

Konzeptideen der Variante 2

Das städtebauliche Konzept unterscheidet drei Häuser-Grundtypologien: Zeilenbebauung, Reihenhäuser und Punkthäuser.

- Zeilenbebauung entlang der KVB-Trasse:
Die viergeschossigen Zeilen mit Geschosswohnungsbau stellen für das übrige Wohngebiet einen Lärmschutz dar. Dabei sind die Grundrisse so anzuordnen, dass die lärmempfindlichen Nutzungen nach Süden vorgesehen werden. Die dazugehörigen Stellplätze sind zum Teil in Tiefgaragen angeordnet.
- Reihenhäuser:
Sie ordnen sich in sechs Zeilen im mittleren Bereich entlang von drei Hauptachsen an. Dabei kann die mittlere Achse als Quartiersplatz ausgebildet werden und so den Mittelpunkt des neuen Wohngebietes darstellen. Die Häuser sollen zweigeschossig werden. Die dazu gehörigen Stellplätze sind unter dem Quartiersplatz in einer Tiefgarage angeordnet und in zwei Garagenhöfen an den nördlichen Enden der Häuserzeilen. In diesem Bereich sollen auch Gemeinschaftshäuser mit Gästewohnungen geplant werden.
- Punkthäuser entlang des Urbacher Weges:
Die viergeschossigen Stadtvillen sind aufgeständert, sodass der Niveauunterschied zwischen dem Urbacher Weg und dem Gelände ausgeglichen wird. Im Erdgeschoss können daher zum Teil Stellplätze angeordnet werden. Baugruppen sind hier gut denkbar.

Die äußere Erschließung des neuen Plangebietes soll über zwei Einmündungen in den Urbacher Weg, die innere Erschließung durch Stichstraßen erfolgen. Ein verzweigtes Fuß- und Radwegnetz sorgt für eine gute nachbarschaftliche Anbindung.

Im südöstlichen Plangebiet könnte eine viergeschossige Parkpalette für das Krankenhaus eingepflanzt werden. Mit einem Geschoss soll es in der Erde liegen. Es ist auch denkbar, hier weitere Stellplätze für das neue Quartier unterzubringen.

Eine Kindertagesstätte könnte im Bereich zwischen dem Urbacher Weg und dem Wäldchen vorgesehen werden.

Kennwerte: insgesamt 194 Wohneinheiten (WE), verteilt wie folgt:

Art der Bebauung	Geschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bruttogeschossfläche (BGF)
48 Einfamilienreihenhäuser plus Gemeinschaftshäuser	II	0,4	1,2	7 490 m ²
ca. 146 WE im Geschosswohnungsbau (in Zeilen 85 WE und in Punkthäusern 61 WE)	IV	0,4	1,4	14 670 m ²