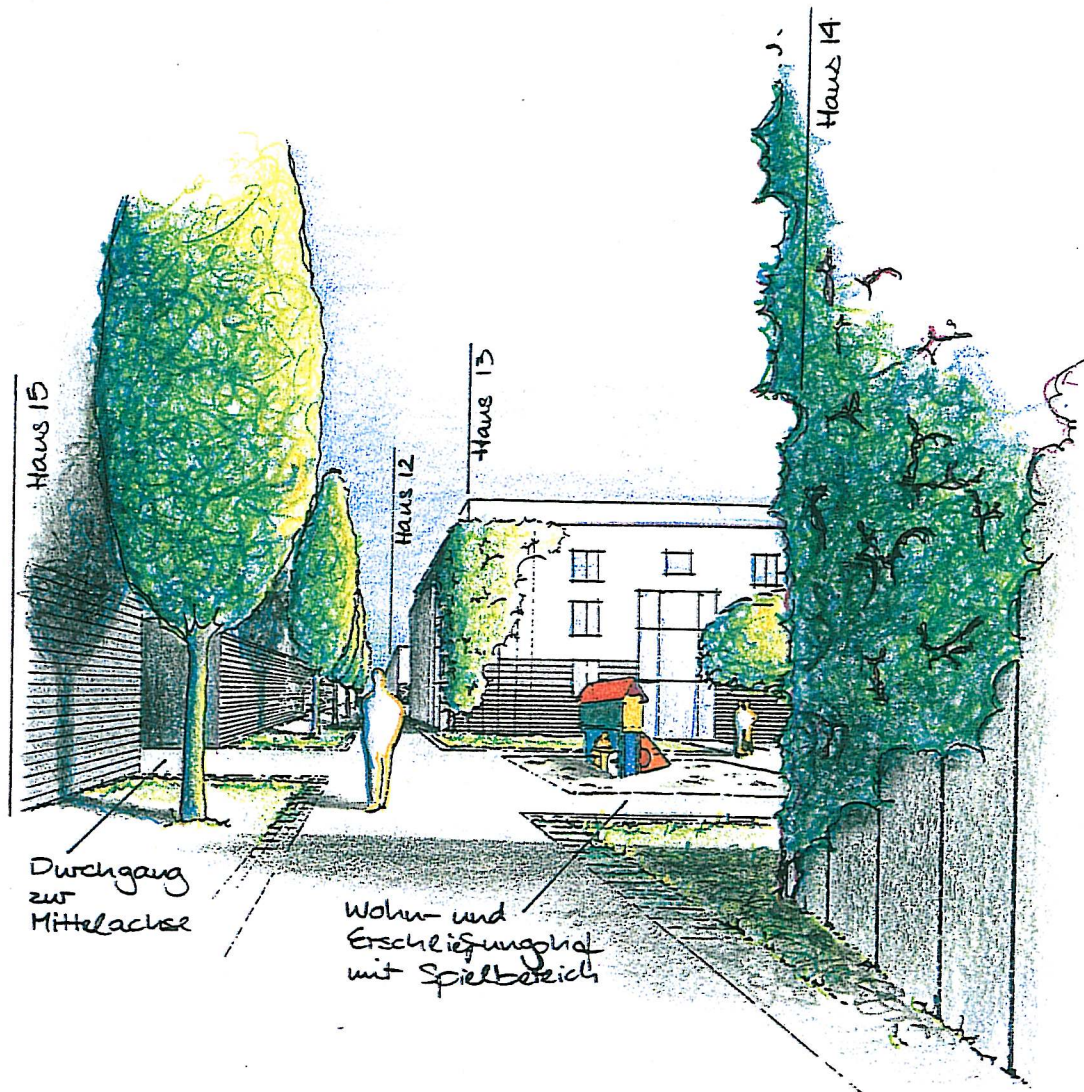


	Granitpflaster 2-reihig		Betonpflaster		Beton-Rasenpflaster
	Granitpflaster 3-reihig		Granitpflaster 5-reihig		Wassergebundene Sandfläche
	MBP		Schwarzbelag		

5. Oberflächen, Materialien, Farben

Mit einer zielgerichteten Materialverwendung soll auch der Gesamtbereich der Außenanlagen eine eigene Identität erhalten. Die einzelnen Teilbereiche sollen gestalterisch eigenständig entwickelt werden und in vielfältiger Ausprägung die Entwicklung des Gesamtbilds des Baugebiets unterstützen.

Die Stadtverwaltung Esslingen stellt das vorhandene Granit-Kleinpflaster des Kasernenareals den privaten Bauträgern gegen Übernahme der Selbstkosten zur Verfügung.



Skizze zum Erschließungsweg Haus Nr. 15

5.1 Allgemeine Standards

Wegebreiten und -oberflächen sind nach unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zu differenzieren. Die Abwechslung von Materialien soll genutzt werden, gestalterisch Akzente zu setzen, Räume zu individualisieren und funktional zu differenzieren. Mit den bauleitplanerischen Vorgaben - Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan- ist die Größe der versiegelten Flächen zu minimieren, d.h. die notwendig zu befahrenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Gem. der Empfehlung für die Anlage von Erschließungswegen (EAE) sind die öffentlichen Wege in einer Breite von mindestens 3,00m anzulegen, die privaten bzw. halböffentlichen Wege in einer Breite von 2,10m (incl. einer beidseitigen Großpflasterzeile). Die Randbereiche sind als Ausweichzonen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Rasenpflaster unter Verwendung des vorhandenen Kleinpflasters auszubilden, d.h. auf jeder Seite ist ein Streifen von mindestens 0,50m Breite (öffentliche Wege), bzw. von mindestens 0,20m (private Wege) anzulegen. Darüber hinaus wird für die Überfahrbarkeit enger Kurven die Vergrößerung des Radius mit Rasenpflaster empfohlen.

Die Entwässerung der befestigten Wege in die angrenzenden Grünflächen ist zulässig, eine ausreichende Sickerfähigkeit im Untergrund ist dabei durch die Anlage eines Mulden-Rigolensystems im Wegeverlauf zu gewährleisten. Jeder Rigolenabschnitt ist über Teilsickerrohre an ein geschlossenes Drainagesystem anzuschließen, um die Bildung von Stauwasser zu verhindern. Die Rigolen sind mit Rasenpflaster, bzw. mit Oberboden auf Filtervlies abzudecken.

Die Rigolen der öffentlichen Wege sind innerhalb der Grenzen der öffentlichen Wegeflächen anzulegen, die der privaten können je nach Platzbedarf auch in die halböffentlichen Pflanzflächen integriert werden.

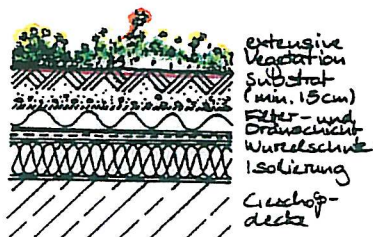
Aufgrund der Frostgefahr durch stark wasserundurchlässige Unterbodenschichten ist eine Mindestdiefe der Wegekofter von 0,70m zwingend.

Im Zusammenhang des Wegenetzes sind die Belange der Behinderten zu berücksichtigen.

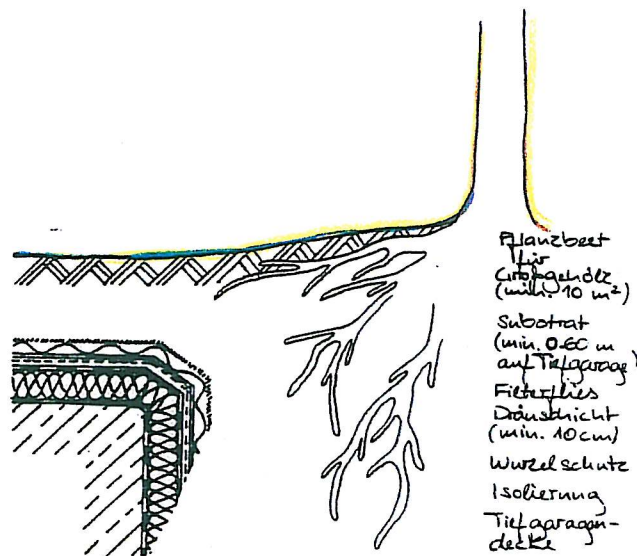
Bei Dachbegrünungen der Tiefgaragendächer und der Dachflächen über Obergeschossen sind die Richtlinien für Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FFL) zu beachten.

Die Substrathöhe auf den zu begrünenden Tiefgaragendächern beträgt mind. 0,60m mit 1m starken Erdüberdeckungen im Bereich von Baumpflanzungen, die der extensiven Dachbegrünungen über den Obergeschossen ist mit 0,15m im Mittel, in den Randbereichen mit mindestens 0,10m zu veranschlagen.

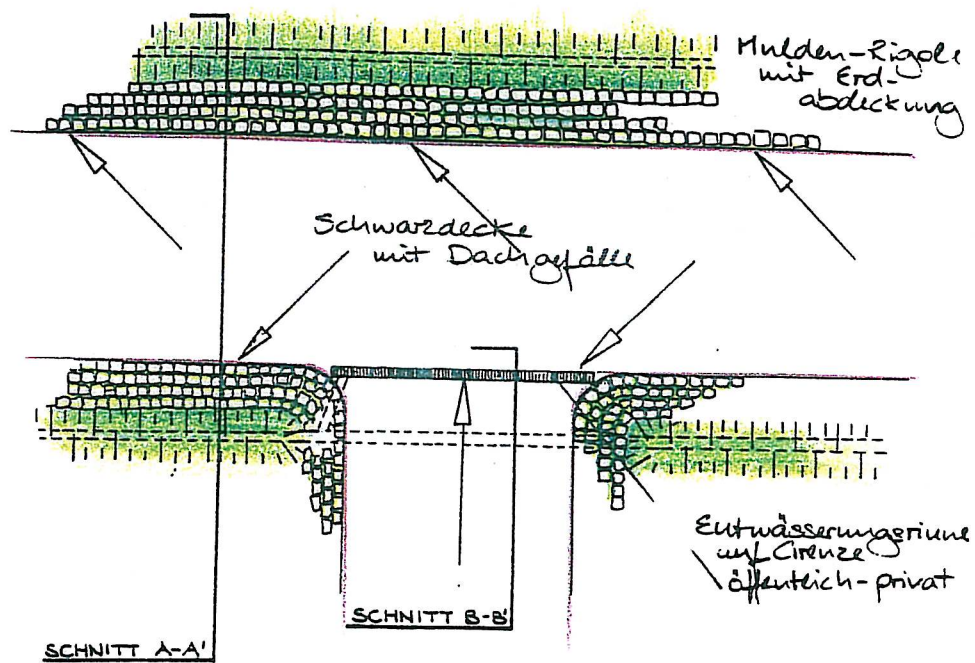
Extensive Flachdachbegrünung



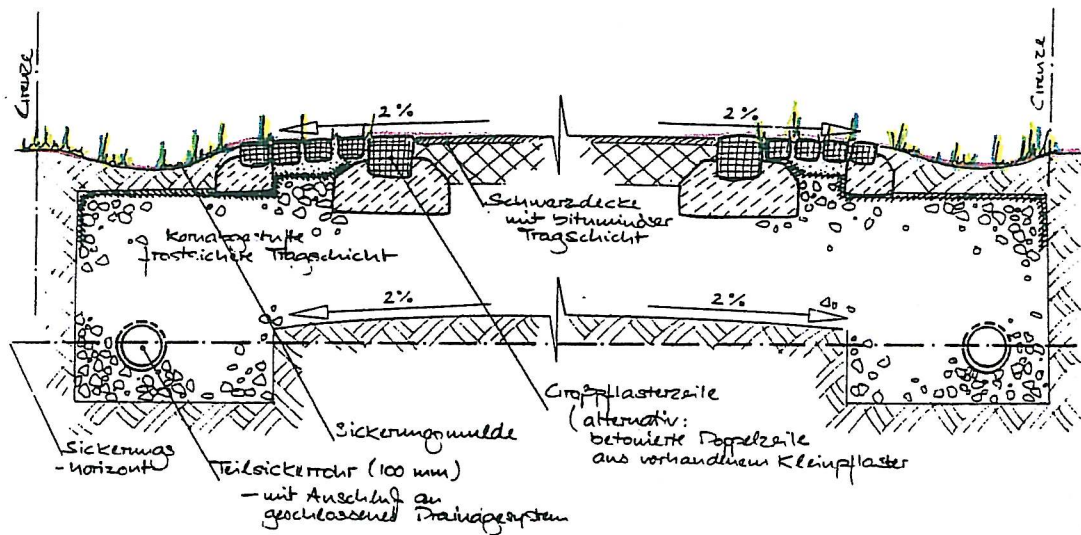
Tiefgaragenbegrünung mit Vertiefung für Baumbeete



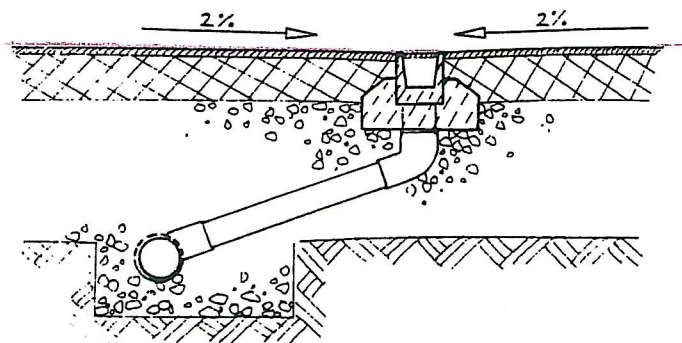
Schnitt zum Aufbau von Belag und Vegetation
auf Flachdach und Tiefgarage



Schnittschema zur Entwässerung und Randausbildung befahrbarer Fußwege



Schnitt A-A'



Schnitt B-B'

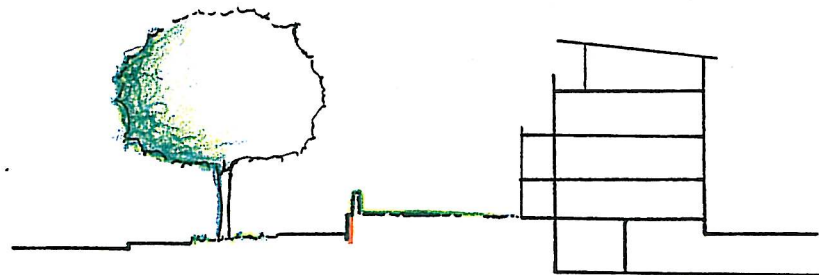
5.2 Bereichsbezogene Anforderungen

Die Einzelbereiche gliedern sich nach übergeordneten Zusammenhängen und sind mittels verschiedenartiger räumlicher Elemente wie folgt zu differenzieren.

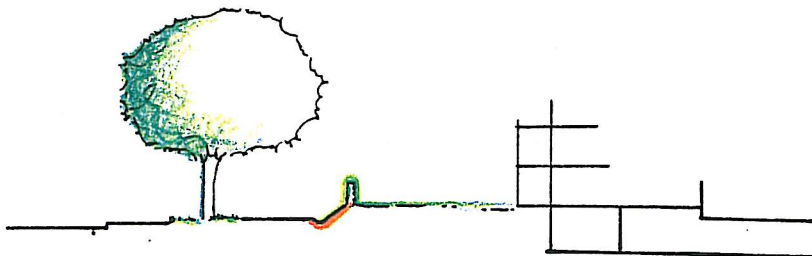
5.2.1 Gebietsrand

Für eine durchgängige Gestaltung der Quartierskante sind Geländesprünge durch die Verwendung von Ortbetonmauern, L-Steinen oder Böschungen (nicht steiler als 1:2) zu überwinden und mit Schnitthecken zu begrünen. Ebenso wie bei Zugängen und der Behandlung von Grundstücksgrenzen ist hier einem einheitlichen Erscheinungsbild innerhalb des Quartiers zu entsprechen.

Folgende Alternativen zur Überwindung von Niveausprüngen bieten sich an ...



... (1) Ortbetonmauer



... (2) begrünte Böschung

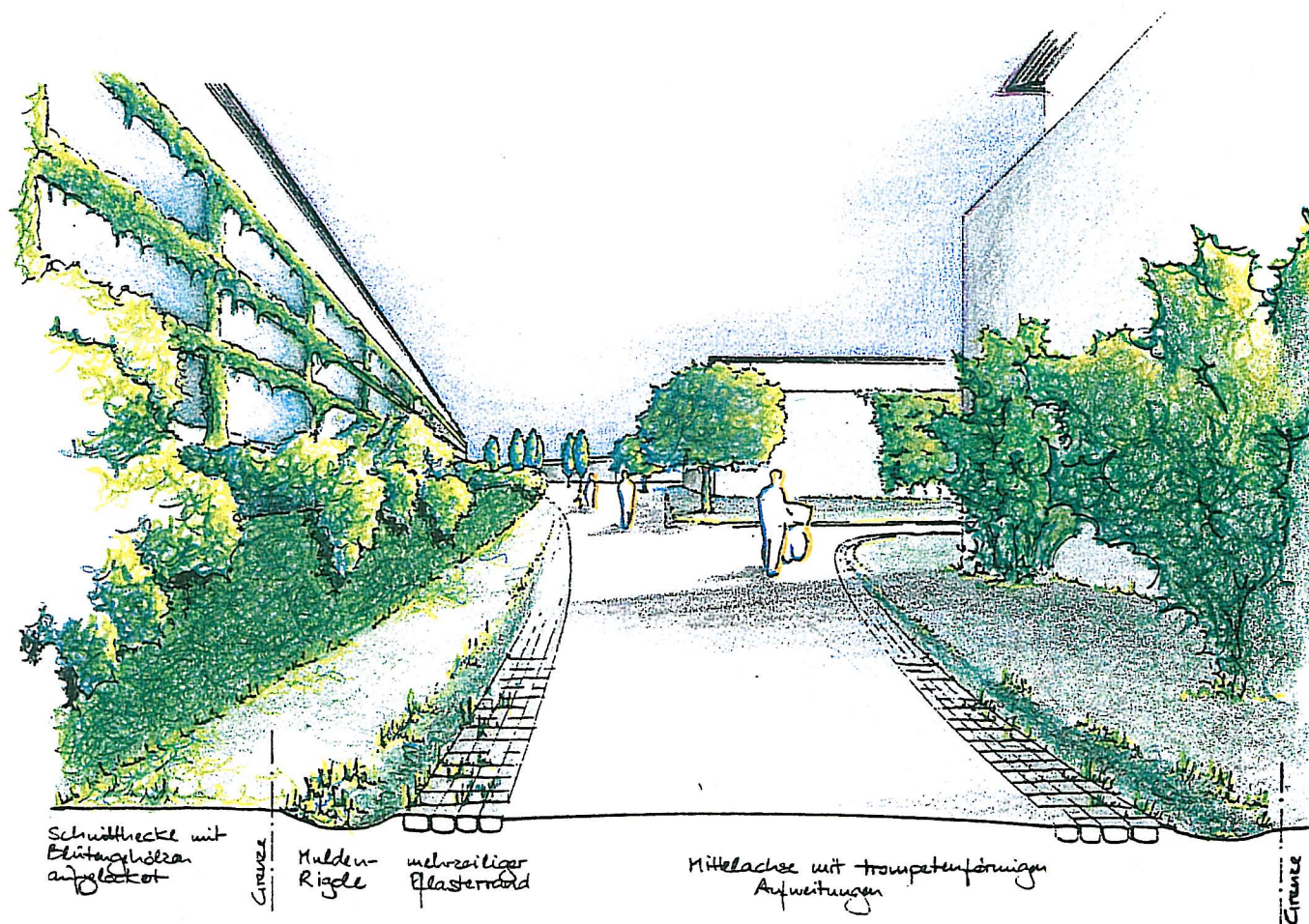


... (3) L-Steine mit vorgesetzter Hecke

5.2.2 Fußgänger-Mittelachse

Gleichlaufend mit der baulichen Kante entlang der Quartiersmitte ist als Abgrenzung zu den Mietergärten eine formale Hecke anzulegen, die gleichzeitig das Rückgrat des vielfältig nutzbaren öffentlichen Wegeraumes bildet.

Im mittleren Wegebereich muß der Belag für Rettungsfahrzeuge gem. DIN 14090 in mindestens 3,00m Breite befahrbar sein und einen Schwenkbereich von 3,50m berücksichtigen. Zudem ist der Weg durch die Anlage von gepflasterten Randbereichen als Fußgänger-, Spiel- und Verweilbereich zu entwickeln. Hier wird die Wiederverlegung des Granitpflasters zur Ausbildung von Kandeln, Gehbereichen als Rasenpflaster, Belagswechsel an Wegekreuzungen, bis hin zur Platzgestaltung erwartet.



Skizze zur Gestaltung der Mittelachse

Die Gestaltung ist mit der Aufweitung des Weges zum Quartiersplatz hin zu verdichten. Die Multifunktionalität der Wegfläche ist bei der Material

wahl zu berücksichtigen (Behinderte, Kinderwagen, Dreiräder, Rollschuhe etc.). Zur optischen Aufwertung sind intensiv gestaltete Vegetationsflächen als durchgehender Charakter der Mittelachse einzubeziehen, die mit Farbaspekten und ganzjährig attraktivem Erscheinungsbild dem Wohnumfeld die entsprechende Qualität geben.

(Sortimenteinschränkung gem. GOP)

5.2.3 Verlängerung der Katharinenstaffel

Dieser Grünzug ist als querende Verbindung durch das Bebauungsgebiet von der Katharinenstaffel im Süden zu den Freiflächen im Norden mit einer Betonung der Zugangssituation auszubilden.

Für die Wegeflächen gelten die Gestaltungsvorgaben der Fußgänger-Mittelachse entsprechend.

Zur räumlichen Markierung des Weges ist eine markante Gehölzart zu verwenden. (siehe Empfehlung zur Pflanzenverwendung im Anhang).

5.2.4 Quartiersplatz

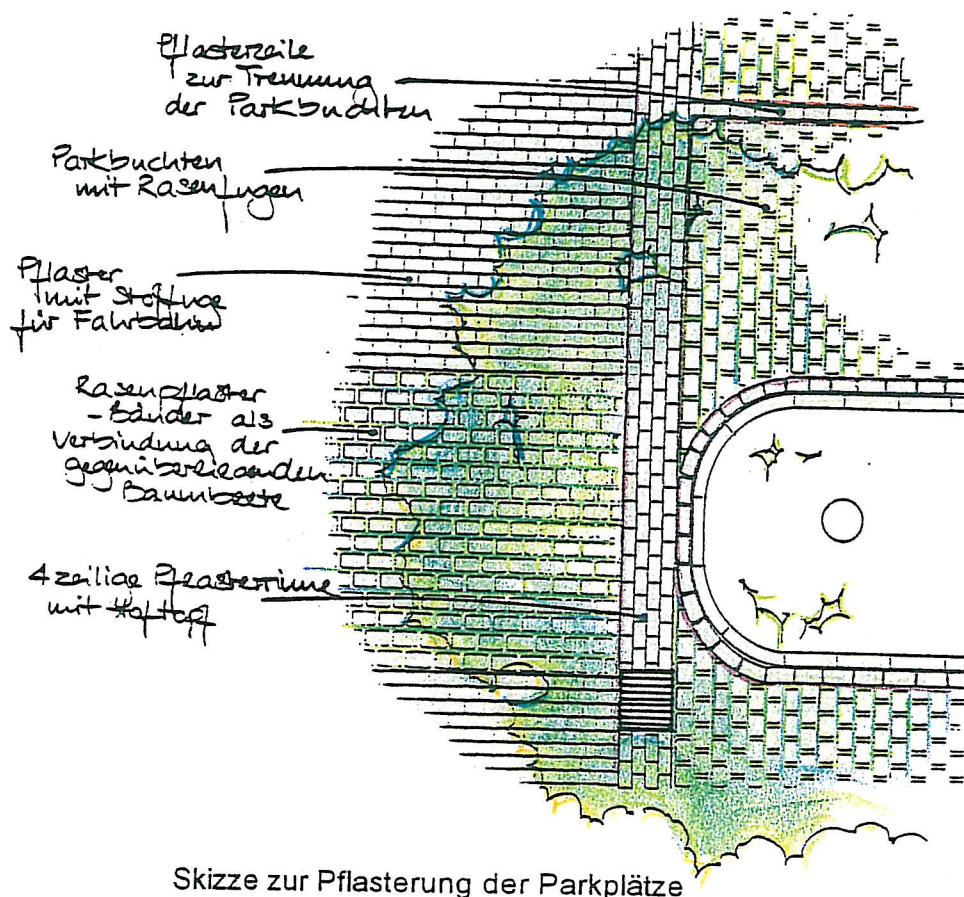
Der Quartiersplatz als größte räumliche Aufweitung des Bebauungsgebietes hat unterschiedliche Nutzergruppen zu berücksichtigen. Hier soll für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein interessantes Spiel- und Verweilangebot entwickelt werden.

Zentrales Gestaltungselement ist ein Platzbereich, der die Mobilität auf den Verbindungswegen unbeeinträchtigt läßt. Der Platzcharakter ist durch die Verwendung von Großgehölzen und auch durch die Belagsart zu betonen. Hierfür ist die Verwendung des alten Granitpflasters vorgesehen, da es sich zur Gestaltung von Verweilbereichen eignet.

Mit der platzhaften Qualität ist auch ein Angebot für die Beispielbarkeit herzustellen.

5.2.5 Erschließungshöfe

Die privaten Erschließungshöfe (Parkierungs- und Zugangsbereiche) sind von den öffentlichen Wegflächen durch einen Materialwechsel der Oberflächen abzugrenzen. In Anlehnung an die Materialverwendungsdirektiven sind Fahrbereich und Parkstände einheitlich mit Betonstein (mit und ohne Rasenfuge, siehe Schema) zu pflastern.



Skizze zur Pflasterung der Parkplätze

Die Begrünung der Erschließungshöfe wird maßgeblich durch die groß-kronigen Bäume über den Parkplätzen beeinflusst. Um die Bäume deutlich zu einem grünen Dach zu verbinden, sind sie in der Breite zu erziehen. (Pflanzenempfehlung siehe unter 6.4)

5.2.6 Gemeinschaftliche Gartenbereiche

Schwerpunkt dieser Gartenbereiche für Geschosswohnungsbauten bildet eine von der nachbarlichen Gemeinschaft genutzte Grünfläche. In Verbindung mit Erdgeschoßwohnungen entstehen grün umgrenzte privat genutzte Terrassenbereiche ähnlich den Balkonen der Obergeschosse.

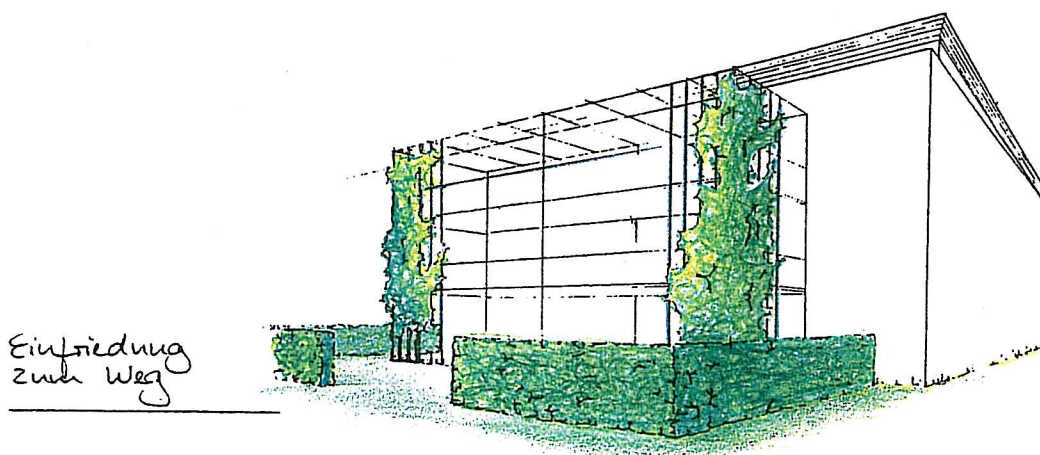
Diese gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen sollen im Gegensatz zu den Erschließungshöfen einen Landschaftscharakter bekommen, der offene Wiesenflächen mit privateren Nutzungsräumen in Anlehnung an freiwachsende Gehölzgruppen verbindet.

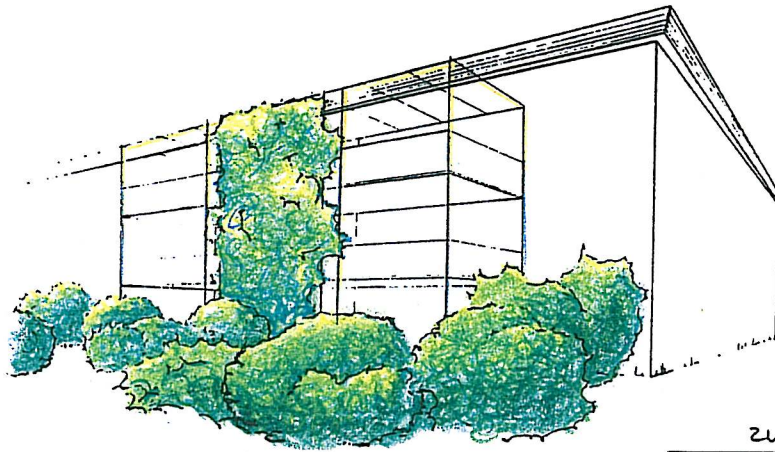
5.2.7 Privatgärten

Geschoßwohnungsbau

Um die Grundidee von großzügigen, gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen zu ermöglichen, ist die Grundfläche der erdgeschoßbezogenen Privatnutzung mit Terrasse auf einer Fläche von 6m Tiefe einheitlich festzulegen.

Dieser Terrassenbereich ist als durchgehende Grünstruktur von maximal 1.50m Höhe mit einer Schnithecke / alternativ: mit einem einheitlich festgelegtem Spektrum an freiwachsenden Strauchpflanzungen anzulegen.





Einfriedung
zum Gartenbereich

Skizze zu Alternativen der Terrassenumgrenzung

Die Vorgärten der Geschosswohnungsbauten am nördlichen Gebietsrand sollen in gleicher Weise umgrenzt werden. (Empfehlungen zur Pflanzenverwendung siehe unter 6.4)

Reihenhausgärten

Hier gelten die gleichen Kriterien zur räumlichen Abgrenzung wie beim Geschosswohnungsbau. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Südflanke zur Flandernstraße ist die durchgängig gleiche Abgrenzung der Grundstücke durch Hainbuchen- oder Ligusterhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.8 Spielbereiche

Spielplätze sind unter Berücksichtigung von § 10 LBO der Belegungsdichte des Quartiers in Größe und Ausstattung entsprechend an den im Plan markierten Stellen einzurichten.

Im räumlichen Zusammenhang des Quartiers ist für ein vielfältiges Angebot unter Berücksichtigung der verschiedenen Altersgruppen zu sorgen. Für eine intensive Bepflanzung sollten zusammenhängende vielgestaltige Spiel- und Bewegungsabläufe und Mehrfachnutzungen (Sommer-/ Winterbepflanzung) möglich sein. Dabei ist sicherzustellen, daß Spielflächen für Kleinkinder von der Nachbarschaft gut einsehbar sind.

Neben eingerichteten Spielplätzen soll auch Raum für spontanes Spielen gegeben sein.

Für die Gestaltung sowie Bestimmungen für Sicherheit und Wartung gelten die Bestimmungen der DIN 18034.

6. Pflanzenverwendung

Die Pflanzenverwendung ist anhand der Sortimentseinschränkung des Grünordnungsplans GOP für die verschiedenen, dort ausgewiesenen Bereiche bindend. Außerdem gelten die Bestimmungen zur Verwendung von Pflanzungen in Kinderspielbereichen DIN 18034.

Mit den Gestaltungsmöglichkeiten der Vegetation sollen die Leitideen bekräftigt, Einzelabschnitte markiert und das Wohnumfeld jahreszeitlich geprägt werden.

Die Verwendung von Stauden neben Gehölzen ist bis zu einem Anteil von 20 % erwünscht.

Sortimentliste robuste Stauden

Alchemilla mollis in Sorten	Frauenmantel
Anemona tomentosa 'Robustissima'	Weinblättrige Anemone
Aster - Dumosus - Hybriden	Kissenastern
Brunnera macrophylla	Kaukasus - Vergißmeinnicht
Campanula portenschlagiana in Sorten	Dalmatiner Glockenblume
Campanula poscharskyana in Sorten	Hängepolsterglocke
Geranium endressii in Sorten	Rosa Storchschnabel
Geranium macrorrhizum 'Spessart'	Balkan - Storchschnabel
Helianthus decapetalus in Sorten	Sonnenblume
Lysimachia punctata	Goldfelberich
Rodgersia aesculifolia in Sorten	Rodgersie
Rodgersia podophylla in Sorten	Rodgersie
Rudbeckia nitida 'Herbstsonne'	Fallschirm - Rudbeckie
Rudbeckia deamii	Rudbeckie
Sedum telephium 'Herbstfreude'	Purpurrotes Sedum
Veronica longifolia 'Blauriesin'	Hoher Wiesenehrenpreis

Gras

Festuca mairei	Atlasschwingel
----------------	----------------

6.1 Dachbegrünung

Dachbegrünung von Tiefgaragen

Die Auflagen und Pflanzenempfehlungen des Grünordnungsplans GOP gelten ohne Einschränkungen.

Dachbegrünung über Obergeschossen

Die extensive Dachbegrünung soll durch die Flächenansaat von Sedum-Sprossen mit einer gleichartigen Erstbegrünung hergestellt werden. Hierbei wird für die 4-geschossigen Gebäude entlang der Fußgänger-Mittelachse eine in der Farbe besondere Artenwahl festgelegt:

Sprossen-Mischung allgemein

Sedum acre	scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	grüner Mauerpfeffer
Sedum fl. Weihenstephaner Gold	Fetthenne
Sedum hybridum Immergrünchen	Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	milder Mauerpfeffer
Sedum spurium Album Superbum	Fetthenne

Sprossen-Mischung Mittelachse

Sedum album Coral Carpet	roter Mauerpfeffer
Sedum spurium Coccineum	rote Fetthenne

6.2 Fassadenbegrünung

Ergänzend zu den Auflagen des GOP wird empfohlen, Ranker und Schlinger den Selbstklimmern vorzuziehen. Dementsprechend sind Rank- und Kletterhilfen bei der Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

Empfohlene Ranker und Schlinger

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenblume
<i>Campsis radicans</i>	Rote Klettertrompete
<i>Clematis montana</i> in Sorten	Bergrebe
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geissblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
<i>Vitis</i> in Sorten	Weinrebe

Die Fassaden der die Mittelachse begleitenden Gebäude sind intensiv zu begrünen, die übrigen Gebäude mit mindestens 15% der Gesamtfassade und Stützwände.

Selbstklimmer wie *Hedera helix* in Sorten (Efeu), *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii' (Wilder Wein) und *Euyonimus fortunei radicans* (immergrüner Spindelstrauch) sind nur zur flächigen Begrünung von Tiefgaragensockeln und Ortbetonmauern zulässig.

6.3 Terrassenumgrenzung

Schnitthecken

<i>Buxus sempervirens</i> in Sorten	Buchsbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i> in Sorten	Liguster

Freiwachsende Blütenhecke

Deutzia, *Lonicera*, *Philadelphus*, *Viburnum*, *Weigela* in Sorten

6.4 Pflanzenrepertoire für bestimmte Verwendungen

Formal und funktional hervorzuhebende Bereiche (Ausweisung) sind durch die Verwendung von charakterlich auffallenden Gehölzen auszubilden.

Empfohlen werden folgende Kulturformen aufgrund ihrer besonderen Eignung für bestimmte Bereiche:

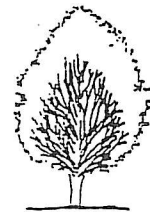
AXIAL GLIEDERND (Nord- Seite / Säulenform)

Acer platanoides 'Columnare' Spitzahorn - Auslese

Acer pseudoplatanus 'Erectum' Bergahorn - Auslese

Carpinus betulus 'Fastigata' Säulen - Hainbuche

Robinia ps. 'Pyramidalis' Säulen - Akazie



TOR-BILDEND

Populus nigra 'Italica' Säulen - Pappel



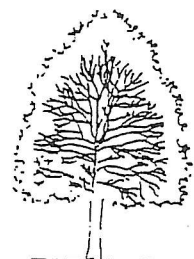
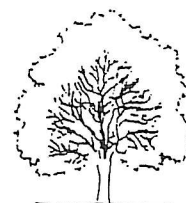
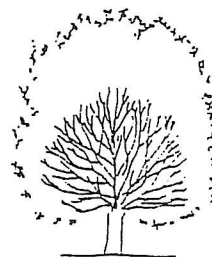
ERSCHLIESSUNGSHÖFE (Laubdach / locker-formal)

Acer platanoides Spitzahorn

Platanus acerifolia Platane

Robinia ps. 'Monophylla' Scheinakazie

Sophora japonica Schnurbaum



BLOCKMARKIERENDE (Einzel- bzw Gruppenverwendung)

Aesculus carnea

Blut - Kastanie

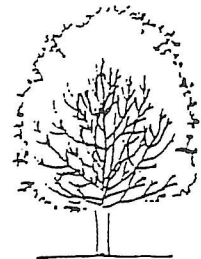
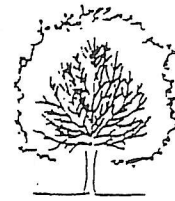
Corylus colurna

Baumhasel

Fraxinus ornus

Blumenesche

Zieräpfel und - kirschen



PLATZBILDENDE (Solitäre)

Aesculus hippocastanum

Roßkastanie

Fraxinus exelsior

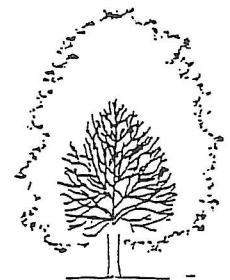
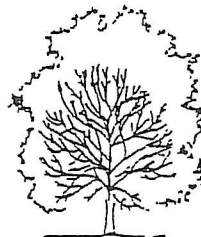
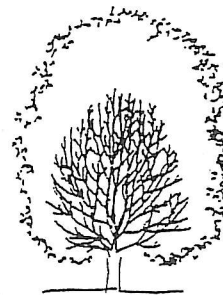
Gemeine Esche

Platanus acerifolia

Platane

Tilia cordata

Winterlinde

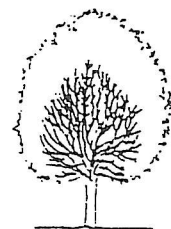
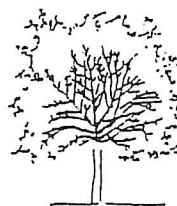


VERLÄNGERUNG KATHARINENSTAFFEL (durchgehender Charakter)

Sorbus aria

Mehlbeere

Zieräpfel oder - kirschen



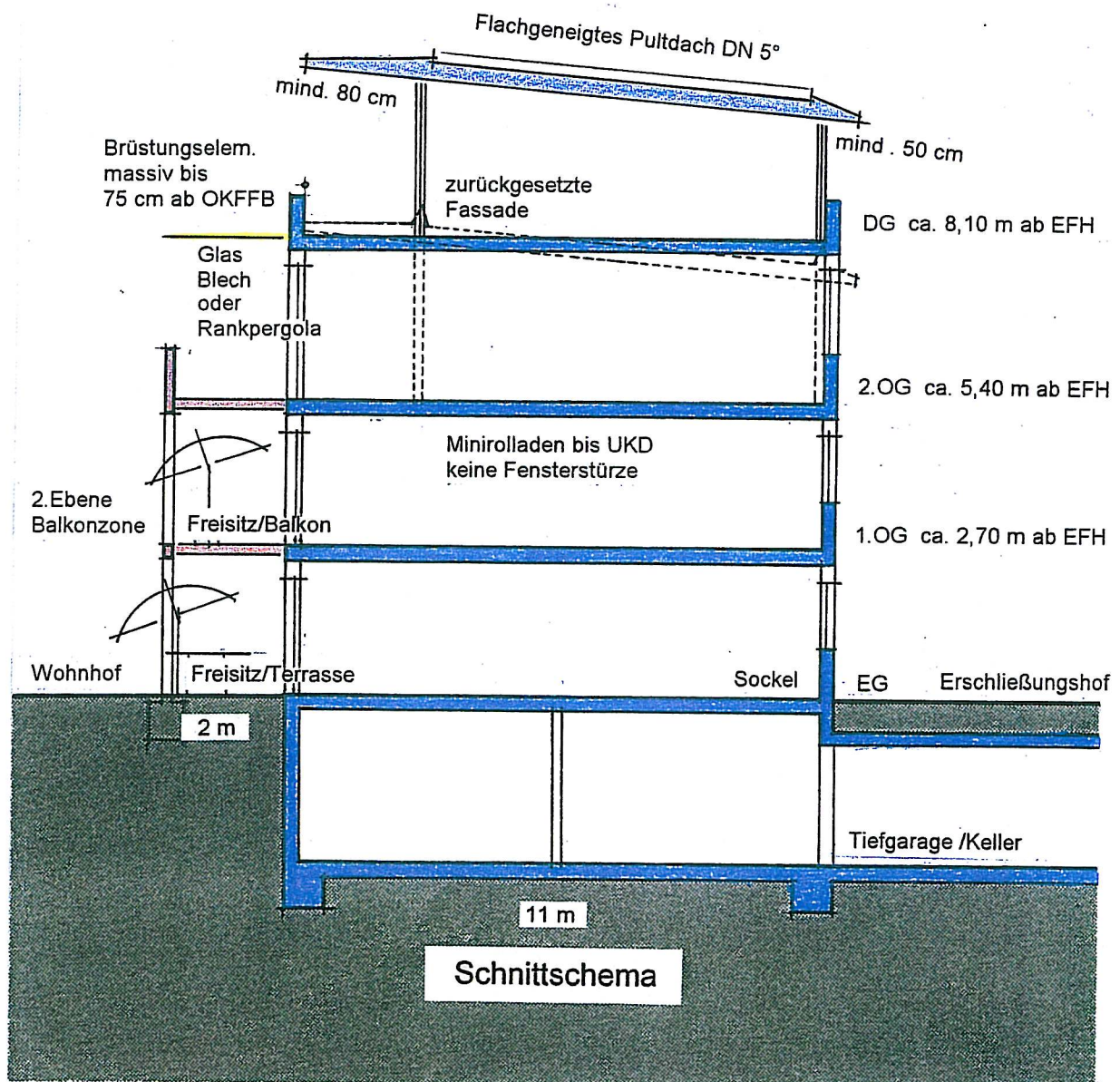
Die Gesamtkonzeption sieht im wesentlichen Geschosswohnungen vor. Teilweise werden diese kombiniert mit Reihenhauselementen.

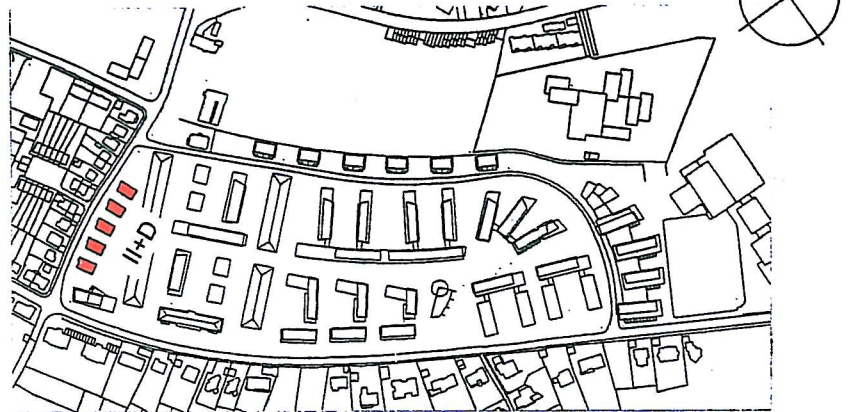
Sämtliche Häuser zeigen ähnliche Baukörpergliederung

Die Erschließungsseite ist eine glatte, geschlossen flächige Schale während die Wohnseite sich öffnet und plastisch wird, sich schichtet und in Teilen die umgebende Schale absprengt.

Das Dachgeschoß nimmt sich bewußt von der aufgehenden Fassade zurück, zeigt sich auch in der Fassade als aufgesetztes, leicht wirkendes Element.

Die flachgeneigten Pultdächer haben weite Dachüberstände und sind durchgängig begrünt.

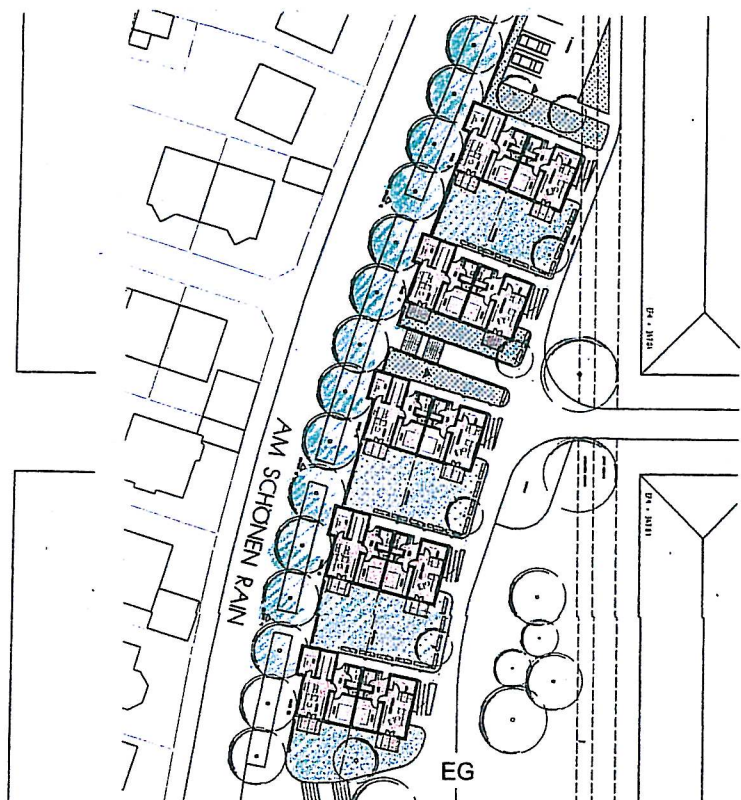




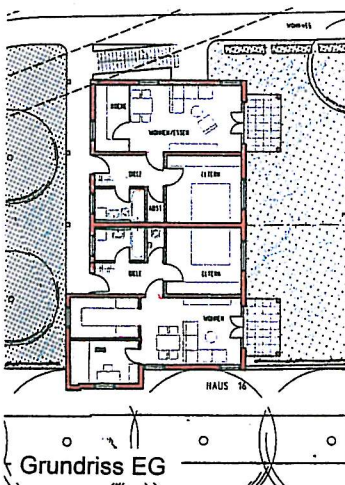
Geschosswohnungstyp



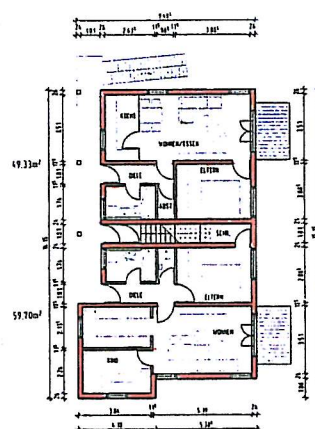
Tiefgarage



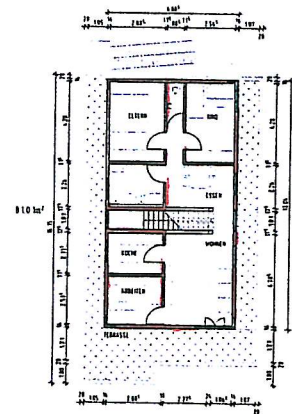
EG



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



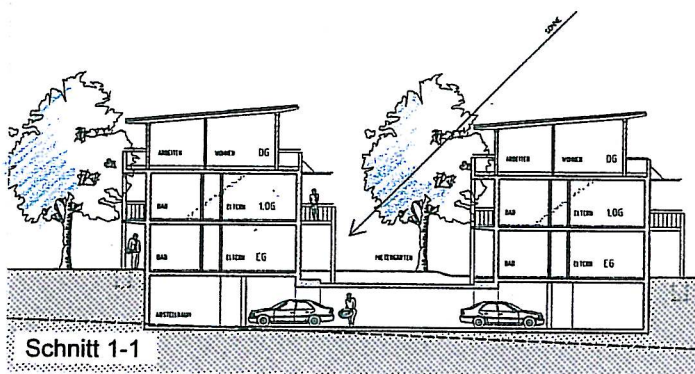
Grundriss DG



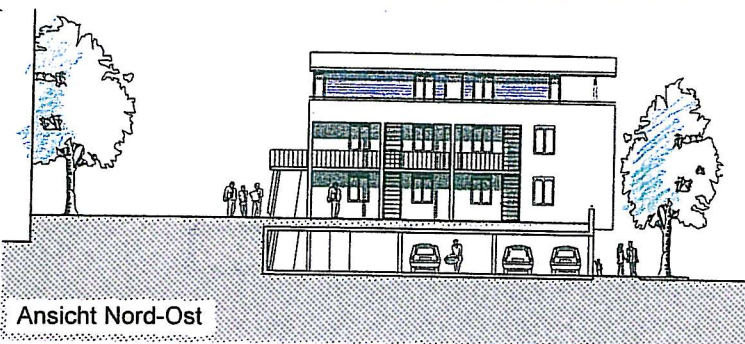
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



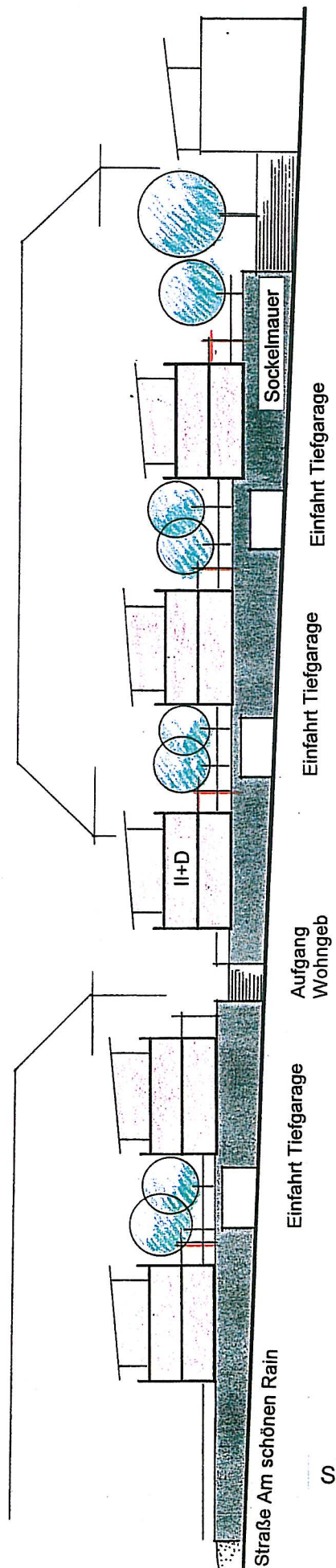
Schnitt 1-1



Ansicht Nord-Ost

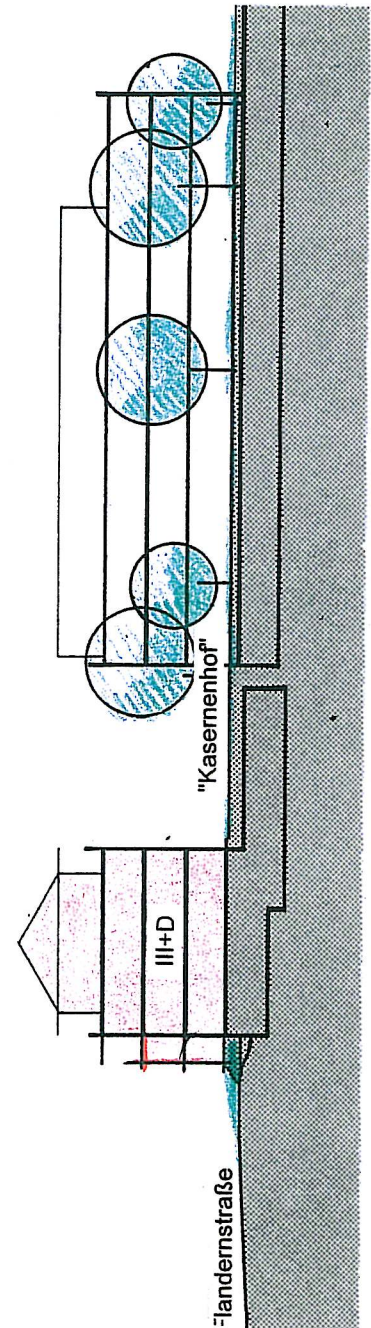
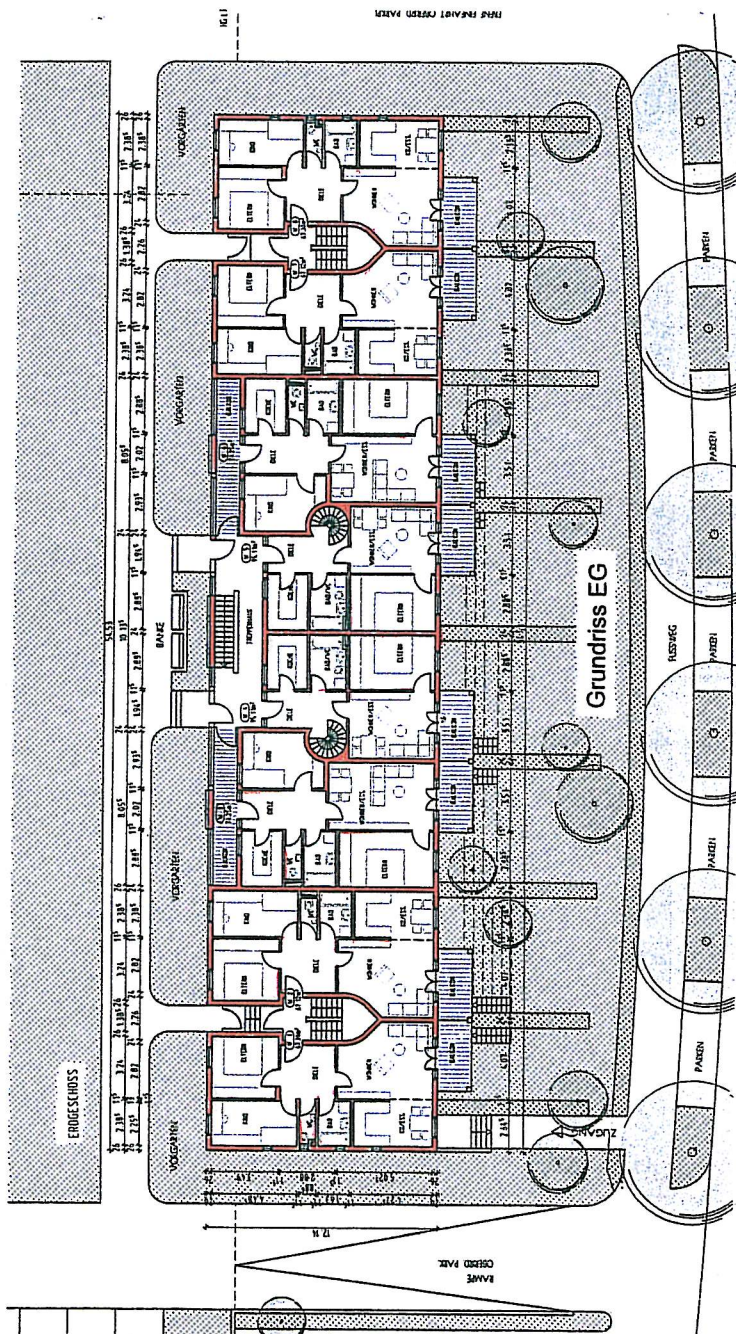


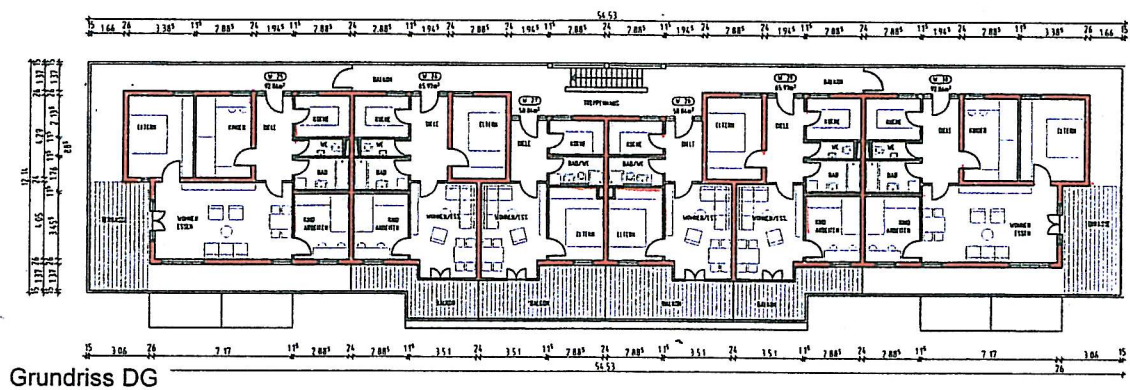
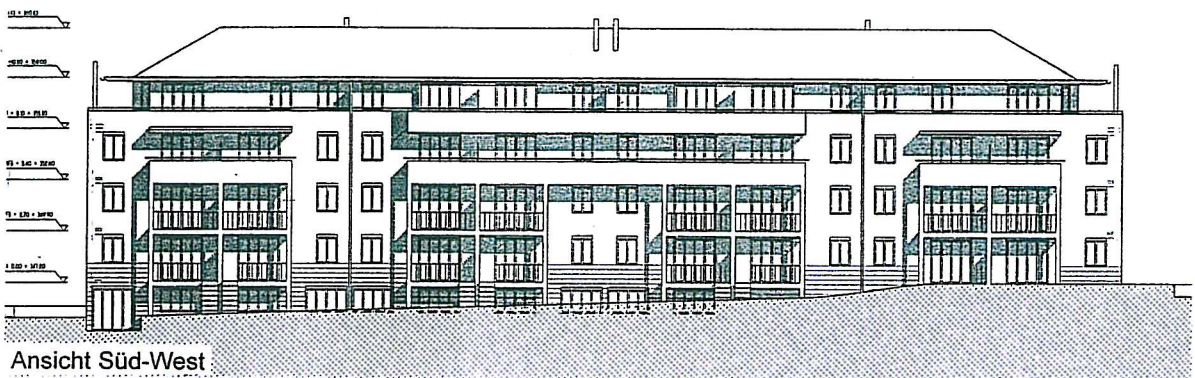
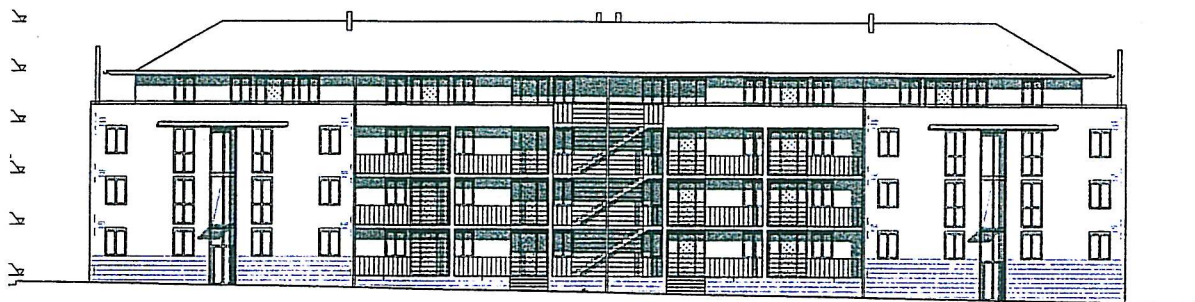
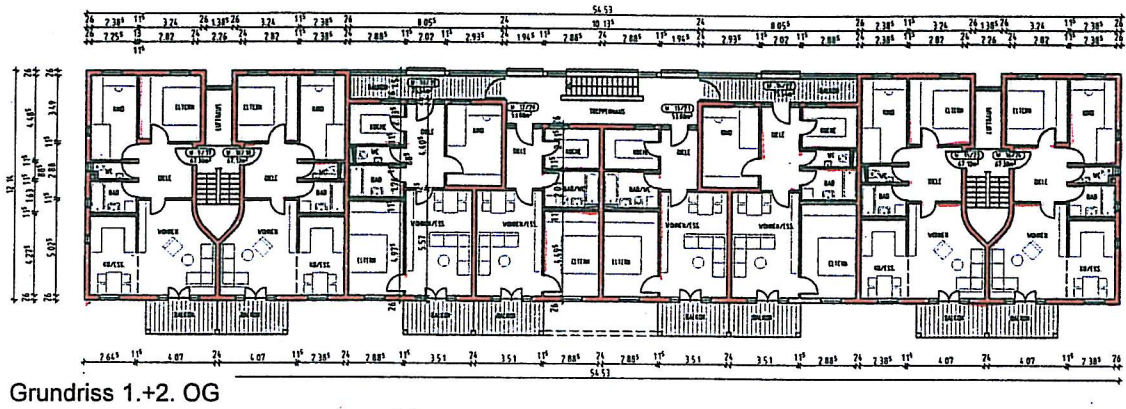
Ansicht Süd-Ost

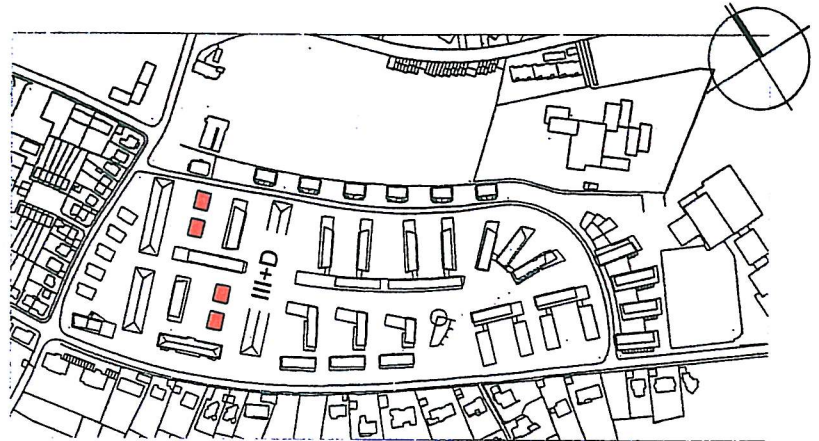




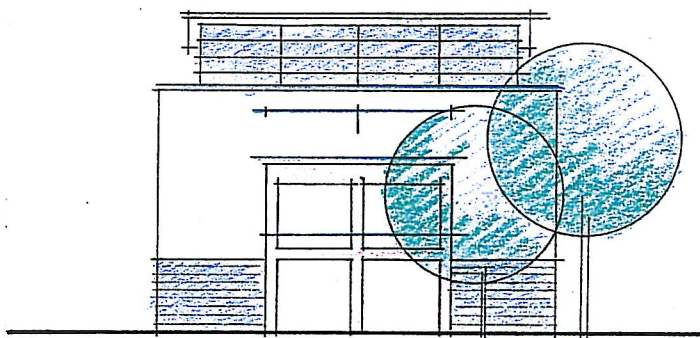
Geschosswohnungstyp



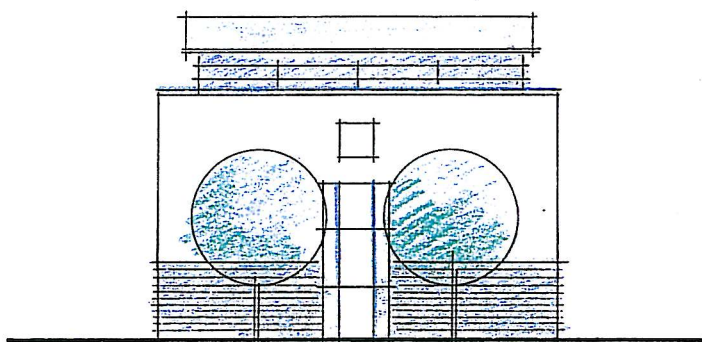




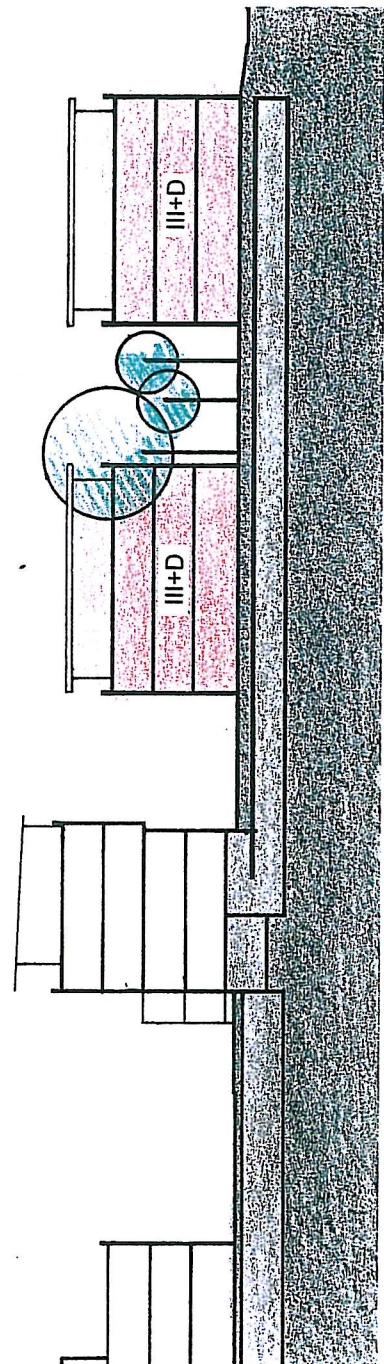
Geschosswohnungstyp

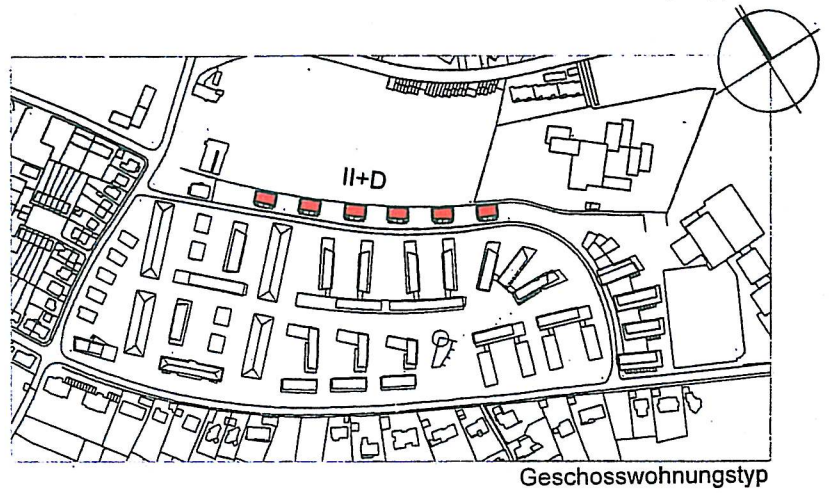


Schemaansicht Gartenseite

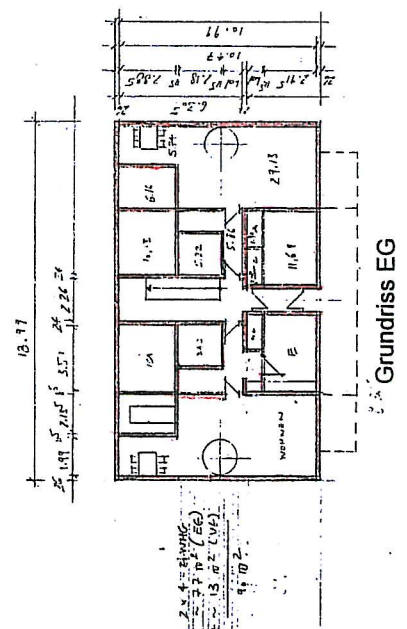
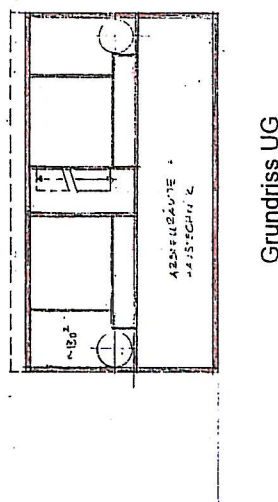
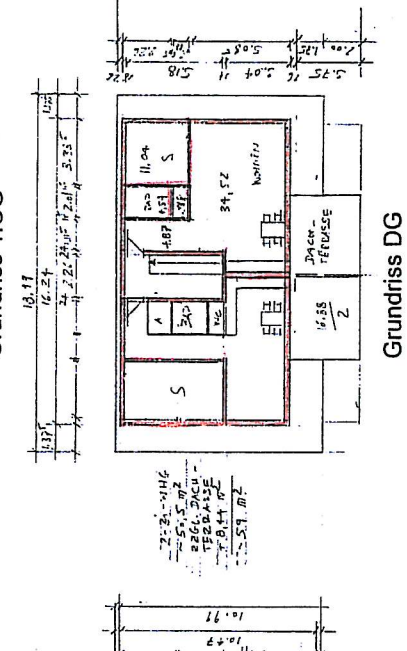
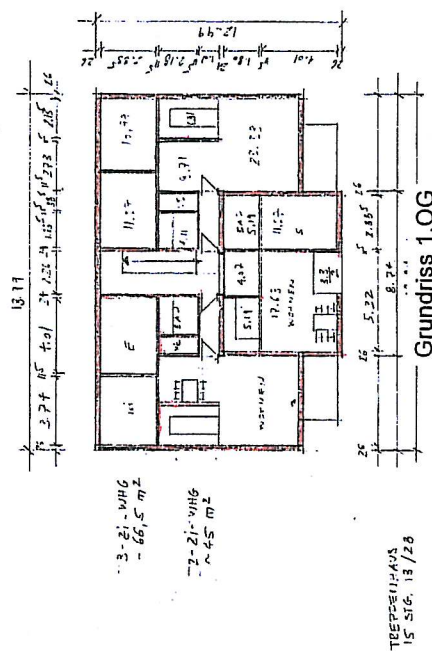


Schemaansicht Eingangsseite

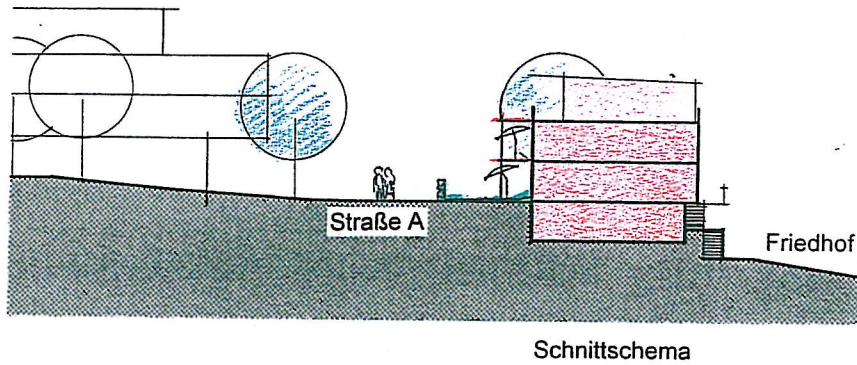




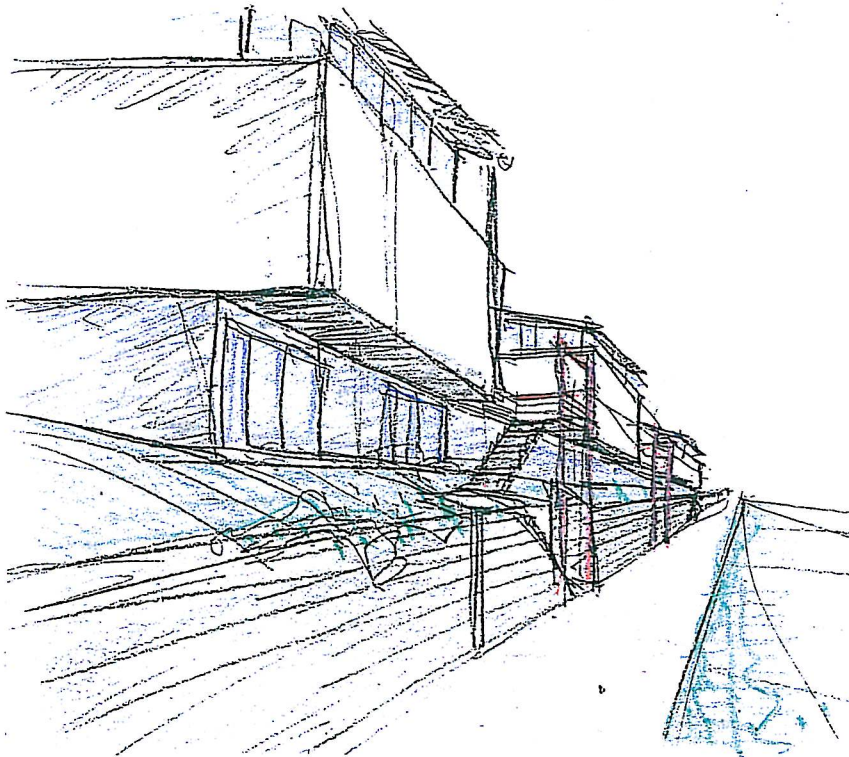
Geschosswohnungstyp



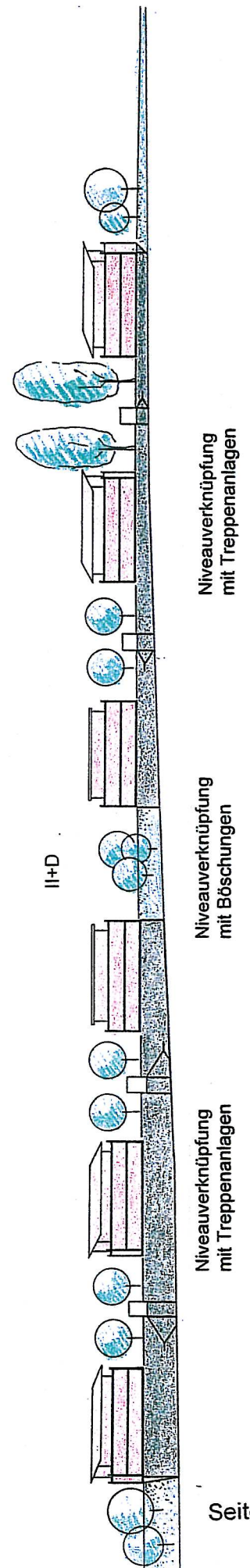
Grundrisskizzen



Schnittschema



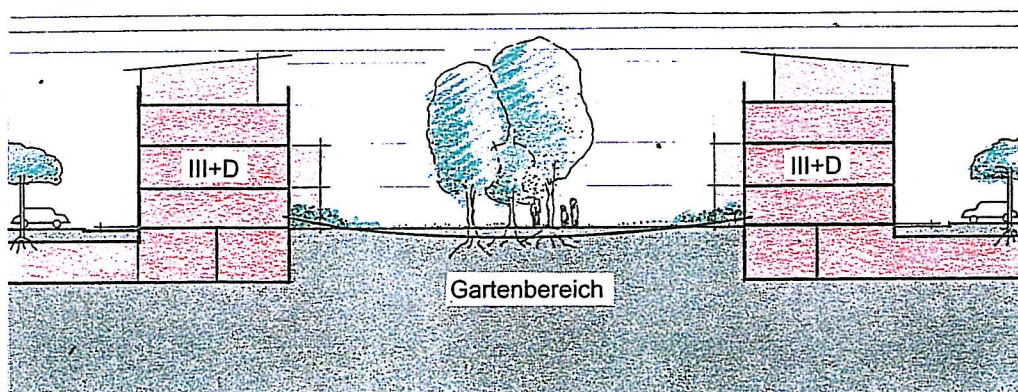
Skizze / Verknüpfung Niveau Straße A - Friedhof

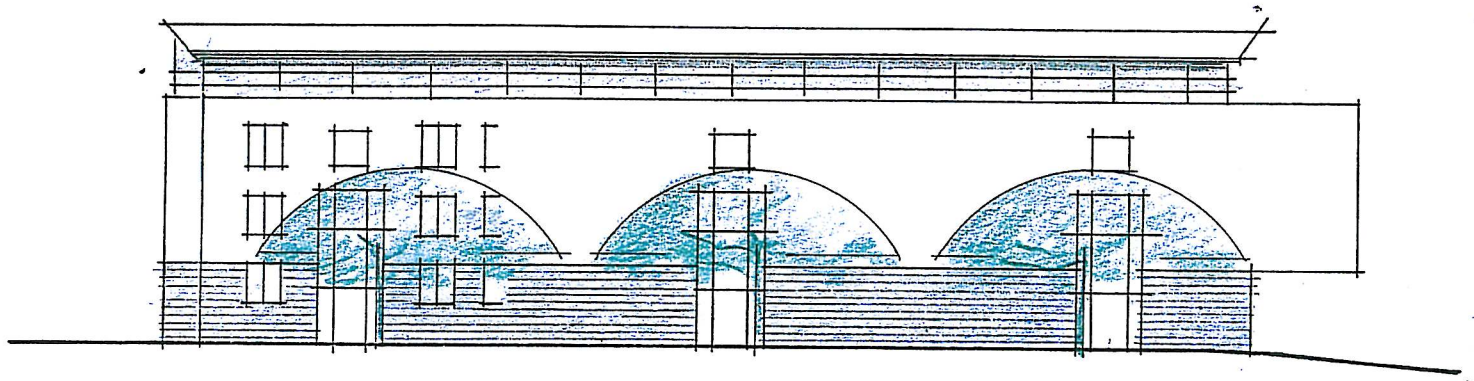


7. Haustypen

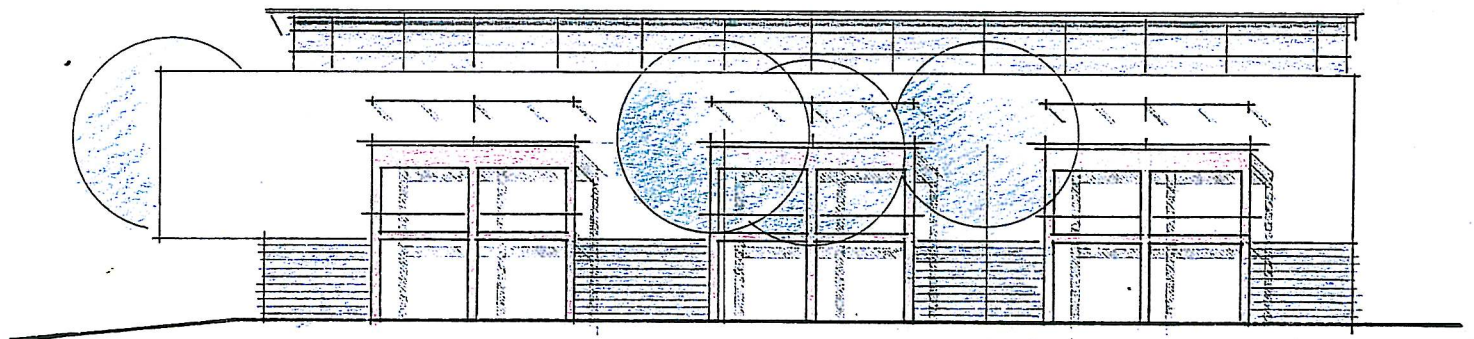


Geschosswohnungstyp



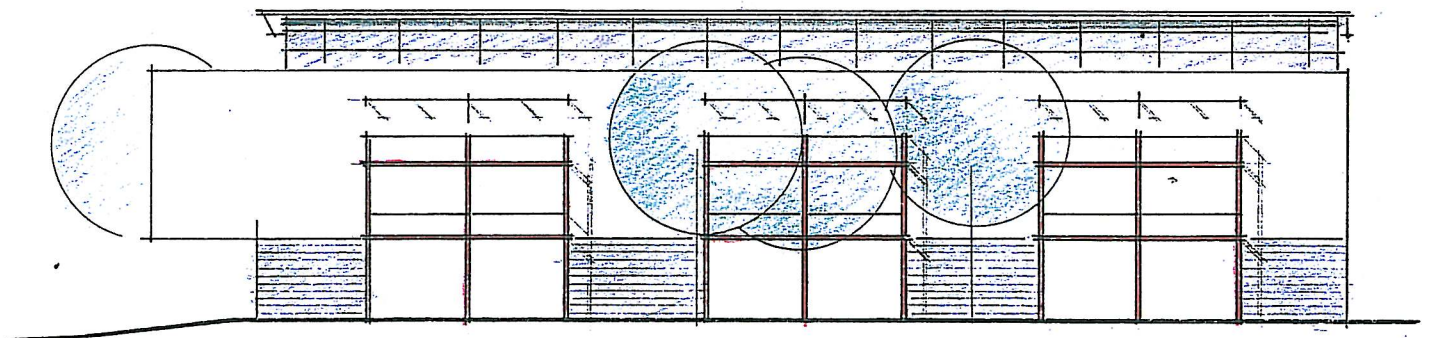


Schemaansicht Eingangsseite



Schemaansicht Gartenseite

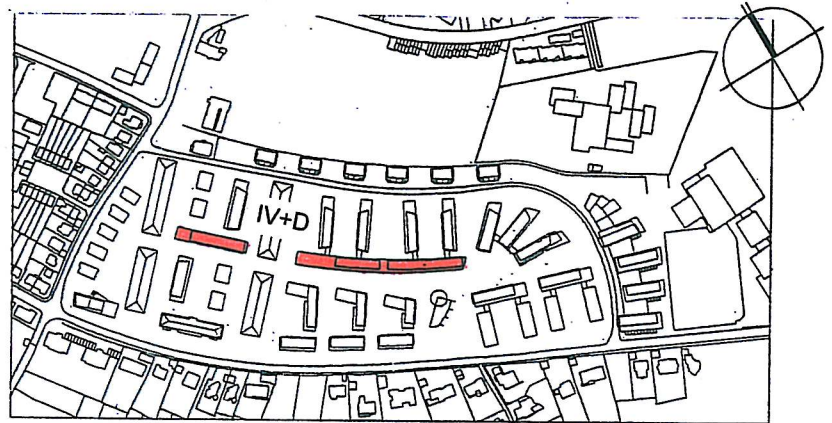
Alternativ: Betonskelettschale
als Balkonfassade



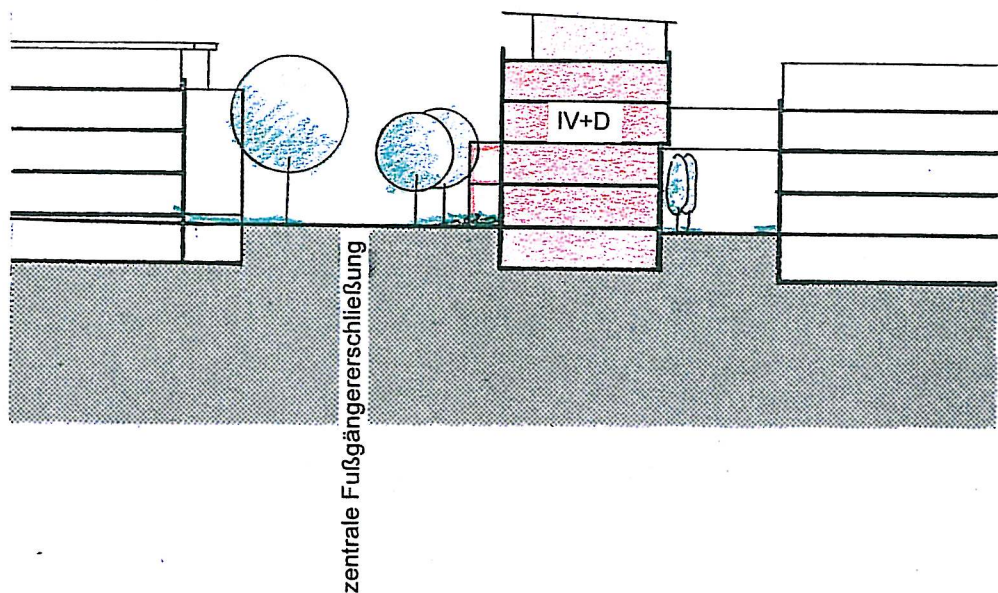
Schemaansicht Gartenseite

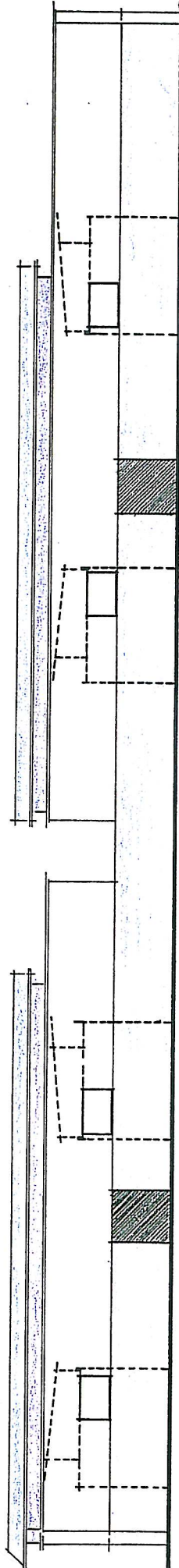
Alternativ: Stahlskelettschale
als Balkonfassade

7. Haustypen

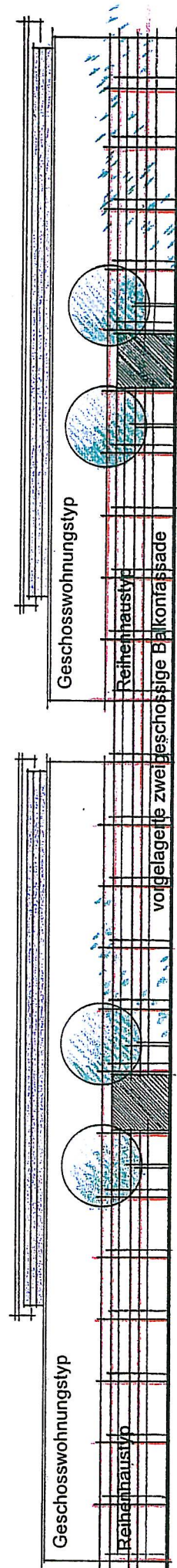


Reihenhaustyp + Geschosswohnungstyp



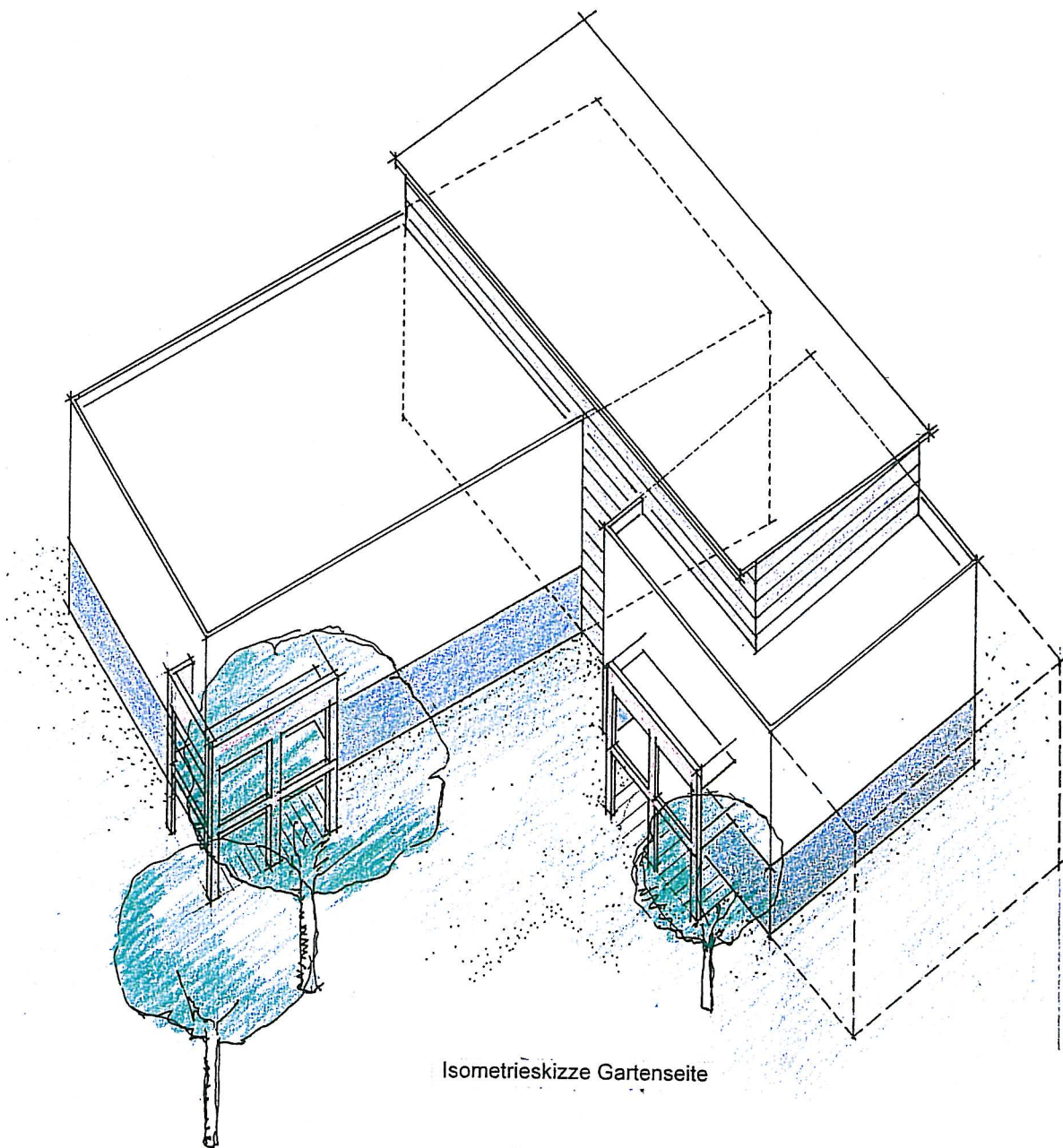
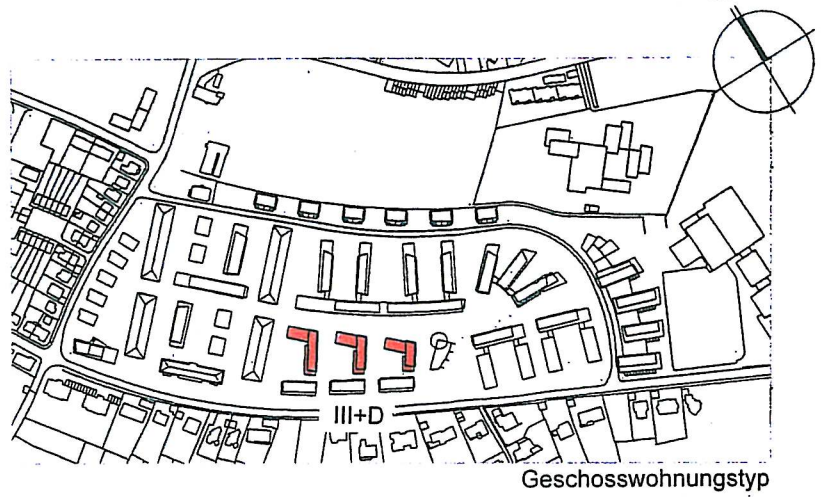


Schemaansicht Eingangsseite

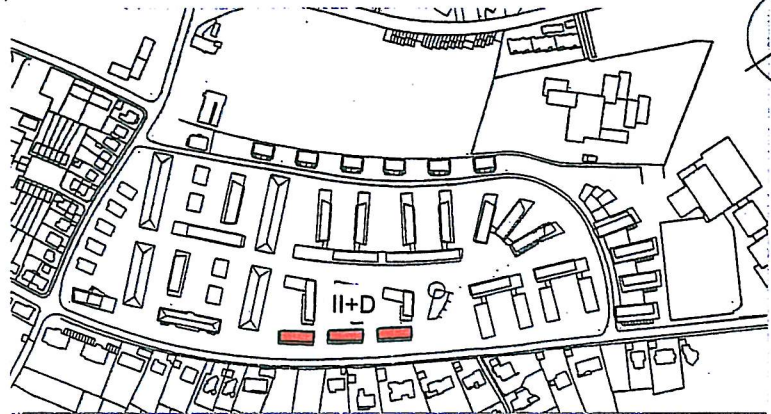


Schemaansicht Gartenseite

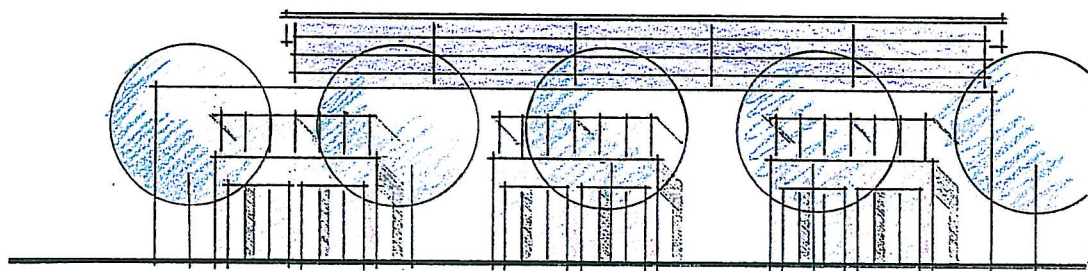
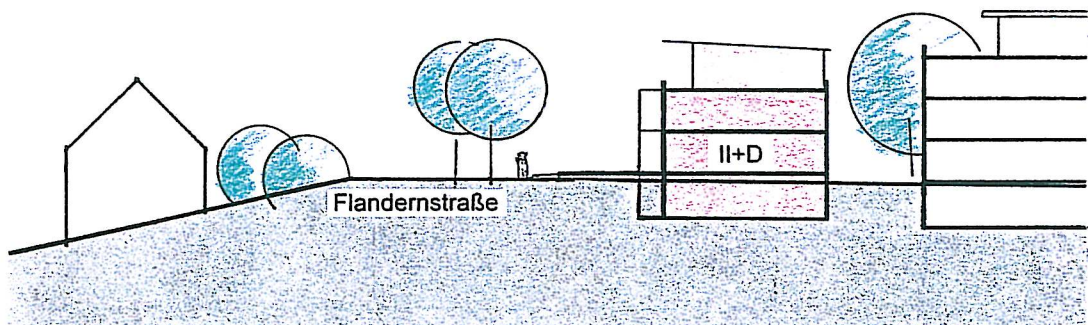
7. Haustypen



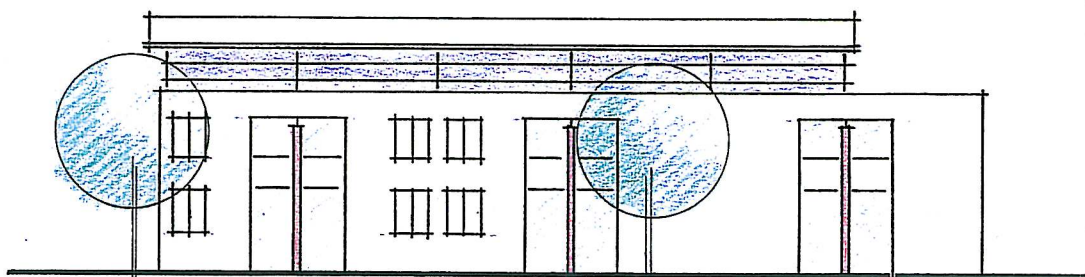
Isometrieskizze Gartenseite



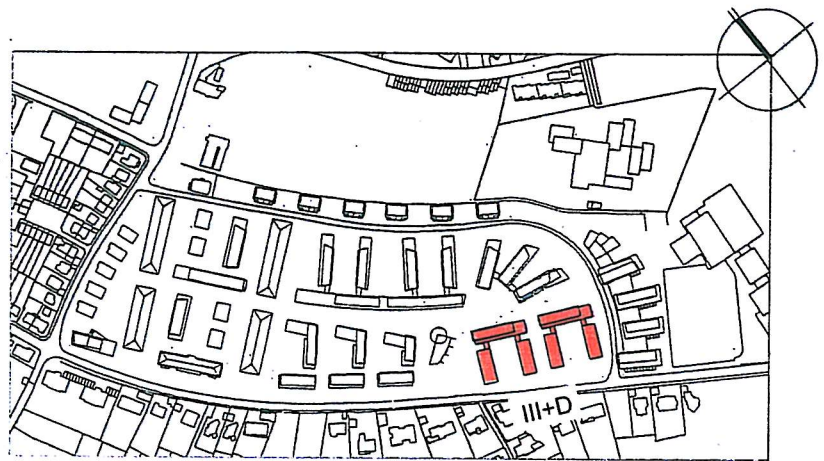
Reihenhaustyp



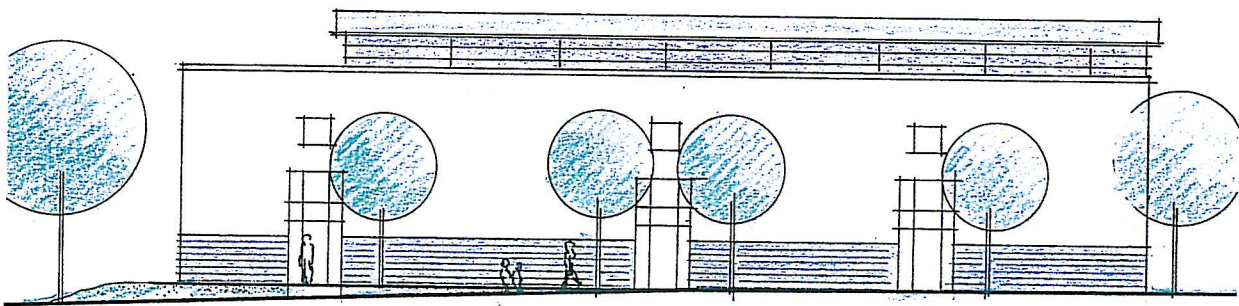
Schemaansicht Gartenseite



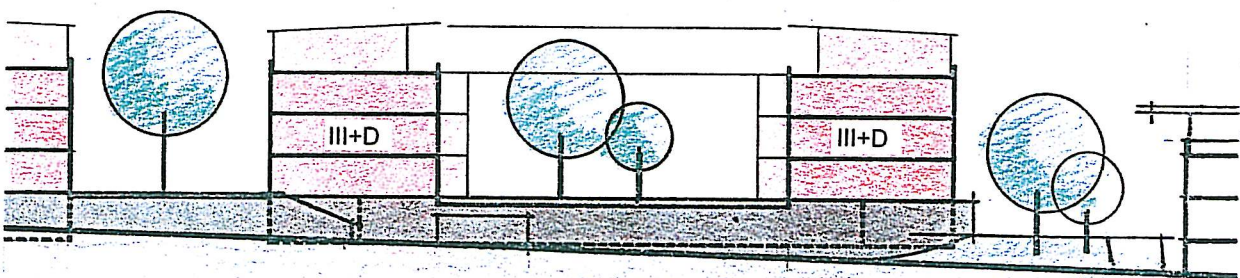
Schemaansicht Eingangsseite



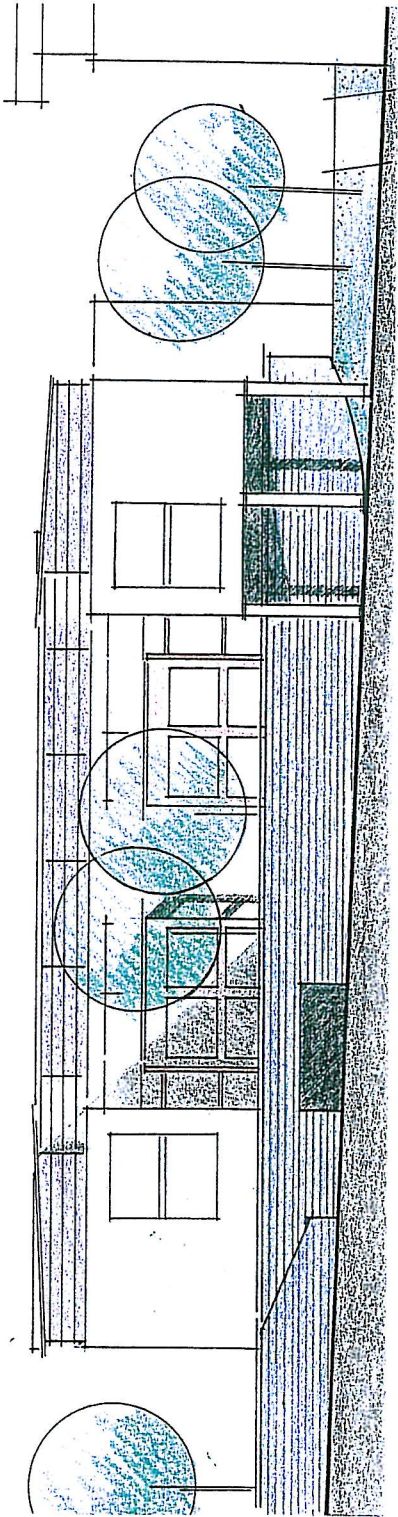
Geschosswohnungstyp



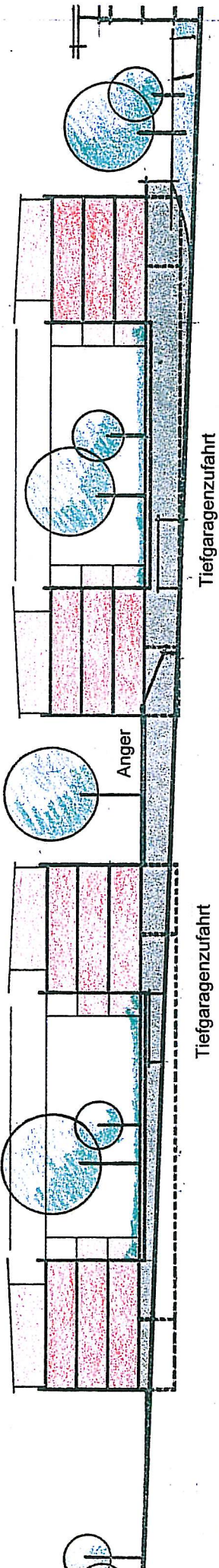
Schemaansicht Eingangsseite



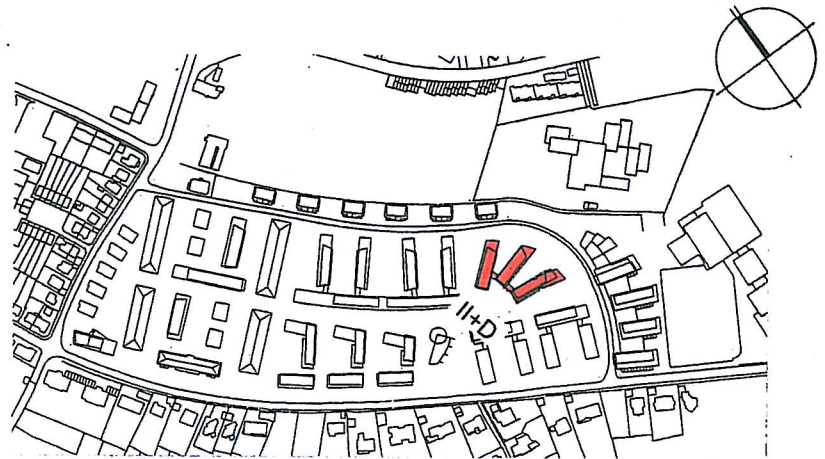
Schnittschema



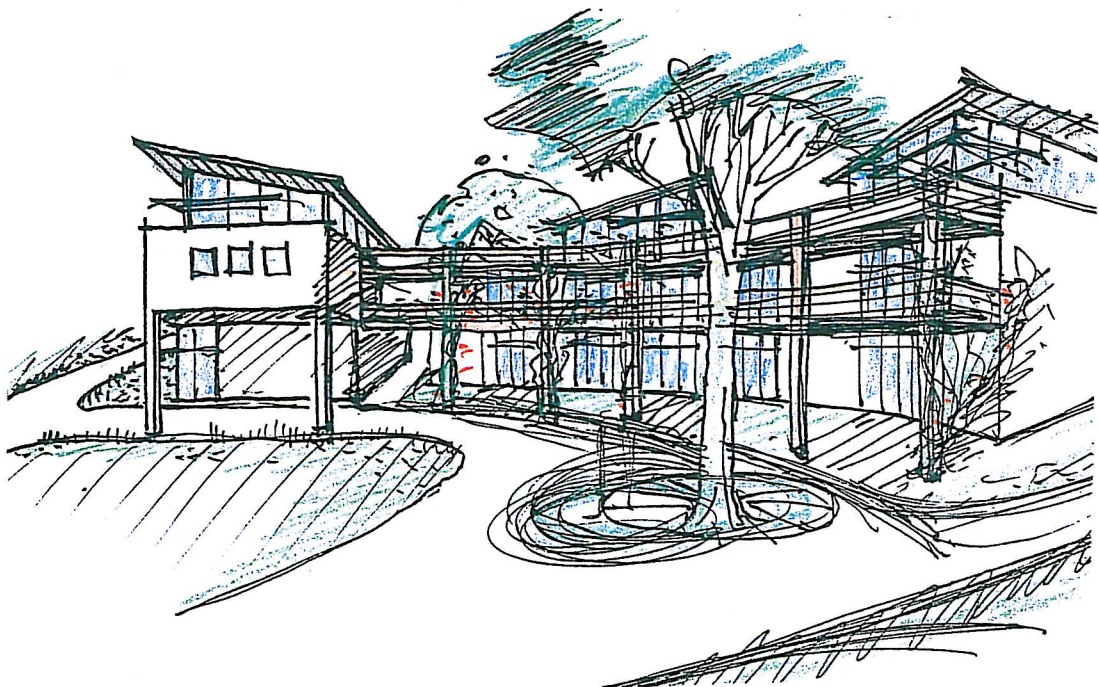
Schemaansicht Gartenseite



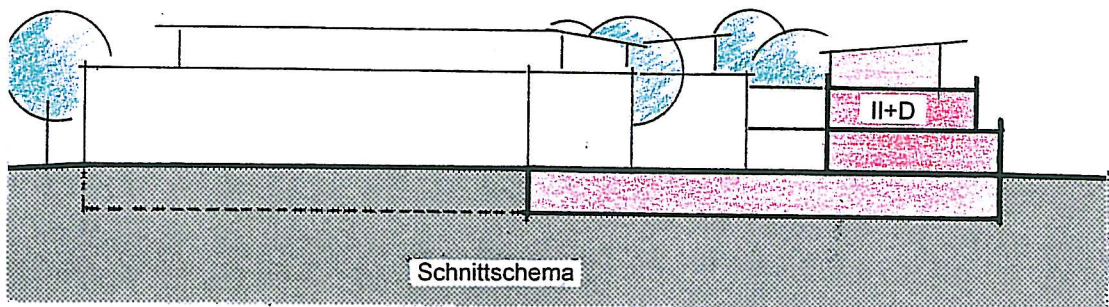
7. Haustypen



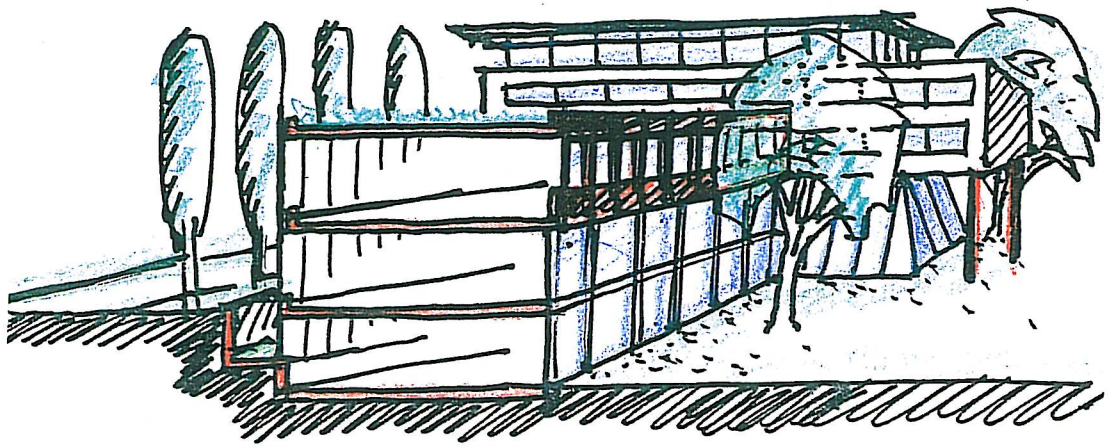
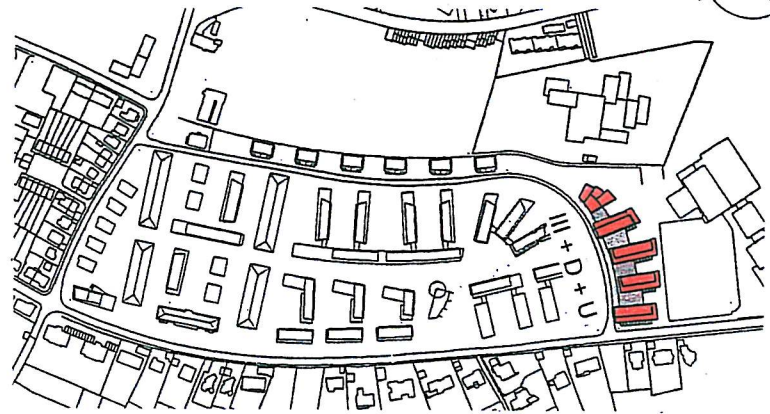
Geschosswohnungstyp



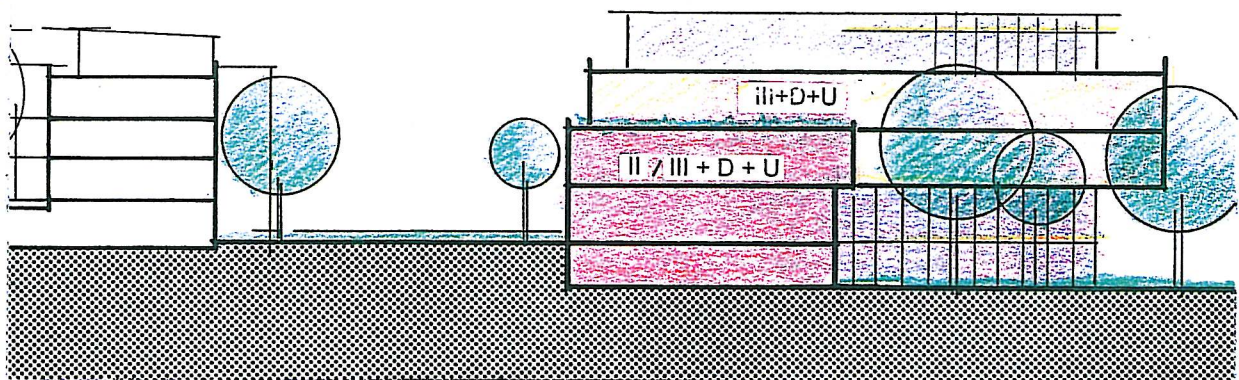
Skizze Platzabschluß

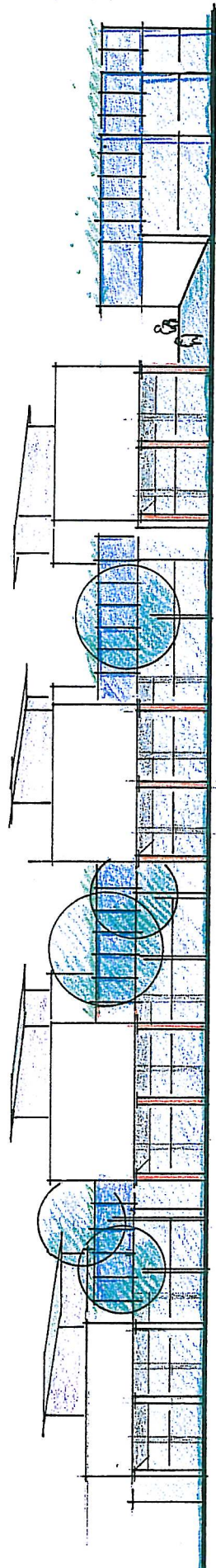


Schnittschema

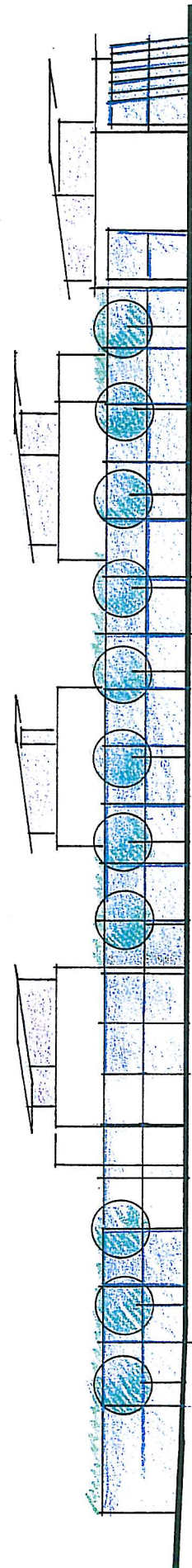


Skizze Fachhochschulenerweiterung

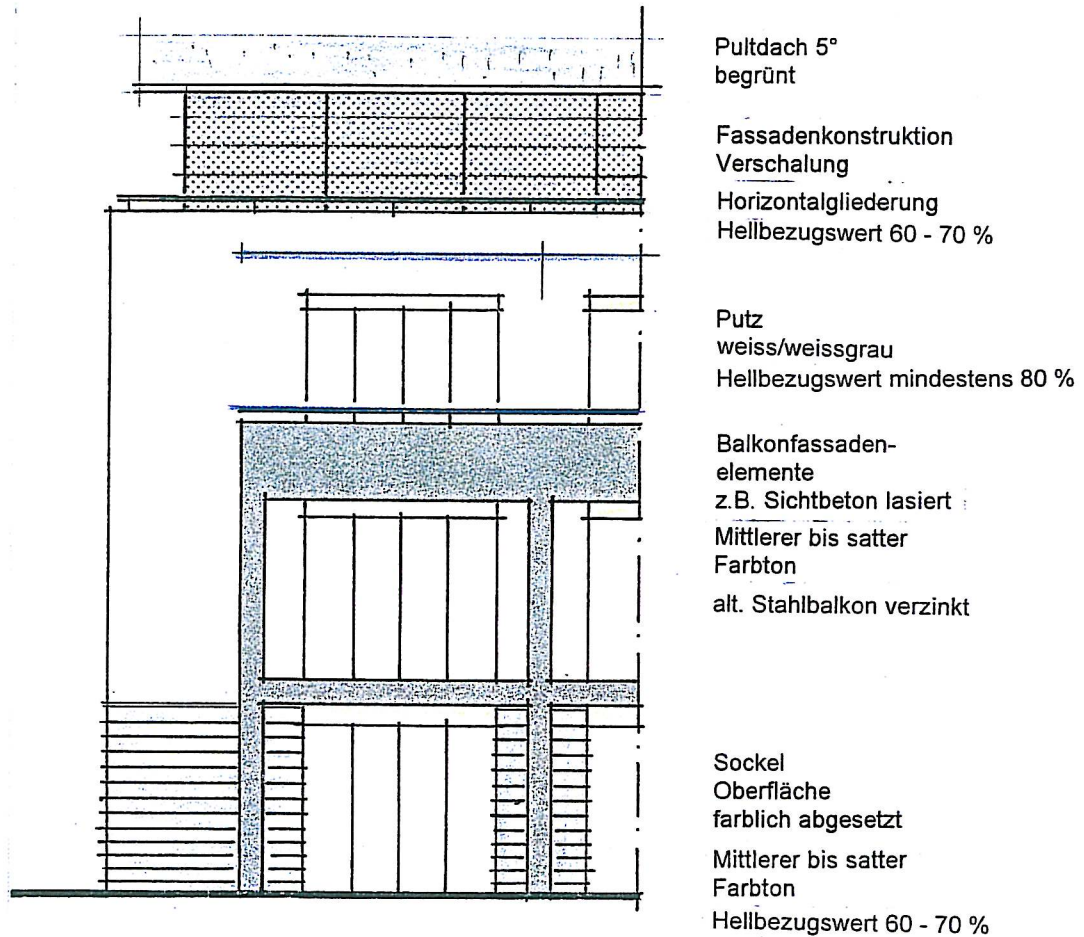




Schemaansicht Gartenseite



Schemaansicht Eingangsseite



Um dem Gesamtgebiet eine Einheit und besonderen Anspruch zu verleihen, sollen sämtliche Gebäude grauweiß erscheinen. Sonderbauten wie die Kasernengebäude, der Kindergarten und der Wohnfächer im Nord-Osten (Bereich F) werden farblich herausgehoben.

Zusammenfassend wird ein Katalog typischer Fasadenelemente des Wohngebiets Funkerkaserne aufgeschlagen.

Es entsteht eine Leitlinie der Fassadengestaltung. Die Fassaden differenzieren sich in Eingangs- und Gartenseite. Die Dachgeschosse haben besondere Gestaltungsmerkmale. Es werden bewußt einfache Baukörper geplant.

Eingangsseite

massive Lochfassade, geputzt

flächiges Erscheinungsbild

1 1/2 bis 2-geschossige Eingangs- bzw. Durchgangselemente

einheitliche Fensterformate als stehende, hochrechteckige Elemente mit durchgängigem Teilungsraster.

akzentuierte Sockelgestaltung in Material und Farbe

sämtliche Blecharbeiten in Zinkblech

Gartenseite

Wechsel von massiven und transparenten Bauteilen wie Verkleidungen, großen Fensterelementen, Wintergärten, Balkonfassadenelementen etc.

Vereinheitlichung der Fensterformen und der Fensterteilung wie Eingangsseite

sämtliche Blecharbeiten in Zinkblech

leichte teiltransparente Geländer an den Balkonen (Lochblech, Streckmetall)

Dachgeschosse

zurückgesetztes Dachgeschoß mit flachgeneigtem 5 °-Pulldach

keine Dachaufbauten, Gaupen, gerade, durchlaufende Dachränder

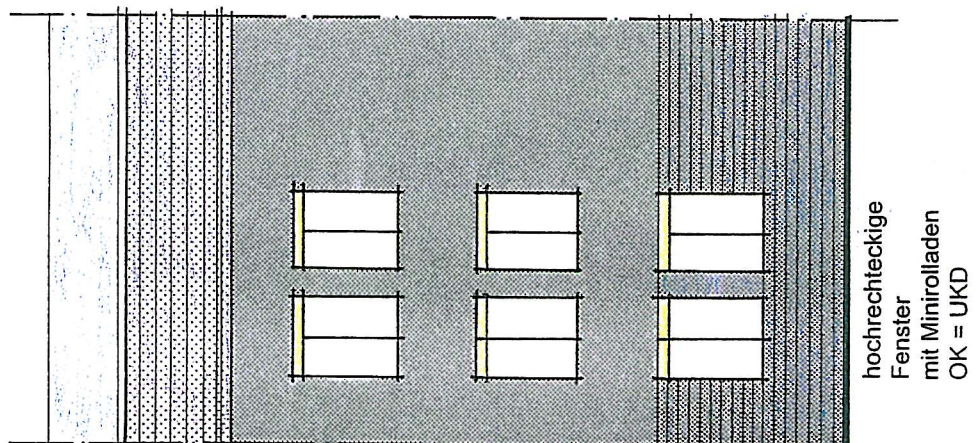
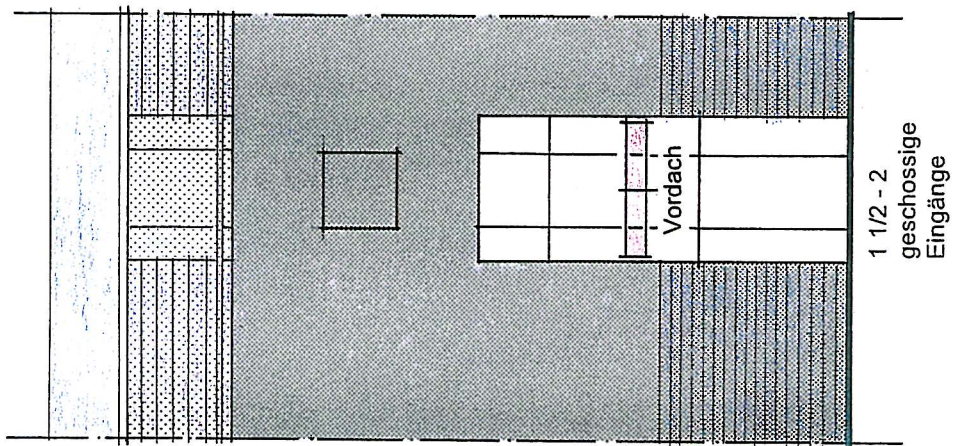
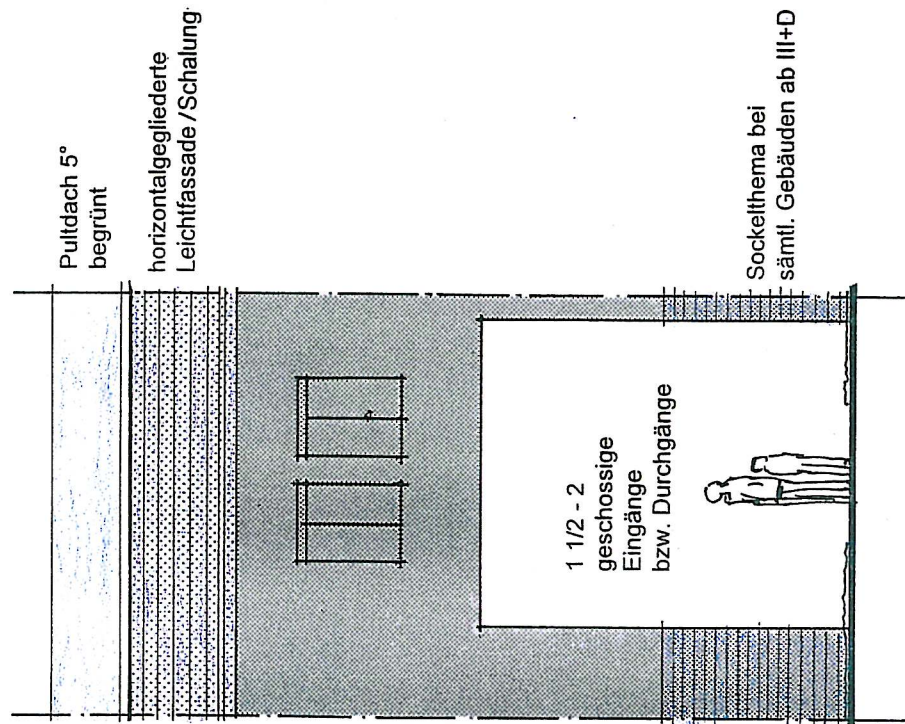
sämtliche Pulldächer sind extensiv begrünt

Die Fassade der Dachgeschosse sind elementierte, leichte Elemente, die bewußt einen Materialwechsel zu den unteren Geschossen vornehmen.

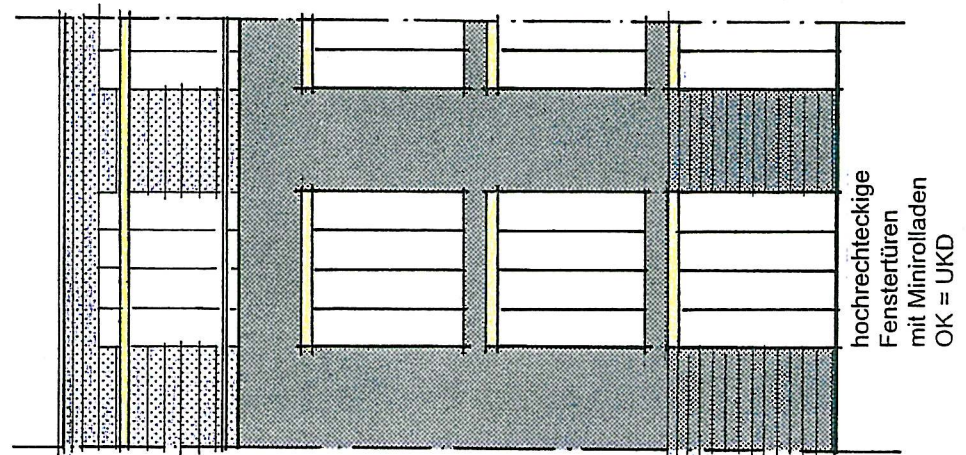
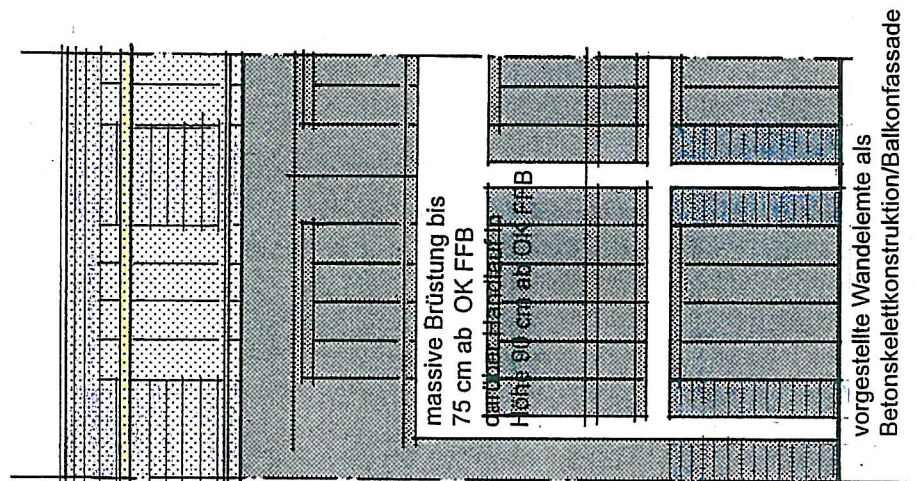
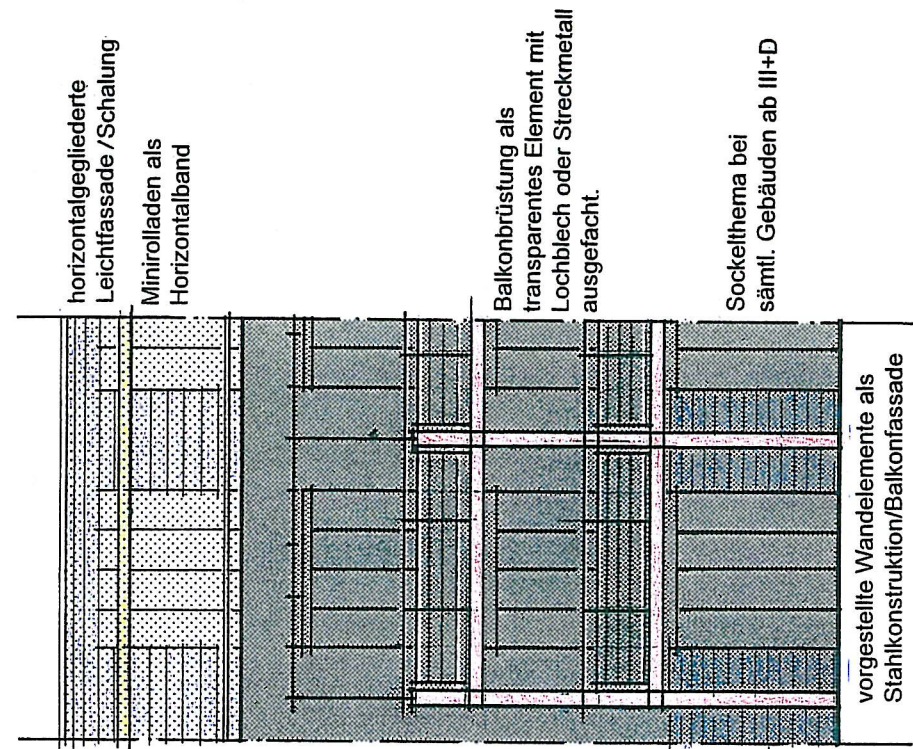
Domminierend ist eine horizontale Gliederung.

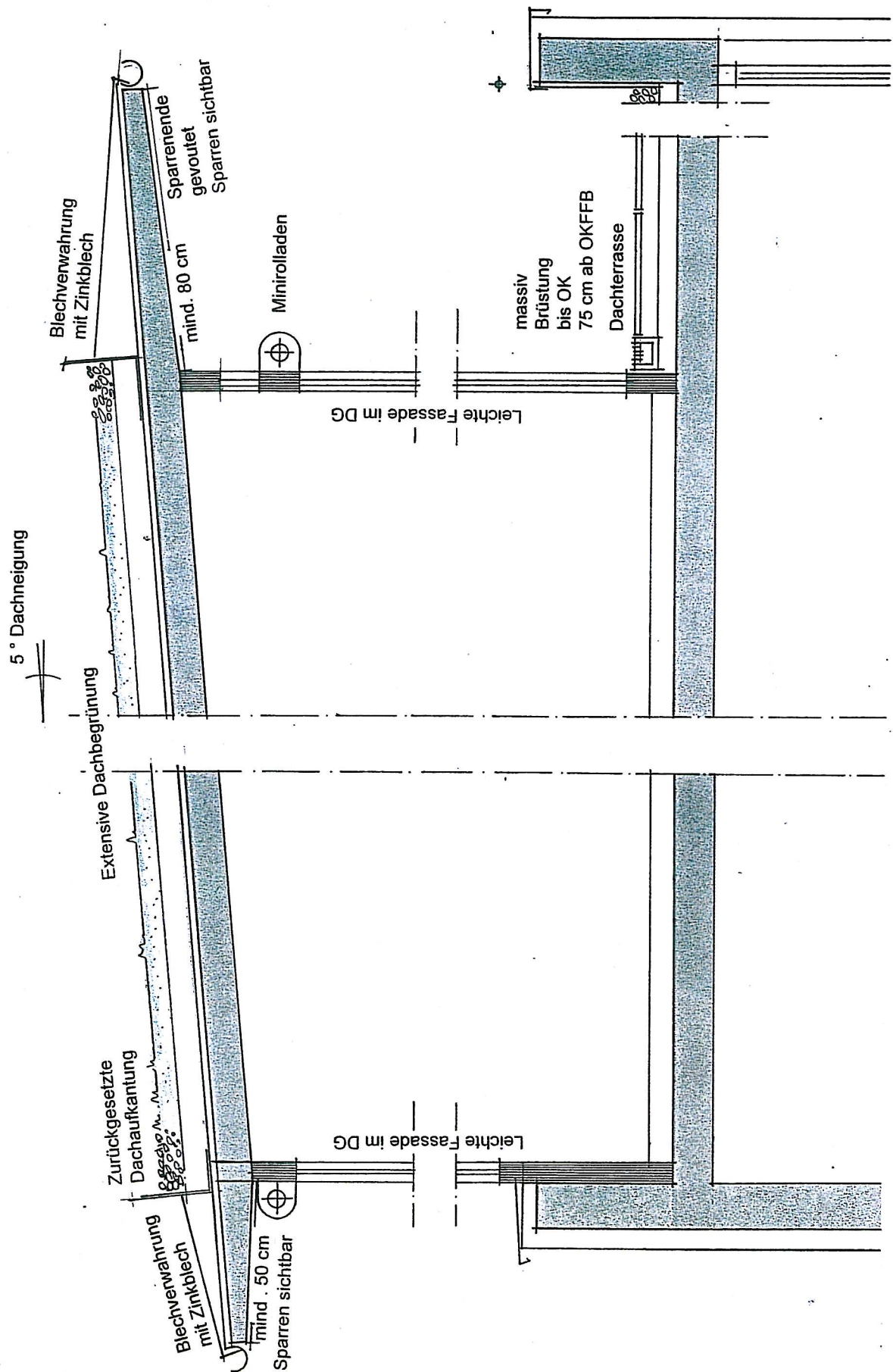
Sämtliche Blechverwahrungen in Zinkblech, Regenrinnenrund und sichtbar, Dachabläufe etc. in Zinkblech.

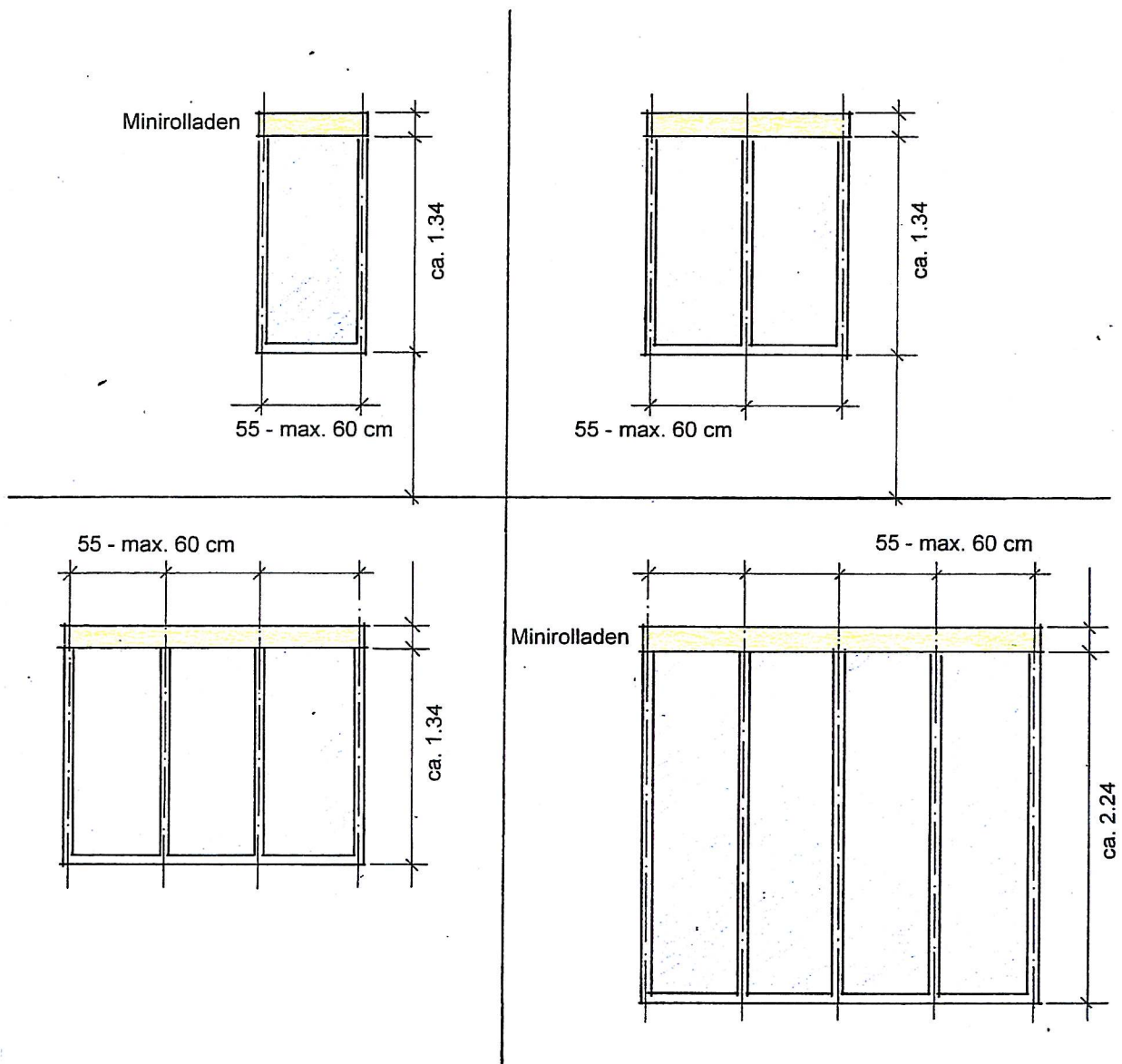
7. Haustypen Fassadenelemente Eingangsseite



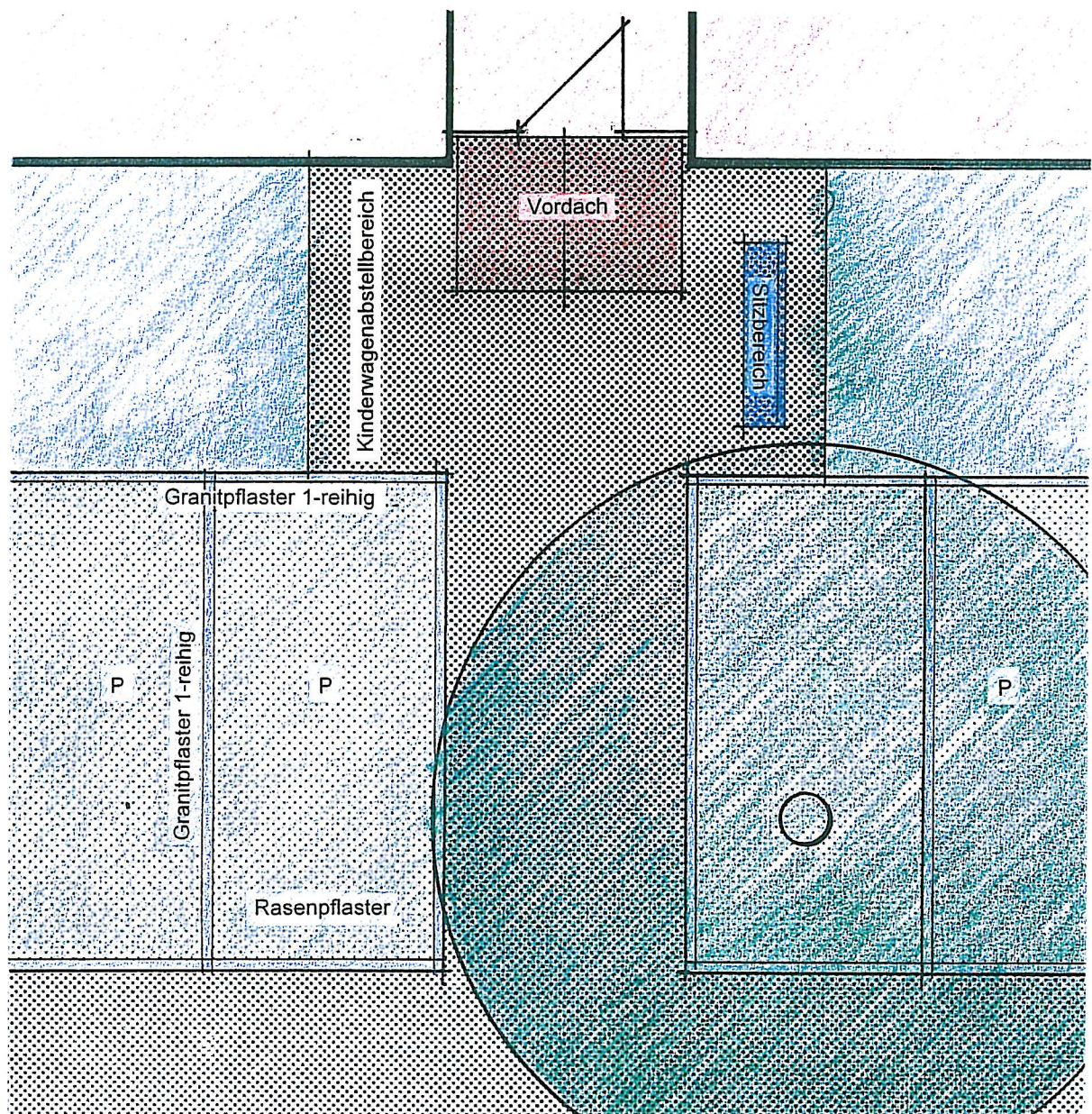
7. Haustypen Fassadenelemente Gartenseite





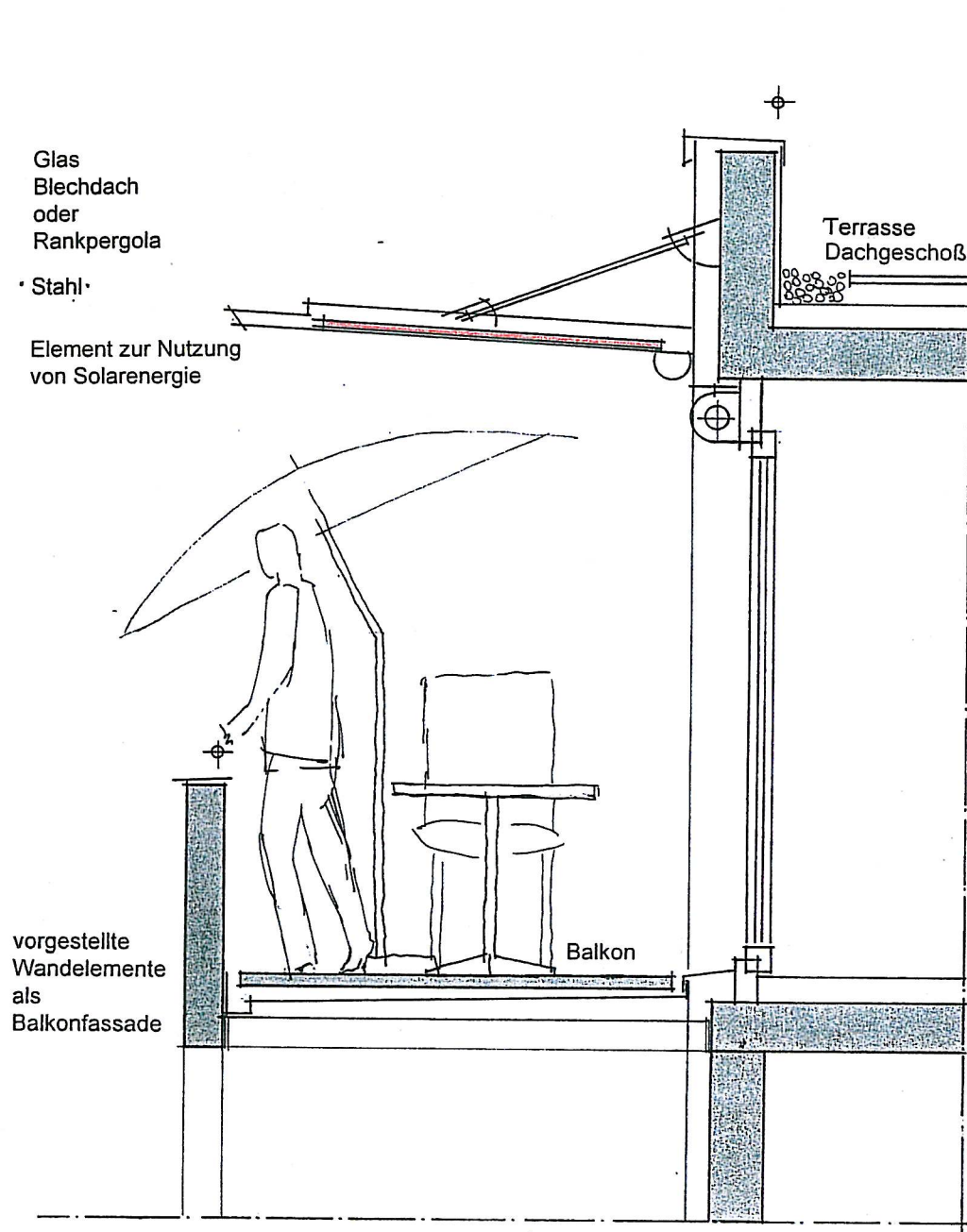


In der Regel stehende Fensterformate



8. Details

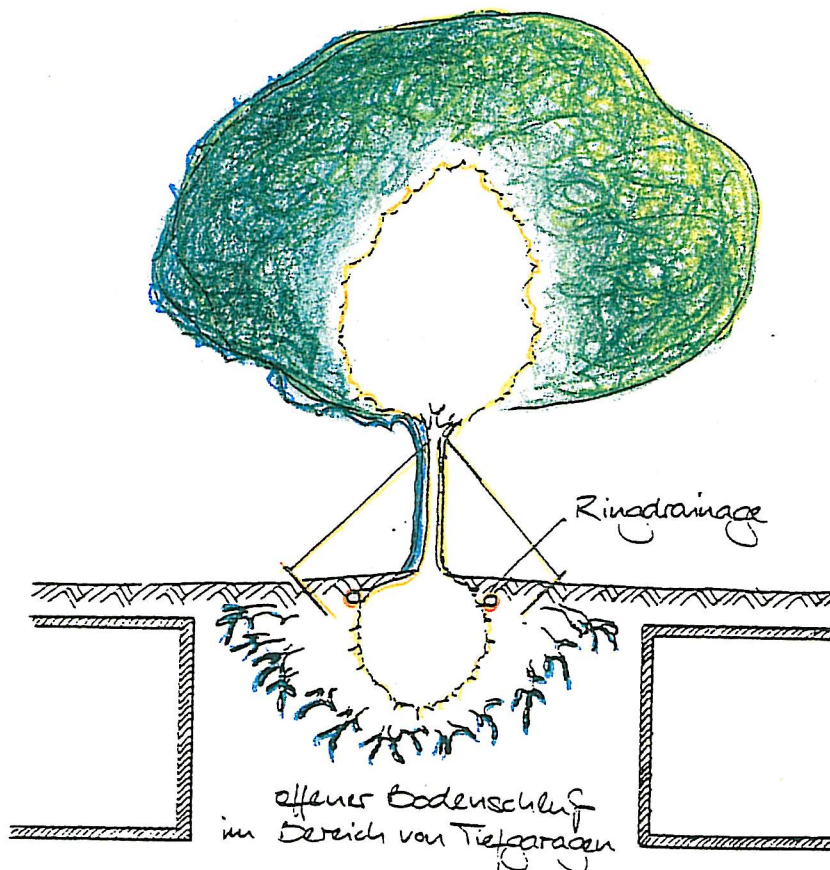
Balkonsichtschutz horizontal "Balkonüberdachung"



8.1 Wegebau / Pflanzflächenausweisung / Baumbeete auf Tiefgaragen

Die Pflanzflächen für Straßenbäume sind in der Größe von mind. 2 x 5m je Baum getrennt von den Parkbuchten offen als Rasenflächen anzulegen. Der Stammbereich ist gegen mechanische Beschädigung zu sichern. Ein ungehindertes Überqueren der Baumbeete durch Fußgänger ist zu ermöglichen.

Bäume auf Tiefgaragen sind in mind. 16 m² große Pflanzflächen je Baum zu setzen und mit einem Belüftungs- und Bewässerungsrohr zu versehen.



Pflanzschema für Großgehölze auf Tiefgaragen

8.2 Verwendung vertikal gliedernder Gehölze

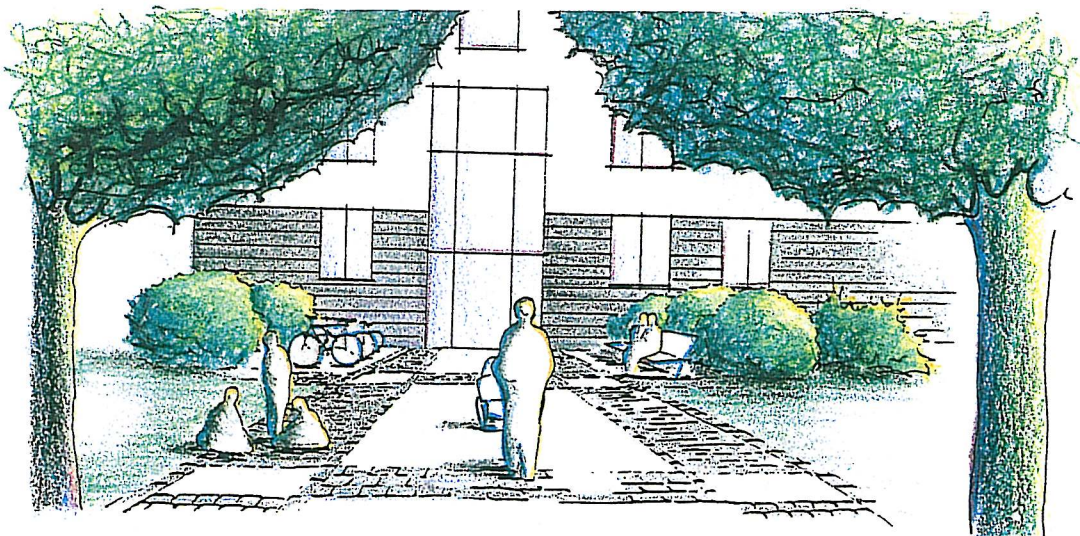
Für die Nordseite des die Mittelachse begleitenden Gebäudezuges wird aufgrund der besonderen Standortbedingungen und in Anlehnung an die bauliche Achse die einheitliche Verwendung von *Carpinus betulus Fastigiata* festgelegt (siehe Ausweisung im GOP). Es ist ein Abstand von 2,50m zum Gebäude und mindestens 0,50m zum Weg einzuhalten.

Zur Betonung der Torsituation des ehemaligen Kasernenhofes ist die italienische Säulenpappel *Populus nigra Italica* wie im städtebaulichen Entwurf bzw. GOP festgelegt zu verwenden. Die Anlage der Baumbeete muß den allgemeinen Bestimmungen unter 8.1 genügen.

8.3 Hauseingänge und hausversorgende Einrichtungen

Die Hauseingänge und Eingangsvorflächen mit Abstellplätzen für Kinderwagen, Fahrräder etc. sind über die §§ 28 und 34 LBO hinaus so anzulegen, daß sie einen kommunikativen Charakter erhalten. Verschiedene Belagsarten sollen hier Nutzungsfunktionen markieren, die einen ungehinderten Zugang zum Haus gewährleisten.

Stellplätze für Fahrräder und Kinderwagen sind getrennt auszuweisen.



Skizze zur Hauseingangssituation

8.3 Pflanzenrepertoire für bestimmte Verwendungen

Formal und funktional hervorzuhebende Bereiche (Ausweisung) sind durch die Verwendung von charakterlich auffallenden Gehölzen auszubilden.

Empfohlen werden folgende Kulturformen aufgrund ihrer besonderen Eignung für bestimmte Bereiche:

AXIAL GLIEDERND (Nord- Seite / Säulenform)

Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn - Auslese
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn - Auslese
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulen - Hainbuche
Robinia ps. 'Pyramidalis'	Säulen - Akazie

ERSCHLIESSUNGSHÖFE (Laubdach / locker-formal)

Acer platanoides	Spitzahorn
Platanus acerifolia	Platane
Robinia ps. 'Monophylla'	Scheinakazie
Sophora japonica	Schnurbaum

BLOCKMARKIERENDE (Einzel- bzw Gruppenverwendung)

Aesculus carnea	Blut - Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Zieräpfel und - kirschen	

PLATZBILDENDE (Solitäre)

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

VERLÄNGERUNG KATHARINENSTAFFEL (durchgehender Charakter)

<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
Zieräpfel oder -kirschen	