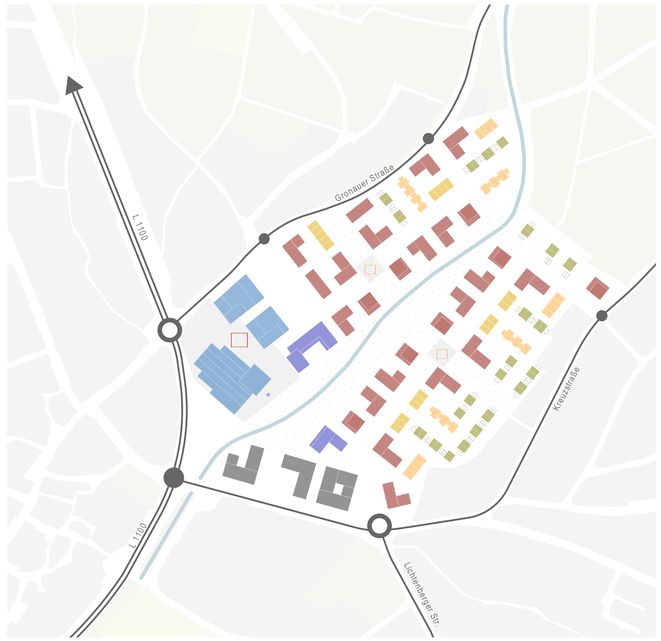
Gemeinde Oberstenfeld

Städtebauliche Entwicklung "Bottwarwiesen"

17 65 21 83



Schema Handel

Neue Überwege
Sicherer Übergang in den Ortskern

Solar Parken
E-Ladestationen, Parken für Quartiersmitte

Bushaltestellen

Hauptschließung
Vorschlag: zwei Kreisverkehre

Quartiersinterne Erschließung
Shared Zone, Gestaltung

Wohnwege
Verkehrsberuhigt und Verkehrsarm

Fuß- und Radwegeverbindungen

Besucherparkplätze

Einfahrten TG

Mobilitätskonzept M 1:2000

Gebietsmitte
EG: Café, Bäcker, Imbiss, Kiosk, Discounter, Drogerie,Vinothek, Hotel
OG: Ärzte, Dienstleistungen, Wohnen, Studenten-, Behinderten WG

Quartiersplatz
Spiel / Treff

Gewerbe
z.B. Mikro Post, Landmaschinenhändel

Gemischt genutzte Bebauung
Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung

Gemeinbedarf
Pflegheim, Kita

Einfamilienhäuser verdichtet
Stadthaus (Maisonette, Haus im Haus)

Einfamilienhäuser verdichtet
Reihenhäuser, Kettenhäuser

Einfamilienhäuser
Doppelhäuser, Einzelhäuser

Ausschnitt Bottwarplatz M 1:500

Mobilitätskonzept
Das Konzept für die „Bottwarwiesen" verbindet unterschiedliche Funktionen im Gebiet und im nahen Ortskern auf kurzen Wegen miteinander, was zusammen mit Sharingangeboten zu einer Reduzierung des motorisierte Induvidualverkehrs beiträgt.
Die Kfz-Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausgehend von der Gronauer Straße im Nordwesten und der Lichtenberger Straße/ Kreuzstraße im Südosten. Die geplanten Baufelder und die einzelnen Nachbarschaften werden mittels verkehrsberuhigter Erschließungsschleifen übersichtlich und in für die Ver- und Entsorgung günstiger Weise erschlossen (keine Sackgassen).
Das Gewerbequartier am südwestlichen Gebietsrand kann direkt über die Lichtenberger Straße erreicht werden.

Die geplanten Straßen werden durch Fuß-/ Radwege zu einem zusammenhängenden Erschließungsnetz ergänzt. Wichtige Fuß-/ Radwegeverbindungen verlaufen parallel zur Gronauer Straße und zur Bottwaraue. Ergänzende Querungen der Aue erfolgen ebenfalls lediglich für Fußgänger und Radfahrer. Eine Durchschneidung des zentralen Grünbereichs durch Kfz-Straßen wird vermieden.

Öffentliche Parkplätze werden entlang der beiden (Haupt-)Gebietserschließungen und im Bereich der geplanten Einzelhandelsmärkte - hier unter einem großflächigen PV-Segel, in Wechselnutzung mit den Einkaufskunden - angeboten. Sharingangebote für Car/ Bike/ Scooter sowie E-Lademöglichkeiten sind in den jeweiligen Quartieren geplant.

Auf von den jeweiligen Wohnungen entfernt liegende Sammelparkierungen (z.B. Quartiersparkhäuser) wurde bewusst zugunsten von kleinteiligen Tiefgaragen in direkter Verbindung mit den geplanten Wohnungen verzichtet. Einer barrierefreien, sicheren Erreichbarkeit der privaten Kfz-Stellplätze insbesondere auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, wie ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung, wird dabei Vorrang eingeräumt. Werden mehr als 2 Stellplätze für Wohnungen in MFH geplant, sollten diese jedoch in Sammelparkierungsanlagen am Gebietsrand untergebracht werden.

Die Menge an Bodenaushub und der Eingriff ins hoch anstehende Grundwasser, wird durch eine entsprechende Planung der Höhenlage von Straßen und Gebäuden minimiert (siehe auch Kapitel „Schwammstadt").

Energie
Die Ausrichtung der geplanten Bebauung bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude-/ Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Die Anlagen könne aufgeständert über den begrünten Dachflächen und in Form eines großflächigen PV-Segels über den geplanten Kundenparkplätzen im Südwesten des Plangebietes entstehen. Für die einzelnen Bauabschnitte kann aufgrund der geplanten kompakten Siedlungs- und Baustruktur und einer entsprechend hohen Wärmedichte eine zentrale Nahwärmeversorgung aufgebaut werden. Die einzelnen Häuser werden in diesem Fall über einen Nahwärmeanschluss mit Wärme versorgt. Für eine umweltfreundliche Wärmeerzeugung bieten sich entweder ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, bei dem Strom erzeugt und die anfallende Wärme für Heizzwecke verwendet wird oder alternativ ein Heizkraftwerk, das mit Holzhackschnitzeln betrieben wird, an. Das städtebauliche Konzept lässt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegedämmt ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Klima und Luft
Erforderliche Freiflächen für die Retention, den ökologischen Ausgleich und die wohnungsnahe Erholung, werden zu ökologisch wirksamen Grünbereichen (Frischluft/ Belüftung) zusammengefasst. Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Pflanzung von klimageeigneten Laubbäumen, mindern zusätzlich die klimatischen Belastungen in den Sommermonaten.

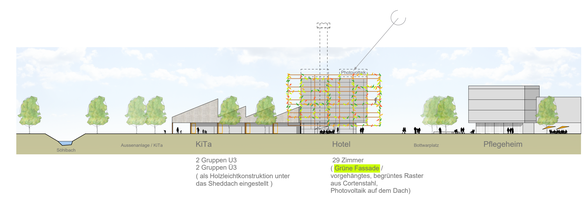
Wie wohnt Oberstenfeld?

Nutzungen und Gebäudetypologie

In allen Quartieren werden unterschiedliche Wohnformen platziert es entsteht ein jeweils differenziertes Wohnungsgemenge mit unterschiedlichen Nutzergruppen. Um die erhaltene Sheddachhalle („Bottwarplatz") und östlich davon bilden Versorgungs- und Infrastrukureinrichtungen, kombiniert mit weiteren Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnnutzungen den Übergang zum Ortskern.

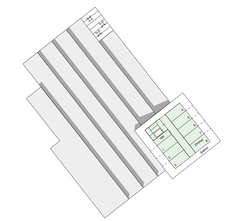
Die Gebäudetypologie folgt dem Wunsch nach einer Mischung der Nutzergruppen, indem unterschiedliche Haustypen angeboten werden. Neben dem Wohnen für Familien, Paaren und Singles sind Wohnungen für Senioren, auch in Form von Mehrgenerationenwohnen, sowohl im Eigentum als auch als Mietwohnungen Bestandteil des vielfältigen Wohnungsangebots.

In den jeweiligen Nachbarschaften werden auch Bereiche für Baugemeinschaften reserviert.

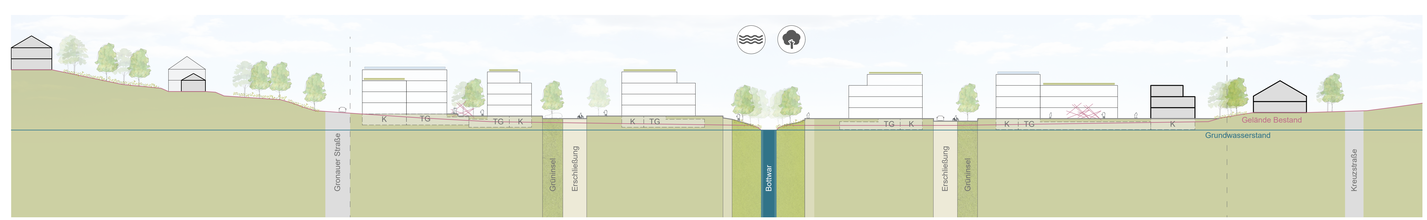


Schema Ansicht Bottwarplatz M 1:500

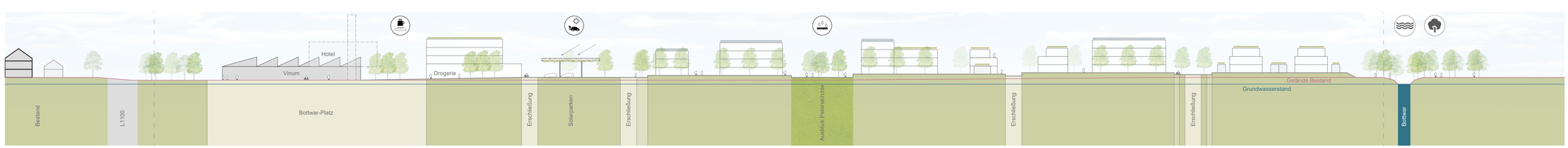
Schema Hotel



Schema Grundrisse M 1:750



Schnitt B.B M 1:500



Schnitt C.C M 1:500