

Rahmenplanung

Illenauwiesen Achern

Stadt Achern

QuerfeldEins
Landschaft | Städtebau | Architektur
Großkopf-Stöcker-Fischer PartGmbB

Stadt Achern im Ortenaukreis

vertreten durch Herrn
Oberbürgermeister Klaus Muttach
Illenauer Allee 73
77855 Achern

Stadtverwaltung Achern Fachgebiet 6.1
Stadt- und Umweltplanung
Herr Dipl.-Ing. Carlo Frohnapfel
Leiter des Fachgebietes

Rathaus Illenau
Illenauer Allee 70
77855 Achern

Querfeld Eins

Landschaft | Städtebau | Architektur
Großkopf-Stöcker-Fischer PartGmbB

Dipl.-Ing. Daniel Stöcker-Fischer
Regierungsbaumeister
Freier Architekt und Stadtplaner

AKS Nummer 5426

Dipl.-Ing. Annegret Stöcker
Freie Landschaftsarchitektin

AKS Nummer 5478

Dipl.-Ing. Frank Großkopf
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

AKS Nummer 5366

Email: mail@querfeldeins.de
Telefon: +49 [0] 351 895 14 046

Bautzner Straße 21
01097 Dresden

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Justina Luetgebrune

August 2018

INHALT

I Wettbewerbsverfahren

07 - 15	I.1	Wettbewerb
	I.2	Beurteilung durch das Preisgericht
	I.3	Empfehlung des Preisgericht
	I.4	Erläuterungstext zum Wettbewerbsentwurf

II Städtebaulicher Rahmenplan

17 - 35	II.1	Einleitung
	II.2	Räumlicher Geltungsbereich
	II.3	Übergeordnete Planungen
	II.4	Stadträumliches Konzept
	II.5	Städtebaulicher Entwurf
	II.6	Änderungen zum Wettbewerbsbeitrag
	II.7	Bestandssituation
	II.8	Nutzungskonzept
	II.9	Erschließungskonzept
	II.10	Entwässerungskonzept
	II.11	Stellplatznachweis
36 - 41	II.12	Städtebauliche Kennzahlen

III Freiraumplanerisches Konzept

43 - 59	III.1	Bestand und Materialideen
	III.2	Freiräume im Wohnquartier

IV Gebäudetypologisches Konzept

61 - 69	IV.I	Städtebauliche Alternativentwürfe
	IV.I.1	Alternative Einzelsetzungen
	IV.I.2	Alternative Gesamtentwürfe
70 - 79	IV.II	Entwurfskonzept Bebauung

V Anhang: Plansatz

Plan	01	Schwarz/Grün- Plan M 1:2000
Plan	02	Bestandsplan M 1:500
Plan	03	Rahmenplan M 1:500
Plan	04	Quartiersschnitte M 1:200
Plan	05	Entwässerungsplan M 1:500
Plan	06	Nachweis Schleppkurven Feuerwehr M 1:500
Plan	07	Flächennachweis M 1:500
Plan	08	Stellplatzplan Variante 1 M 1:500
Plan	09	Stellplatzplan Variante 2 M 1:500
Plan	10	Schnittansichten 1 Planstraßen M 1:200
Plan	11	Schnittansichten 2 Planstraßen und Hofbereich M 1:200
Plan	12	Grundrissstudie M 1:200
Plan	13	Rahmenplan Bebauung Alternative 1 M 1:500
Plan	14	Rahmenplan Bebauung Alternative 2 M 1:500
Anlage		Präsentationsplan 1 Wettbewerb
Anlage		Präsentationsplan 2 Wettbewerb

I. Wettbewerb

Interdisziplinärer Ideenwettbewerb zur „Städtebaulichen Neuordnung der Illenauwiesen der Stadt Achern im Ortenaukreis“

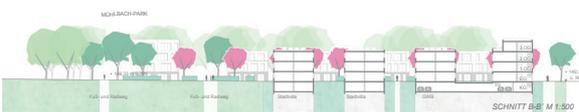
141919



VOGELSCHAU



Das Planglied ist an einer leicht begrenzten Aufhebung zwischen dem Achener Mühlgraben im Westen und der Renner Straße im Osten...
Einzelne gestaltete Stadtblöcke auf den Angeln sowie isolieren und...



Interdisziplinärer Ideenwettbewerb zur
„Städtebaulichen Neuordnung der Illenauwiesen der Stadt Achern im Ortsaukreis“

14 19 19



I. Wettbewerbsverfahren

*Interdisziplinärer Ideenwettbewerb
zur „Städtebaulichen Neuordnung
der Illenauwiesen der Stadt Achern
im Ortenaukreis“*

I.1 Wettbewerb

Der städtebauliche Rahmenplan basiert auf dem Ergebnis des am 06. März 2017 von der Stadt Achern ausgelobten Wettbewerbsverfahrens zur „Städtebaulichen Neuordnung der Illenauwiesen der Stadt Achern im Ortenaukreis“. Der Wettbewerb war als nicht offener anonymer interdisziplinärer Ideenwettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach RPW 2013 für insgesamt maximal 30 Teilnehmer ausgeschrieben. Am 06. Juli 2017 fand unter Vorsitz von Herrn Prof. Pesch die Sitzung des Preisgerichtes statt. Dabei wurden die sieben fristgerecht, anonym eingereichten städtebaulichen und freiraumplanerischen Arbeiten bewertet und anschließend prämiert. Das Preisgericht empfiehlt einstimmig die Weiterentwicklung des durch das Büro QUERFELD EINS Landschaft | Städtebau | Architektur, Dresden erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes.

I.2 Beurteilung durch das Preisgericht

Das Konzept wird beurteilt als „ein städtebaulich überzeugender Entwurf, dem die Vernetzung des vorhandenen Mühlbach-Freiraums zur neuen Wohnungsbaustruktur sehr gut gelingt. Gleiches gilt für die Sichtbeziehungen zur weiter entfernten ehemaligen Heil- und Pflegeanstalt.

Auch die abstrahierende Adaption der U-förmigen Hofstruktur der ehemaligen Heil- und Pflegeanstalt als Referenz an die Geschichte wird begrüßt.

Dadurch entstehen in Proportion und Struktur wohltuende Wohnhöfe. Störend und überflüssig ist allerdings die vorgeschobene Reihe der Stadtvillen im westlichen Übergang zur öffentlichen Freifläche. Die Freistellung der Reithalle durch die vorgelagerte keilförmige Freifläche wird für gut befunden, wobei die Begrifflichkeit des „Marktplatzes“ kritisch gesehen wird.

Einerseits wirkt die Gestaltung der öffentlichen Freiräume mit wenigen Elementen etwas spröde und emotionslos, ebenso die Übergänge der Wohnhöfe zum mäandrierenden Mühlbach; andererseits schafft die Aufnahme weniger historischer Elemente und Sichtachsen (Tankstelle-Café, Spielanger-Heizhaus etc.) eine wohltuende Identität des Ortes, ohne überzogen zu wirken. Das Potential der Freiraumgestaltung für eine enge Verzahnung mit den umgebenden Nutzungen (Wohngebäude, Reithalle) wird noch nicht voll ausgeschöpft.

Die öffentliche Erschließung erfolgt einfach-strukturiert und überschaubar über die Illenauer Straße. Die öffentliche Parkierung nördlich der Reithalle im weniger attraktiven Bereich des Geländes ist konsequent angeordnet und greift nicht in die wertvollen Freibereiche

des übrigen Geländes. Die Anlage eines Bolzplatzes ganz im Norden des Grundstücks kann indes nicht nachvollzogen werden. Die Parkierung der Wohngebäude erfolgt im Wesentlichen in Tiefgaragen, allerdings sind die Zufahrten ruhige Wege und übergeordnete Fuß- und Radwege; Zu- und Abfahrten für Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. sind ausreichend gegeben.

Der Entwurf bleibt bezüglich der Bruttowohnbaufläche unter den geforderten Vorgaben, lässt aber aufgrund der angemessenen Dichte und klaren Struktur eine hohe Wirtschaftlichkeit erwarten.

Insgesamt bieten die Verfasser ein sehr gutes und stabiles Strukturkonzept an, welches angemessen auf den historischen Ort reagiert und eine Identität schafft, die wohltuend zwischen Innenstadt und benachbartem Stadtquartieren vermittelt.“

I.3 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig die Weiterentwicklung des ausgelobten städtebaulichen Entwurfs im Sinne der Beurteilung:

Integration der 4 Punkthäuser am Rand zur öffentlichen Grünfläche ins Baufeld östlich des nord-süd-orientierten Fußweges

Zurücknahme der Baufelder in der Größenordnung der vorgeschobenen Punkthäuser nach Osten.

I.4 Erläuterungstext zum Wettbewerbsentwurf

Das Plangebiet liegt an einer stark begrünten Aufweitung zwischen dem Acherner Mühlbach im Westen und der Illenauer Straße im Osten. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend, liegt die Illenau, als ursprüngliche Heil- und Pflegeanstalt. Deren alleebestandene Mittelachse führt direkt auf das Plangebiet zu.

Historisch schlägt dieses städtische Element hier einen Bogen und führt zwischen sich und dem Acherner Mühlbach einen grünen Korridor in das Stadtzentrum von Achern und vernetzt den Landschaftsraum, im weitesten die Gipfel des Schwarzwaldes, mit den zentralen Bereichen der Stadt, der Hauptstraße und dem Stadtgarten.

Dieser Bezug ist sogleich auch das größte Potential für eine Entwicklung des Plangebietes, die im Süden diesen Korridor aufweitet und neben dem eher urbanen Bezug zur Illenau mit dem Lauf des Baches den eher landschaftlichen Rand des Korridors definiert.

Auf der Fläche selbst finden sich neben der starken Begrünung noch einige identitätsstiftende Relikte der wechsellvollen Nutzung des Geländes, die ehemalige Reithalle, das prägnante Tankstellengebäude aber auch das Sandsteinbecken und die ehemalige Bademöglichkeit der Illenau Anlage.

Freiraumkonzept - Vegetationsbild, Nutzungsfunktion, ökologische Funktion

Das Konzept greift diese Potentiale auf und definiert als übergeordneten Freiraum, im Bezug zwischen Stadt und Landschaft, einen Grünen Korridor- den Mühlbachpark- als Rückgrat, in den sich die Fundstücke als identitätsstiftende Orte integrieren. Um diesen Freiraum zu begrenzen, entstehen im Süd-Osten des Plangebietes zwei klare Stadtfelder, welche sich zwischen Illenauer Straße und dem Park aufspannen.

Zwei Aufweitungen, der Marktplatz im Norden und ein von Bestandsgrün dominierter Spielanger im Süden, vernetzen das neue Areal mit den benachbarten Stadtfeldern. Zugleich stellen der Marktplatz im Norden, die urbane Verbindung zur Illenau und der Spielanger im Süden, als grüne Fuge, den landschaftlichen Bezug über das markante Heiz- und Maschinenhaus in den übergeordneten Landschaftsraum her.

Nachbarschaftliche Treffpunkte, Grillstellen und Spielmöglichkeiten für Jung und Alt integrieren sich in die unterschiedlichen Freiräume. Die direkte Zuordnung der gemeinschaftlichen Grünfläche zur Parzelle fördert den sozialen und ökologischen Austausch unterschiedlichster Nutzer- und Altersgruppen. Landschaftsschaukeln und -liegen an den Übergängen zum Quartier, intensiv gestaltete Spielplätze auf den Angern, sowie extensiv und naturnah gestaltete Bereiche an den flachen Uferzonen des Mühlbachs, laden zum Entdecken und Aneignen ein.

Die bestehende Gehölzstruktur wird nahezu vollständig erhalten, wie selbstverständlich in das Konzept integriert und im Sinne der Quartiersentwicklung nachhaltig ergänzt und vervollständigt. Im Mühlbachpark entsteht ein spannungsvolles Wechselspiel zwischen ökologisch wertvollen, stark durchgrüneten Bereichen heimischer Auengehölze und offener Blühwiesenflächen. Im Quartier bilden Blühgehölze auf den Plätzen und die Gärten farbige Akzente und Lebensraum.

Ein System aus In-Situ-Versickerung und Retentionsflächen mindert anfallendes Regenwasser, bevor es gefiltert in den Mühlbach gelangt. Durchgrünung und Durchlüftung sind Bestandteil der Leitidee des Konzeptes.

Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt über die Illenauer Straße. Von hier stechen vier verkehrsberuhigte Wohnstraßen in die jeweiligen Stadtfelder. Im Westen verbinden sich die verkehrsberuhigten Wohnstraßen über einen breiteren Rad- und Fußweg, der darüberhinaus auch von Versorgungs- und Notfallverkehr genutzt wird. In den aufgeweiteten Bereichen des Marktplatzes und des Spielangers entstehen wohnortnahe Treffpunkte, Kommunikationsorte und unterschiedliche Identifikationsräume. Ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz, schafft unabhängig vom Fahrverkehr zusätzliche Verbindungen zwischen den einzelnen Quartieren und Freiräumen und vernetzt diese mit den umgebenden Stadt- und Landschaftsräumen.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in ausreichender Zahl vorhanden. Parkiert wird straßenbegleitend und auf der jeweiligen Parzelle. Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen vorgesehen. Für die öffentlichen Funktionen, insbesondere die umgenutzte Reithalle und die Illenau, sind im Norden des Gebietes 72 Stellplätze geplant.

Baustruktur Nutzungen

Die historische Reithalle mit seinem markanten Vorplatz, welcher schon heute ab und zu für Märkte genutzt wird, könnte zum Zentrum eines regionalen Obst- und Bauernmarktes werden. Vorstellbar sind auch eine Mosterei und eine damit verbundene Erlebnisgastronomie. Das markante Tankstellengebäude könnte als kleines Café sowohl ankommende Besucher, als auch die Kunden und Mitarbeiter der in der Illenau untergebrachten Behörden und anderen Nutzer zur Verfügung stehen.

Die beiden kompakten Stadtfelder bieten durch ihr klares Gerüst Raum für unterschiedlichste Typologien und Nutzungen. Entlang der Illenauer Straße entstehen Köpfe mit dreieinhalb geschossigen Geschosswohnungsbauten, zum Teil freifinanziert gefördert. Reihenhäuser, Doppelhäuser und Stadtvillen gruppieren sich innerhalb der Felder zu eindeutigen Nachbarschaften und sorgen dadurch für ein gesundes soziales Gefüge aus unterschiedlichsten Bewohnergruppen. Die Quartiere bieten in der Dimensionierung ihrer Baufelder und im Kontrast zwischen Bindung am jeweiligen nördlichen Rand und Freiheit am jeweiligen südlichen Rand räumliche Stabilität und höchste Flexibilität in der Ausformulierung von Strukturen. Dieses System gibt den Quartieren Stabilität für eine flexible Anordnung der unterschiedlichen Haustypen und für ein nachfrageorientiertes und bedarfsgerechtes individuelles Bebauungsangebot. Die prozessuale Entwicklung des Gesamtgebietes ist selbst in kleinen Teilabschnitten und unter Berücksichtigung einer sich verändernden Marktsituation innerhalb eines einzelnen Stadtfeldes möglich.

Klimagerechte Energieversorgung / Nachhaltigkeit

Bei der Entwicklung des neuen Quartiers sollen alle Aspekte einer nachhaltigen umwelt- und flächenschonenden Bauweise beachtet werden. Um solare Energiegewinne abzuschöpfen, wird die Bebauung weitestgehend nach Süden ausgerichtet. Abstände und Verhältnis der Gebäude zueinander reduzieren etwaige Verschattungen und sorgen für eine gesunde Wohnumgebung. Eine dezentrale Energieversorgung durch beispielsweise ein Blockheizkraftwerk ist gewünscht und problemlos möglich. Regenerative Energien wie Solarenergie und Solarthermie können flächendeckend installiert werden. Dach- und Fassadenbegrünung sorgen für ein ausgeglichenes Quartiers- und Gebäudeklima. Die Größe der Parzellen und das Anlegen einer Quasi-Gartenstadt lassen Raum für eine nachhaltige Bewirtschaftung der eigenen Parzelle. Gebäude werden kompakt gehalten und in Passivbauweise errichtet. Eine verdichtete Bebauung aus Geschosswohnungsbau, Stadtvillen, Doppel- und Reihenhäuser vermindert den Energiebedarf des neuen Quartiers.

Kurze Wege im Quartier und eine gute Anbindung auch abseits der motorisierten Verkehrswege an die Versorgungsbereiche sorgen für eine umweltfreundliche und gesunde Lebensweise.

II. Städtebaulicher Rahmenplan

II. Städtebaulicher Rahmenplan

*Aufarbeitung und Anpassung der Maßnahmen
für den städtebaulichen Rahmenplan unter
Berücksichtigung des Ergebnisses des
Wettbewerbes.*

Auf dem Gelände der „Illenauwiesen“ wird von der Stadt Achern die Entwicklung eines neuen, hochwertigen Wohnquartiers mit integrierten öffentlichen Grünflächen geplant.

Nach erfolgreicher Durchführung eines interdisziplinären Ideenwettbewerbes zur Neuordnung ebendieses Gebietes, wird im Folgenden die städtebauliche Rahmenplanung vorgestellt. Grundlage für die Planungen bilden die Inhalte des Wettbewerbes unter Berücksichtigung der Beurteilung und Empfehlungen des Preisgerichtes.

II.1 Einleitung

Der Städtebauliche Rahmenplan ist eine informelle Planung und nach §1 Abs.6 Punkt 11 BauGB ein öffentlicher Belang.

Die Große Kreisstadt Achern im Ortenaukreis ist eine Stadt im westlichen Baden-Württemberg. Sie besticht durch ihre einzigartige geografische Lage am Fuße des nördlichen Schwarzwaldes vor der Hornisgrinde, am Eingang des Achertals sowie am östlichen Rand der Oberheinischen Tiefebene. Mit einer Einwohnerzahl von 25.319 (Stand Dez. 2016) bildet Achern die viertgrößte Kreisstadt und ist Mittelzentrum der Region Südlicher Oberrhein. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca 65 km² und gliedert sich in die Kernstadt und die seit den 70er Jahren eingegliederten Stadtteile.

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Rahmenplan umfasst den Abschnitt der Illenauwiesen nördlich der Pappelallee, westlich der Illenaustraße und östlich des Mühlbachs und die darin inbegriffenen Flurstücke. Der Entwurfsbereich umfasst die städtischen Grundstücke 374, 375, 408/21 und 2755 sowie die im Privatbesitz befindlichen Flurstücke 2751, 2752, 2753, 2754, 374/1 (384/1, 383/1 als Option) auf der Gemarkung Achern.

Im Norden wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Entwicklungsgebiet I, II, III und IV

Umfassen Teilbereiche des Flurstücks 375. Das Flurstück befindet sich im Besitz der Stadt Achern. (s. dazu Bestandsplan S.25)

Entwicklungsgebiet IV_Option

Umfasst die Flurstücke bzw Teilbereiche der Flurstücke 375, 383/1 und 384/1. Die Flurstücke 383/1 und 384/1 befinden sich in Privatbesitz. (s. dazu Bestandsplan S. 25)

II.3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist somit bauplanungsrechtlich als Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zu betrachten. Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des aktuellen Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgesellschaft Achern vom 05.12.2012 und wird dort in seinen südlichen Bereichen als Wohnbaugebiet dargestellt.

II.4 Stadträumliches Konzept

Das im Südosten an die Innenstadt angrenzende, ca. 5 ha große Areal der Illenauwiesen, stellt eines der letzten Gebiete zur inneren stadtplanerischen Entwicklung der Stadt Achern dar.

Prägend für diesen Teil der Stadt ist die ehemalige Nervenheilanstalt „Illenau“, ein klassizistisches Ensemble aus dem frühen 19. Jahrhundert. Die historische Anlage ist in ihrer Ikonographie ein prägender Bestandteil Acherns. Die Erschließung der Anstalt erfolgte über eine zentrale Mittelachse, die heutige „Illenauer Allee“. Sie führt, inszeniert als Sichtachse zur Horningsrinde, über die Anlage direkt auf das Plangebiet zu.

Neben der Anknüpfung an die stadträumlichen Bezüge, zielt das Gesamtkonzept darauf ab, die prägenden Elemente des Areals, wie den Acherner Mühlbach und den schützenswerten Vegetationsbestand bestmöglich untereinander zu verknüpfen. Definiert wird ein grüner Korridor – der Landschaftspark am Mühlbach – als Rückgrat, in den sich die baulichen Relikte, wie die denkmalgeschützte ehemalige Reithalle, das prägnante Tankstellengebäude und das Sandsteinbecken der ehemaligen Männerbadeanstalt Illenau als identitätsstiftende Orte integrieren. Der Landschaftsraum, ausgehend im weitesten Sinne von den Gipfeln des Schwarzwaldes, wird auf diese Art bis ins Stadtzentrum geführt und vernetzt sich mit der Hauptstraße und dem Stadtgarten.

Anhand des nebenstehenden Schwarz-Grünplans wird das Körnungsverhältnis des neuen Wohnquartiers im Vergleich zu den umliegenden Strukturen deutlich. Außerdem zeigt sich die Einbindung in das vorhandene übergeordnete Grün, welches sich im Norden und Südosten anbindet.



Um den Freiraum klar zu definieren, wird die vorhandene Bebauung an der Illenauer Straße sinnvoll ergänzt. Das neue Wohnquartier zeigt sich in kompakter Struktur aus vier klaren Baufeldern. Hier entsteht überwiegend Geschosswohnungsbau, angeordnet in Form von Wohnhöfen. Die Hofbereiche schaffen eine hohe Qualität und fördern vor allem die Quartiersgemeinschaft. Eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohntypologien kann hier abschnittsweise realisiert werden. Geplant sind unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypologien wie Reihenhäuser, Baugruppen und geförderter Wohnungsbau. Durch die verschiedenen Bautypologien und die jeweils verschiedene Zielgruppen entsteht ein wohl durchmischtes Sozialgefüge innerhalb des Quartiers.

II.5 Städtebaulicher Entwurf

Entlang der mit ca. 8000 Kfz/24h mittelstark frequentierten Illenauer Straße entstehen insgesamt vier kompakte, klar formulierte Stadtfelder. Ihnen zugrunde liegt ein klares, lineares Gerüst, angelehnt an die vorhandene Bautypologie der ehemaligen Heil- und Pflegeanstalt, welches in seiner Eindeutigkeit ein hohes Maß an Flexibilität bietet. Es entsteht der Raum für unterschiedliche Typologien und Nutzungen.

Der Bauabschnitt I setzt sich im Norden mit einer 50 cm erhöhten Sockelzone gut vom gegenüber liegenden öffentlichen Platz ab. Hierdurch bildet er die einzige Ausnahme, da in den übrigen Baufeldern eine solche Sockelzone nur an den südlichen Punkthäusern vorgesehen ist. An den jeweils östlichen Rändern der Bauabschnitte I und II bilden zur Straße hin geschlossene Gruppen einen Kopf aus viergeschossigen Geschosswohnungsbauten.

In westlicher Richtung schließen weitere Geschosswohnungsbauten als Punkthäuser an.

Selbiges gilt auch für den Bauabschnitt III, der sich im Wesentlichen von den vorigen Abschnitten nur durch eine geringere Fläche unterscheidet. Lediglich der Bauabschnitt IV gliedert sich mit einer ausschließlichen Zeilenbebauung an den Rest des Entwurfes an. So entsteht für das Gesamtgebiet ein angemessener baulicher Rand, während gleichzeitig das umgebende Gebiet aufgegriffen wird.

Das Quartier bietet in der Dimensionierung seiner Baufelder räumliche Stabilität und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die Ausformulierung baulicher Strukturen. So können Haustypen nachfrageorientiert ausgetauscht werden und den aktuellen Anforderungen des Marktes, auch während einer bereits begonnenen Realisierung in einzelnen Abschnitten, angepasst werden.

Die Umsetzung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Achern vom 21.11.2016 „Preisgünstiges Wohnen in Achern“ kann generell

bei Bedarf in allen Gebäuden erfolgen, bietet sich aber besonders im Bereich der zur Illenauer Straße gerichteten Riegelbauten an.

Im Inneren der Baufelder befinden sich die jeweils zur Nachbarschaft gehörigen, halböffentlichen Gemeinschafts- und Spielbereiche, die in ihrer klaren Abgrenzung für die nötige Privatheit sorgen. Sie sind in ihrem privaten Charakter dennoch Orte des Austausches und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Zwei entscheidende Aufweitungen im Quartier - der geräumige Quartiersplatz mit Café im Norden, sowie ein Spielanger weiter südlich - sorgen für die nötige Vernetzung des neuen Wohngebietes mit den angrenzenden Nachbarschaften jenseits der Illenauer Straße.

Der urbane Platz an der Reithalle stellt die gewünschte Verbindung zur Illenau her. Gleichzeitig sorgt ein größerer Antrittsplatz für die formale Umsetzung der Funktion als Haupteingang zum Illenauquartier. Hierüber werden die ankommenden Auto- und Radfahrer, aber auch Fußgänger entlang der Illenauer Straße aufgefangen und ins Quartier geleitet.

Gemeinsame Treffpunkte, Grillplätze, Orte zum allgemeinen Austausch und Spielflächen für Jung und Alt integrieren sich in die Freiräume zwischen den einzelnen Baufeldern und hin zum Mühlbach. Landschaftsschaukeln und-liegen an den Übergängen zum Quartier, intensiv gestaltete Spielplätze auf den Angern, sowie die Gemeinschaftsflächen im Inneren der Baufelder bilden ein vielfältiges Naherholungsangebot und laden zum Aneignen und Entdecken ein.

Die dargestellten Gehölze entsprechen größtenteils der vorhandenen Situation, sind jedoch nicht aufgemessen und wurden daher größtenteils in ihrer Lage und Dimension angenommen.

II.6 Änderungen zum Wettbewerbsbeitrag

Entgegen der Ausformulierung im Wettbewerbsbeitrag und auf Empfehlung des Preisgerichtes hin, wird fortan von der zusätzlichen Setzung der Stadtvillen am westlichen Quartiersrand, abgesehen. Der dadurch gewonnene Raum, wird teilweise den Parkflächen zugerechnet, teilweise genutzt, um die vier Bauabschnitte in ihrer Dimensionierung weiter zu optimieren und dank einer leichten Vergrößerung der Baufelder nach Westen hin, eine noch schärfere Bildung der Nachbarschaften umzusetzen.

Ferner sind die Anregungen der NaBu-Gruppe Bühl-Achern in das Freiraumkonzept eingeflossen, so dass ein höherer Schutz der ansässigen Flora und Fauna gewährleistet werden kann (siehe dazu Abschnitt „III.Freiraumplanerisches Konzept“ ab S.43).



Abb.1: Luftbild Entwurfsgebiet

II.7 Bestandssituation

Das Bild des heutigen Areals ist durch eine durchgrünte Brachfläche, in Form einer starken Aufweitung zwischen dem Acherner Mühlbach im Westen und der Illenauer Straße im Osten geprägt. Auf dem Konversionsgelände finden sich außerdem einige identitätsstiftende Relikte der unterschiedlichen historischen Nutzungen: Die denkmalgeschützte ehemalige Reithalle, ein prägnantes Tankstellengebäude sowie das Sandsteinbecken des ehemaligen Herrenbades der „Illenau“.

Im hinteren Bereich der Wiesen, westlich der neu beplanten Fläche, befindet sich der derzeit kaum wahrnehmbare Mühlbach, an dessen Verlauf sich eine Vielzahl an für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutenden Bereiche angesiedelt haben.



	Entwicklungsgebiet		Sukzessionswald aus Laubbäumen mit flächendeckendem Brombeerunterwuchs
	Entwicklungsgebiet, optional		Gebüsch trockenwarmer Standorte (mit alten Obstsorten)
	Flurstücke privat		Saumvegetation trockenwarmer Standort (beeinträchtigt)
	baul. Anlagen, Gebäude, Erhalt		Sukzessionsfläche, Überplanung Wohngebiet
	baul. Anlagen, Gebäude Abriss		Kraftwerkskanal (Achnerer Mühlbach)
	Versiegelte Fläche (Asphalt, Betonplatten und -pflaster, Granitpflaster), Abriss		Besonders erhaltungswürdige Bäume: Ei= Stiel-/Traubeneiche, Es= Esche, Fa= Feldahorn Eib= Eibe, Hab = Habitatbaum, A= Bergahorn
	Lagerfläche		
	Auwald am Mühlbach (Schwarzerlen-Eschen-Wald)		





II.8 Nutzungskonzept

Die vier neuen Stadtfelder entlang der Illenauer Straße integrieren verschiedene Bautypologien und Nutzungen. So finden sich am östlichen Rand der Baufelder I-III viergeschossige Geschosswohnungsbauten, entlang der Illenauer Straße. Sie bilden für die dahinter liegenden Wohnhäuser einen strukturellen Abschluss der einzelnen Nachbarschaften.

Die im Süden der Baufelder angeordneten, punktförmigen Wohnhäuser sind sowohl als Geschosswohnungsbau, als auch als Doppel- oder Einfamilienhäuser realisierbar. Ihre Geschossigkeit liegt bei drei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoss durch Dachterrassen optisch verkleinert wird. Derzeit als Vollgeschoss berechnet, wäre es auch denkbar, im weiteren Prozess aus dem Dachgeschoss ein Staffelgeschoss zu bilden. Die Bestandsbauten werden mit neuen Nutzungen versehen. Das Trafohäuschen im nördlichen Teil könnte zu einem Fledermaushabitat umfunktioniert werden („Fledermausturm“) und die ehemalige Tankstelle bietet Raum für ein Café am Park. Für das Bestandsgebäude der ehemaligen Reithalle wäre eine öffentliche Nutzung denkbar.



II.9 Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt über die Illenauer Straße. Von hier stehen vier verkehrsberuhigte Wohnstraßen in die jeweiligen Stadtfelder. Im Westen verbinden sich die verkehrsberuhigten Wohnstraßen über einen breiteren Rad- und Fußweg, der darüber hinaus auch von Versorgungs- und Notfallverkehr genutzt werden kann. In den aufgeweiteten Bereichen des Platzes an der Reithalle und des Spielangers entstehen wohnortnahe Treffpunkte, Kommunikationsorte und unterschiedliche Identifikationsräume. Ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz, schafft unabhängig vom Fahrverkehr zusätzliche Verbindungen zwischen den einzelnen Quartieren und Freiräumen und vernetzt diese mit den umgebenden Stadt- und Landschaftsräumen.

Geparkt wird in Tiefgaragen. Für die öffentlichen Funktionen, insbesondere die umgenutzte Reithalle und die Illenau, sind im Norden des Gebietes 72 Stellplätze ausgewiesen.



II.10 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Wohngebietes muss im weiteren Planungsverlauf, unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse detailliert ausgearbeitet werden.

Angestrebt wird eine größtmögliche Versickerung vor Ort. Anfallendes Regenwasser auf den Gemeinschaftsflächen innerhalb der Baufelder, sollte in offenen Rinnen westwärts in die Muldenflächen am Landschaftspark geleitet und dort versickert werden.

Der Mühlbach eignet sich als Vorfluter, sodass anfallendes Oberflächenwasser auch hierin eingeleitet werden kann.

Optionale Zisternenanlagen für die Dachentwässerung, sowie Regenwasser von den Wohnstraßen und Plätzen werden unterirdisch in die neu herzustellende Regenwasserkanalisation eingeleitet und teilweise vor Ort mittels Rigolensystemen versickert. Ein Anschluss an die Kanalisation in der Illenauer Straße ist darüber hinaus zu prüfen.



II.11 Stellplatznachweis

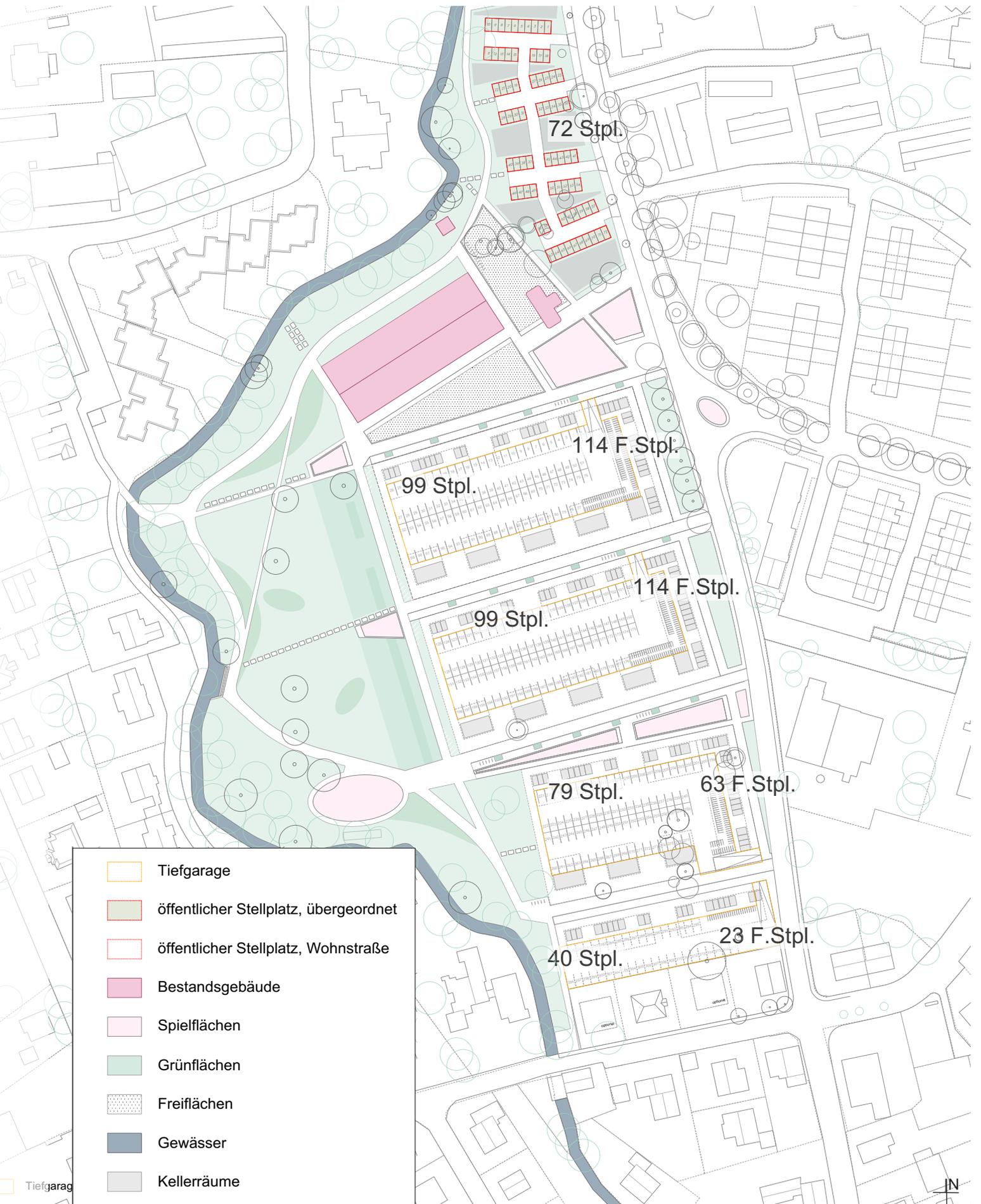
Anzahl PKW Stellplätze Variante 1

Tiefgaragen insgesamt:		317 SP
Illenau und Umgebung:		72 SP
	Großparkplatz	
	<i>davon</i> für Verwaltung	50 SP
	Bedarf Alte Reithalle	22 SP
insgesamt:		389 SP

Anzahl Fahrradstellplätze Variante 1

2 SP/Wohneinheit	(157 WE x 2 SP)	314 SP
------------------	-----------------	---------------

Abbildung rechts:
Stellplatzplan (Variante 1)
verkleinert o.M.



Anzahl PKW Stellplätze Variante 2

Tiefgaragen insgesamt:	446 SP
-------------------------------	---------------

Illenau und Umgebung:	72 SP
------------------------------	--------------

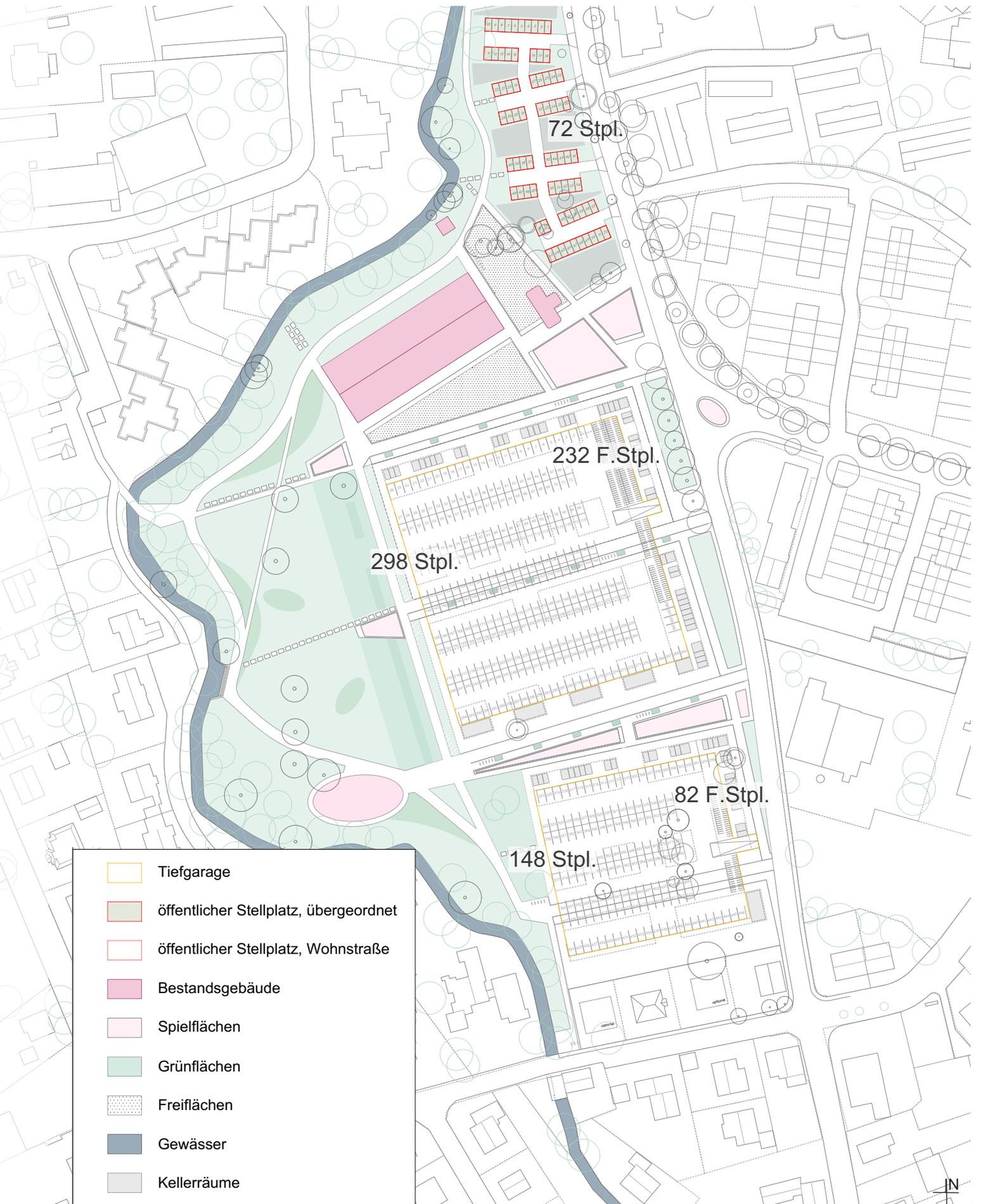
Großparkplatz:		
<i>davon</i> für Verwaltung		50 SP
Bedarf Alte Reithalle		22 SP

insgesamt:	518 SP
	(+129 zu Variante 1)

Anzahl Fahrradstellplätze Variante 2

2 SP/Wohneinheit	(157 WE x 2 SP)	314 SP
------------------	-----------------	---------------

Abbildung rechts:
Stellplatzplan (Variante 2)
verkleinert o.M.



Ruhender Verkehr

Allen Berechnungen liegt ein Stellplatzschlüssel von 2 SP/WE zugrunde. In den Bereichen des Geschosswohnungsbaus werden Tiefgaragen geplant, die für die Anwohner je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze bieten. Darüber hinaus besteht hier die Möglichkeit eventuell notwendige Parkplätze mit zur Verfügung zu stellen, die sich in Abhängigkeit einer bestimmten Nutzung des ehemaligen Reithallengebäudes ergeben. Auch behindertengerechte Stellplätze werden hier ausreichend angeboten.

Für die Nutzer der Illenau werden insgesamt 50 Stellplätze auf dem neu geplanten Parkplatz an der Illenauer Straße, vorgesehen. Die Besucherstellplätze haben eine Fläche von 12,5m² (5mx2,5m). Da von hier aus auch die ehemalige Reithalle gut zu erschließen ist, sind zusätzlich insgesamt 22 Stellplätze für die Besucher der Halle angedacht.

Die Stellplätze der Tiefgaragen sind mit 15m²(5mx3m) reiner Aufstellfläche berechnet, da bei der weiteren Planung der Tiefgaragen, die Tragkonstruktion mit zu berücksichtigen sein wird.

Variante 1 der Tiefgaragenkonzepte bietet insgesamt 317 PKW Stellplätze, Variante 2 insgesamt 446 Stellplätze. Es entstehen also 129 zusätzliche Stellplätze. (Siehe dazu Berechnung S. 30 und S. 32.)

Die vorgesehenen Tiefgaragen haben jeweils eine Größe von über 1000 m², womit sie als Großgaragen gelten (§1 Abs.8 GaVO Ba-Wü).

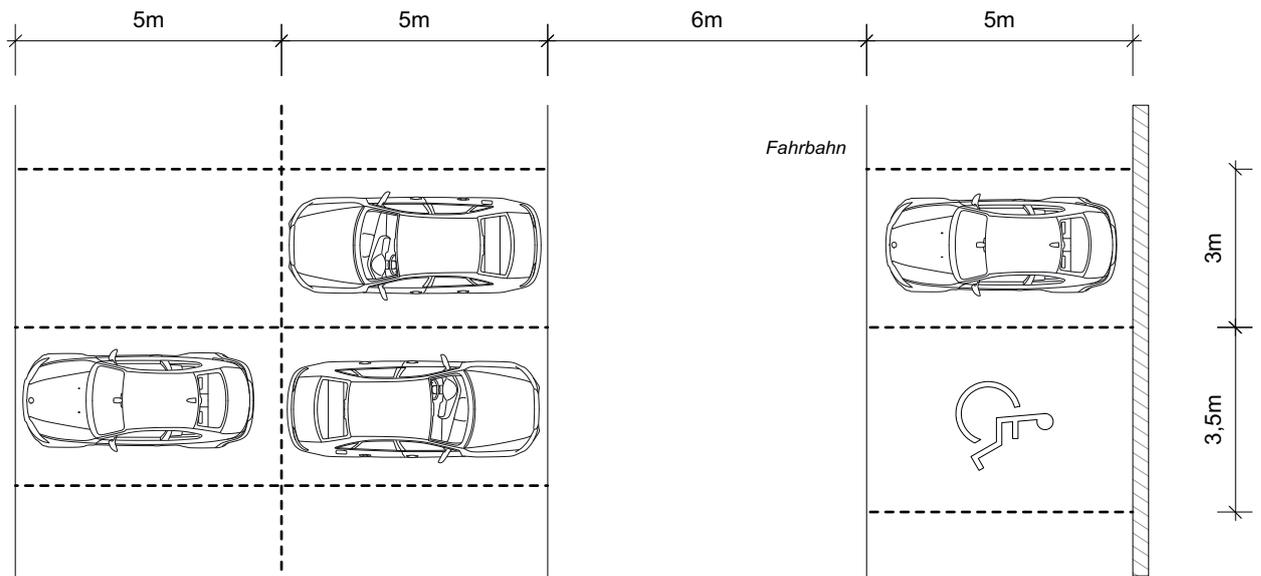
Die Zu- und Ausfahrten haben voneinander getrennte Fahrbahnen von mindestens 2,75 m Breite. Außerdem wird ein von der Fahrbahn baulich erhöhter Gehweg von 0,8 m Breite vorgesehen (§2 Abs.2-4 GaVO Ba-Wü). Die Fahrbahnrampen der Zu- und Ausfahrten weisen eine Steigung von unter 15 Prozent auf und zur öffentlichen Straße hin ist ausreichend Platz für eine 3m breite Aufstellfläche vorhanden (§3 Abs.1 GaVO Ba-Wü)

Die Fahrbahnen sind mit 6m breit genug, um die Stellplätze im 90° Winkel zur Fahrbahn anzuordnen und mit Gegenverkehr zu funktionieren (§4 Abs.3 GaVO Ba-Wü).

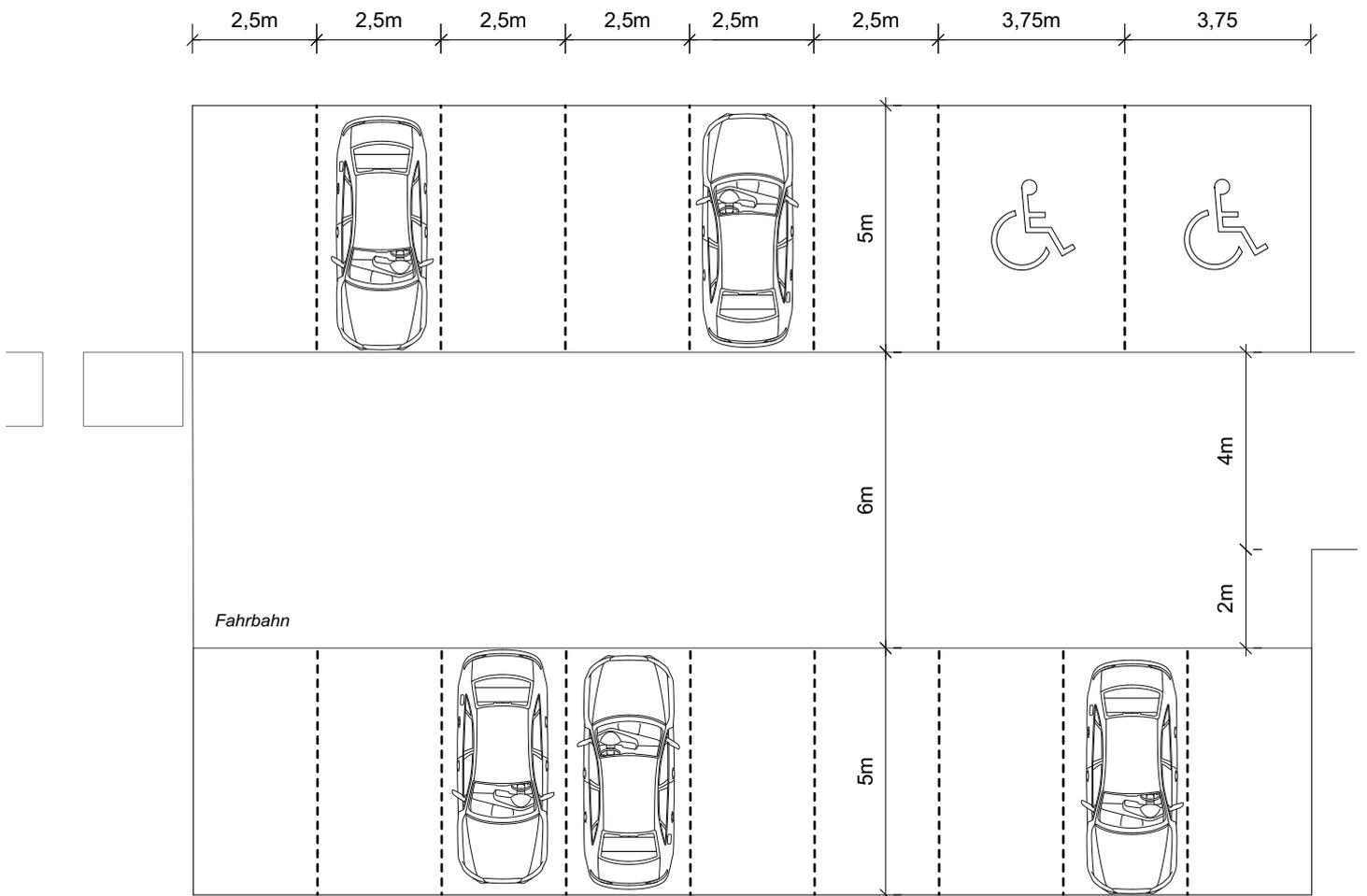
Es wird durchgehend eine lichte Raumhöhe von min. 2m eingehalten und die Garage ist mit einer Sprinkleranlagen ausgestattet. Dadurch ergeben sich Rauchabschnitte von maximal 5000 m². Außerdem sind entsprechend §7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 GaVO Ba-Wü voneinander unabhängige Rettungswege vorgesehen. Zum Einen über die Fluchttreppen der Gebäude und zum Anderen über die Rampen der Zu- und Abfahrten.

Fahrradstellplätze für die Bewohner der Illenauwiesen befinden sich sowohl in den Kellerersatzräumen der Wohnhäuser, als auch im Vorzonenbereich nahe der Gebäudezugänge in den einzelnen Wohnstraßen. Die Tiefgaragen sind durch die vorhandenen Aufzüge barrierefrei zugänglich. Die Maße eines Fahrradstellplatzes betragen 2m x 0,8m. Pro Stellplatz wird also ein Flächenbedarf von 1,6 m² angenommen.

Gerade in Zusammenhang mit dem Naturerlebnis im neuen Mühlbachpark bieten sich Stationen zum bikesharing oder für e-bike-Ausleihen an.



Beispiel Dimensionierung Tiefgarage



Beispiel Dimensionierung Besucherstellplatz Illenauer Straße

II.12 Städtebauliche Kennzahlen

Kennzahlen Entwicklungsgebiet I
(jeweils bezogen auf Tiefgarage Variante 1)

(FSP = Fahrradstellplätze)

<i>Geschoss</i>	<i>Gesamt</i>
Tiefgarage/KG	4.180 m ²
EG	1.920 m ²
1.OG	1.982 m ²
2.OG	1.797 m ²
3.OG	640 m ²
Bruttogrundfläche BGF (DIN 277)	10.519 m²
Geschossfläche GF (nach §20 BauNVO)	6.339 m ²
Grundstücksfläche	5.555 m ²
Grundfläche (nach §19 BauNVO)	4.889 m ²
GRZ I/GRZ II	0,35/0,88
GFZ	1,14
Anteil Wohnfläche (70% BGF)	4.437 m²
Anzahl WE (bei 90 m²/WE)	49
Stellplätze/WE	2
ΣStellplätze privat	ca. 98
notwendige Fläche TG (bei 25m²/SP)	2.450 m²
geplante Fläche TG V1 (ohne FSP)	2.891 m²
geplante Fläche TG V2 (ohne FSP)	4.369 m²

Kennzahlen Entwicklungsgebiet II
(jeweils bezogen auf Tiefgarage Variante 1)

<i>Geschoss</i>	<i>Gesamt</i>
Tiefgarage/KG	4.180 m ²
EG	1.920 m ²
1.OG	1.982 m ²
2.OG	1.797 m ²
3.OG (Staffelgeschoss als Vollgeschoss)	640 m ²
Bruttogrundfläche BGF (DIN 277)	10.519 m²
Geschossfläche GF (nach §20 BauNVO)	6.339 m ²
Grundstücksfläche	5.555 m ²
Grundfläche (nach §19 BauNVO)	4.889 m ²
GRZ I/GRZ II	0,35/0,88
GFZ	1,14

Anteil Wohnfläche (70% BGF)	4.437 m²
<hr/>	
Anzahl WE (bei 90 m²/WE)	49
Stellplätze/WE	2
ΣStellplätze privat	ca. 98
<hr/>	
notwendige Fläche TG (bei 25m²/SP)	2.450 m²
geplante Fläche TG V1 (ohne FSP)	2.891 m²
geplante Fläche TG V2 (ohne FSP)	4.369 m²

Geschoss	Gesamt
Tiefgarage/KG	3.341 m ²
EG	1.620 m ²
1.OG	1.620 m ²
2.OG	1.494 m ²
3.OG (Staffelgeschoss als Vollgeschoss)	500 m ²
<hr/>	
Bruttogrundfläche BGF (DIN 277)	8.575 m²
Geschossfläche GF (nach §20 BauNVO)	5.234 m ²
<hr/>	
Grundstücksfläche	4.346 m ²
Grundfläche (nach §19 BauNVO)	3.927 m ²
GRZ I/GRZ II	0,37/0,90
GFZ	1,20
<hr/>	
Anteil Wohnfläche (70% BGF)	3663 m²
<hr/>	
Anzahl WE (bei 90 m²/WE)	41
Stellplätze/WE	2
ΣStellplätze privat	ca. 82
<hr/>	
notwendige Fläche TG (bei 25m²/SP)	2.050 m²
geplante Fläche TG V1 (ohne FSP)	1.339 m²
geplante Fläche TG V2 (ohne FSP)	3.395 m²

Kennzahlen Entwicklungsgebiet III
(jeweils bezogen auf Tiefgarage Variante 1)

Kennzahlen Entwicklungsgebiet IV
exklusive Option
(jeweils bezogen auf Tiefgarage Variante 1)

(FSP = Fahrradstellplätze)

Geschoss	Gesamt
Tiefgarage/KG	1.769 m ²
EG	792 m ²
1.OG	792 m ²
2.OG	594 m ²
<hr/>	
Bruttogrundfläche BGF (DIN 277)	3.947 m²
Geschossfläche GF (nach §20 BauNVO)	2.178 m ²
Grundstücksfläche	2.074 m ²
Grundfläche (nach §19 BauNVO)	1.828 m ²
GRZ I/GRZ II	0,38/ 0,88
GFZ	1,05
<hr/>	
Anteil Wohnfläche (70% BGF)	1.525 m²
<hr/>	
Anzahl WE (bei 90 m²/WE)	17
Stellplätze/WE	2
ΣStellplätze privat	ca. 34
<hr/>	
notwendige Fläche TG (bei 25m²/SP)	847 m²
geplante Fläche TG V1 (ohne FSP)	1.346 m²
geplante Fläche TG V2 (ohne FSP)	1.120 m²

Kennzahlen Entwicklungsgebiet IV
inklusive Option

Geschoss	Gesamt
Tiefgarage/KG	2.057 m ²
EG	1.080 m ²
1.OG	1.080 m ²
2.OG	882 m ²
<hr/>	
Bruttogrundfläche BGF (DIN 277)	5.099 m²
Geschossfläche GF (nach §20 BauNVO)	3.042 m ²
Grundstücksfläche	3.987 m ²
Grundfläche (nach §19 BauNVO) (inkl. Bestand)	2.847 m ²
GRZ I/GRZ II	0,27/0,71
GFZ	0,76

Anteil Wohnfläche (70% BGF)	2.129 m²
<hr/>	
Anzahl WE (bei 90 m²/WE)	24
Stellplätze/WE	2
ΣStellplätze privat	ca. 48
<hr/>	
notwendige Fläche TG (bei 25m²/SP)	1.200 m²
geplante Fläche TG	1.193 m²

Geschoss	Gesamt
Tiefgarage/KG	13.470 m ²
EG	6.252 m ²
1.OG	6.376 m ²
2.OG	5.682 m ²
3.OG (Staffelgeschoss als Vollgeschoss)	1.780 m ²

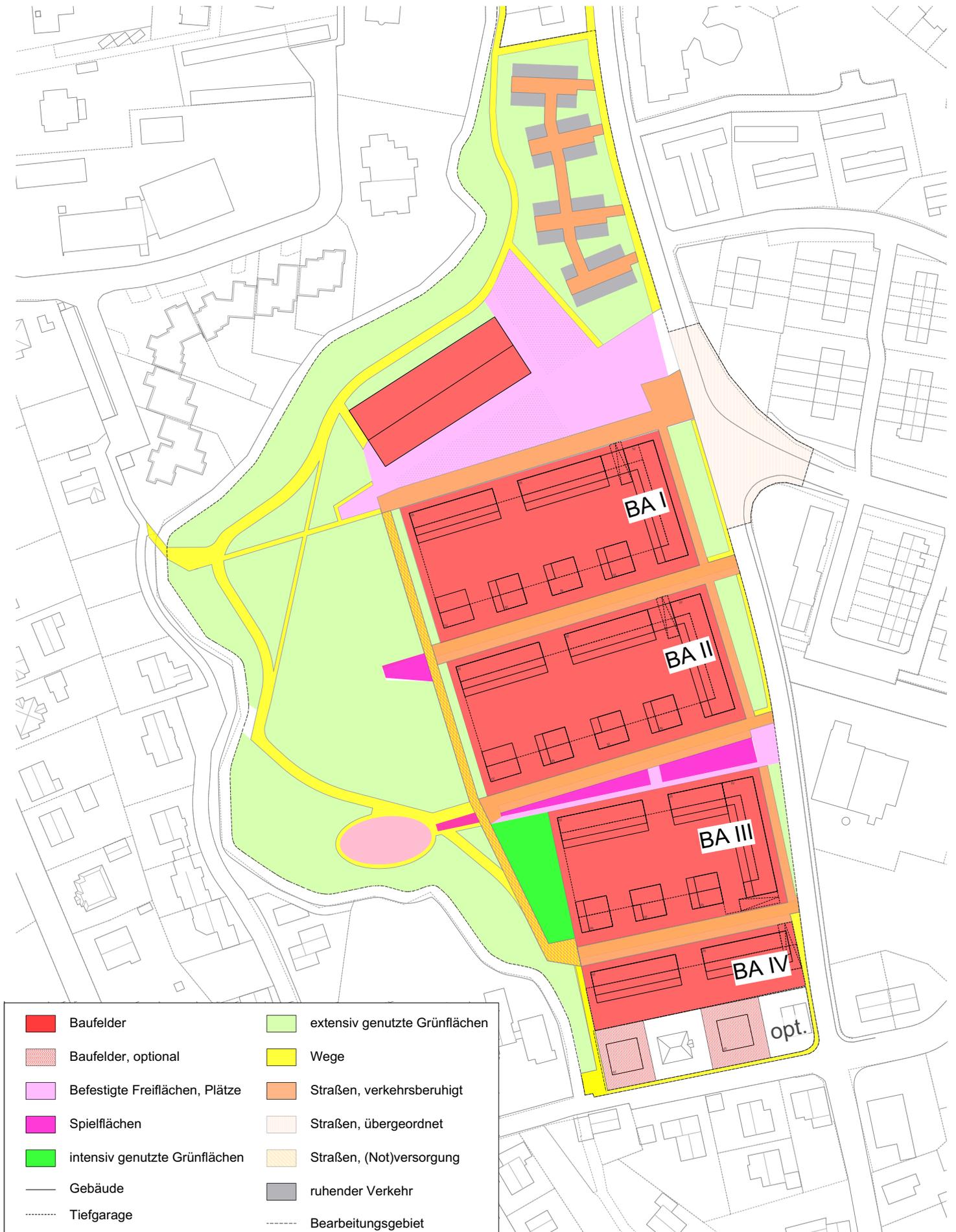
Kennzahlen zusammengefasst
(jeweils bezogen auf Tiefgarage Variante 1)
(ohne IV optional)

Bruttogrundfläche BGF (DIN 277)	33.560 m²
Geschossfläche GF (nach §20 BauNVO)	20.090 m ²
Grundstücksfläche (Nettobauland)	17.530 m ²
Grundfläche (nach §19 BauNVO)	15.533 m ²
GRZ I/GRZ II	0,36/0,89
GFZ	1,15

Anteil Wohnfläche (70% BGF)	14.133 m²
<hr/>	
Anzahl WE (bei 90 m²/WE)	156
Stellplätze/WE	2
ΣStellplätze privat	ca. 312
<hr/>	
notwendige Fläche TG (bei 25m²/SP)	7.800 m²
geplante Fläche TG V1 (ohne FSP)	8.467 m² + 1.043 m ²
geplante Fläche TG V2 (ohne FSP)	13.252 m² + 5.401 m ²

Fläche Bearbeitungsgebiet:		55.616 m²
Fläche Bestandshalle:		1.686 m²
		Gesamt
∑ Baufelder I-IV (ohne Option)		17.530 m²
davon	Grundfläche	15.533 m ²
	Restfläche	1.997 m ²
		Gesamt
∑ Freiflächen		28.296 m²
davon	Wege	3.296 m ²
	befestigte Flächen	5.305 m ²
	Spielflächen	706 m ²
	Plätze	4.599 m ²
	intensiv genutztes Grün	1.573 m ²
	extensiv genutztes Grün	18.122 m ²
		Gesamt
∑ Verkehrsflächen		8.104 m²
davon	Straßen	7.204 m ²
	verkehrsberuhigt	4.680 m ²
	(Not)versorgung	729 m ²
	Stellflächen PKW	900 m ²
∑ Stellplätze öffentlich	(5m x 2,5m) = 12,5 m ²	72 Stück
∑ Tiefgaragenstellplätze	(5m x 3m) = 15 m ²	Variante 1: 317 Stück
	(exklusive Konstruktionsfläche der TG selbst)	Variante 2: 446 Stück

Abbildung rechts:
Flächennachweis verkleinert o.M.



III. Freiraumplanerisches Konzept

III. Freiraumplanerisches Konzept

*Aufarbeitung und Anpassung der
Maßnahmen für das Freiraumkonzept
unter Berücksichtigung des
Wettbewerbsergebnisses.*

Die Freianlagen des Areals der Illenauwiesen Achern werden in drei Teilbereiche untergliedert - Die neuen Außenräume der Wohnfelder, der Landschaftspark am Mühlbach, als eine Art „Grünes Rückgrat“ des Quartiers und das Umfeld der Alten Reithalle mit nördlich angrenzender Stellplatzanlage.

Freiflächen des Wohnquartiers

Die hochwertige und einheitliche Gestaltung der Außenanlagen des Wohnquartiers wird das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation mit dem Standort stärken. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Aufenthaltscharakter stellen die Erschließung (Querschnitt 4,5m) sicher und schaffen darüber hinaus (Querschnitt 3m) Standorte für Einbauten wie Fahrradbügel oder Bänke und geben Platz für Straßengehölze. Die Vorgärten der Gebäude können mittels flacher Mauern in Sitzhöhe oder niedriger Hecken- und Staudenpflanzungen (z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weide (*Salix purpurea* 'Nana'), u.a.) zu den Wohnstraßen hin abgeschirmt werden. Eine zusammenhängende Gestaltung sorgt für das gewünschte einheitliche Gesamtbild des Quartiers.

Ein Spielanger trennt in Verlängerung des Sandsteinbeckens die beiden Stadtfelder. Hier finden zusätzlich zu den Funktionen der Wohnstraße auch Spielgeräte ihren Platz. Weitere Spielangebote sowie Aufenthaltsbereiche werden jeweils im Inneren der Baufelder, den Gemeinschaftsbereichen, angeboten. Hier werden Sitzgruppen und Pflanzungen für die Nachbarschaften vorgesehen. Neupflanzungen und der mögliche Erhalt von Gehölzbestand muss mit den jeweiligen Tiefgaragenstandorten abgestimmt werden. In den Bereichen der ehemaligen Betonbodenplatten sollte eine Prüfung für den möglichen Erhalt dieser stattfinden. Sie könnten den Untergrund für sportliche Nutzungen wie Streetball oder Tischtennis bieten.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss im weiteren Planungsverlauf, unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse detailliert ausgearbeitet werden. Angestrebt wird eine größtmögliche Versickerung vor Ort. Anfallendes Regenwasser auf den Gemeinschaftsflächen innerhalb der Baufelder sollte westwärts, in offenen Rinnen in die Muldenflächen am Landschaftspark geleitet und dort versickert werden. Optionale Zisternenanlagen für die Dachentwässerung sowie Regenwasser von den Wohnstraßen und Plätzen werden unterirdisch in die neu herzustellende Regenwasserkanalisation oder, wenn möglich, in den Mühlbach eingeleitet und teilweise vor Ort mittels Rigolensystem versickert. Ein Anschluss an die Kanalisation in der Illenauer Straße ist darüber hinaus zu prüfen.

Landschaftspark am Mühlbach

Ein neuer Landschaftspark entlang des Mühlbachs wird in das Freiraumsystem der Stadt eingegliedert und kann die Anbindung für das neue Quartier für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung, mit Anschluss an die Innenstadt sicherstellen. Sowohl der wertvolle Bestand der Auenbereiche, als auch das historische Relikt des Sandsteinbeckens der ehemaligen Herrenbadeanstalt, werden dabei in die Gestaltung integriert. Um den natürlichen

Charakter des Areals zu wahren, wird eine überwiegend extensive Gestaltung vorgesehen. Eine Etablierung von neuen Nutzungen und Aufenthaltsqualitäten wird darüber hinaus punktuell vorgeschlagen, um den zu erwartenden Nutzungsdruck gezielt aufzunehmen und sensiblere Bereiche zu entlasten. Im Landschaftspark entsteht dadurch ein spannungsvolles Wechselspiel zwischen den ökologisch wertvollen und stark durchgrüntem Bereichen der Auenvegetation, den offenen Stauden- und Blühwiesenflächen sowie den intensiv und hochwertig gestalteten Aufenthaltsbereichen.

Als Hauptelement wird, in Anlehnung an den Mühlbach, eine geschwungene Promenade vorgesehen. Diese erlaubt in ausreichender Dimensionierung die Durchwegung für Fußgänger-, und Radverkehr. Um zusätzliche Freizeitnutzung z.B. für Inlineskaten zu ermöglichen und im Sinne der Barrierefreiheit, wird ein befestigter Wegebelag vorgeschlagen. Um neue Nutzungen im Park zu etablieren, wird entlang der Promenade ein begleitendes Band vorgesehen, welches kleinere Einbauten aufnehmen kann. Wünschenswert wären Bänke und Abfallbehälter, Beleuchtungselemente, Fitness- und kleinere Spielgeräte sowie Informationstafeln zur Vermittlung von Umweltthemen („Naturlehrpfad“).

Um den Kontakt zum Ufer des Mühlbachs einzuschränken, kann vor besonders sensiblen Bereichen an der Westkante der Promenade eine Mauer in Sitzhöhe vorgesehen werden, welche subtil den Zugang in die dahinterliegenden Areale einschränkt. Zusätzlich werden dichte Pflanzungen heimischer Straucharten als Unterwuchs etabliert, um die Zugänglichkeit gezielt zu erschweren. (z.B. mittels Weide, Schwarzer Holunder, Strauchrose,...).

Darüber hinaus soll punktueller Kontakt mit dem Mühlbach für die Nutzer hergestellt werden. So entsteht in Verlängerung der Achse an der Alten Reithalle und der Brücke über den Mühlbach ein Rastplatz mit Bänken. In unmittelbarer Nähe werden Fahrradbügel vorgesehen. Zusätzlich führen Sitzstufen zum Wasser.

Weiterhin wird ein Natur-Kneippen im leicht geweiteten Flussbett vorgeschlagen. Zum gesundheitsfördernden Nutzen etabliert es die Möglichkeit, wieder in den direkten Kontakt mit dem Wasser des Mühlbachs zu gelangen und erinnert gleichzeitig an die ehemals vorhandenen Bäder der Heil- und Pflegeanstalt Illenau. Der Standort dafür wird in Verlängerung eines Wohnweges gewählt, um eine gute Anbindung zu gewährleisten und genügend Abstand zum etablierten und schwer zu pflegenden Alterlenbestand einzuhalten. Mit dem aktiven Erleben am Mühlbach wird auch das Bewusstsein für den Schutz des städtischen Gewässers gestärkt. Informationstafeln zum korrekten Verhalten im Lebensraum sensibilisieren die Nutzer.

Ein weiteres Highlight des Landschaftsparks soll das Sandsteinbecken des ehemaligen Männerbades werden. Die vorhandenen Sandsteinmauern werden freigestellt, restauriert und eventuell ergänzt. Da heute weder der Kanalzulauf mit Brunnenhaus noch der Abfluss vorhanden sind, erscheint eine Instandsetzung als Schwimmbecken zu aufwendig. Vorstellbar wäre eine Umnutzung als Tanz- und Gymnastik- oder als Spielfläche mit besonderem Charme.

Eingebaute Wasserspiele können ebenfalls an die ehemalige Nutzung erinnern und zum Anziehungspunkt im Sommer werden.

Östlich der Promenade wird abschnittsweise ein niedriger heimischer Strauch- und Wildstaudensaum etabliert, um den Übergang zum Auwald zu den offenen Blühwiesenbereichen auszugestalten und weiteren Lebensraum zu schaffen. Punktuell werden hier Ruheelemente wie Landschaftsschaukeln und Holzliegen vorgesehen. Die Wiesenflächen werden als extensive Blühwiesen mit großer Artenvielfalt angedacht. Westlich angrenzend an das neue Wohnquartier kann eine leichte Einmündung Möglichkeiten zur Retention von Oberflächenwasser bieten. Darüberhinaus werden zwei Antrittsplätze ins Quartier vorgeschlagen.

Am südlichen Parkeingang, an der Pappelalle, wird ein weiterer Antrittsplatz vorgeschlagen. Fahrradbügel und Sitzmöglichkeiten verweisen hier auf den Eingang zum Landschaftspark. Die alte Eibe an der Illenauer Straße im Osten wird, wenn möglich, erhalten.

Umfeld der Alten Reithalle und Stellplatzanlage

Auf der Südseite der ehemaligen Reithalle wird ein großzügiger Platzbereich vorgesehen, welcher das historische Gebäude vom neuen Wohnquartier freistellt. Hochwertige Pflanzungen aus heimischen Blühgehölzen und Staudenflächen verleihen dem neuen Entrée einen besonderen Charme und verweisen auf die ebenfalls intensiv gestalteten Außenbereiche der Illenau. Die Überdachung der alten Tankstelle bietet zum Beispiel Platz für ein kleines Café oder einen Imbiss in unmittelbarer Nähe zum Landschaftspark. Es steht ausreichend Fläche für eine Außenbestuhlung zur Verfügung. Die genaue Planung des Umfeldes der Reithalle muss einhergehend mit ihrer zukünftigen Nutzung erfolgen.

Die nördlich angrenzende Stellplatzanlage schließt an die Freianlagen der Halle an. Für die Befestigung der Stellflächen werden versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasensteine) vorgesehen. Zusätzlich anfallendes Regenwasser der Erschließungsflächen kann seitlich in die Bereiche zwischen den einzelnen Stellplatzanlagen (jeweils 18 Stellplätze) geleitet werden. Diese Zwischenbereiche dienen neben der Regenwasserretention auch als neu etablierter Lebensraum. Die heute zahlreich vorhandenen Betonplatten in den Vorfeldern der ehemaligen Gebäude sollen dafür aufgenommen, grob zerkleinert und als so gewonnenes Recyclingmaterial locker eingebracht werden. Die dadurch entstehenden Hohlräume, sowie robuste Pflanzungen mit hoher Biodiversität (z.B. mehrstämmige Birken, Schmetterlingsflieder, u.a.), werden zahlreichen Tieren (Vögel, Reptilien, Insekten, ...) Lebensraum bieten. Darüber hinaus wird wertvolle Spontanvegetation die Flächen besiedeln.

Naturschutz

Die Illenauwiesen stellen einen vergleichsweise naturnahen und insbesondere störungsarm gebliebenen Landschaftsraum in relativ dicht besiedelter Lage entlang des Acherner Mühlbaches dar. Zwischen Promenade und Mühlbach werden die mehrschichtigen

Auwälder erhalten, geschützt sowie strukturell (s. Maßnahmenkatalog unten) entwickelt. Ein Erhalt der wertvollen Bereiche ist im Sinne des Gestaltungsplans. Die Promenade rückt, mit Ausnahme kurzer, punktueller Zugänglichkeit zum Wasser-Erleben, angemessen weit vom Gewässer ab. Für Vögel und Fledermäuse ist der Altbestand von entscheidender Bedeutung und wird weitestgehend erhalten. Ein erhebliches ökologisches Aufwertungspotential findet sich angrenzend an den Galeriewald, der sich als von Brombeeren dominierter, struktur- und artenarmer Sukzessionswald bis weit in die Freiflächen hinein erstreckt. Hier kann durch Rücknahme eine Umwandlung in einen arten- und struktureichen Trauf mit angrenzender Saum- und Wiesenentwicklung stattfinden und die Artenvielfalt deutlich erhöht werden. Der Rahmenplan bietet die Chance zur Entwicklung von bedeutsamen Biotopen für bestandsbedrohte Insektenarten in Gestalt von artenreichen Säumen, Schotterrasen und Feuchtstandorten mit jeweils lebensraumtypischer Fauna im Sinne der bereits 2001 initiierten Biodiversitätsstrategie der EU.

Im Bereich des geplanten Wiesengeländes werden die erhaltungswürdigen, selteneren Eichen und Feldahorne sowie ein Trockengebüsch mit alten Obstgehölzen markiert und dann im Zuge der Geländefreimachung behutsam freigestellt. Diese sollte, ausgehend von den befestigten Flächen, in konzentrischen Kreisen in Richtung Mühlbach erfolgen und mindestens unter ökologischer Begleitung oder sogar Aufsicht erfolgen.

Die Gewässerrandabschnitte für die drei geplanten Zugänge zum Bach werden nach der Geländefreimachung hinsichtlich wertvollen Baumbestandes naturschutzfachlich beurteilt und nötigenfalls eingriffsmindernd verschoben. Auch die zu erhaltenden Bäume im zukünftigen, offenen Wiesengelände sowie das Trockengebüsch nebst den Eingriffsbereichen im Galeriewald, werden eingemessen und die Wegeführung nötigenfalls weiter an diese angepasst.

Von den o.g. Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zur Steigerung der Biodiversität durch Strukturvielfalt sollte kreativ Gebrauch gemacht werden: Diese beginnt bereits mit dem Erhalt von Galerie- und Auwaldbereichen mit Alt- und Habitatbäumen, struktureichen Gehölzen, Säumen und Einzelbäumen, folgend mit dem Einsatz nährstoffarmen Substrates bis abschließend durch eine vielfältige Gehölz- und Saatenauswahl.

Die von der NABU-Gruppe Bühl-Achern formulierten Zielstellungen zu einem „Belassen der Galeriewälder“ ist in die Planung eingeflossen. Der Vorschlag, das an die Promenade angegliederte, alte Trafohäuschen als Quartier für Kleintiere auszugestalten, wird begrüßt. Eine Beteiligung der Bevölkerung an diversen Maßnahmen (Ausgestaltung Insektenhotels, Naturlehrpfad, etc.) wird ebenfalls als sinnvoll erachtet. Insgesamt gilt, das Konfliktpotential zwischen dem Wunsch nach einem „Erlebbar machen“ des Mühlbachareals einerseits und dem gleichzeitigen Erhalt wertvoller Tier- und Pflanzenwelten, durch gezielte, zurückhaltende Planungen zu mildern.

Die Ufer des Mühlbachs, wertvolle Gehölzbestände, Hecken- und Staudenfluren, sowie die extensiven Wiesenflächen werden den Landschaftspark am Mühlbach prägen und vielfältigste Lebensräume bieten

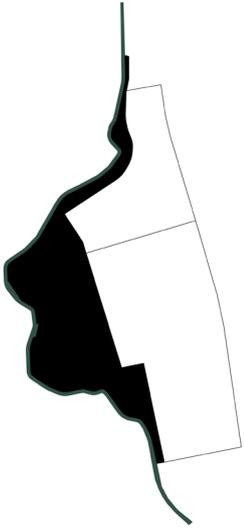


	Gewässer		Auwald, Entwicklungsbereich
	Grünfläche		Versickerungsflächen
	Staudensaum		Gemeinschaftsgrün
	Spielflächen		Terrassen privat
	Sondernutzung		Lage Tiefgaragen
	Recyclerter Beton		Gehölz, Bestand
	Quartiersplatz		Gehölz, Neupflanzung
	Trittschneise		Blühgehölz
	Müllunterstand		Gehölz, straßenbegleitend

Maßnahmenkatalog:

- I:** Entfernen standortfremder Nadelgehölze, Anpflanzung eines artenreichen Traufes, Saumansaat
- II:** Entfernen standortfremder Gehölze (insb. Robinien), behutsame Auslichtung schnellwüchsiger Gehölze zu Gunsten von Feldahorn und Stieleiche.
- III:** Behutsame Auslichtung; Anpflanzung eines artenreichen Strauchgürtels, Saumansaat
- IV:** Freistellung lichtbedürftiger Altbäume; Einbringung seltener Waldbaumarten. Ergänzung mit gestuftem Trauf; Anpflanzung eines dichten Strauchgürtels südlich des Sandsteinbeckens und Mühlbachs
- V:** Behutsame Auslichtung; Entfernung standortfremder Gehölze (Kirschlorbeer etc.), Traufentwicklung am Auwald

III.1 Bestand und Materialideen



Landschaftspark am Mühlbach *Material-, Pflanzen- und Möblierungsstudie*



Abb. 2: Blick Richtung Mühlbach



Abb. 3: Uferbereich am Mühlbach



Abb. 4: Integration der Bestandsbiotope



Abb. 5: Wildblumenwiesen



Abb. 6: Punktueller Zugang und Interventionen am Ufer
(z.B. Naturkneipen, Kiesbank, ..)



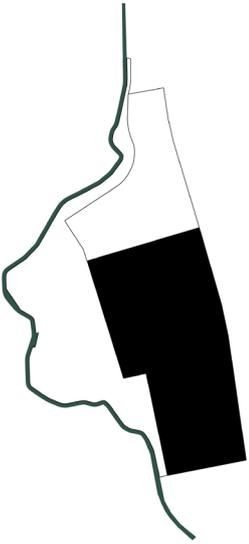
Abb. 7: Holzliegen Aseban



Abb. 8: Landschaftsschaukeln



Abb. 9: Spielgeräte am Wegesrand



Freianlagen Wohnquartier

Material-, Pflanzen- und Möblierungsstudie



Abb. 10: Bestand Bodenplatten



Abb. 11: Bestand Illenauer Straße



Abb. 12: Wohnstraßen - Blühgehölze
Beispiel: Zierkirschen



Abb. 13: Wohnstraßen - Aufenthaltsbereiche und Besucherstellplätze



Abb. 14: Vorgärten - Heckenpflanzungen
Beispiel: *Carpinus betulus*



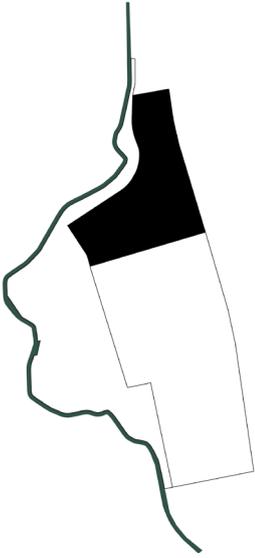
Abb. 15: Vorgärten - Blühsträucher
Beispiel: *Viburnum opulus* 'Roseum'



Abb. 16: Gemeinschaftsbereiche



Abb. 17: Spielbereiche



Umfeld Alte Reithalle und Stellplatzanlage

Material-, Pflanzen- und Möblierungsstudie



Abb 18: Bestand Alte Reithalle



Abb 19: Blick Richtung Norden



Abb. 20: Akzentpflanzung vor der Reithalle
Beispiel: *Prunus serrulata* 'Pink Perfection'



Abb 21: Pflegearme Gehölze an den Stellplätzen
Beispiel: Birken



Abb. 22: Betonbruch - neue Habitate

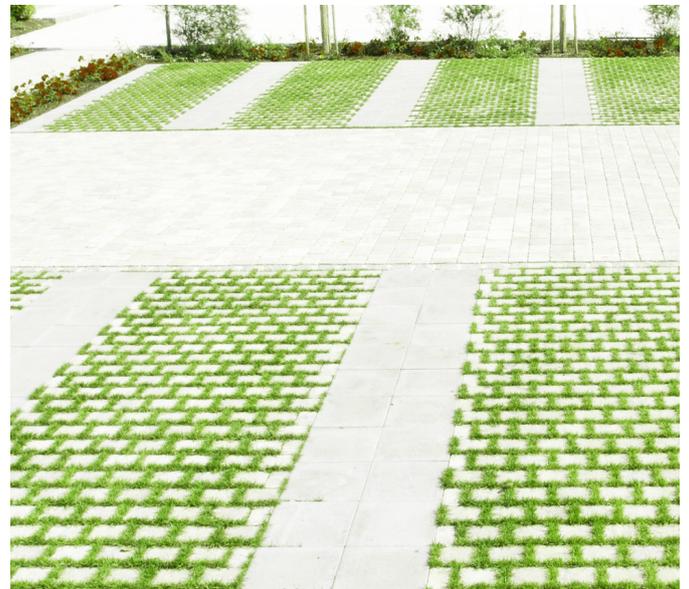


Abb. 23: Versickerungsfähige Materialien

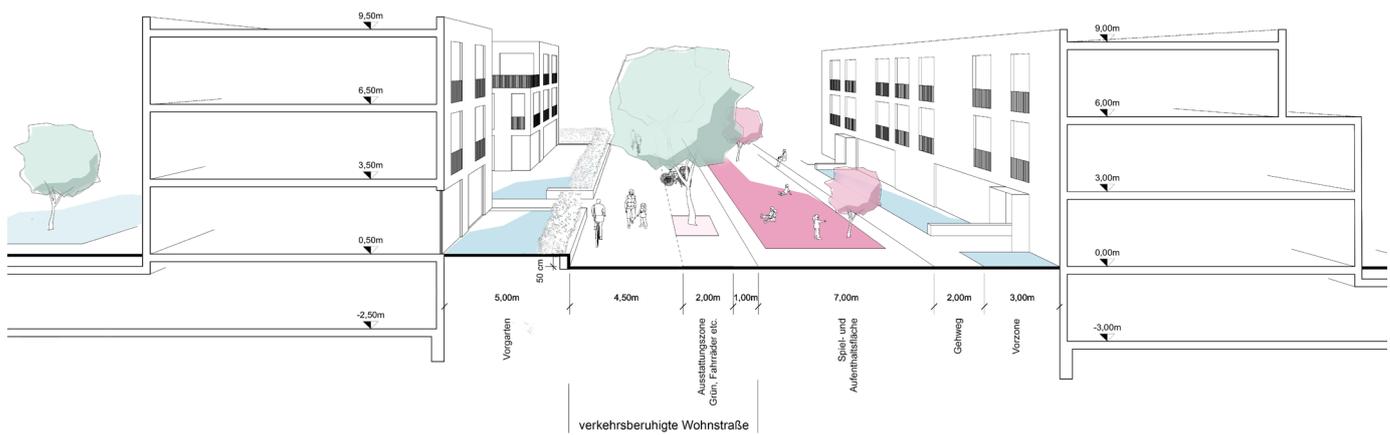
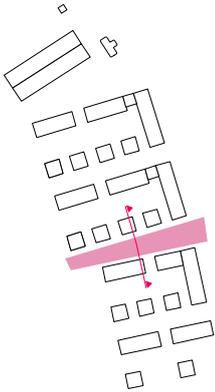


Abb. 24: Promenade mit Wassergebundener Wegedecke
und begleitenden Sitzmöbeln



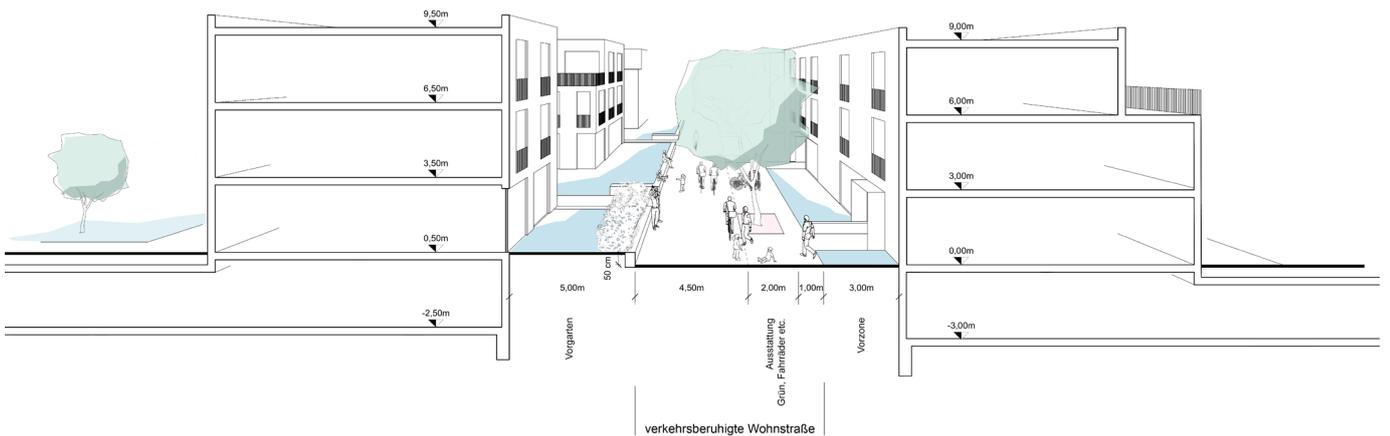
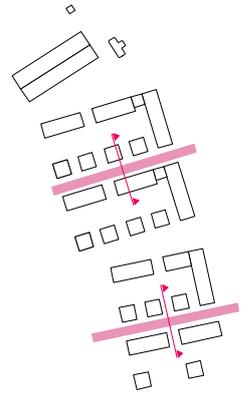
Abb. 25: Pflanzflächen mit Stauden und Gräser, Winteraspekt

III.2 Freiräume im Wohnquartier



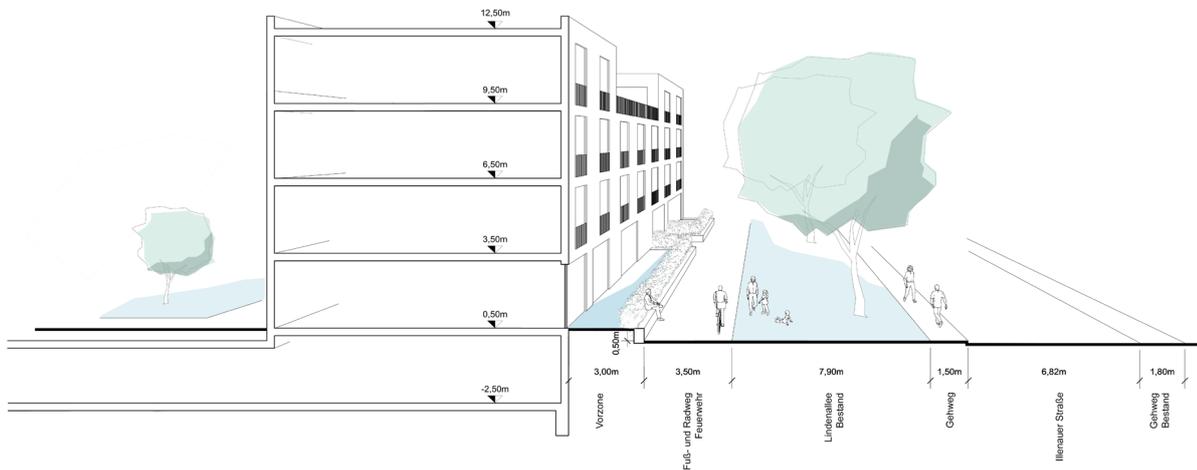
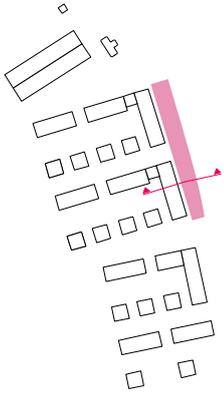
Straßenschnitt A-A | Spielanger

Ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfskonzeptes für das neue Wohnquartier Illenauwiesen ist die Integration verschiedenartiger Freiflächen unmittelbar in die Stadtfelder. So werden unter anderem auch Spielflächen für Jung und Alt in die verkehrsberuhigten Wohnstraßen gelegt. Es entsteht somit ein Straßenraum, der nicht von motorisiertem Verkehr dominiert werden soll, sondern ganztagig verkehrsberuhigt bleibt und als „shared space“ vor allem hinsichtlich seiner Funktion als Freifläche nutzbar ist und für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen gut funktioniert.



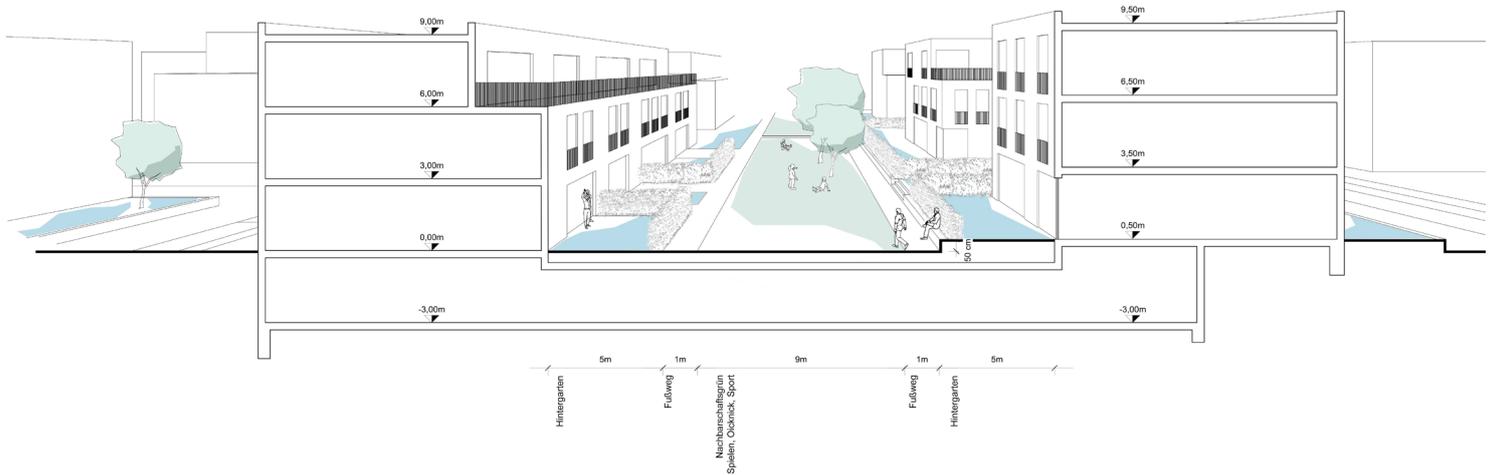
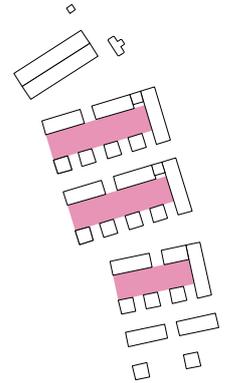
Straßenschnitt B-B | Wohnstraße

Innerhalb der neuen Wohnstraßen zwischen den Stadtfeldern schafft ein geringer Höhenversprung von einem halben Meter eine klare Zonierung. Die privaten Gärten werden vom Straßenraum durch die leichte Anhebung angemessen getrennt. So entsteht auf der einen Seite die gewünschte Privatheit, zum Beispiel durch Hecken, während andererseits eine Beziehung zum gemeinsam genutzten Straßenraum erhalten bleibt. Die entstehende Stufe, funktioniert als Sitzmöbel und bietet den Fußgängern einen Platz zum Verweilen. Die Straße wird für die Nachbarschaft zu einem qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum.



Straßenschnitt C-C | Illenauer Straße

Zur Illenauer Straße hin wird durch die neue Bebauung eine klare bauliche Kante erzeugt. Um diese zu unterstützen und zur Abgrenzung der privaten Gartenzonen wird auch hier die Vorzone der Wohnbauten um einen halben Meter angehoben und gleichzeitig die Möglichkeit eines Miteinanders zwischen Bewohnern und Besuchern aufrecht erhalten.



Schnitt Innenhofbereich Baufelder I-III

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude, im Inneren der Baufelder befinden sich die halböffentlichen Zonen. Sie stehen den Bewohnern der jeweiligen Baufelder zur Naherholung, als Treffpunkt und Ruhezone zur Verfügung. Neben den unmittelbar zu den Wohneinheiten gehörigen Privatgärten, die ebenfalls durch Heckenpflanzungen optisch abgetrennt werden können, finden sich hier mittig weitere Grünflächen. Sie sind öffentlich zugänglich und bieten neben nachbarschaftlichen Grillecken auch z.B Spielgeräte für die jungen Bewohner der umliegenden Häuser.

IV. Gebäudetypologisches Konzept

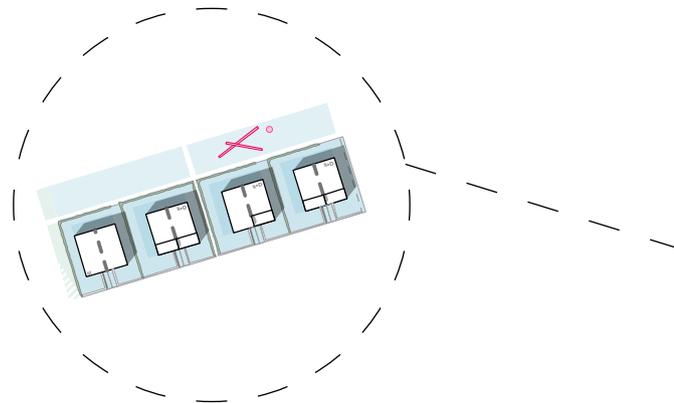
VI.I Städtebauliche Alternativentwürfe

*Variantebildung Gebäudedimensionierung
und Flächenaufteilung*

IV.I.1 Alternative Einzelsetzungen

Doppelhäuser

Anstelle der im derzeitigen Plan formulierten Geschosswohnungsbauten, können die Punkthäuser der Bauabschnitte I bis III auch als Doppelhäuser geplant werden. Hierdurch würde eine höhere BGF der Wohneinheiten erreicht werden, als innerhalb des bisher angedachten Geschosswohnungsbaus. Bei einer Grundfläche von 12m x 12m bieten die Geschosswohnungsbauten Platz für Wohneinheiten bis ca. 100m², während die Doppelhauseinheit mit einer Wohnfläche von bis zu 140m² über zwei Vollgeschosse realisiert werden könnte.



Reihenhäuser

Alternativ zu den in der Vorzugsvariante dargestellten Planungen des Bauabschnittes IV mit Geschosswohnungsbau, können hier ebenfalls Reihenhäuser in Betracht gezogen werden. Die Tiefe der Baukörper verändert sich dadurch von 12m auf 10m und die Planung einer unterirdischen Tiefgarage entfällt, da die Parkierungen mit auf der Parzelle integriert werden können, je nach Bedarf außerhalb des Gebäudes oder in Form einer in den Baukörper integrierten Garage.

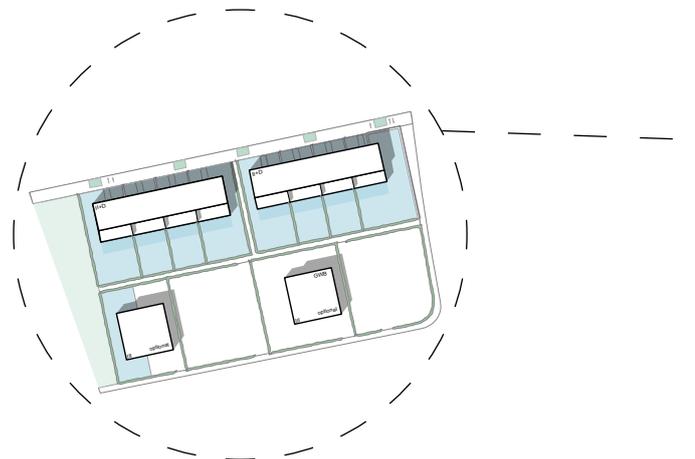


Abbildung rechts:
Rahmenplan Bebauung verkleinert o.M.



IV.1.2 Alternative Gesamtentwürfe

Aternativentwurf mit Zeilenbebauung statt Punktbebauung an den südlichen Baufeldrändern

Um eine höhere Bruttogrundfläche und damit eine größtmögliche Varianz an Wohnungsgrundrissen herzustellen, werden in diesem Entwurf die ursprünglich als 12m/12m gedachten Punkthäuser zu Zeilen mit einer Grundfläche von 12m/21m umgeformt.

Diese Setzung führt jedoch zu einem enormen Eingriff in die städtebaulich und freiraumplanerische Gesamtidee. Dadurch, dass die Zeilenbebauung gerichtet ist, muss der Freiraum ringsum neu gedacht werden. Um eine ausreichende private Grünzone gewährleisten zu können, verkleinern sich die Flächen für ein nachbarschaftlich genutztes Grün in der Baufeldmitte so enorm, dass sie nicht mehr zweckdienlich bleiben. Einer der entscheidenden Leitgedanken des ursprünglichen Wettbewerbsentwurfes geht somit verloren. Gleichzeitig kommt es zu keinen zusätzlichen positiven Effekten in Bezug auf den Gesamtentwurf, weshalb diese Variante nicht weiter verfolgt wird.



Alternativentwurf mit größeren Punkthäusern

Um dem Problem der zusätzlichen Richtung in der o.g. Variante vorzubeugen, wird hier ein Entwurf mit Punkthäusern einer größeren Grundfläche, statt einer Zeilenbebauung gezeigt. Statt der ursprünglichen 12m/12m, werden den Stadtvillen 16m/16m Grundfläche zugeschlagen.

Zwar geht hierdurch weniger Fläche des Nachbarschaftsgrüns in der Baufeldmitte verloren, jedoch ergeben sich weitere negative Folgen. Im Plan deutlich zu erkennen, erscheinen die Punkthäuser in direkter Nachbarschaft zu den nördlich und westlich angesiedelten Riegelbauten in ihren Maßen stark überhöht und deutlich zu massiv. Die Abstandsflächen zwischen den Villen werden stark reduziert und die sich daraus ergebende enorme Dichte lässt das Quartier insgesamt eng und bedrückend erscheinen. Erneut wird der Wettbewerbsentwurf in seinen Grundqualitäten maßgeblich verändert. Auch diese Variante bleibt insgesamt zu vernachlässigen.



VI.II Entwurfskonzept Bebauung

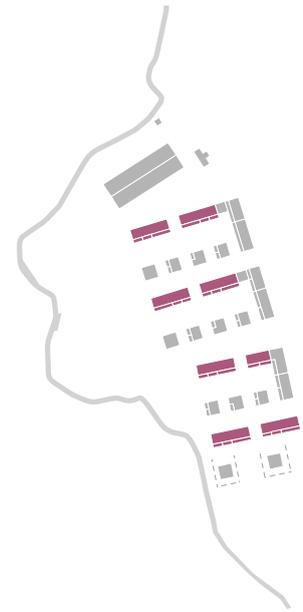
*Gebäudetypologische Studie mit
Variantenbildung*

Grundrisskonzept

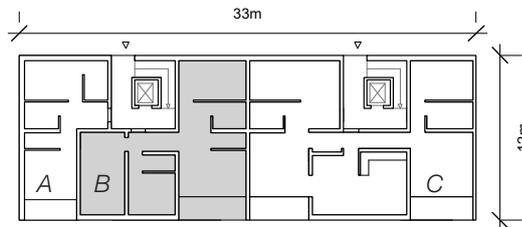
Das neue Wohnquartier an den Acherer Illenauwiesen bietet eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten, sowohl in Riegel- als auch Punktbebauung.

Im Fokus steht die Nutzung durch Geschosswohnungsbau, doch auch Doppelhäuser und Einfamilienhäuser werden angeboten. Bevorzugt wird dabei die Ausformulierung der Riegelbauten als Dreispänner, was zum Einen für eine größtmögliche Effizienz bei der Erschließung führt und zum Anderen die optimale Himmelsausrichtung aller Wohngrundrisse gewährleistet.

Die Dimensionierungen der Wohnungen zeigt eine Spanne von 39m² bis hin zu 187m² Nutzfläche. Praktische Einzimmerwohnungen, Pärchenwohnungen, aber auch luxuriöse Dachterrassenwohnungen werden realisiert. Durch ein beständiges Achsraster, welches sich gleichmäßig durch das Gebäude fortsetzt, wird eine Raumstruktur vorgesehen, die abtrennbare und fließende Räume gleichermaßen ermöglicht. Dadurch lässt sich variabel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren. Diese Flexibilität ermöglicht eine Umorientierung je nach Marktlage und Bedürfnissen auch noch während der Bauphase.



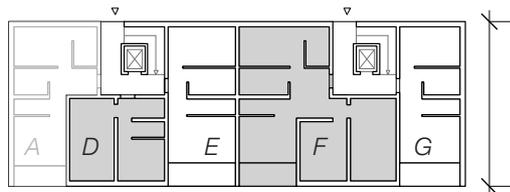
Zeilenbebauung: Geschosswohnungsbau
 Grundrissstudie (m² in brutto)



Wohneinheiten:

- A: 65 m² BGF | ca. 50 m² NF
- B: 109 m² BGF | ca. 90 m² NF
- C: 172 m² BGF | ca. 143 m² NF

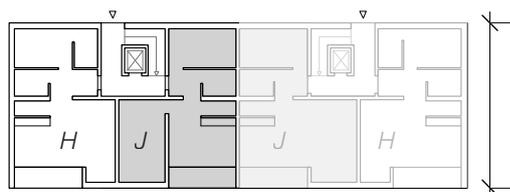
Schemagrundriss Erdgeschoss
 M 1:500



Wohneinheiten:

- D: 49 m² BGF | ca. 39 m² NF
- E: 59 m² BGF | ca. 51 m² NF
- F: 113 m² BGF | ca. 95 m² NF
- G: 57 m² BGF | ca. 45 m² NF

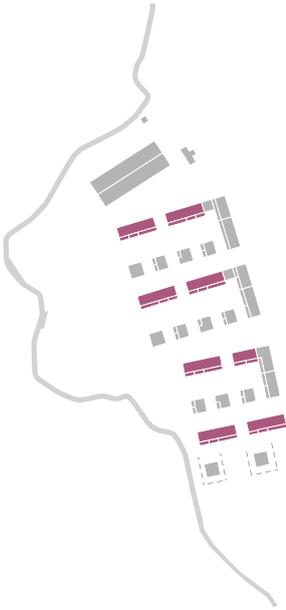
Schemagrundriss Erdgeschoss
 M 1:500



Wohneinheiten:

- H: 85 m² BGF | ca. 70 m² NF
- J: 86 m² BGF | ca. 71 m² NF

Schemagrundriss Erdgeschoss
 M 1:500

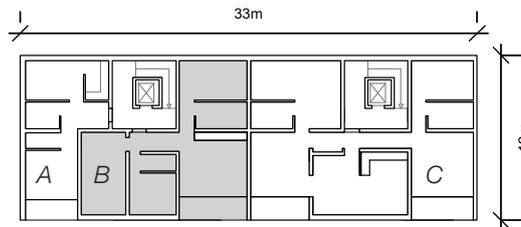


Zeilenbebauung: Geschosswohnungsbau

Grundrissstudie Erdgeschoss (m^2 in brutto)

Wohneinheiten:

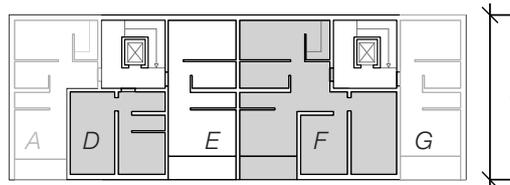
- A: $65 m^2$ BGF | ca. $50 m^2$ NF
 B: $109 m^2$ BGF | ca. $90 m^2$ NF
 C: $172 m^2$ BGF | ca. $143 m^2$ NF



Schemagrundriss Regelgeschoss
M 1:500

Wohneinheiten:

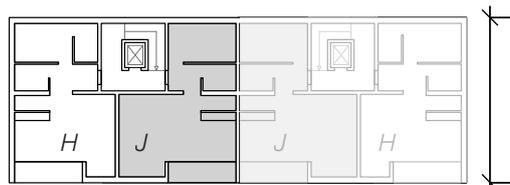
- D: $49 m^2$ BGF | ca. $39 m^2$ NF
 E: $59 m^2$ BGF | ca. $51 m^2$ NF
 F: $113 m^2$ BGF | ca. $95 m^2$ NF
 G: $57 m^2$ BGF | ca. $45 m^2$ NF



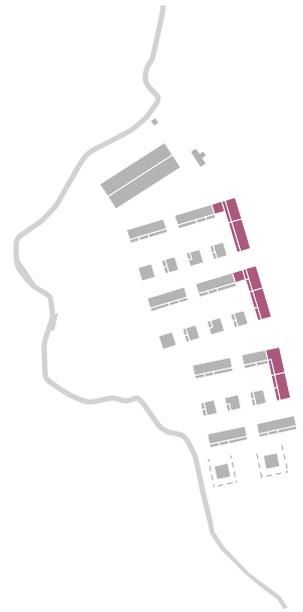
Schemagrundriss Regelgeschoss
M 1:500

Wohneinheiten:

- H: $85 m^2$ BGF | ca. $70 m^2$ NF
 J: $86 m^2$ BGF | ca. $71 m^2$ NF



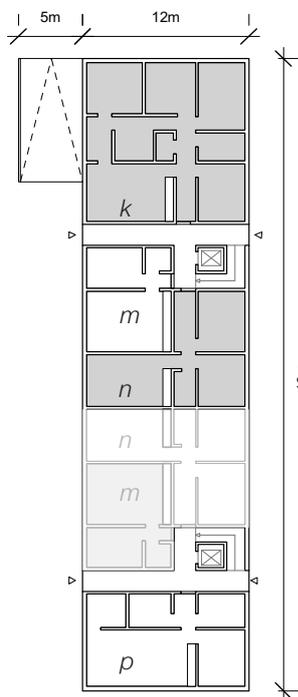
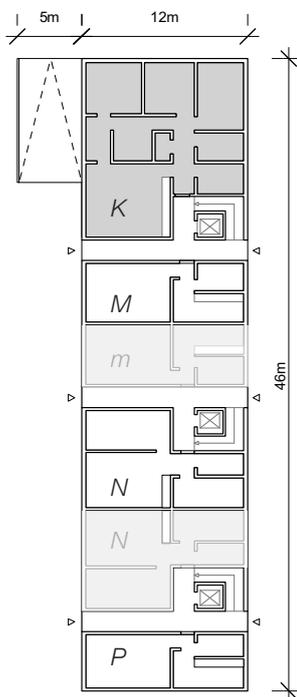
Schemagrundriss Regelgeschoss
M 1:500



Zeilenbebauung: Geschosswohnungsbau
 Grundrissstudie Erdgeschoss (m² in brutto)

Variante I:
Dreispanner

Variante II:
Zweispänner



Variante I:

K: 141 m² BGF | ca. 121 m² NF

M: 54 m² BGF | ca. 48 m² NF

N: 71 m² BGF | ca. 62 m² NF

P: 52 m² BGF | ca. 43 m² NF

Variante II:

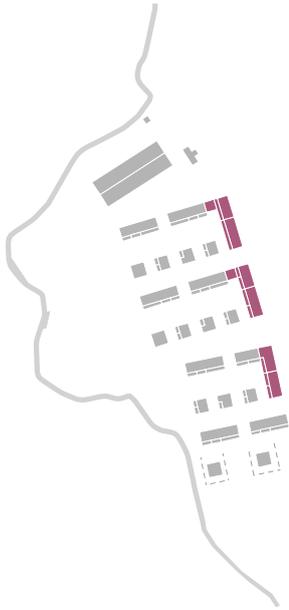
k: 145 m² BGF | ca. 124 m² NF

m: 52 m² BGF | ca. 45 m² NF

n: 76 m² BGF | ca. 64 m² NF

p: 87 m² BGF | ca. 73 m² NF

Schemagrundriss
 Erdgeschoss
 M 1:500



Zeilenbebauung: Geschosswohnungsbau

Grundrissstudie Regelgeschoss (m^2 in brutto)

Variante I:
Dreispänner

Variante II:
Zweispänner

Variante I:

Q: $232 m^2$ BGF | ca. $180 m^2$ NF

R: $67 m^2$ BGF | ca. $58 m^2$ NF

S: $84 m^2$ BGF | ca. $72 m^2$ NF

Variante II:

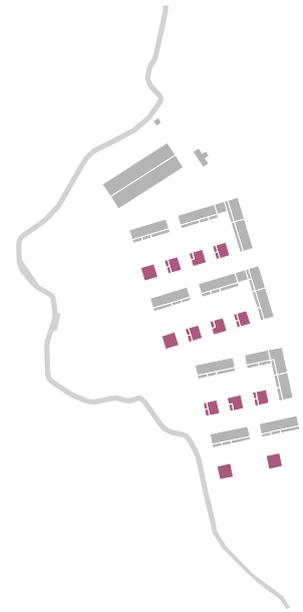
q: $226 m^2$ BGF | ca. $187 m^2$ NF

r: $56 m^2$ BGF | ca. $47 m^2$ NF

s: $85 m^2$ BGF | ca. $73 m^2$ NF

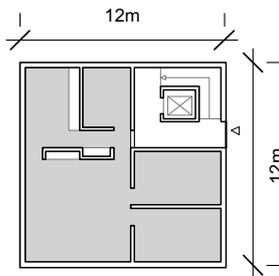


Schemagrundriss
Regelgeschoss
M 1:500



Punktbebauung: Variantenbildung

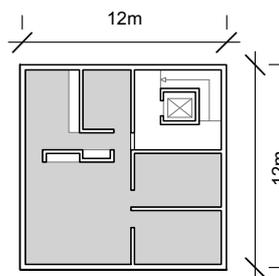
Grundrissstudie (m² in brutto)



Schemagrundriss Erdgeschoss
M 1:500

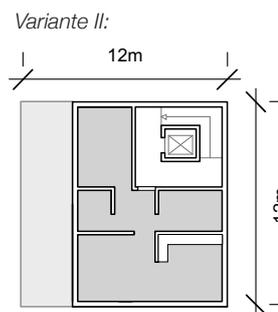
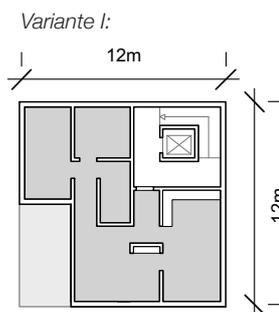
Geschosswohnungsbau
(BGF inklusive Treppenhaus)

144 m² BGF | ca. 100 m² NF



Schemagrundriss Regelgeschoss
M 1:500

144 m² BGF | ca. 100 m² NF



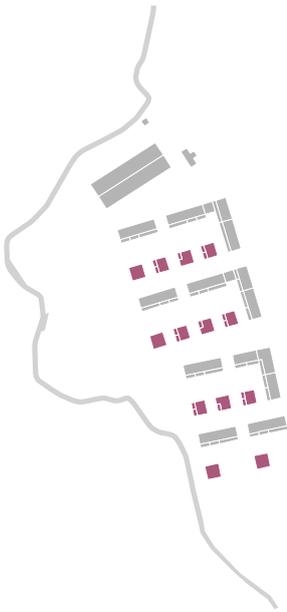
Schemagrundriss Dachgeschoss
in Varianten M 1:500

Variante I:

144 m² BGF | ca. 89 m² NF

Variante II:

144 m² BGF | ca. 86 m² NF

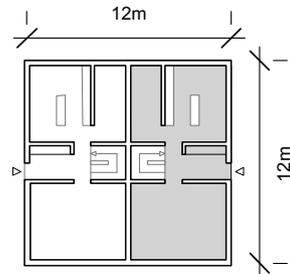


Punktbebauung: Variantenbildung
 Grundrissstudie (m² in brutto)

Doppelhaus

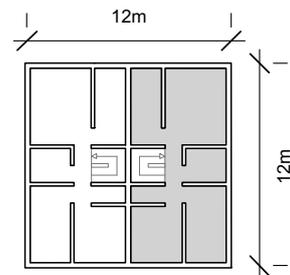
72 m² BGF | ca. 61 m² NF

Schemagrundriss Erdgeschoss
 M 1:500



72 m² BGF | ca. 61 m² NF

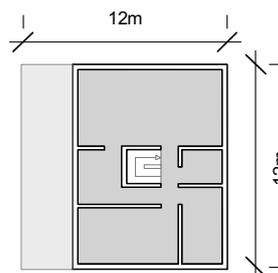
Schemagrundriss Regelgeschoss
 M 1:500



Variante I:

Variante I:

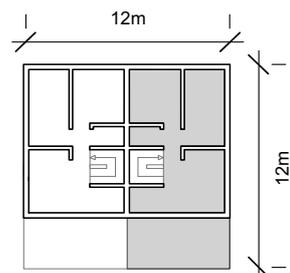
144 m² BGF | ca. 110 m² NF



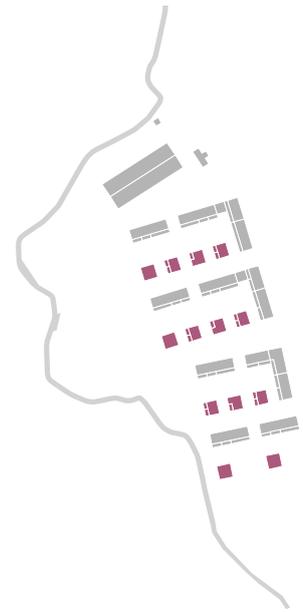
Variante II:

72 m² BGF | ca. 54 m² NF

Variante II:

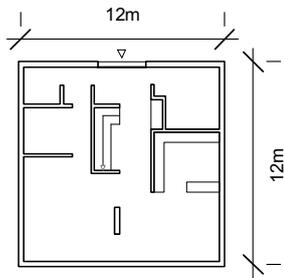


Schemagrundriss Dachgeschoss
 in Varianten M 1:500



Punktbebauung: Variantenbildung

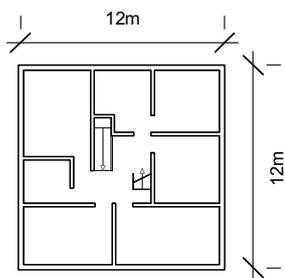
Grundrissstudie (m² in brutto)



Einfamilienhaus

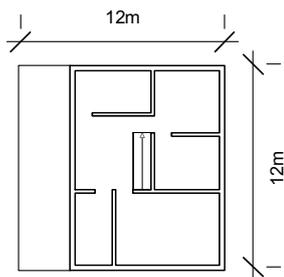
144 m² BGF | ca. 126 m² NF

Schemagrundriss Erdgeschoss
M 1:500



144 m² BGF | ca. 122 m² NF

Schemagrundriss Regelgeschoss
M 1:500



144 m² BGF | ca. 109 m² NF

Schemagrundriss Dachgeschoss
M 1:500

BILDNACHWEIS

<i>Abb. 1</i>	<i>Stadt Achern, Luftbild Winter 2017</i>
<i>Abb. 2 - 4</i>	<i>sc stadtkonzept GmbH/Planungsbüro B-Plan • Achern-Wettbewerb-Auslobung-Februar 2017</i>
<i>Abb. 5, 8</i>	<i>Wildgräser, Rieger-Hofmann GmbH</i>
<i>Abb. 6</i>	<i>www.maxpixel.net, CC0</i>
<i>Abb. 7</i>	<i>Fa. L. Michow und Sohn GmbH</i>
<i>Abb. 9</i>	<i>Wildschwein, Fa. Richter Spielgeräte GmbH</i>
<i>Abb. 10, 11</i>	<i>sc stadtkonzept GmbH/Planungsbüro B-Plan • Achern-Wettbewerb-Auslobung-Februar 2017</i>
<i>Abb. 12, 15</i>	<i>www.maxpixel.net, CC0</i>
<i>Abb. 13</i>	<i>Passeig De St Joan Boulevard Barcelona, Annegret Stöcker</i>
<i>Abb. 14</i>	<i>pixabay, CC0</i>
<i>Abb. 16</i>	<i>pxhere, CC0</i>
<i>Abb. 17</i>	<i>Fa. Richter Spielgeräte GmbH</i>
<i>Abb. 18, 19</i>	<i>sc stadtkonzept GmbH/Planungsbüro B-Plan • Achern-Wettbewerb-Auslobung-Februar 2017</i>
<i>Abb. 20, 21, 25</i>	<i>www.maxpixel.net, CC0</i>
<i>Abb. 22</i>	<i>pixhere, CC0</i>
<i>Abb. 23</i>	<i>Viaston Fugenstein, Fa. Godelmann</i>
<i>Abb. 24</i>	<i>Fa. L. Michow und Sohn GmbH</i>

Das Freiraumkonzept entstand in Kooperation mit dem Umweltschutzbeauftragten der Stadt Achern, Dr. Stephan Engel.

IV. Anhang