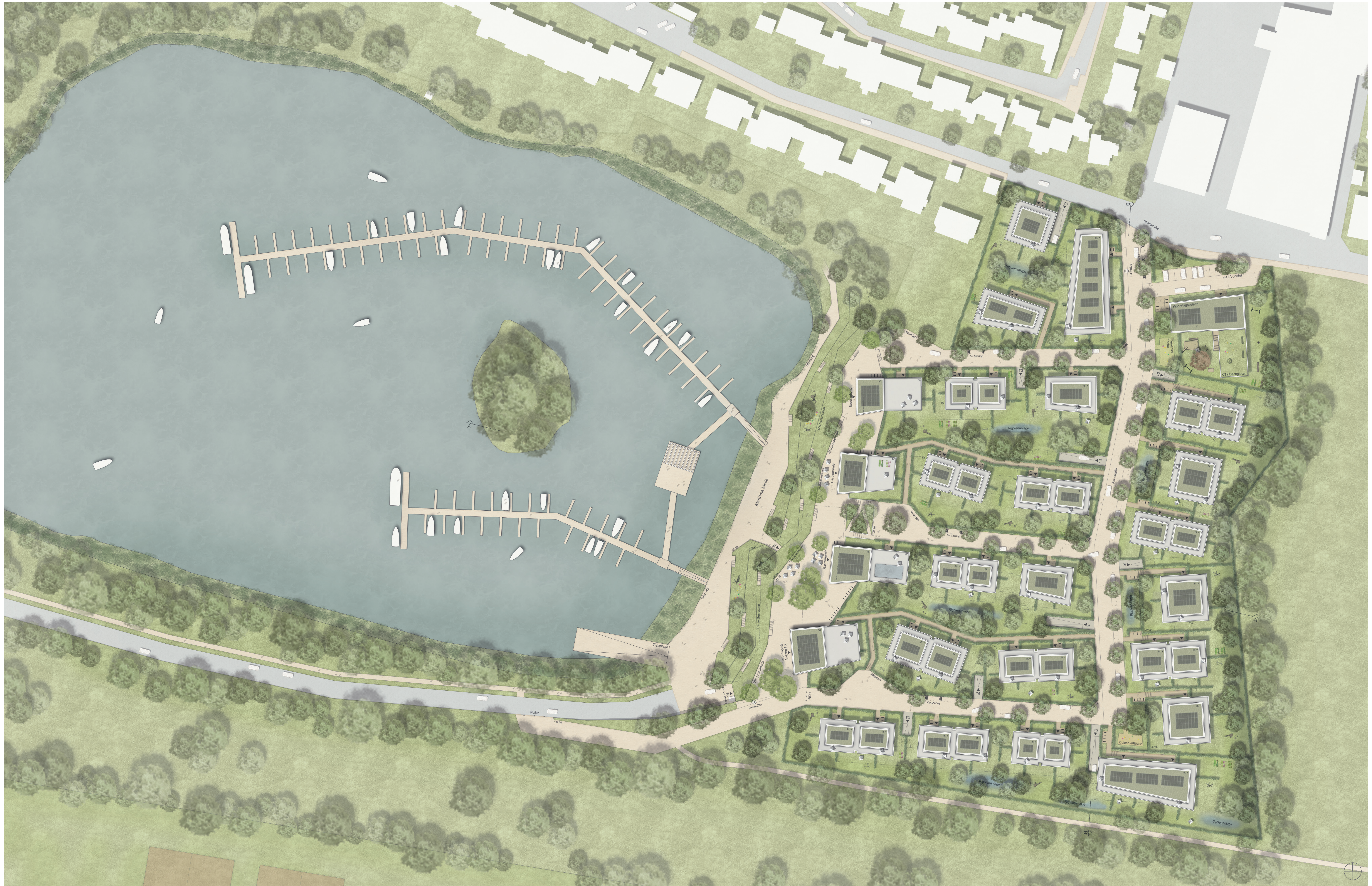
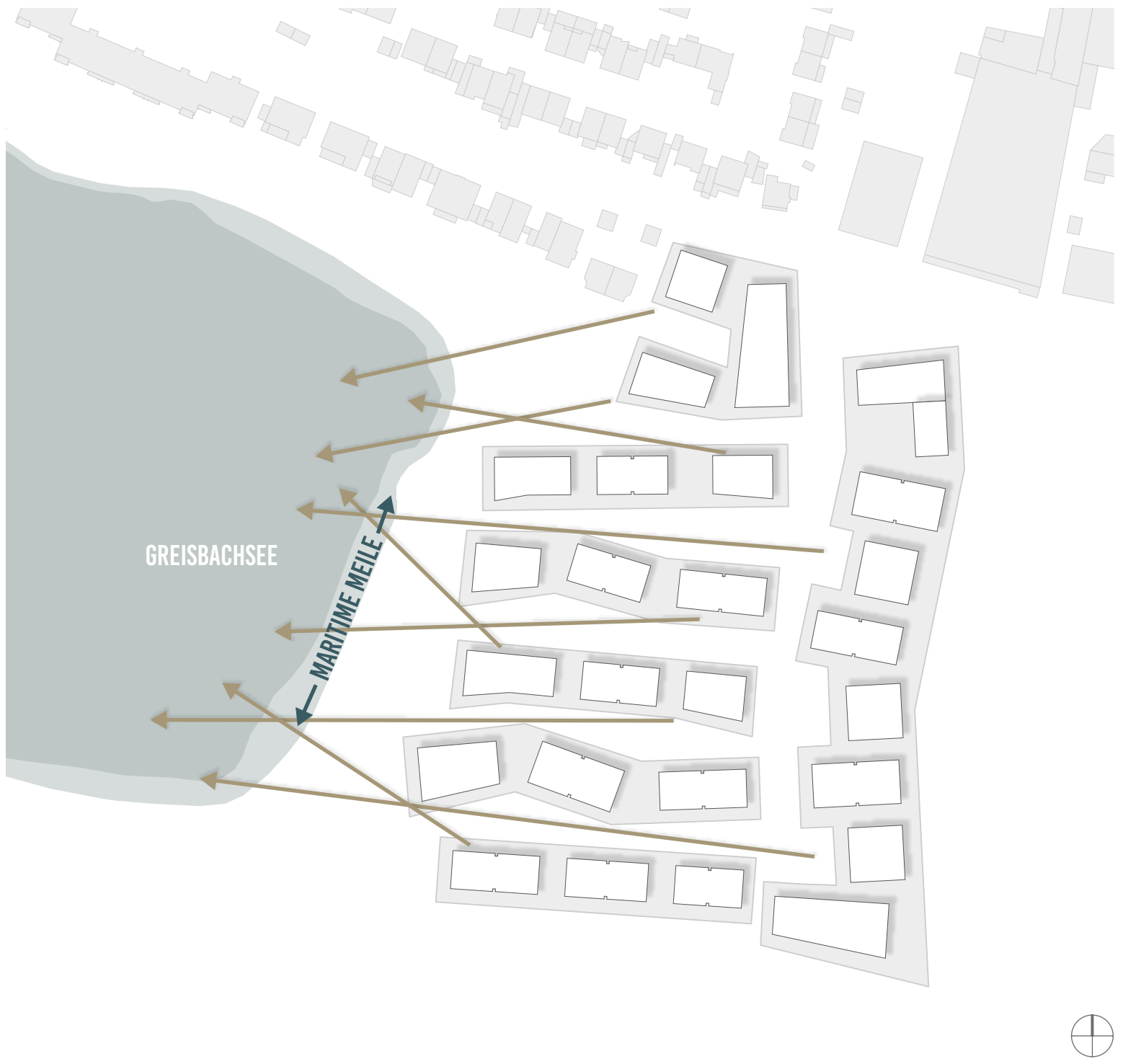




STÄDTEBAULICHES KONZEPT

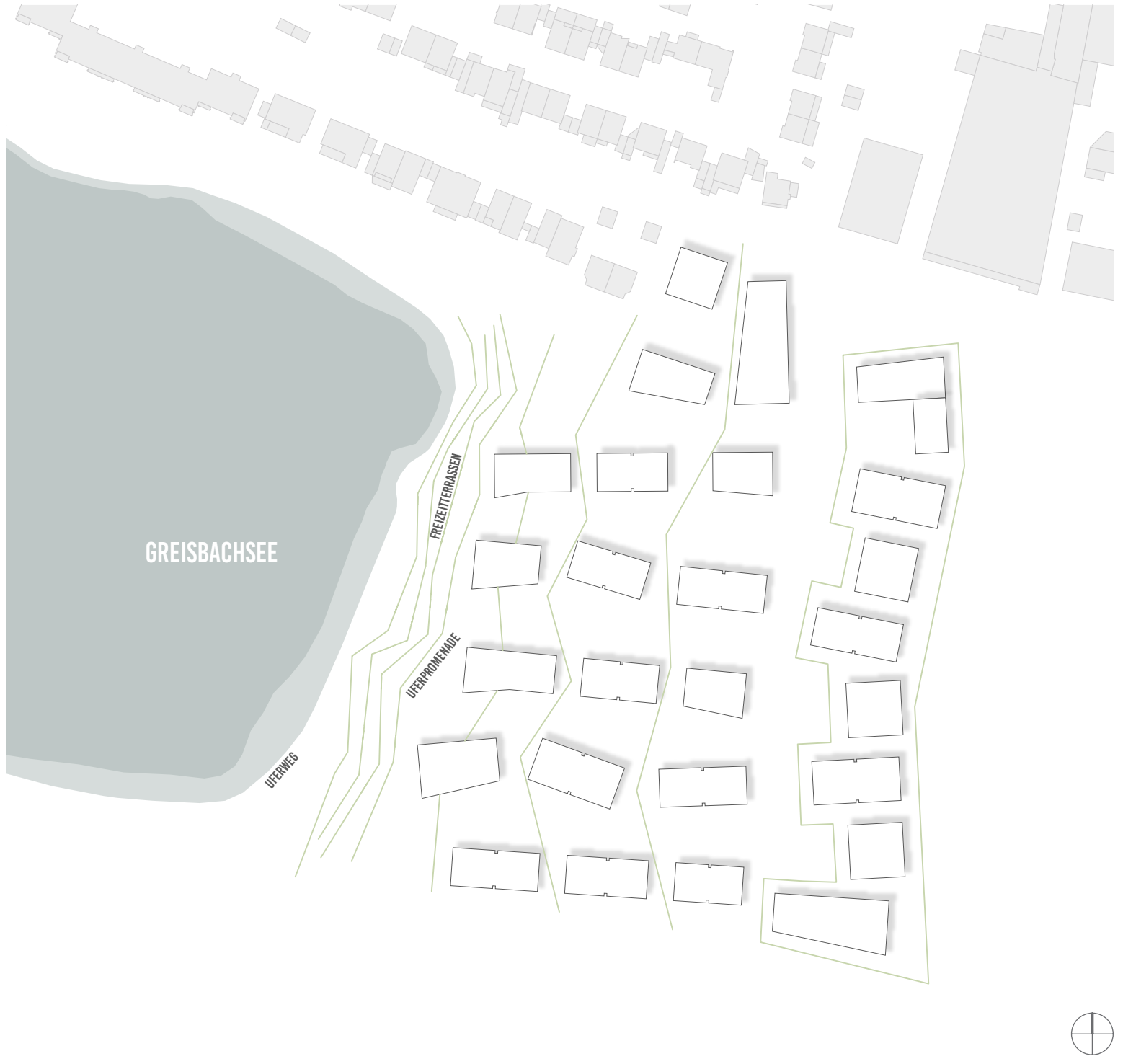


SEETERRASSEN

Städtebauliches Konzept
Vor dem Hintergrund der Seerandlage sowie der Planung eines Jachthafens am Greisbachsee entwickelt sich das Konzept der aufsteigenden Topografie als Seeterrassen.
Ausgehend von einem Uferweg zur Erschließung der Bootstiege schichten sich drei Freizeitterrassen hin zu einer Uferpromenade. Die nach Osten hin weiter ansteigende Terrassentopografie endet am Ostrand des Plangebietes in einer leicht über die Umgebung ragenden Terrasse.
Der Entwurf der Bebauungsstruktur verfolgt das Ziel, die gewachsene Struktur der umgebenden Siedlungsbereiche in eine städlich verdichtete Struktur zu überführen. So wird die Grundlage für ein Einfügen in die Umgebung gelegt.
Ausgehend von der dominierenden Solitärhausstruktur der umgebenden Wohnquartiere entsteht ein neues Quartier mit freistehenden „Stadtvieln“ und Solitärbaukörpern als bauliches Villenquartier mit gemischter Nutzung.
Während im östlichen Planbereich eine bandartige, den Planbereich zum geplanten Gewerbegebiet hin abschmiegende Bebauung entsteht, orientieren sich die mittleren und westlichen Baukörper hin zur Wasseroberfläche des Greisbachsees. Die leicht versetzt angeordnete Baukörperstellung bietet Gewähr für einen direkten Blickkontakt von allen Baukörpern hin zur attraktiven Wasseroberfläche.

Maritime Meile
Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie „Marina Greisbachsee“ wird der östliche Seerand als „Maritime Meile“ konzipiert. Dieser Nutzungsbereich wird ausschließlich von der Monheimer Straße aus erschlossen und ist nur für Fußgänger und Radfahrer durch das geplante Wohnquartier mit der Sandstraße verbunden. Die Maritime Meile besteht aus einem Uferweg mit Slipanlage, den Zugängen zu den Bootslegern und einem „Sonnedock“ sowie einer Parkgarage mit Sanitäranlagen für Bootseigner sowie Nebenräumen für den Hafenbetrieb unterhalb der Promenade. Auf Niveau der Promenade befindet sich in einem der Hafenbauten das hochwassersichere Büro des Hafenmeisters.

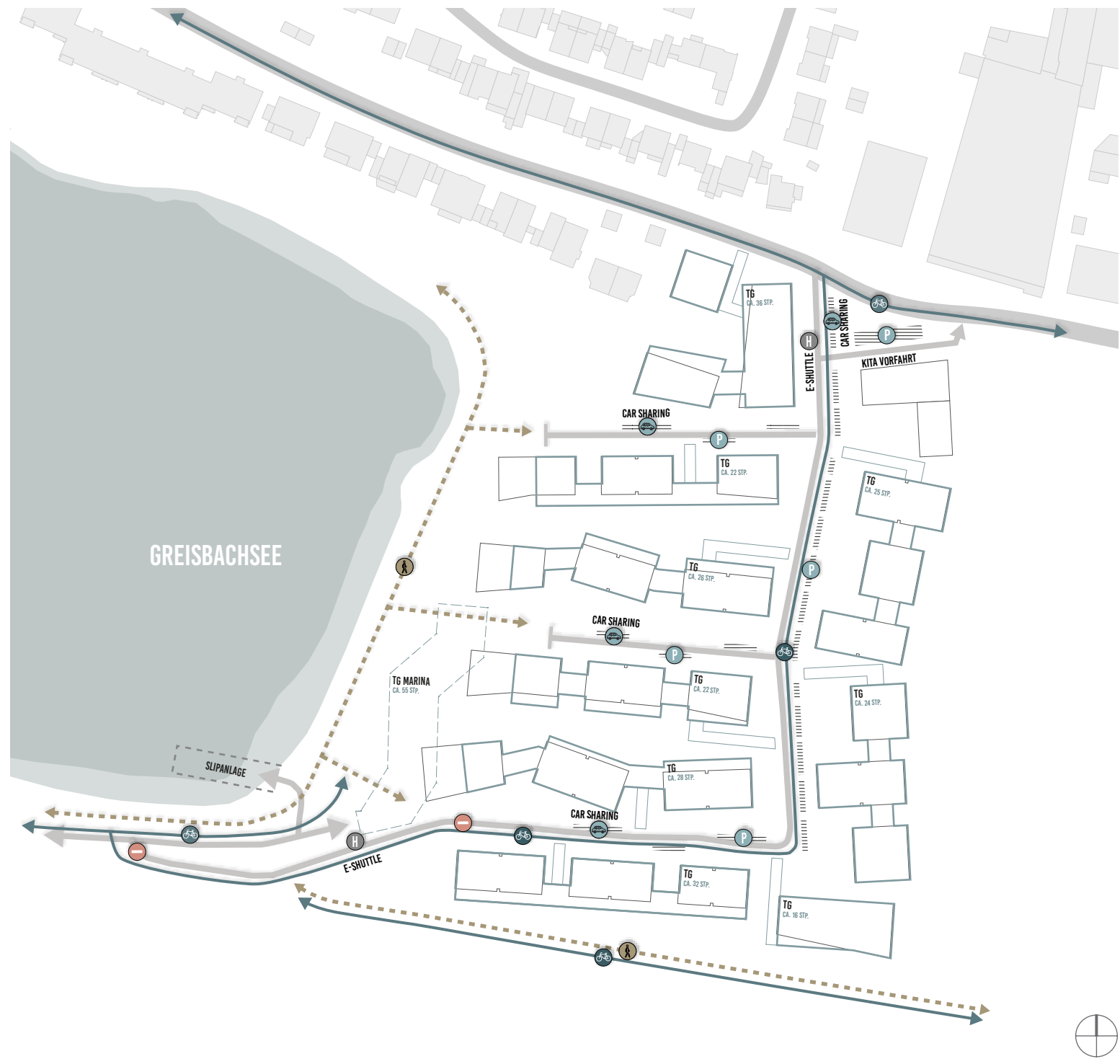
TERASSIERUNG KONZEPT



Topografie
Die Planung sieht vor, das Plangebiet zu terrassieren, um auch weiter von Wasser platzierten Baukörpern einen Blickkontakt zum Wasser zu ermöglichen und so möglichst vielen Bewohnern des geplanten Gebietes eine attraktive Aussicht hin zum geplanten Jachthafen zu gewähren.
Durch die Anhebung der geplanten Bebauung im östlichen Planbereich entsteht die höchste gelegene Terrasse des Plangebietes. Auch von hier wird so ein Blickbezug in Richtung See hergestellt, gleichzeitig schirmt diese Terrasse den Planbereich zum geplanten Gewerbegebiet hin ab.
Die Erdgeschossbereiche der hier aufstehenden Bebauung liegen ca. 1,5 Meter über der westlich angrenzenden Erschließungsstraße. Durch diese Anhebung wird es möglich, die unter der Bebauung geplanten „Tiefgaragen“ von der Straße aus fast horizontal anzufahren.
Die durch das Zurückversetzen der Baukörper entstehenden (Vor-) Gartenbereiche werden durch kombinierte Böschungs- und Mauereinlagen zur Straße hin abgefangen. Diese Gartenbereiche sind so dem direkten Blick von der Straße aus entzogen und bieten gute Voraussetzungen für den ungestörten Aufenthalt im Freien.

Freiraumkonzept
Das Freiraumkonzept entwickelt aus der örtlichen Seerandlage. Entlang des Uferbereichs wird der grüne Saum als Ringschluss durchgehend fortgesetzt und so der direkten menschlichen Nutzung entzogen. Hieran anschließend befinden sich geplante Freizeitterrassen, die zum Aufenthalt im Freien einladen. Als verbindendes Freiraumelement zum Wasser wird die Errichtung eines schwimmenden „Sonnedocks“ vorgeschlagen.
Die das geplante Wohnquartier nach Westen hin fassende und abschließende Uferpromenade bietet von erhöhter Höhe einen raumgreifenden Blick auf die Naturlandschaft des Sees und den Jachthafen.
Die im Wohnquartier entwickelten Terrassenlandschaften entziehen den privaten Außenbereichen den Blick aus dem öffentlichen Stadtraum.
Der villenartige Charakter des Wohnquartiers wird durch Heckpflanzungen, Solitärbäume und Baumgruppen verstärkt.

VERKEHRS KONZEPT



Verkehrskonzept
Grundlage der Verkehrskonzeption ist die strikte Trennung von Verkehrsmitteln zum Jachthafen sowie den Freizeit- und Gewerbeverkehr von Erschließungs- und Anwohnerverkehr zum geplanten Wohnquartier.
Die Planung sieht vor, den zentralen Planbereich mit dem Wohnquartier über eine Sammelstraße von der Sandstraße aus zu erschließen.
Von hier aus erfolgt die Anlage von drei Anliegerstraßen nach Westen hin.
Die nördliche und die mittlere Anliegerstraße enden jeweils vor einer Terrasse und werden nur für Fußgänger und Radfahrer bis zur Uferpromenade hin angebunden.
Die südliche Erschließungsstraße führt zwar bis zur Uferpromenade, ist jedoch für PKWs nicht durchfahrbar und erschließt nur die anliegende Wohnbebauung.
Der Jachthafen sowie das unter der Uferpromenade abgelegte Besucherparkhaus werden durch eine Straße von der Monheimer Straße aus erschlossen. Diese Straße führt direkt zum Jachthafen, der Slipanlage sowie der Besucherterrasse.
Durch die Errichtung einer absehbaren Straßenführung können Fußgänger, Radfahrer, Not- und Lieferverkehr die Uferpromenade sowie die neuen Wohnquartiere erreichen.

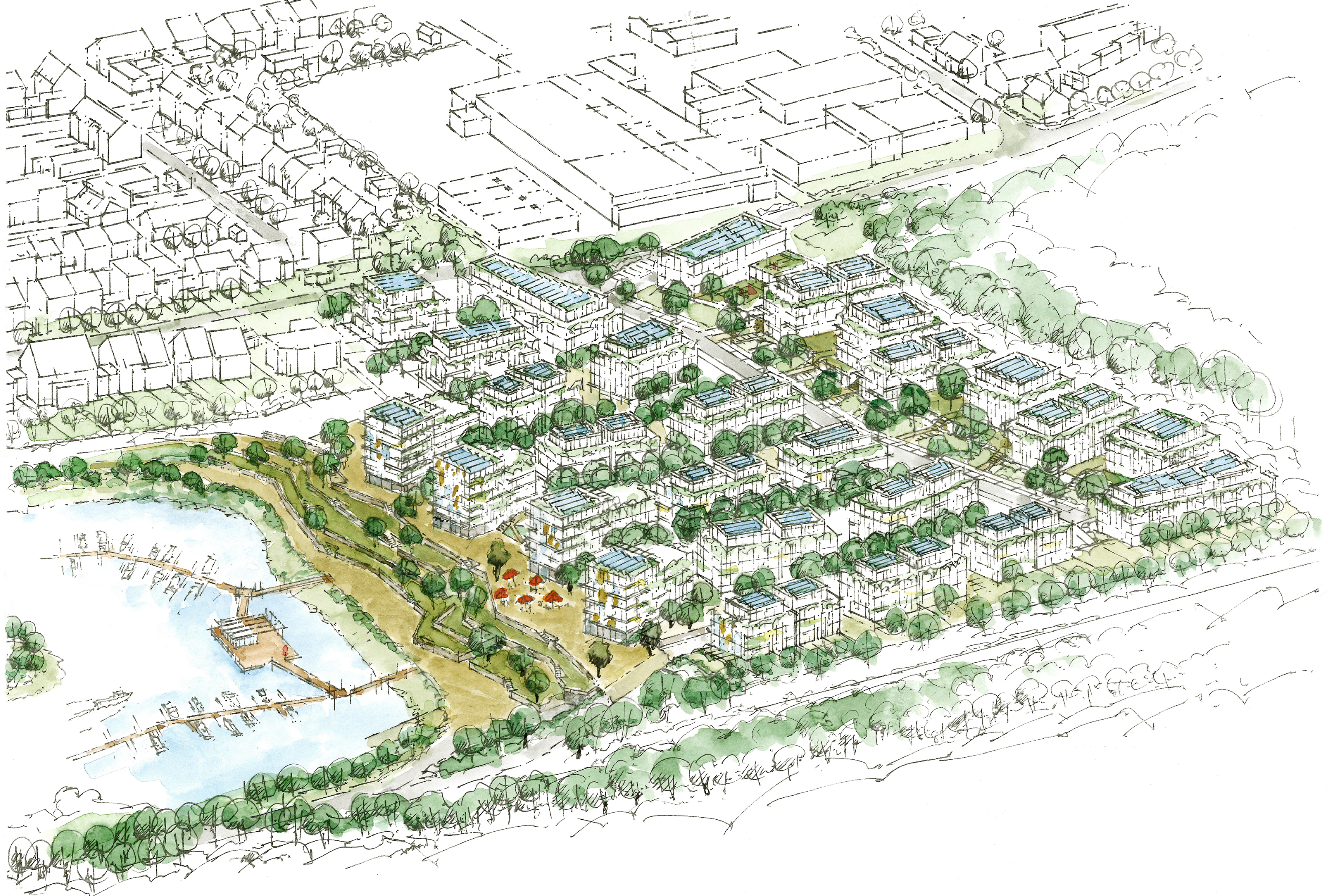
Ruhender Verkehr
Die Planung sieht eine konsequente Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vor. In den Straßenräumen befinden sich lediglich Stellplatzanlagen für Besucher und Car-Sharing-Angebote.
Eine Ausnahme hiervon stellt das Erschließungskonzept für den Kindergarten an der Ecke Sandstraße/ Plangebiet dar. Hier befindet sich eine eigene „Vorfahrt“ für Kunden des Kindergartens sowie ebenerdige Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Besucher.

Fuß- und Radverkehr
Das gesamte Plangebiet ist durch ein enges Netz an Fuß- und Radwegen durchzogen. So wird es möglich, von der Sandstraße aus auf kurzem Weg zur Uferterrasse, den Freizeitterrassen oder den Bootsanlagen zu gelangen, oder auch durch das Quartier zu Fuß oder mit dem Rad zur Monheimer Straße und weiter den Rhein samt Rheinfähweg zu erreichen.

Nutzungsverteilung
Die Verteilung der Nutzungen orientiert sich am Grad der „Öffentlichkeit“ sowie der Erschließung des Plangebietes. So ist vorgesehen, in den Erdgeschossbereichen der Bebauung an der Uferpromenade das Büro der Hafenverwaltung (Hafenmeister), Vereinsräume, Verkaufsangebote für Bootszubehör und gastronomische Angebote unterzubringen.
Am nordöstlichen Quartiereingang an der Sandstraße erfolgt die Ausweisung des Standortes für einen Kindergarten.

Hochbauliches Konzept
Die Planung sieht die Errichtung kompakter und somit energieeffizienter Baukörper vor. Der Villencharakter der Bebauung wird durch großzügige Terrassenlandschaften und Dachgärten unterstrichen.
Die städtebauliche Figur ermöglicht eine durchgehende Erschließung von Norden und somit eine optimale Orientierung der Wohnungen nach Süden und Südwesten.
Die Gliederung in einzelne Solitärbaukörper verhindert Anonymität und dient somit der Nachbarschaftsbildung. Zugleich ermöglicht dieses Konzept die Realisation durch unterschiedliche Bauherren und trägt so zu einer baulichen Vielfalt bei.

Wasserspiegelschwankungen
Die zu berücksichtigenden Wasserspiegelschwankungen werden in der Terrassierung ausgehend vom Uferweg über die Sonnenterrassen bis zur Uferpromenade „aufgefangen“.
Mit 42,39 m ü NN liegt die Uferpromenade leicht über dem zu beachtenden Höchstwasserstand und bietet somit auch für die hier anschließenden Nutzungseinheiten einen gewissen „Hochwasserpuffer“.
Die geplante Tiefgarage unter der Uferpromenade wird bei Hochwasser geflutet.



Axonometrische Darstellung

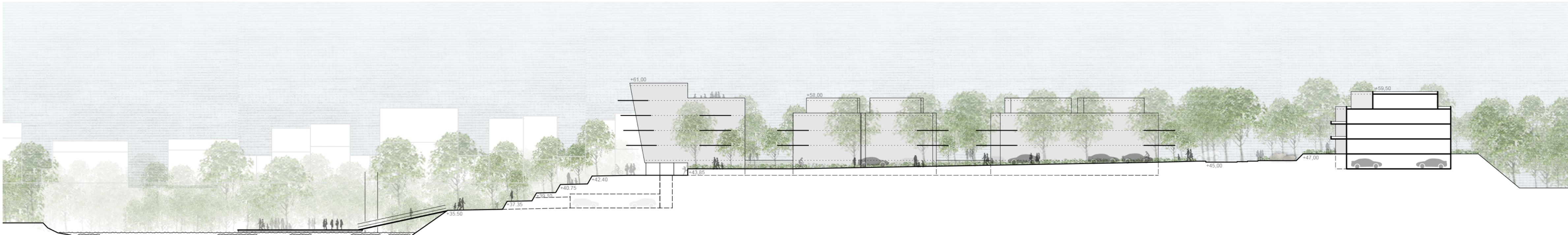
Regenwassermanagement-Blaudächer
Die Planung sieht eine durchgängige Anlage von Flachdächern vor. Als „Blaudächer“ findet eine Rückhaltung von Regenwasser bis zu einer Höhe von 15cm und einer anschließend gedrosselten Abgabe des Wassers statt. Die Flachdächer statisch eine Belastung mit nassem Schnee berücksichtigen und nach Dachdeckerrichtlinie mit einer wasserdichten „Aufkantung“ zu errichten sind, werden keine besonderen baukonstruktiven Maßnahmen erforderlich.
Lediglich der „Ablauf“ verfügt über einen kleinen „Grundablass“ sowie die übliche Dimensionierung des regulären Abflusses. Erste Projekte zeigen, dass „Blaudächer“ in Kombination mit einer Be-

grünung sowie aufgeständerten PV- Anlagen kombinierbar sind.
Von den Dächern abgeführtes Regenwasser gelangt weiter in Rinnen oberhalb des Höchstwasserstandes und wird dort dem natürlichen Grundwasser zugeführt. Diese Rinnen befinden sich in den Blockinnenbereichen außerhalb der Tiefgaragen.
Emissionschutz
Der seitlich des Plangebietes geplanten gewerblichen Nutzung wird durch die Anhebung der anliegenden Wohnbebauung begünstigt. Zonierte Grundrisse in diesen Gebäuden mit einer Orientierung von empfindlichen Nutzungen nach Süden, Westen und Norden reagieren direkt auf die potenziellen Emissionspunkte.

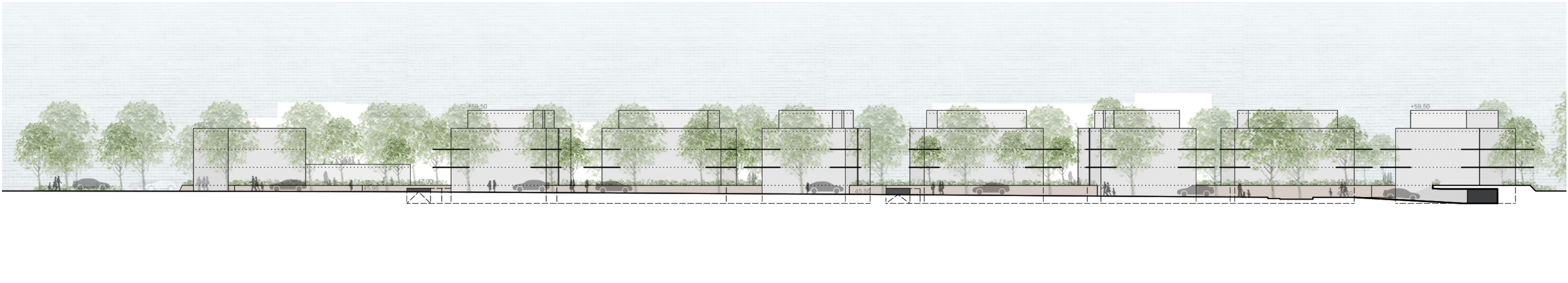
Klimaschutz/Klimaanpassung/Verkehrswende
Durch die Verwendung klimaresistenter Pflanzen sowie die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird ein weiterer Beitrag für den Klimaschutz geleistet und es findet eine Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen statt.
Die Anlage von „Blaudächern“ zur Regenwasserhaltung vergrößert das Retentionsvolumen des Quartiers und hilft somit den Auswirkungen künftiger Starkregenereignisse entgegenzuwirken. Zugleich entsteht hierdurch eine Verdunstungsfläche, die dem Kleinklima zuträglich ist, indem die Umgebungstemperatur gesenkt wird.
Mit den bestehenden Buslinien in der Baumburger Chaussee und

der Monheimer Straße ist die Grundlage der Erschließung mit dem ÖPNV gelegt.
Energiekonzept
Die bestehenden Eigentumsverhältnisse begünstigen die Möglichkeit, ein in sich geschlossenes Nahwärme- und Nahenergiekonzept als „Kalttes Nahwärmenetz“ zu realisieren. Durch die Errichtung einer Energiezentrale in Form von Wärme- und Stromerzeugungsanlagen in Kombination mit Solarthermie, Photovoltaik, Erdwärme (Geothermie) und Speichermedien, wie Wasser und Batterien, wird die Grundlage für ein autarkes, nachhaltiges und

unabhängiges Energiemanagement gelegt. Neben der Erzeugung von Energie stellt die Nutzung örtlich anfallender Energie einen wichtigen Baustein dieser Konzeption dar. So wird es möglich Abwärme aus angrenzenden Betrieben wie dem Lebensmittelmarkt (Abwärme Kühlung) oder Betrieben in der Borsigstraße zu nutzen und in das „Kalttes Nahwärmenetz“ einzuspeisen. Dies betrifft insbesondere auch den geplanten Ausbau der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen. Hier sollte bei der Konzeption die Errichtung eines Verbundnetzes mit dem geplanten Wohngebiet am Greisbachsee Berücksichtigung finden.



Planschnitt Ost-West | 1:500



Planschnitt Nord-Süd | 1:500

NUTZUNGS KONZEPT NACH GESCHOSS EBENEN



