



BLICK NORDWEST

Stadtteil Betzenberg

Wohngebiet im Wald-Park

Der Berghang mit seinen Waldflächen und Gehölzbeständen gibt dem neuen Wohnquartier eine besondere Identität und einen einzigartigen Charakter.

Wohnen am Wald-Park

Die großen bewaldeten Flächen zwischen den Baufeldern und an deren Rand werden zu einem Wald-Park mit Spielplätzen und sportaffinen Nutzungen umgestaltet.

Die nach Südwesten zum bestehenden Wohngebiet ausgerichtete Gebäudestruktur orientiert sich konsequent an der Topographie des Geländes, das von Norden nach Süden in mehreren Terrassen abfällt.

Quartiersmitte als verbindendes Element des gesamten Baugebietes am Betzenberg

Ein nach Westen gerichteter Quartiersplatz bildet das kommunikative Zentrum des neuen, aber auch des bestehenden Baugebietes am Betzenberg. In dem den Platz begrenzenden Gebäude sind im EG eine Bäckerei mit Café, eine Apotheke, eine Sparkasse und ein kleiner Nahversorger untergebracht.





WOHNHOF



LAGEPLAN EG M 1:500



LAGEPLAN EG M 1:500



LAGEPLAN WALDSPIELPLATZ M 1:500



SCHWARZ-GRÜN-PLAN

Gebäudekonzept

Die 5- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit ähnlichen Gebäudekubaturen bilden ein Ensemble aus Wohn- und Nachbarschaftshöfen. Mit der begrünten Dachlandschaft wird die charakteristische Hanglage zusätzlich betont. Es entsteht eine durchgrünte Terrassenlandschaft mit grünen Höfen.

Die Gebäudestruktur ermöglicht ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Bewohnergruppen. In den Mehrfamilienhäusern sind 1- und 4-Zimmer-Wohnungen sowohl freifinanziert als auch gefördert möglich. Zusätzlich werden besondere Wohntypologien wie Clusterwohnungen und betreutes Wohnen, in den Erdgeschossen auch Büroronutzungen angeboten. Das Nilsprojekt mit 50 WE entsteht auf der obersten Terrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gebäuden der BauAG (Hegelstr. 7 und 9). Insgesamt werden 350 Wohneinheiten angeboten sowie 13 Einheiten für gewerbliche Nutzungen.

Lärmschutz

Der am nördlichen Rand des Hanges entstehende Mobilitätshub mit seinen 6 Geschossen und einer Lärmschutzwand schirmt die Wohngebiete vom Stadionlärm bei Fußballspielen und anderen Veranstaltungen ab.

Es wird vorgeschlagen, das neue Wohnquartier am Wald-Park als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO auszuweisen. Die Wohnnutzungen müssen damit bei Tag einen um 3 dB(A) höheren Störgrad hinnehmen wie ein Mischgebiet. Bei Nacht gilt derselbe Störgrad wie bei einem Mischgebiet.

Aufschüttungen und Abgrabungen

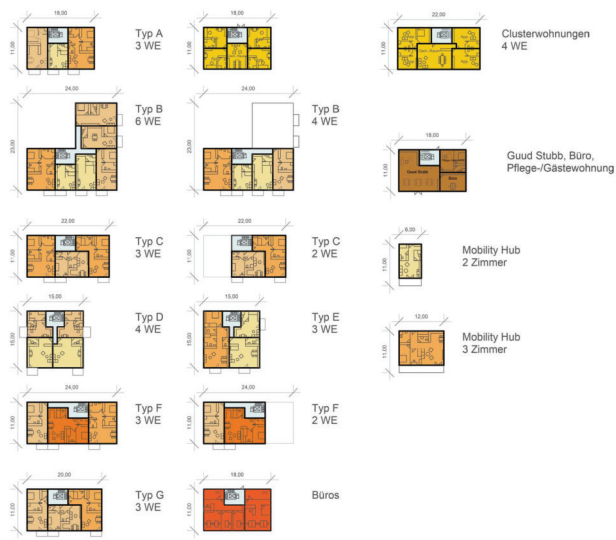
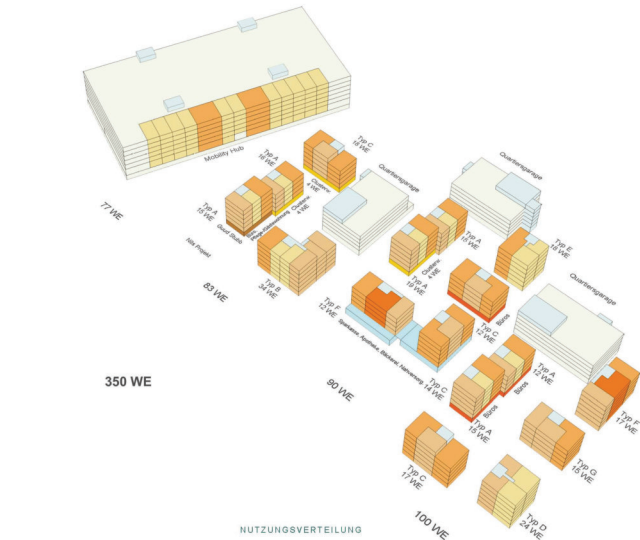
Für das Baugebiet sind folgende Abgrabungen erforderlich:

- Geländeabtrag:	20.440 m³
- UG Quartiersgaragen:	2.760 m³
- Keller der Gebäude:	10.660 m³
- UG Mobilitätshub:	16.300 m³
Abtrag gesamt:	50.160 m³
- Geländeaufschüttungen:	1.770 m³
netto Auftrag/ Abtrag:	48.390 m³
gesamt Auftrag/ Abtrag:	51.930 m³

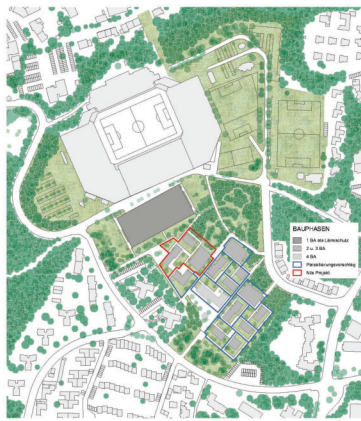
Wald-Park

Der „Wald-Park“ verbindet waldartige Gehölzstrukturen mit Nutzungen einer naturnahen Parkanlage. Neben dem dichten Baumbestand bestehen offene Wiesenflächen und befestigte, durchlässige Wege, die zum Spazieren und Joggen einladen. Der Wald-Park bietet eine Vielfalt an Spielangeboten und sportaffinen Nutzungen, wie z.B. naturnahe Kletterkombinationen, Calisthenics-Anlagen, Geschicklichkeits-Parcours und einen Dribbling-Pfad. Insgesamt wird eine naturnahe Gestaltung angestrebt. Weiterhin ist der Wald-Park Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten, die auf den Pfaden und in den Hängenecken erlebt werden können.

Im Übergangsbereich zu den Bebauungsrändern ist der Gehölzrand gestuft aufzubauen, um die räumliche Einbindung zu verbessern. Ziel ist zudem eine Erhöhung der ökologischen Vielfalt durch die Entwicklung eines Gehölzrandaufbaus mit Saumzone und Krautsaum. Für die entnommenen Bestandsbäume sind im Gebiet Ersatzpflanzungen vorgesehen.



WOHNUNGSTYPOLOGIEN M 1:500



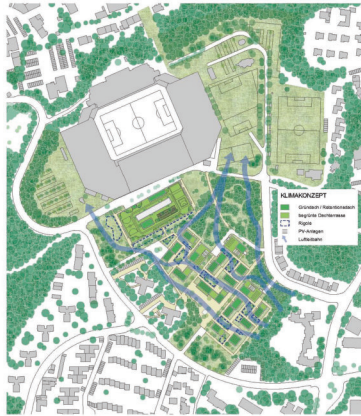
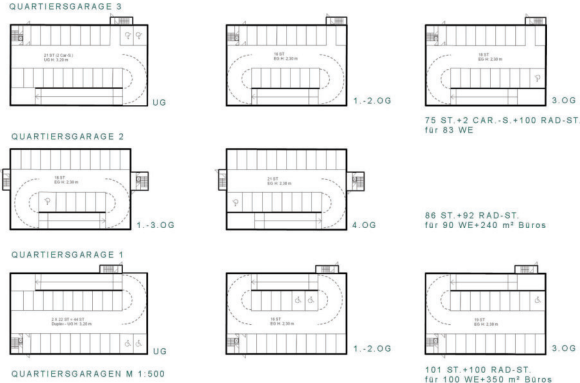
Entwicklung in mehreren Bauphasen

Das Stadtquartier kann in mehreren Bauphasen entwickelt werden.

Als erste Maßnahme ist der Mobilitätshub zu realisieren, da er den Lärmschutz für das Wohngebiet sicherstellt.

Die weiteren Bauphasen sind frei wählbar. Es können auch einzelne Wohngebäude gebaut werden, wenn sie mit einem provisorischen Parkplatz auf der Fläche der späteren Quartiersgarage auskommen.

Der Quartiersplatz mit den gewerblichen Nutzungen, Sparkasse, Apotheke, Bäckerei und Cafeteria sowie dem Nahversorger sollte erst gebaut werden, wenn die Rentabilität der Nutzungen sichergestellt ist.



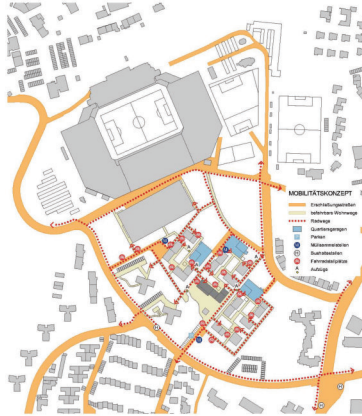
Regenwasserkonzept

Das Regenwasser wird über Grün- und Blaudächer sowie über die reduziert befestigten grünen Höfe mit offenen Gräben zurückgehalten, wo es durch die lange Verweildauer teilweise verdunstet und versickern kann. Zusätzlich werden Rigolen eingebaut, so dass kein Regenwasser in die Kanäle abgeleitet werden muss.

Energiekonzept

Das Baugebiet kann an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen werden.

Auf den Flachdächern sind umfangreiche Photovoltaikanlagen vorgesehen. Für alle Gebäude ist ein Energiestandard von einem KfW-Effizienzhaus 55 oder KfW 40 anzustreben.



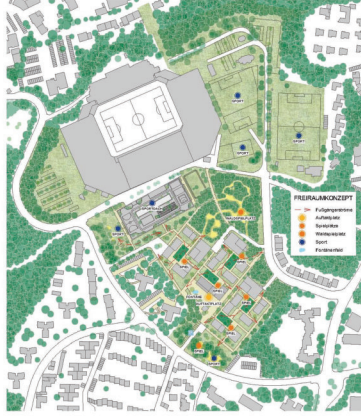
Mobilitätskonzept

Im Stadtquartier kann man ohne Auto leben - Leitmobilität ist der Rad- und Fußverkehr. Das Wohnumfeld der Wohngebäude ist frei von Verkehr und wird nur von den befahrbaren Wohnwegen erschlossen, die nur in besonderen Fällen, etwa durch Rettungsdienste und beim Transport von schweren Lasten, anfahrbar sind. Ausnahmen können für Pflegedienste zugelassen werden.

Mit dem ausgebauten Rad- und Fußwegenetz lassen sich alle Aktivitäten im Quartier zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Müllentsorgung

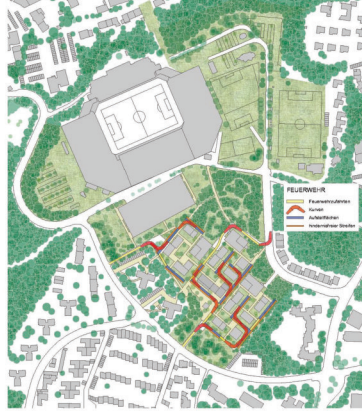
An den Zufahrten zu den Quartiersgaragen befinden sich Müllsammelboxen sowie 2 Paketstationen im Norden und Süden, die den Lieferverkehr aus den Nachbarschaftshöfen heraushält.



Vielschichtiges Freiraumkonzept

Ein vielschichtiges Freiraumkonzept ermöglicht ein Leben und Wohnen im Außenraum.

Grüne Wohnhöfe ermöglichen ein Wohnen in Nachbarschaften mit Kleinkinderspielflächen, Gärten und Aufenthaltsflächen für gemeinschaftliches Wohnen, aber auch privaten Grünräumen im Außenraum.



Logistisches Konzept

Die Hanglage fordert ein sorgfältig ausgearbeitetes logistisches Konzept. Die Anfahrbarkeit für Kranken- und Mobilitätsdienste über befahrbare Wohnwege ist gewährleistet. Alle Gebäude sind auch für die Feuerwehr erreichbar, die notwendigen Schleppkurven sind nachgewiesen (siehe Planzeichnung). Alle Wohnungen lassen sich gemäß Musterrichtlinien über Flächen der Feuerwehr Stand 2007 entweder über den Balkon oder über die Fenster anliefern. Alle Wohnungen mit einer Brüstungshöhe von über 8 m sind mit einem Feuerwehrwagen direkt anlieferbar.

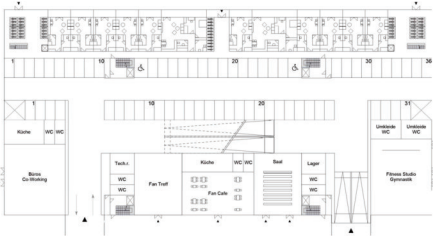
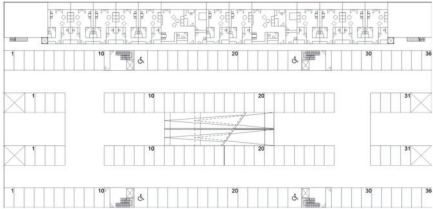
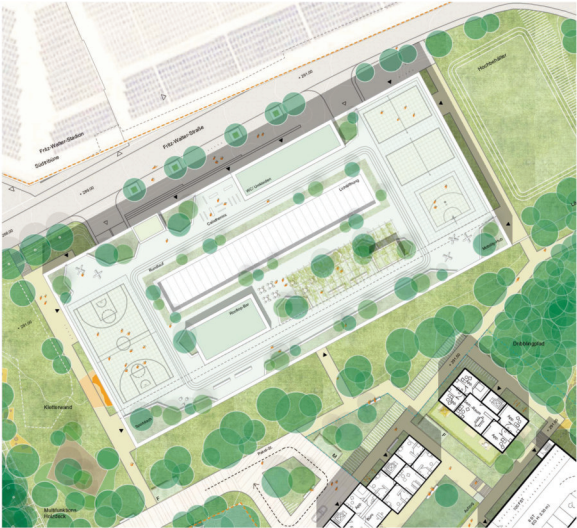
Alle Gebäude sind oberirdisch barrierefrei erreichbar. Im Außenbereich werden Aufzüge angeboten, die allgemein nutzbar sind und die notwendige Barrierefreiheit herstellen.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnquartiere werden in 3 Quartiersgaragen untergebracht. Hier gibt es auch Carsharing-Plätze sowie Fahrradstellplätze. Bikeschering und E-Scooter-Verleih werden auch in den Quartiersgaragen angeboten. Fahrradstellplätze befinden sich direkt an den Wohngebäuden und in den Quartiersgaragen.



Grüne Terrassenlandschaft

Die nach Südwesten zum bestehenden Wohngebiet ausgerichtete Gebäudestruktur orientiert sich konsequent an der Topographie des Geländes, das von Norden nach Süden in mehreren Terrassen abfällt. Mit der begrünten Dachlandschaft wird die charakteristische Hanglage zusätzlich betont. Es entsteht eine durchgrünte Terrassenlandschaft mit grünen Wohn- und Nachbarschaftshöfen. Das Gebäude des Mobilitätshubs mit seinem Lärmschutzwall schirmt das Wohngebiet vom Stadionlärm ab.



Mobilitätshub

Die für den Stadionbetrieb erforderlichen Stellplätze (Ersatz für Stellplätze Süd) werden in einem Mobilitätshub untergebracht. Das Gebäude ist aber mehr als nur ein Parkhaus. Es ist ein multifunktionaler Baustein des Baugebietes am Betzenberg.

Im Erdgeschoss entlang der Fritz-Walter-Straße gegenüber dem Stadion können vielfältige Nutzungen untergebracht werden, z.B. Fancfé, Veranstaltungsbüro, Vortragssaal, Coworking-Spaces u.a.

Im westlichen Teil befinden sich sportaffine Nutzungen, z.B. ein Fitnessstudio, ein Gymnastikraum, WC-Anlagen und Umkleide. Sie können auch vom vorgelegerten Außenraum benutzt werden, wo eine Gymnastikwiese, eine Kletterwand, ein Multifunktionsdeck u.a. untergebracht werden können. Weitere sportive Nutzungen befinden sich auf dem Dach des Mobilitätshubs.

Multifunktionalität des Stadions

Vor allem wenn im Stadion dem Trend folgend vermehrt kleinere Veranstaltungen, Konzerte und Events aller Art stattfinden, sind diese Ergänzungsnutzungen hilfreich.

Auf der Südseite ist dem Mobilitätshub ein Wohntrakt eingegliedert mit 77 Kleinwohnungen.

Im Mobilitätshub sind insgesamt 861 Stellplätze mit einer Normenbreite von 265 cm untergebracht, davon für
- Stadionbetrieb 748
- Wohnungen 77
- Nutzungen 36

Zwei breite Rampen sorgen für einen effizienten Verkehrsfluss. Breite, gerade Rampen mit weichen Übergängen und rutschfester Oberfläche bieten hohen Nutzungskomfort. 2 Einfahrten mit elektronischer Signalsteuerung ermöglichen eine zügige Einfahrt und Abfahrt.

6 Treppenhäuser mit Aufzügen ermöglichen einen ausreichenden Zugang und Abgang.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem System aus begrünten Flächen gestaltet. Das Gebäude bekommt eine grüne Gebäudehülle aus Kletterpflanzen an vertikalen Rankhilfen und hängenden Pflanzen aus vorgesetzten Trögen.

