

# lichte auen - kompakte nachbarschaften

Das zu beplantende Areal der Ochsenau Ost zeichnet sich derzeit vor allem durch seine offenen und großflächigen Wiesen- und Auenlandschaft aus, die zugleich eine besondere Lagegünstigkeit für das neue Quartier, aber auch eine Herausforderung im Umgang mit dem notwendigen Naturschutz bedeuten. Um beiden Ansprüchen gerecht zu werden, schlägt das Konzept eine stark begrünte Einrahmung beider Flächen vor – der zur Bebauung freigegebenen und der zum Schutz zu belassenden.

## Lichte Auen

Die ortsspezifischen, bereits vorhandenen Grünzüge und Wallhecken werden zusammen mit der Forderung einer begrünten Pufferzone weilergedacht und zu einer großen Lichtung formiert. Der zur Zeit offene Naturraum bekommt somit eine klare räumliche Fassung und legt sich zwischen die östliche Wald- und Hangkante und das neue Quartier. Durch eine weitere Bepflanzung einer ehemaligen Truppenübungsplatzerschließung im nördlichen Bereich der Aue kann eine weitere Lichtung ausgelöst werden, die schließlich von den Wallhecken der sog. Sparkassenakademie aufgefangen wird. Innerhalb oder entlang dieser Grünreihen kann das ebenfalls vorhandene Wegesystem entlang der Wallkante aufgearbeitet und fortgesetzt werden, so dass eine Art Rundwegnetz um die geschützten Wiesen entsteht und diese für Rad- und Fußgänger erlebbar macht, ohne zu stören. Das Setzen oder Fördern von Baumstümpfen und -gruppen als „Unterschupf“ innerhalb der großflächigen Wiesenlandschaft kann als Zusatzangebot für Tiere angedacht werden.

## Kompakte Nachbarschaften

Das Planungsgebiet wird in schrittweise entwickelbare, kompakte Nachbarschaften gegliedert, aus der sich drei größere und eine schlankere vierte Einheit in der nördlichen Spitze ausbilden. Diese Abschnitte werden in weitere so benannte Wohnmodule auf zusammenhängenden Baufeldern unterteilt und mit kleinteiligeren, unterschiedlichen Wohntypologien durchmischt. Zur Landstraße hin schlägt das Konzept eine robustere und lärmschützende Bebauung vor, dass sich als kräftigeres Band hin zum neu entstehenden sogenannten Grünen Zentrum zieht und sich vor allem für den gefördernten Wohnungsbau und die ergänzenden Zusatznutzungen Nahversorgung, Dienstleistungen oder Büros eignet. Damit soll außerdem vermieden werden, dass die sensiblen und privaten Wohnbereiche mit unnötigem Durchgangsverkehr und Stellplatzanlagen belastet werden.



körnung schwarzplan o.m.



vernetzung grünplan o.m.

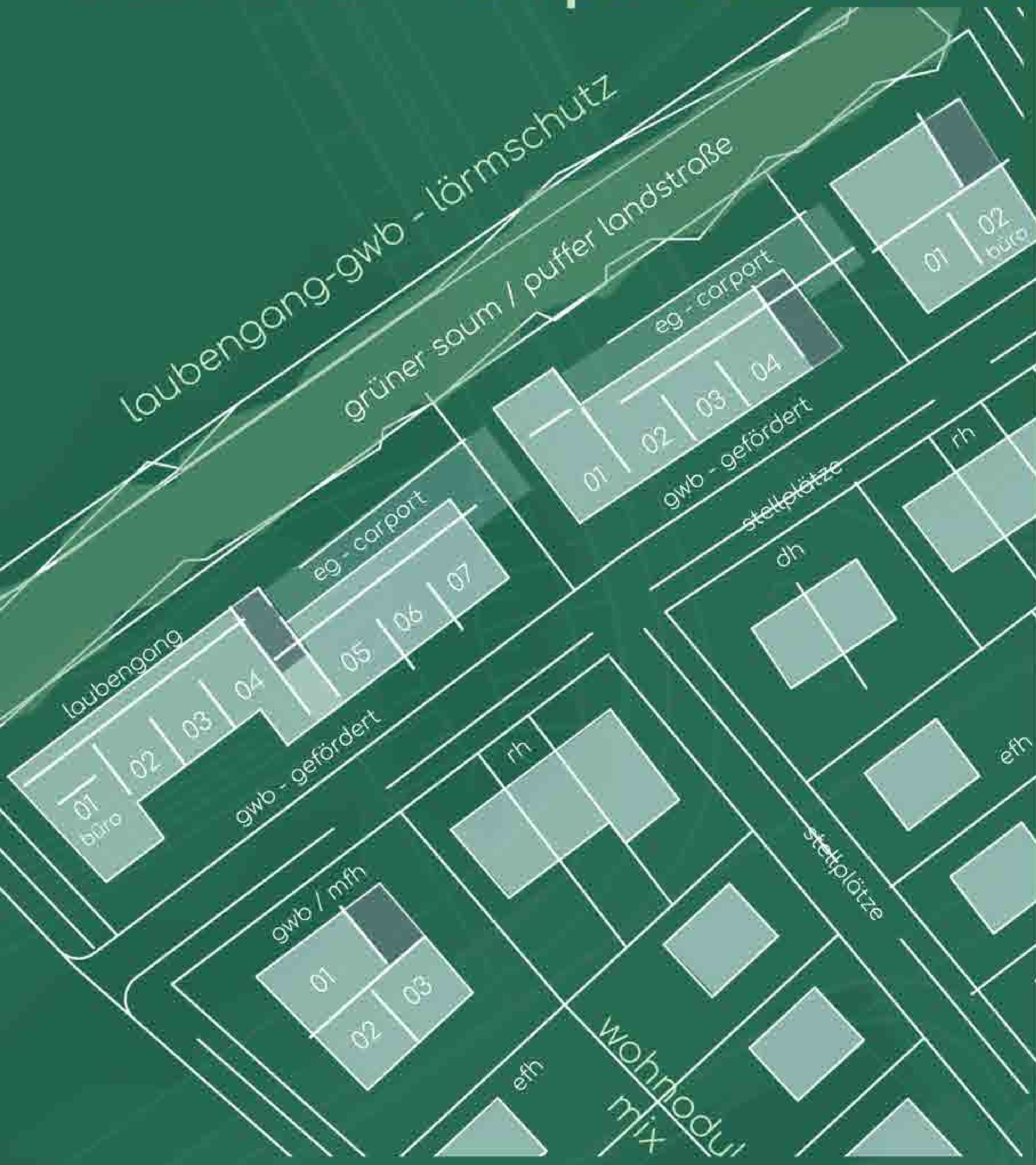


**Bauabschnittsfolge**  
Entsprechend der Gliederung und verkehrlichen Anbindung des Quartiers empfiehlt sich ein erster und zweiter kleinerer (10+10) Bauabschnitt an der Landstraße in Richtung Nordosten und besetzt damit den Eingang sowie die Straße als Areal mit Hilfe der Stützstraße und ohne weitere Anbindung an die Landstraße. Erst im dritten und vierten Bauabschnitt wird die vorgeschlagene Kantaleserschließung angelegt und weitere Nachbarschaften entstehen und können von den bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und der neuen Kita profitieren. In diesem Bauabschnitt ist eine lärmschützende Geschoswohnungsbauung mit dahinter liegenden Wohnmodulen zu realisieren. Als Folge ist das Übergreifen zum neuen Grünen Zentrum und dem „grünen Korridor“ bestimmt, dass in seinem vorliegenden B-Plan-Stempel eine lokale Fahr- und Kopf-der-straßen-rebaulichen Gesamtkonfiguration aufweist und gleichzeitig den Auftakt oder das Gelenk Richtung Innenstadt aufweist.









og - gwb-lärmschutz + wohnmodule m 1:300



vertiefung obergeschoss m 1:300



vertiefung erdgeschoss m 1:200 / schnittansicht m 1:200

**Nachhaltigkeit und Flexibilität**  
 Der vorliegende Entwurf bietet das derzeit gewünschte Verhältnis an Familien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ab. Es kann aber durch seinen modularen Aufbau vielfach modifiziert und auf künftige Nachfragen des Wohnungsmarktes angepasst werden. Vor allem entlang der Schlaufenhaupterschließung können auch verstärkt robustere Mehrfamilienhäuser platziert werden, in denen sich auch bei einer sich im Wandel befindlichen Mobilität entsprechende Quartiersgaragen anbringen lassen.

**Retention**  
 Die unversiegelten Flächen der kleinteiligen Baustrukturen bieten auf ihren eigenen Gartengrundstücken ihre Retentionsflächen an. Weiterer Über- und Schutz sollte über Mulden oder Rigolen dem benachbarten Naturschutzgebiet und den Puffergrün zu Gute kommen.



## Erläuterungstext – Lichte Auen – kompakte Nachbarschaften

### Leitmotiv

Das zu beplanende Areal der Ochsenau Ost zeichnet sich derzeit vor allem durch seine offenen und großflächigen Wiesen- und Auenlandschaft aus, die zugleich eine besondere Lagegunst für das neue Quartier, aber auch eine Herausforderung im Umgang mit dem notwendigen Naturschutz bedeuten. Um beiden Ansprüchen gerecht zu werden, schlägt das Konzept eine stark begrünte Einrahmung beider Flächen vor – der zur Bebauung freigegebenen und der zum Schutz zu belassenden.

### Lichte Auen

Die ortsspezifischen, bereits vorhandenen Grünzüge und Wallhecken werden zusammen mit der Forderung einer begrünten Pufferzone weitergedacht und zu einer großen Lichtung formiert. Der zur Zeit offene Naturraum bekommt somit eine klare räumliche Fassung und legt sich zwischen die östliche Wald- und Hangkante und das neue Quartier. Durch eine weitere Bepflanzung einer ehemaligen Truppenübungsplatzerschließung im nördlichen Bereich der Aue kann eine weitere Lichtung ausgelöst werden, die schließlich von den Wallhecken der sog. Sparkassenakademie aufgefangen wird. Innerhalb oder entlang dieser Grünstreifen kann das ebenfalls vorhandene Wegesystem entlang der Waldkante aufgenommen und fortgesetzt werden, so dass eine Art Rundwegenetz um die geschützten Wiesen entsteht und diese für Rad- und Fußgänger erlebbar macht, ohne zu stören. Das Setzen oder Fördern von Bauminselfen und -gruppen als „Unterschlupf“ innerhalb der großflächigen Wiesenlandschaft kann als Zusatzangebot für Tiere angedacht werden.

### Kompakte Nachbarschaften

Das Planungsgebiet wird in schrittweise entwickelbare, kompakte Nachbarschaften gegliedert, aus der sich drei größere und eine schlankere vierte Einheit in der nördlichen Spitze ausbilden. Diese Abschnitte werden in weitere so benannte Wohnmodule auf zusammenhängenden Baufeldern unterteilt und mit kleinteiligeren, unterschiedlichen Wohntypologien durchmischt. Zur Landstraße hin schlägt das Konzept eine robustere und lärmschützende Bebauung vor, dass sich als kräftigeres Band hin zum neu entstehenden sogenannten Grünen Zentrum zieht und sich vor allem für den geförderten Wohnungsbau und die ergänzenden Zusatznutzungen Nahversorgung, Dienstleistungen oder Büros eignet. Damit soll außerdem vermieden werden, dass die sensibleren und privateren Wohnbereiche mit unnötigem Durchgangsverkehr und Stellplatzanlagen belastet werden.

Als zentralen Baustein und Anlaufpunkt der neuen, aber auch der bestehenden Nachbarn im Nordwesten besetzt ein größerer Baustein mit Eingangsplatz die Position an der künftigen Kreuzung (oder Kreisel), die jetzt schon den Haupteingang nach Auloh ausweist, als Fortsetzung der Neißestraße. An ihr hängen bereits die identitätsstiftende St. Vinzenz Kirche, sowie die Grundschule und einige Dienstleister und Händler, so dass der im Entwurf vorgeschlagene Neubau als kleiner Nahversorger und „Coworking-Arbeitsplatz“ diese Spur aufnimmt und fortschreibt. Als direkten Nachbarn und mit räumlichen Bezug zu dem zu erhaltenden „Wäldchen“ legt sich ein weiterer gemischter Baustein als „Home mit Office“, der die KiTa im Erdgeschoss aufnimmt. Somit bestünde die Möglichkeit, das Wäldchen im Zusammenspiel mit der KiTa für die Kids erlebbar zu machen und diese Situation thematisch z.B. zu einem betreuten Minibiotop auszubilden, um dass sich die heranwachsende Nachwuchsgeneration bewusst kümmern darf.

## Erschließungs- + Stellplatzkonzept

An die neu entstehende und signalisierte Vollkreuzung bindet eine Art Schlaufe sowie eine Stichstraße Richtung Nordosten als Haupterschließung an. Diese Schlaufe tangiert alle drei vorgeschlagenen Quartiersplätze, an denen Bushaltestellen und auch e-Ladestationen – ggf. mit Car-Sharingstation und / oder Quartiersgaragen als Unterfangung der Nachbarschaftsplätze – angesiedelt werden können und von der die so benannten Wohn- und Spielstraßen als 8m breiter Shared-Space mit Stellplatzmöglichkeiten in die jeweiligen Nachbarschaften abgehen. Die zweite Anbindung der Schlaufen- oder Ringerschließung im Nordwesten kann ebenfalls als „bedarfssignalisierte“ T-Kreuzung ausgebildet werden und würde so eine sichere und sinnvolle Überführung zu der bestehenden Grundschule gewährleisten und diese in das neue Quartier mit überführen. Die lärmschützende Randbebauung entlang der Landstraße kann ihre Stellplatzbedarfe in rückwärtige Carports und / oder eingeschossigen Tiefgaragen (16m Tiefe) unterbringen. Generell begrüßt der Entwurf die Idee einer Versetzung des Ortseingangs, so dass die Landstraße als Durchfahrtsstraße auf 50 km/h gedrosselt wird, weniger Lärmquelle darstellt und das neue Quartier fuß- und radläufig sicherer an den bestehenden Ortskörper Auloh angebunden wird. Die vorhandene und fortschreitende Radroute entlang der Landstraße wäre damit ebenfalls sicher und sinngemäß an das im Entwurf vorgeschlagene Radwegenetz entlang der Lichtungen und Waldkanten angebunden.

## Bauabschnittsfolge

Entsprechen der Gliederung und verkehrlichen Anbindung des Quartiers empfiehlt sich ein erster und zweiter kleinerer (1a+1b) Bauabschnitt zunächst in Richtung Nordosten und besetzt damit den Eingang sowie die Spitze des Areals mit Hilfe der Stichstraße und ohne weitere Anbindung an die Landstraße. Erst im dritten und vierten Bauabschnitt wird die vorgeschlagene Schlaufenerschließung angelegt und weitere Nachbarschaften entstehen und können von den bereits vorhandenen Nahversorgungsnutzungen und der neuen KiTa profitieren. In jedem Bauabschnitt ist eine lärmschützende Geschosswohnungsbebauung mit dahinter liegenden Wohnmodulen zur Auenlandschaft gegeben. Als Finale ist das Gegenüber zum neuen Grünen Zentrum und dem „grünen Korridor“ bestimmt, dass in seinem vorliegenden B-Plan-Stempel eine starke Figur als Kopf der städtebaulichen Gesamtkonfiguration aufweist und gleichzeitig den Auftakt oder das Gelenk Richtung Innenstadt aufweist.

## Nachhaltigkeit und Flexibilität

Der vorliegende Entwurf bildet das derzeit gewünschte Verhältnis an Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ab. Es kann aber durch seinen modularen Aufbau einfach modifiziert und auf künftige Nachfragen des Wohnungsmarktes angepasst werden. Vor allem entlang der Schlaufenhaupterschließung können auch verstärkt robustere Mehrfamilienhäuser platziert werden, in denen sich auch bei einer sich im Wandel befindlichen Mobilität entsprechende Quartiersgaragen anbringen lassen.

## Retention

Die unversiegelten Flächen der kleinteiligen Baustrukturen bieten auf ihren eigenen Gartengrundstücken ihre Retentionsflächen an. Weiterer Überschuss sollte über Mulden oder Rigolen dem benachbarten Naturschutzgebiet und den Puffer-Grün zu Gute kommen.