NEUES HULSBERG-VIERTEL

WA, MI und GRZ …

... das will gut geplant sein.

B-Plan - Werkstatt 11./12.07.2014, 18:00 – 20:00
Arbeitsgrundlagen

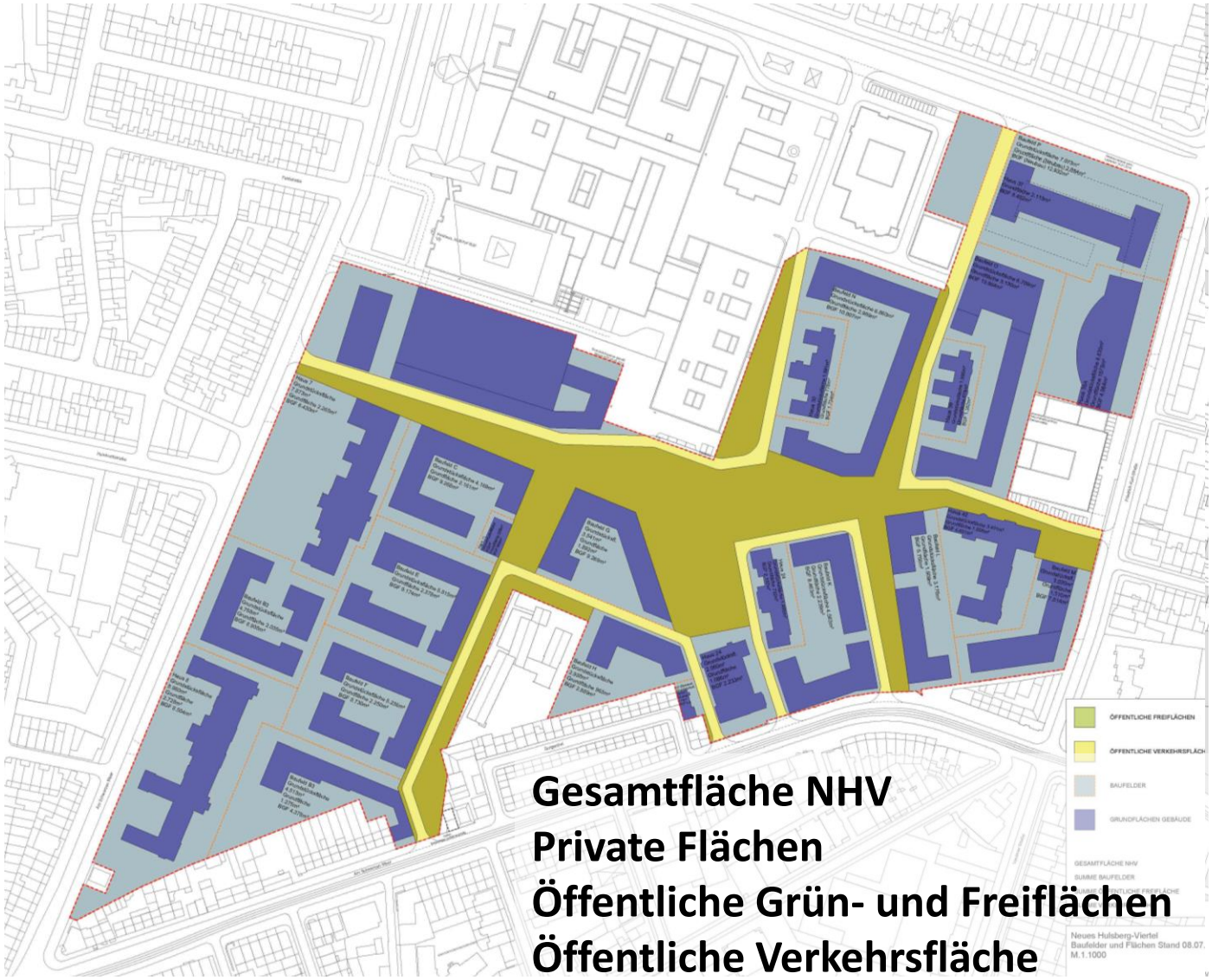
B-PLAN-WERKSTATT

Strukturplan – Stand 11.07.2014

… davon sind wir jetzt erst einmal ausgegangen …

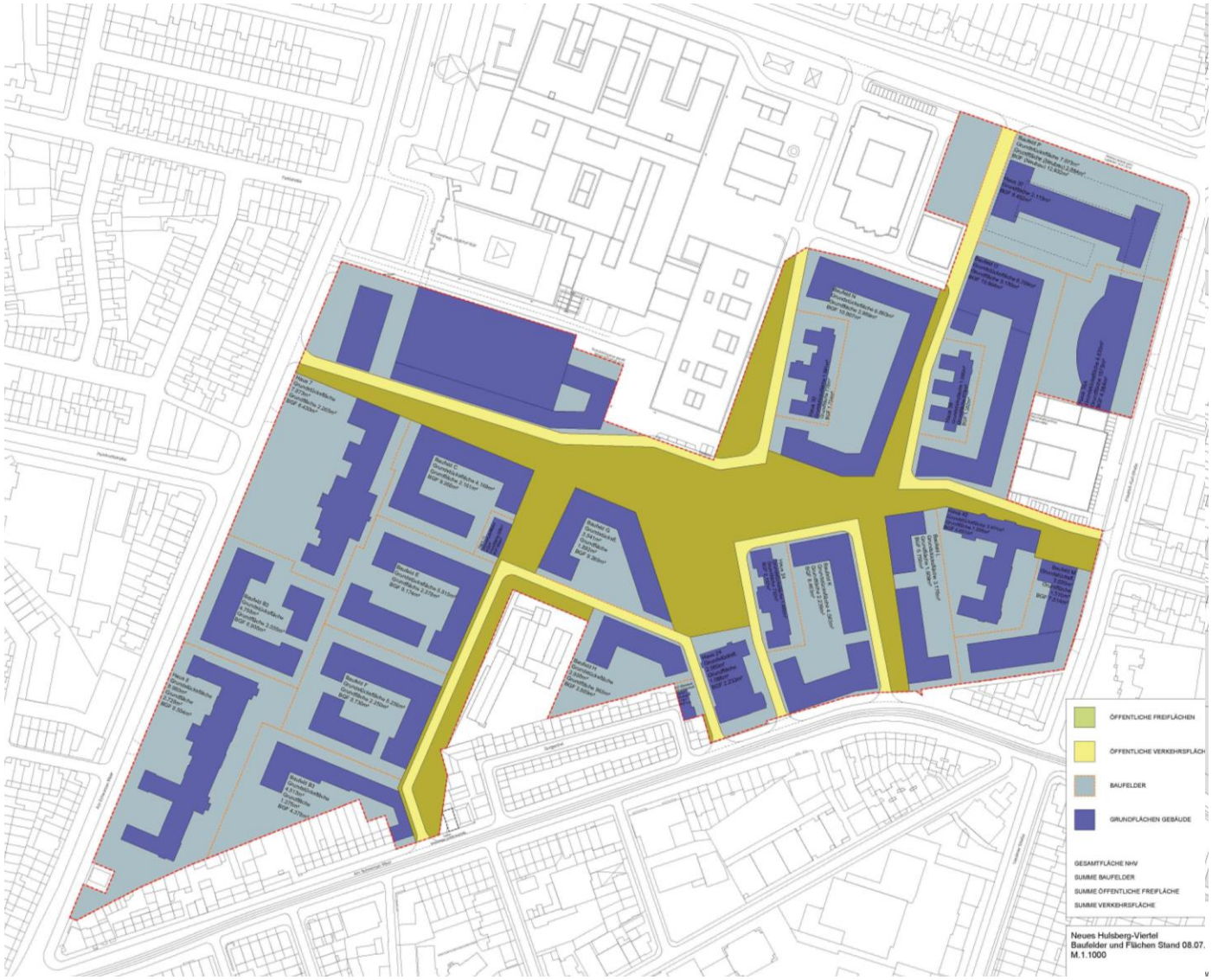
B-PLAN-WERKSTATT

Strukturplan – Stand 11.07.2014



Gesamtfläche NHV	13,6 ha	
Private Flächen	10,7 ha	78 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen	2,2 ha	16 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,8 ha	6 %

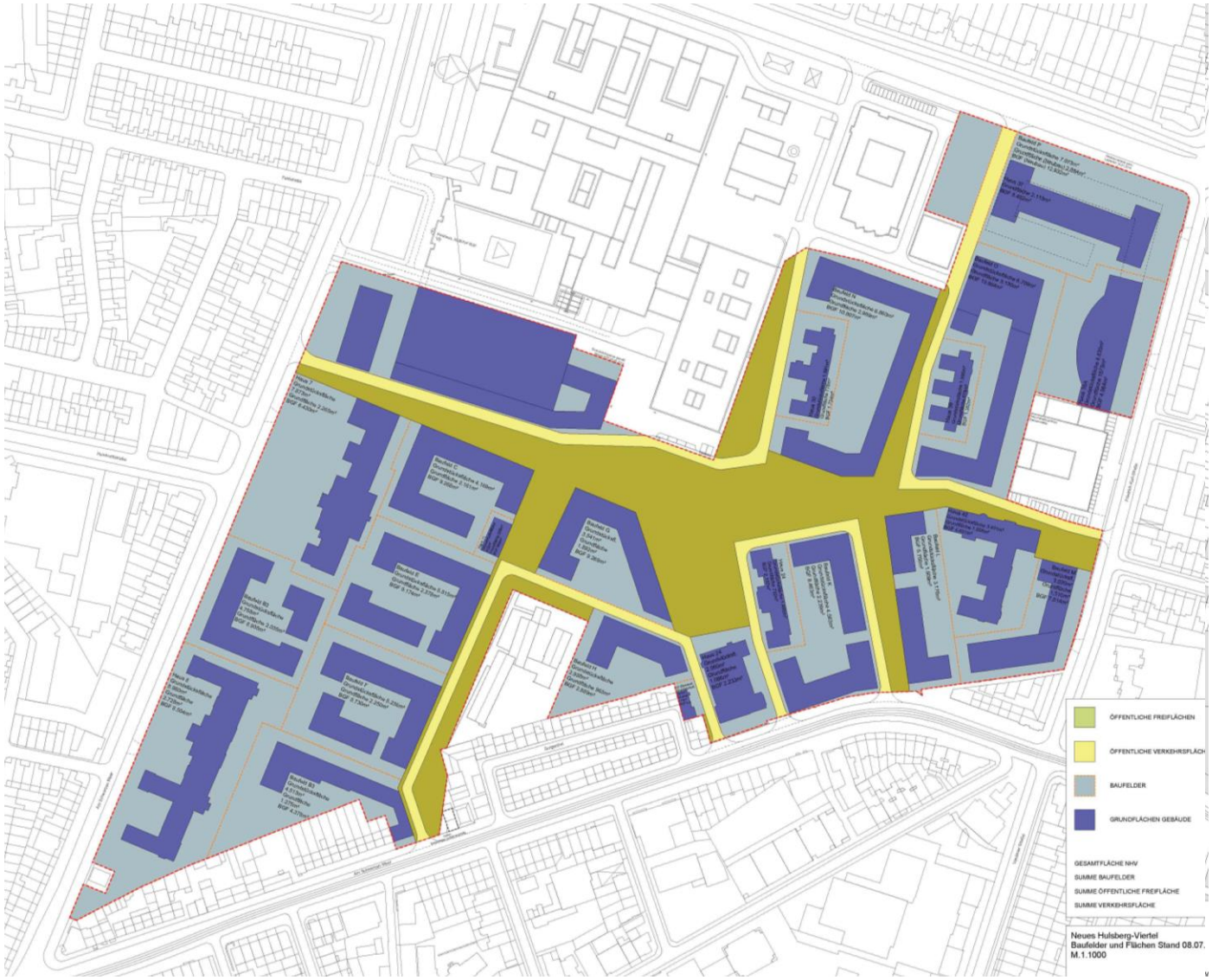
B-PLAN-WERKSTATT
Strukturplan – Stand 11.07.2014



Der Bebauungsplan regelt die mögliche Nutzung von Grundstücken innerhalb eines Geltungsbereichs:

wo und wie gebaut werden kann…

B-PLAN-WERKSTATT
Strukturplan – Stand 11.07.2014



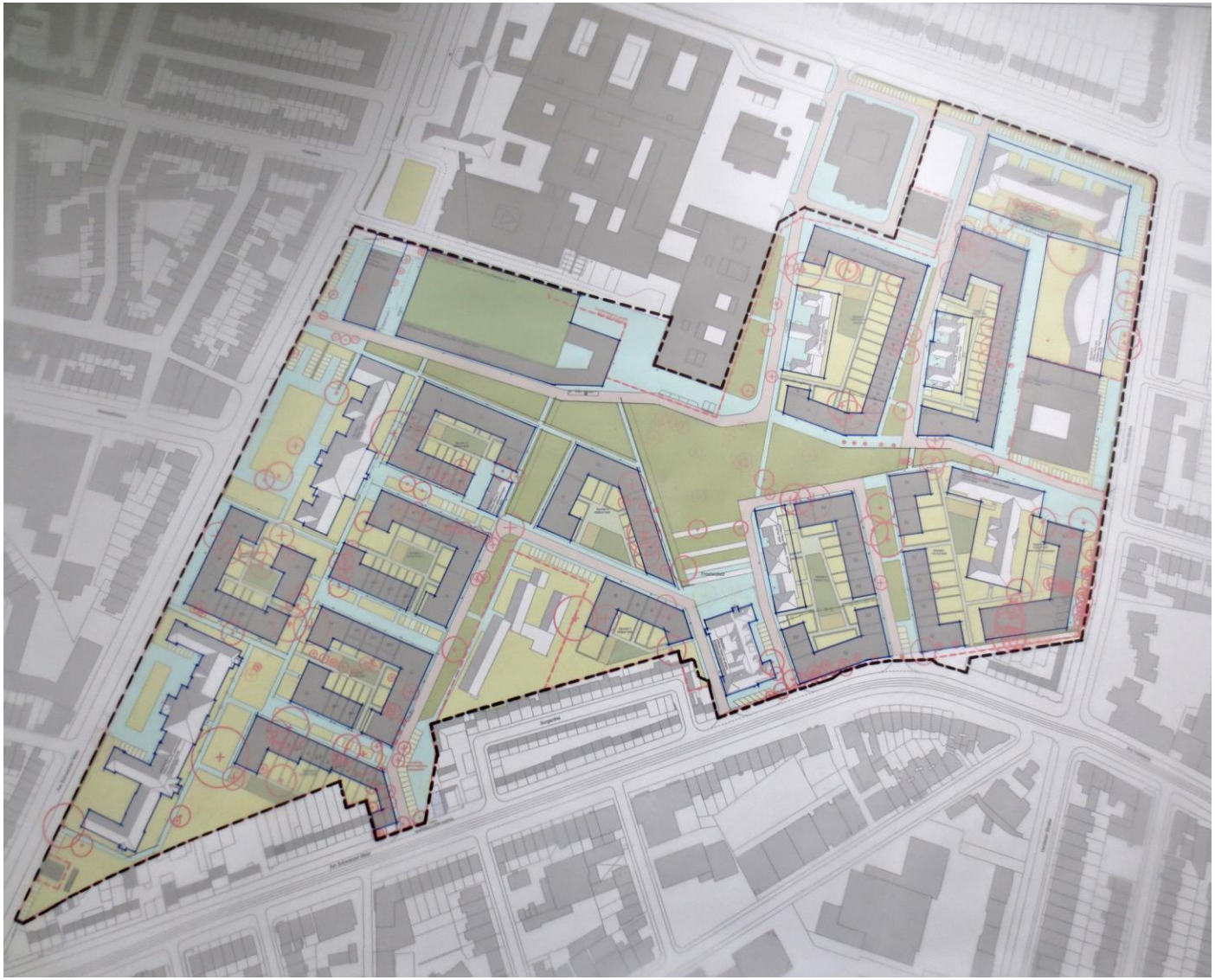
….und auch, was von Bebauung freigehalten werden muss.

z.B. für die

- **öffentliche Erschließung**
- **öffentliche Grünflächen**
- **private Gärten**

B-PLAN-WERKSTATT

Vorentwurfsskizze – B-Plan 2450 – Stand 11.07.2014



Haus & Hof

Baufenster

B-PLAN-WERKSTATT
Nutzungen im Quartier

B-PLAN-WERKSTATT
Nutzungen im Quartier

B-PLAN-WERKSTATT
Nutzungen im Quartier

werkstadthaus
www.werkstadthaus.de
WERKSTATT
72

VERANSTALTUNGEN
KURSE
Freizeiten
Erlebnisreisen
Zeltlager
www.ak-freizeiten.de
Tonwerkstatt für Kinder
Kinderferienwochen 2013
Sonntagstreffen

CREDO
CAFE & BAR, RESTAURANT
Frühlingsgefühle genießen mit:
- Spring Fever alkoholfreier Cocktail
- Milchshakes Cocos, Banane, Erdbeer,...
- Shakerato doppelter Espresso auf Eis
- Eisschokolade mit Vanilleeis
Abendkarte
- leckere Flammkuchen
- leichte Pastagerichte
- frische bunte Salatteller ...
Guten Appetit!
credo special:

DAS EINMALEINS
Hier zu haben.

KINDERHAUS
FRANZÖSISCHE ALLEE
MOMPI
GRUPPE
17

...ihr Elektros
im
ersatzteile reparaturen geräteverkauf
elektro-service maccagnano
küchenmodernisierung installationen
SIEMENS
BOSCH
AEG

B-PLAN-WERKSTATT
Nutzungen im Neuen Hulsberg-Viertel

MI

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

B-PLAN-WERKSTATT
Nutzungen im Neuen Hulsberg-Viertel

WA

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

B-PLAN-WERKSTATT
Haus & Hof

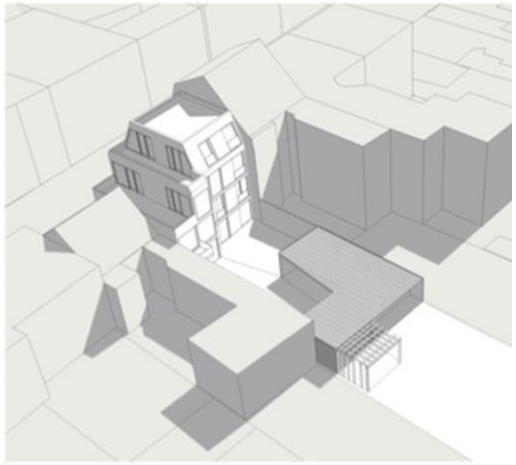
Haus & Hof

Gebäudehöhe

Dachform

Kurzinfo

Projekt: Wohnbebauung Bismarckstraße, Lahr - Wohnhaus
Architekt: Florian Krieger, Darmstadt
Fertigstellung: 2013/2014



Kurzinfo

Projekt: Mut zur Lücke 2010.2011, Stendal – Wohnhaus
Architekt: META architektur, Magdeburg
Fertigstellung: - (1. Preis Wettbewerb „Mut zur Lücke 2010.2011 Stendal“)

B-PLAN-WERKSTATT
Haus & Hof

Haus & Hof

Gebäudehöhe

Dachform

B-PLAN-WERKSTATT

Vorentwurfsskizze – B-Plan 2450 – Stand 11.07.2014

Haus & Hof

Art und Maß der baulichen Nutzung

MI, WA,

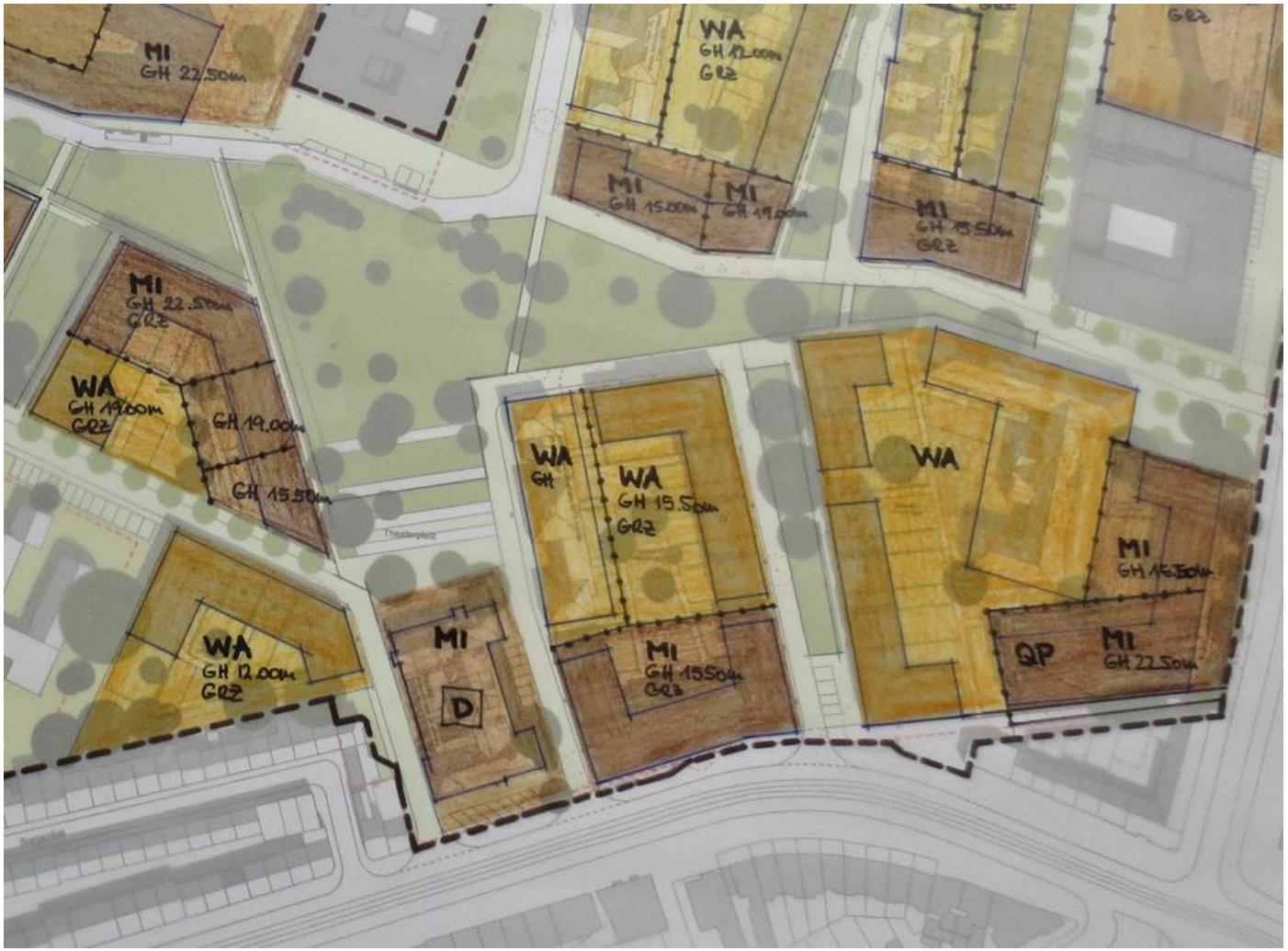
GRZ, GH

QP

Denkmalschutz

B-PLAN-WERKSTATT

Vorentwurfsskizze – B-Plan 2450 – Stand 11.07.2014



Haus & Hof

Art und Maß der baulichen Nutzung

MI, WA, GRZ, GH

QP

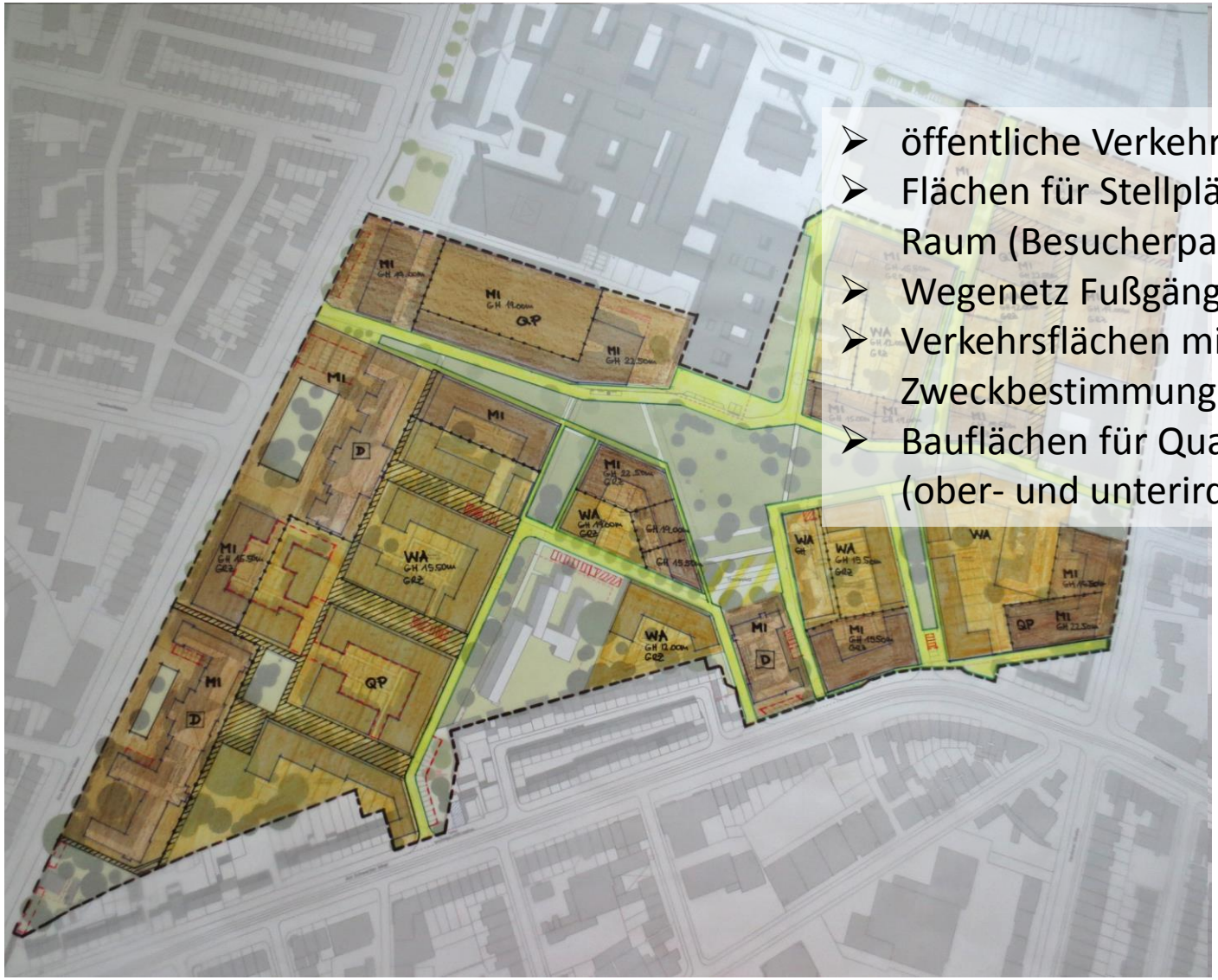
Denkmalschutz

B-PLAN-WERKSTATT

Auto & Rad

B-PLAN-WERKSTATT

Vorentwurfsskizze – B-Plan 2450 – Stand 11.07.2014

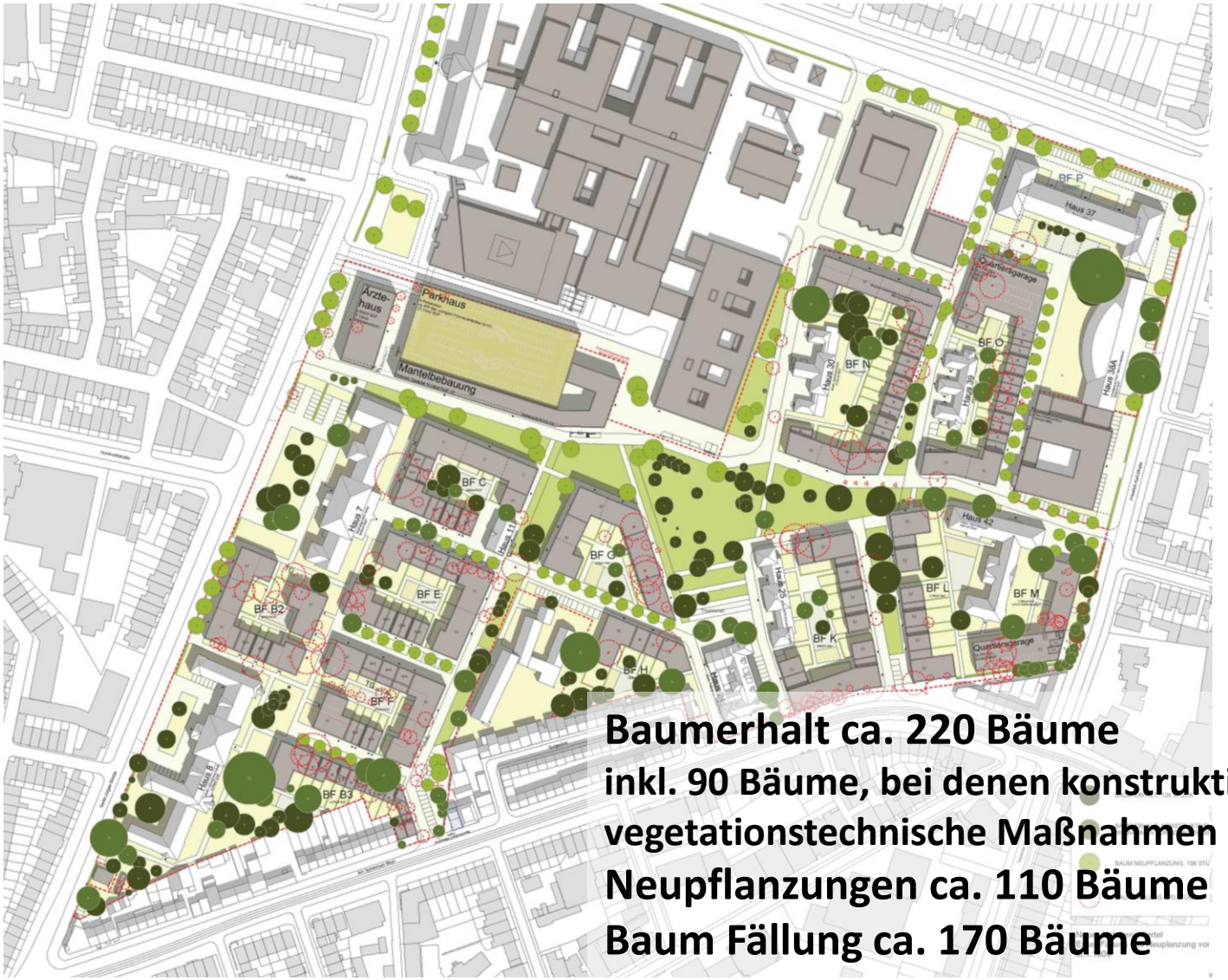


Auto & Rad

- öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze im öffentlichen Raum (Besucherparken, Carsharing)
- Wegenetz Fußgänger und Radfahrer
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Bauflächen für Quartiersgaragen (ober- und unterirdisch)

BILANZFORUM
Baum & Wiese

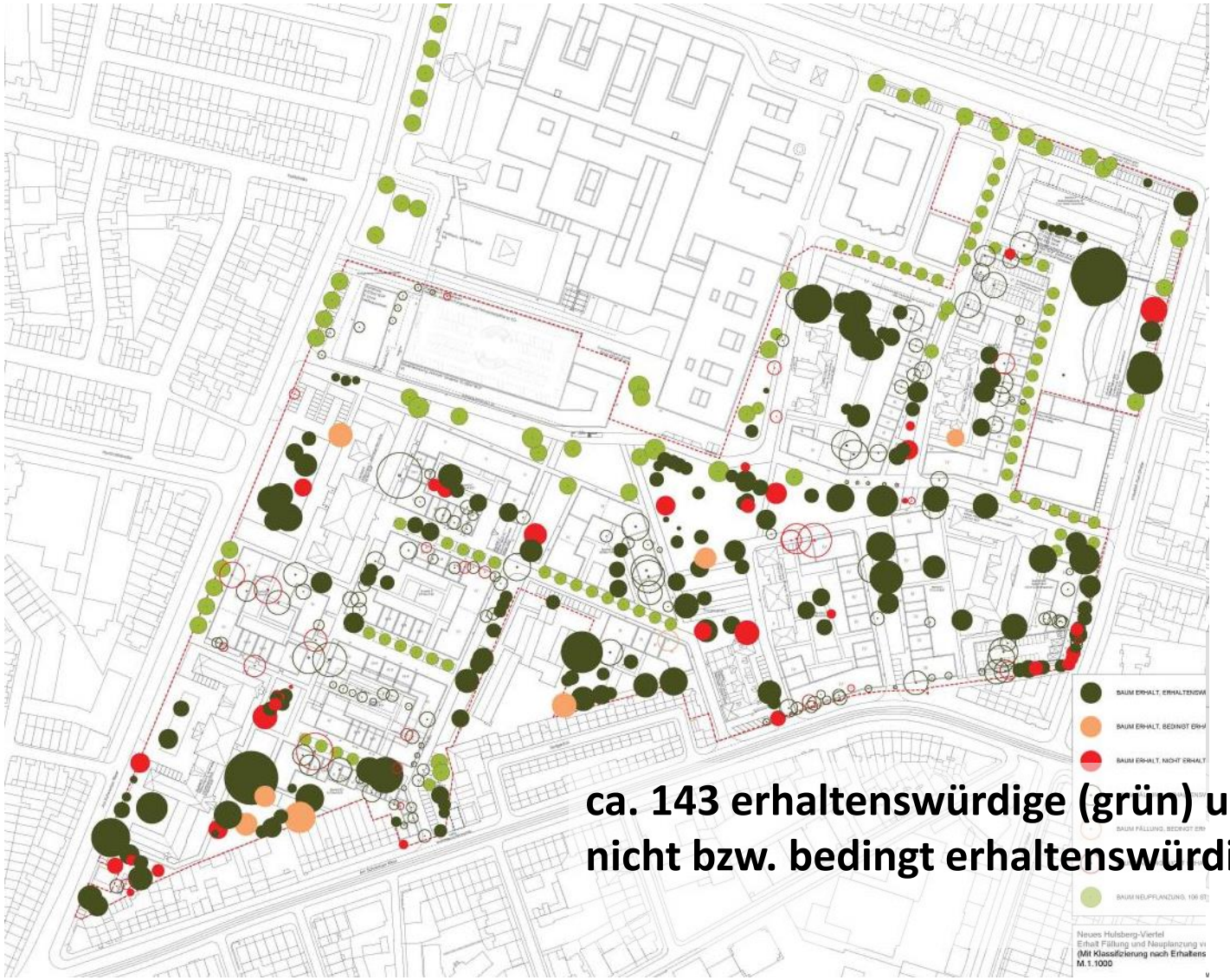
BILANZFORUM
Bäume – Stand 11.07.2014



Wie viele Bäume können voraussichtlich erhalten werden …?

Baumerhalt ca. 220 Bäume
inkl. 90 Bäume, bei denen konstruktive und vegetationstechnische Maßnahmen erforderlich sind
Neupflanzungen ca. 110 Bäume
Baum Fällung ca. 170 Bäume

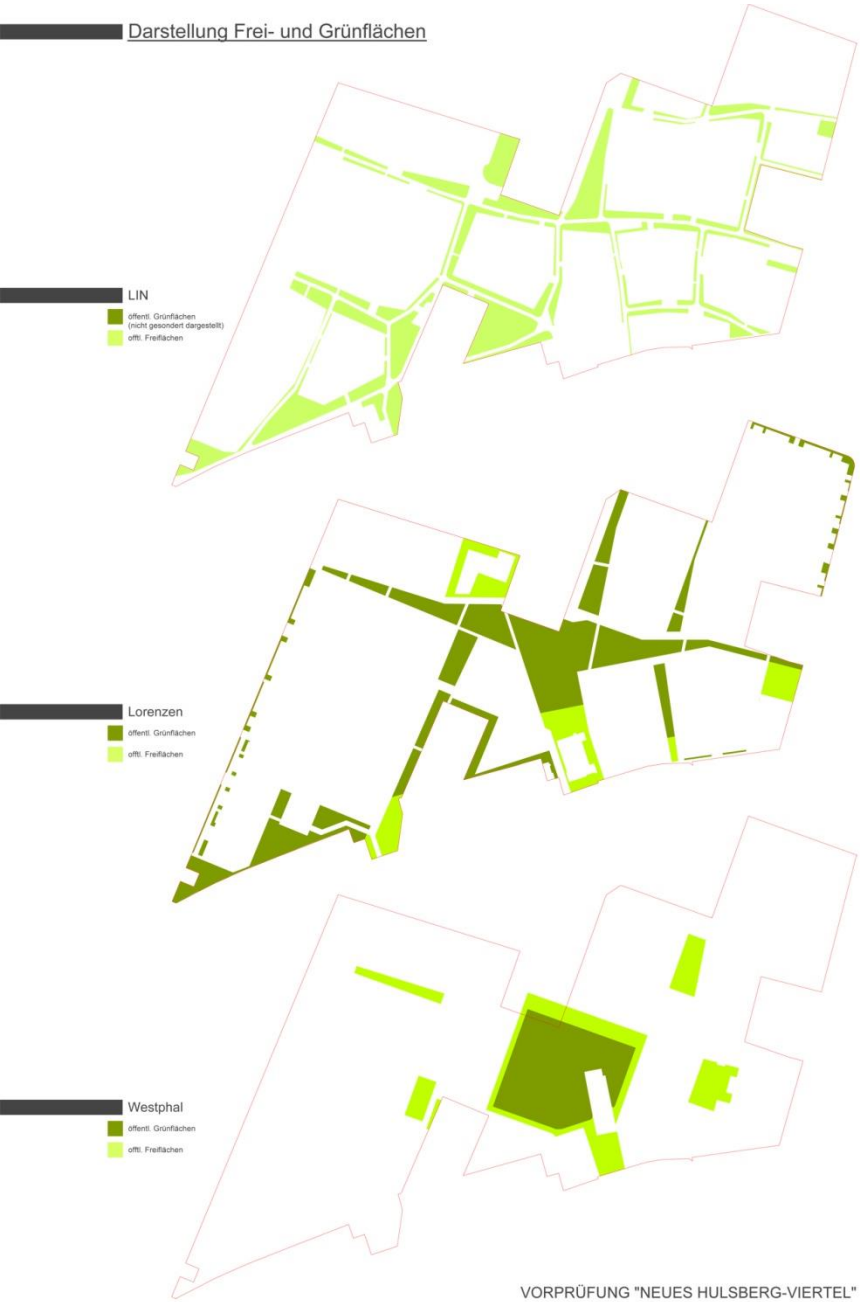
BILANZFORUM
Strukturplan – Stand 11.07.2014



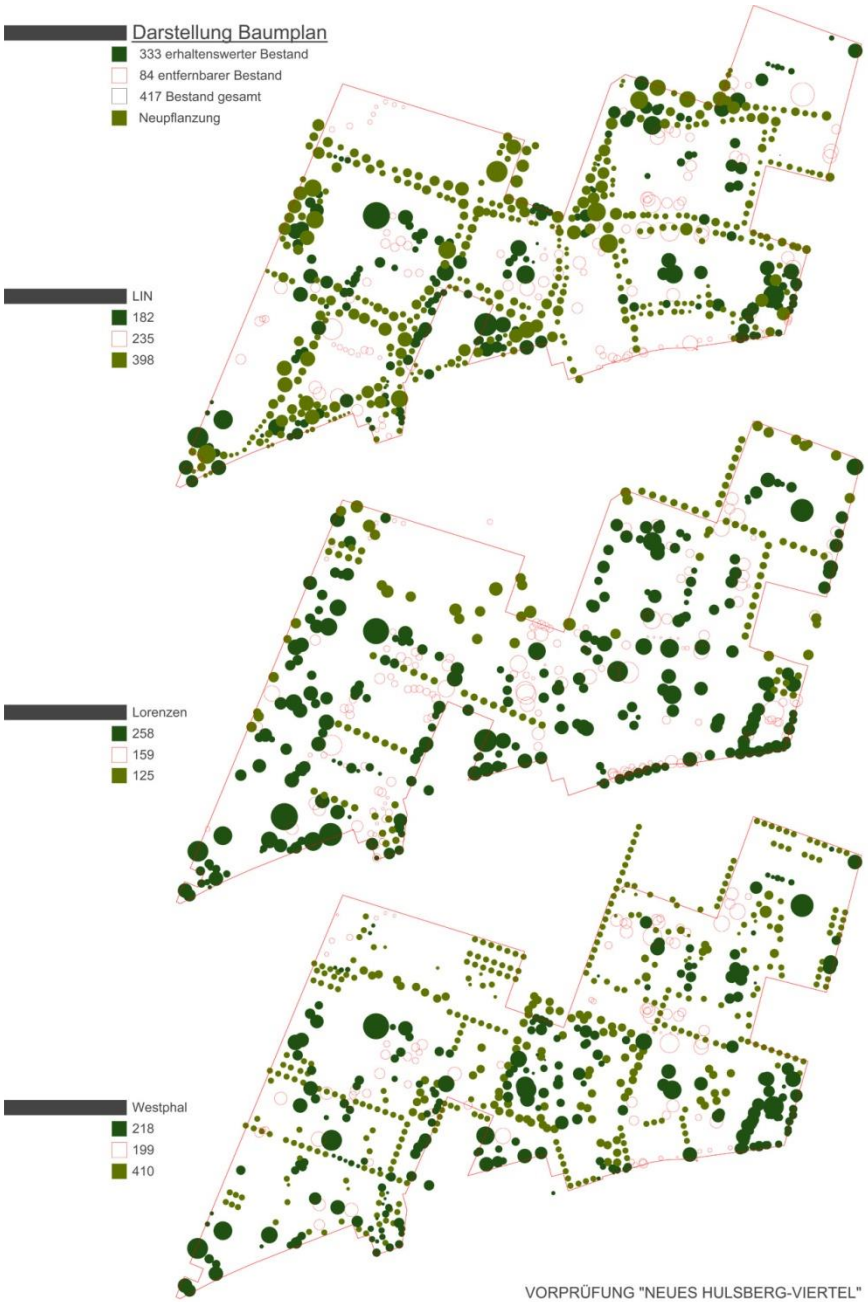
zu den Bäumen …

ca. 143 erhaltenswürdige (grün) und ca. 27 (rot) nicht bzw. bedingt erhaltenswürdige Bäume

Darstellung Frei- und Grünflächen



Darstellung Baumplan



B-PLAN-WERKSTATT

Vorentwurfsskizze – B-Plan 2450 – Stand 11.07.2014

Baum & Wiese

- öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B-PLAN-WERKSTATT

Vorentwurfsskizze – B-Plan 2450 – Stand 11.07.2014

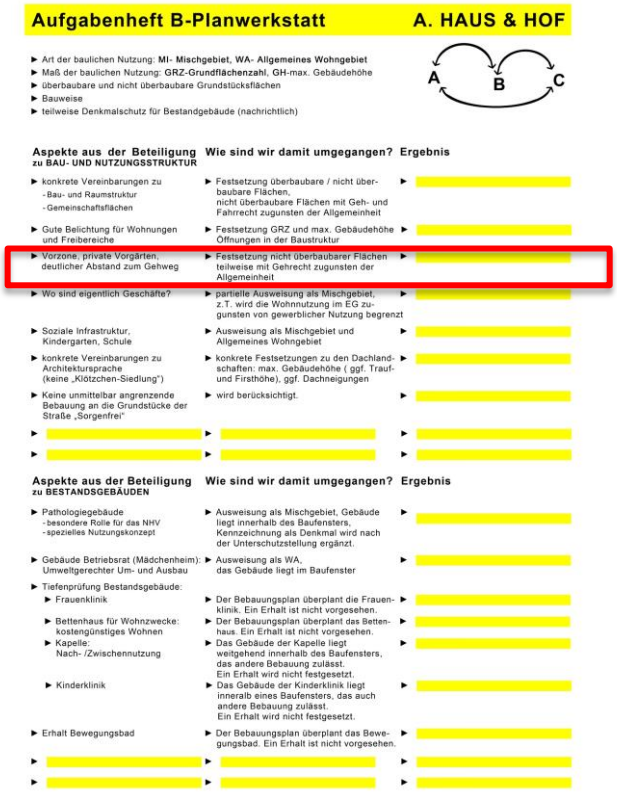
Haus & Hof

Auto & Rad

Baum & Wiese

B-PLAN-WERKSTATT

Aufgabenheft B-Planwerkstatt



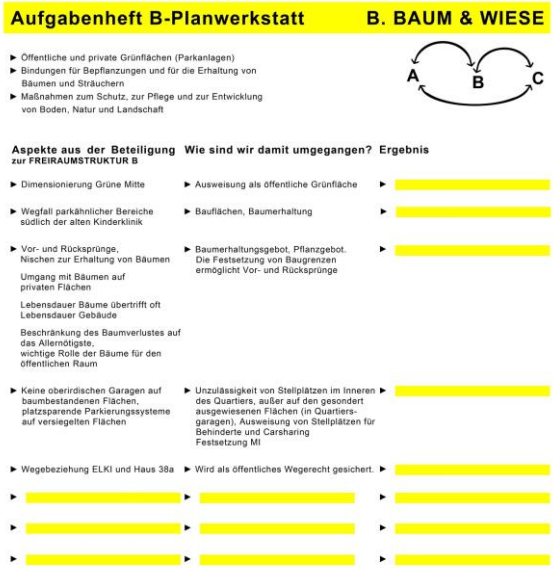
Aufgabenheft B-Planwerkstatt — A. HAUS & HOF

- Art der baulichen Nutzung: **MI- Mischgebiet, WA- Allgemeines Wohngebiet**
- Maß der baulichen Nutzung: **GRZ-Grundflächenzahl**, GH-max. Gebäudehöhe
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- teilweise Denkmalschutz für Bestandgebäude (nachrichtlich)

A B C

Aspekte aus der Beteiligung zu BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	Wie sind wir damit umgegangen?	Ergebnis
konkrete Vereinbarungen zu - Bau- und Raumstruktur - Gemeinschaftsflächen	Festsetzung überbaubare / nicht überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit	
Gute Belichtung für Wohnungen und Freibereiche	Festsetzung GRZ und max. Gebäudehöhe Öffnungen in der Baustruktur	
Vorzone, private Vorgärten, deutlicher Abstand zum Gehweg	Festsetzung nicht überbaubarer Flächen teilweise mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
Wo sind eigentlich Geschäfte?	partielle Ausweisung als Mischgebiet, z.T. wird die Wohnnutzung im EG zugunsten von gewerblicher Nutzung begrenzt	
Soziale Infrastruktur, Kindergarten, Schule	Ausweisung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet	
konkrete Vereinbarungen zu Architektursprache (keine „Klötzchen-Siedlung")	konkrete Festsetzungen zu den Dachlandschaften: max. Gebäudehöhe (ggf. Trauf- und Firsthöhe), ggf. Dachneigungen	
Keine unmittelbar angrenzende Bebauung an die Grundstücke der Straße „Sorgenfrei"	wird berücksichtigt.	

Aspekte aus der Beteiligung zu BESTANDSGEBÄUDEN	Wie sind wir damit umgegangen?	Ergebnis
Pathologiegebäude - besondere Rolle für das NHV - spezielles Nutzungskonzept	Ausweisung als Mischgebiet, Gebäude liegt innerhalb des Baufensters, Kennzeichnung als Denkmal wird nach der Unterschutzstellung ergänzt.	
Gebäude Betriebsrat (Mädchenheim): Umweltgerechter Um- und Ausbau	Ausweisung als WA, das Gebäude liegt im Baufenster	
Tiefenprüfung Bestandsgebäude:		
Frauenklinik	Der Bebauungsplan überplant die Frauenklinik. Ein Erhalt ist nicht vorgesehen.	
Bettenhaus für Wohnzwecke: kostengünstiges Wohnen	Der Bebauungsplan überplant das Bettenhaus. Ein Erhalt ist nicht vorgesehen.	
Kapelle: Nach- /Zwischennutzung	Das Gebäude der Kapelle liegt weitgehend innerhalb des Baufensters, das andere Bebauung zulässt. Ein Erhalt wird nicht festgesetzt.	
Kinderklinik	Das Gebäude der Kinderklinik liegt inneralb eines Baufensters, das auch andere Bebauung zulässt. Ein Erhalt wird nicht festgesetzt.	
Erhalt Bewegungsbad	Der Bebauungsplan überplant das Bewegungsbad. Ein Erhalt ist nicht vorgesehen.	

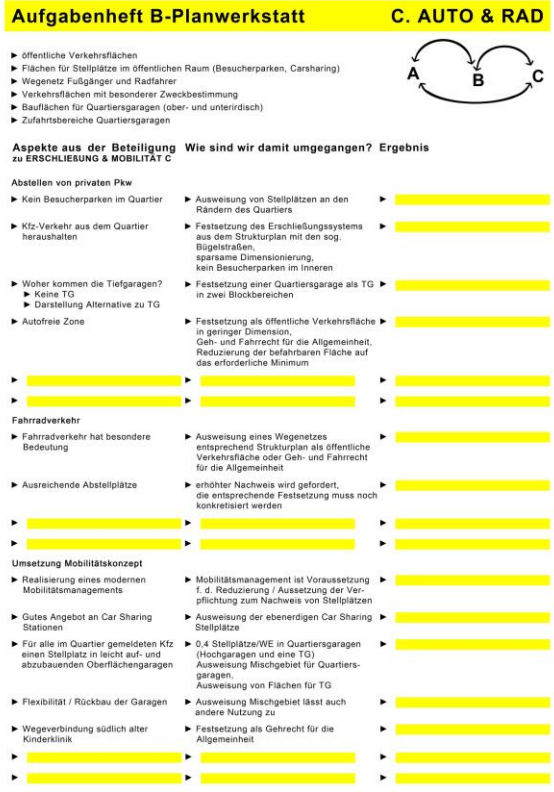


Aufgabenheft B-Planwerkstatt — B. BAUM & WIESE

- Öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A B C

Aspekte aus der Beteiligung zur FREIRAUMSTRUKTUR B	Wie sind wir damit umgegangen?	Ergebnis
Dimensionierung Grüne Mitte	Ausweisung als öffentliche Grünfläche	
Wegfall parkähnlicher Bereiche südlich der alten Kinderklinik	Bauflächen, Baumerhaltung	
Vor- und Rücksprünge, Nischen zur Erhaltung von Bäumen Umgang mit Bäumen auf privaten Flächen Lebensdauer Bäume übertrifft oft Lebensdauer Gebäude Beschränkung des Baumverlustes auf das Allernötigste, wichtige Rolle der Bäume für den öffentlichen Raum	Baumerhaltungsgebot, Pflanzgebot. Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht Vor- und Rücksprünge	
Keine oberirdischen Garagen auf baumbestandenen Flächen, platzsparende Parkierungssysteme auf versiegelten Flächen	Unzulässigkeit von Stellplätzen im Inneren des Quartiers, außer auf den gesondert ausgewiesenen Flächen (in Quartiersgaragen), Ausweisung von Stellplätzen für Behinderte und Carsharing Festsetzung MI	
Wegebeziehung ELKI und Haus 38a	Wird als öffentliches Wegerecht gesichert.	



Aufgabenheft B-Planwerkstatt — C. AUTO & RAD

- öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze im öffentlichen Raum (Besucherparken, Carsharing)
- Wegenetz Fußgänger und Radfahrer
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Bauflächen für Quartiersgaragen (ober- und unterirdisch)
- Zufahrtsbereiche Quartiersgaragen

A B C

Aspekte aus der Beteiligung zu ERSCHLIEßUNG & MOBILITÄT C	Wie sind wir damit umgegangen?	Ergebnis
Abstellen von privaten Pkw		
Kein Besucherparken im Quartier	Ausweisung von Stellplätzen an den Rändern des Quartiers	
Kfz-Verkehr aus dem Quartier heraushalten	Festsetzung des Erschließungssystems aus dem Strukturplan mit den sog. Bügelstraßen, sparsame Dimensionierung, kein Besucherparken im Inneren	
Woher kommen die Tiefgaragen? Keine TG Darstellung Alternative zu TG	Festsetzung einer Quartiersgarage als TG in zwei Blockbereichen	
Autofreie Zone	Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche in geringer Dimension, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit, Reduzierung der befahrbaren Fläche auf das erforderliche Minimum	
Fahrradverkehr		
Fahrradverkehr hat besondere Bedeutung	Ausweisung eines Wegenetzes entsprechend Strukturplan als öffentliche Verkehrsfläche oder Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit	
Ausreichende Abstellplätze	erhöhter Nachweis wird gefordert, die entsprechende Festsetzung muss noch konkretisiert werden	
Umsetzung Mobilitätskonzept		
Realisierung eines modernen Mobilitätsmanagements	Mobilitätsmanagement ist Voraussetzung f. d. Reduzierung / Aussetzung der Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen	
Gutes Angebot an Car Sharing Stationen	Ausweisung der ebenerdigen Car Sharing Stellplätze	
Für alle im Quartier gemeldeten Kfz einen Stellplatz in leicht auf- und abzubauenden Oberflächengaragen	0,4 Stellplätze/WE in Quartiersgaragen (Hochgaragen und eine TG) Ausweisung Mischgebiet für Quartiersgaragen, Ausweisung von Flächen für TG	
Flexibilität / Rückbau der Garagen	Ausweisung Mischgebiet lässt auch andere Nutzung zu	
Wegeverbindung südlich alter Kinderklinik	Festsetzung als Gehrecht für die Allgemeinheit	

Haus & Hof

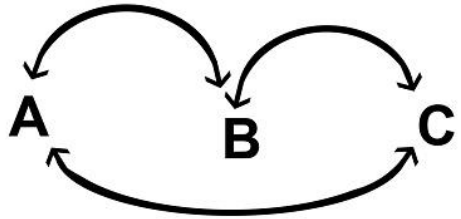
Baum & Wiese

Auto & Rad

B-PLAN-WERKSTATT
Aufgabenheft B-Planwerkstatt

Aufgabenheft B-Planwerkstatt — A. HAUS & HOF

- Art der baulichen Nutzung: **MI- Mischgebiet, WA- Allgemeines Wohngebiet**
- Maß der baulichen Nutzung: **GRZ-Grundflächenzahl**, **GH**-max. Gebäudehöhe
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- teilweise Denkmalschutz für Bestandgebäude (nachrichtlich)



Aspekte aus der Beteiligung zu BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	**Wie sind wir damit umgegangen?**	**Ergebnis**
► konkrete Vereinbarungen zu - Bau- und Raumstruktur - Gemeinschaftsflächen	► Festsetzung überbaubare / nicht überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit	►
► Gute Belichtung für Wohnungen und Freibereiche	► Festsetzung GRZ und max. Gebäudehöhe Öffnungen in der Baustruktur	►
► Vorzone, private Vorgärten, deutlicher Abstand zum Gehweg	► Festsetzung nicht überbaubarer Flächen teilweise mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	►
► Wo sind eigentlich Geschäfte?	► partielle Ausweisung als Mischgebiet, z.T. wird die Wohnnutzung im EG zugunsten von gewerblicher Nutzung begrenzt	►

NEUES HULSBERG-VIERTEL

WA, MI und GRZ …

... das will gut geplant sein.