

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BRV751

„WOHNEN AM RÖHRENWEG“

VORHABENBESCHREIBUNG

STAND 14.10.2024

PASEL-K architects
PartGmbB
www.pasel-k.com
Rotterdam | Berlin

Lehrter Str. 57 – Haus 4
10557 Berlin
Germany

T: +49 [0]30 263 20 632
M: +49 [0]176 314 93 607
E: info@pasel-k.com
Url: www.pasel-k.com

1 PLANUNGSZIELE

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Vorhaben hat die Entwicklung eines neuen durchgrüntes Wohnquartiers mit einem weit gefächerten Mix an Wohn-Typologien zum Ziel.

Ziel ist es ein dichtes städtisches Quartier mit den Qualitäten der GARTEN-STADT zu schaffen, das im Rahmen eines autofreien Quartiers eine Mischung aus Reihenhaus- und Geschosswohnungsbau umsetzt. Dabei wird eine typologische Vielfalt in der Architektur und in den Frei- bzw. Grünräumen angestrebt, um Familienwohnen in der Stadt als Alternative zu Einfamilienhaus-Siedlungen vor der Stadt zu ermöglichen.

2 BESTANDSSITUATION

2.1 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Landeshauptstadt Erfurt in der Bühlervorstadt, in Richtung Flughafen, unweit der Binderslebener Landstraße in ca. 2 Kilometern Entfernung zum Stadtzentrum.

Auf dem Flurstück 1160/21 im Erfurter Ortsteil Bühlervorstadt soll ein neues autofreies Wohnquartier mit insgesamt 60 Wohneinheiten entstehen. Das Grundstück ist ca. 7.159m² groß. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.875m².

Das Vorhaben-Grundstück liegt in einem heterogenen Quartier mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung mit stark unterschiedlicher Bestandsstruktur aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Die umgebende Bebauung besteht aus freistehender Solitärbebauung, Zeilen- und Reihenbebauung (vorrangig in Nord-Süd Orientierung), offener Blockrandbebauung in Fragmenten sowie in Richtung Innenstadt einer geschlossener Blockrandbebauung.

Im Norden wird das Grundstück durch eine Garagenanlage mit dahinter liegender Wohnbebauung begrenzt, im Osten schließt eine Wohnbebauung mit Einzelbebauung, Zeilenbebauung und offene Blockrandstrukturen an, im Norden ebenfalls Wohngebäude mit überwiegend freistehenden Mehrfamilienhäusern. Im Westen wird das Planungsgebiet durch eine ehemalige Bahnstrecke mit ansteigendem Bahndamm mit anschließender Brücke begrenzt. In Richtung Westen schließen hinter der ehemaligen Bahntrasse Wohnbebauungen und Kleingärten an.

2.2 TOPOGRAPHIE

Das Vorhabengrundstück befindet sich in Hanglage und weist ein relativ starkes Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. Die Höhenlage nimmt von Süden nach Norden hin ab. Der Höhenversatz beträgt gemittelt ungefähr 11 Meter und verläuft relativ

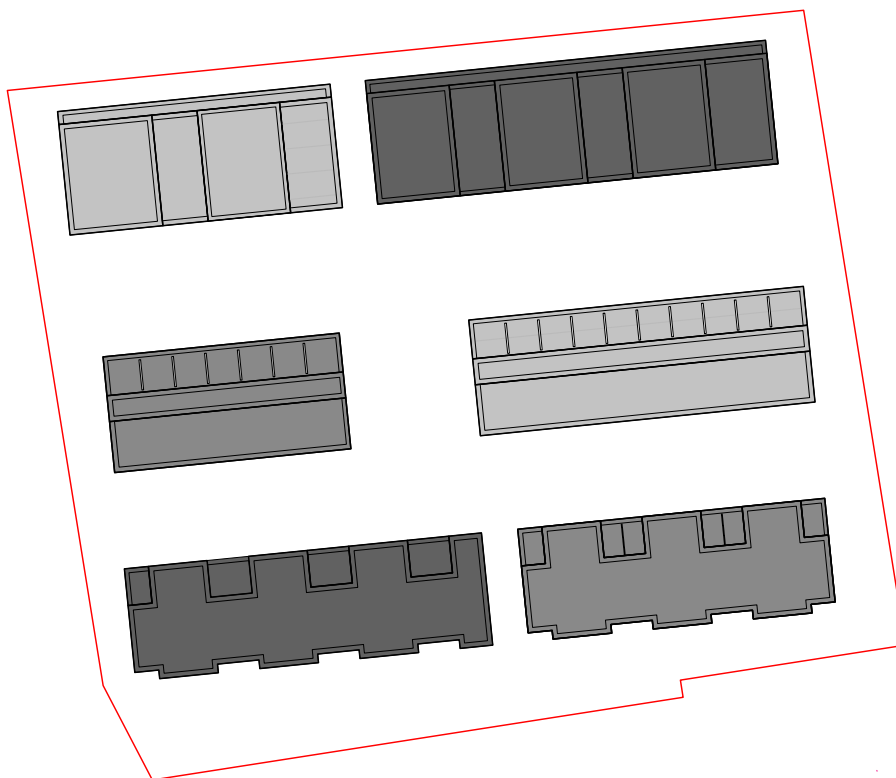
gleichmäßig.

In Ost-West-Richtung besteht ebenfalls ein leichtes Gefälle mit einem Höhenversatz von ca. 1 m bis ca. 2,8 m. Der ehemalige Bahndamm bildet nach Westen eine topographische Begrenzung, deren Oberkante ungefähr auf dem Niveau des Nottlebener Weg verbleibt.

2.3 KLIMA, NATUR UND LANDSCHAFTSRÄUME

Das Gebiet ist geprägt durch die mit der ehemaligen Nutzung einhergehende Struktur aus Kleingärten mit Zier- und Nutzpflanzen und weist keinen relevanten Baumbestand auf. Der im Westen verlaufende ehemalige Bahndamm hat einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Geländes und sorgt für einen übergeordneten Vegetationszusammenhang.

3 PLANUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHER KONTEXT



3.1 STÄDTEBAU

Das städtebauliche Konzept sieht eine ruhige und angemessene städtebauliche Bebauungsstruktur in West-/ Ostausrichtung vor, die ein hohes Maß an stadt- und naturräumlichen Qualitäten erzeugt. Die Baukörper schließen an die Typologien und Körnungsgröße des Quartiers an und führen die städtebauliche Struktur fort.

Eine Orientierung der Baukörper und eine Höhenstaffelung generiert ‚Weite‘, Durchblicke und Sichtbeziehungen und sorgt für Besonnung und Optimierung der Belichtung und Reduzierung des Luftwiderstandes im Quartier.

Am unten liegenden Röhrenweg ist eine 3-4 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss (Talhäuser - Mehrgeschosswohnungsbau) im Hang vorgesehen, bei dem das oberste Geschoss mit durchgesteckten Dachterrassen versehen ist, die eine Durchlässigkeit schaffen. Die Reihenhaus-Typologien der Gartenhäuser und Hanghäuser gehen von einer 2-3 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss im Hang aus, Splitlevel sind hier zulässig.

Ein zentral angeordneter Quartiersplatz schafft eine gemeinsame Mitte für alte und neue Bewohner.

Auf der Basis der städtebaulichen Grundfigur wird eine klare Zonierung in qualitätsvolle öffentliche, halböffentliche (kollektive) und private (Frei-)Räume entwickelt.

3.2 ERSCHLIESSUNG UND ZUGÄNLICHKEIT

Das gesamte neue Quartier ist von einer differenzierten und offenen Durchwegung durchzogen, die das Quartier mit dem Bestand vernetzt und gleichzeitig neue Durchwegungen für das umgebende Wohnquartier schafft. Die Untergliederung der Bauvolumen ermöglicht eine feinmaschige Durchwegung längs und quer durch das neue Quartier.

Erschließungskonzept

Geplant wird ein autofreies Quartier mit einer differenzierten Anbindung über Fuss- und Radwege an das umgebende Quartier.

Das Planungsgebiet ist über den Nottlebener Weg und den Röhrenweg zu erreichen, sowie über die Verlängerung des Röhrenweg an den Langen Graben. Es ist geplant, dass die Haupteerschließung des neuen Quartiers mit dem Auto über die neue Verlängerung des Röhrenwegs an den Langen Graben erfolgt, während die Erschließung über den Nottlebener Weg Fußgängern und Radfahren vorbehalten ist.

Siehe auch > 7. *Rettungswege und Löschwasserversorgung*

3.2.1 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Das Quartier ist autofrei.

Im Ausnahmefall ist eine Durchfahrung mit dem PKW oder einem Transporter (Krankenwagen / Umzug) über den Nord-Süd-Privatweg an der östlichen Grundstücksgrenze möglich. Mit dem PKW ist auch eine Befahrung der ost-westlichen Wohnwege im Ausnahmefall möglich. Die Zu- und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr wird über Poller beschränkt und ist nur im Ausnahmefall möglich.

3.2.2 ÖPNV

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr über die Haltestellen der Trambahn Linie 4 und Buslinien 91, 92 entlang der Binderslebener Landstraße angebunden.

3.2.3 FUSS- UND RADVERKEHR

Fussgänger

Das neue Planungsgebiet ist fußläufig sehr gut erreichbar. Fußläufige Verbindungen zum umgebenden Quartier werden aufgenommen und durch das neue Quartier und über den zentralen Quartiersplatz fortgesetzt.

Über die neue Verlängerung des Röhrenwegs werden die beiden Mehrfamilienhäuser direkt angebunden.

Eine Hauptquerung erfolgt in der Verlängerung des Nottlebener Wegs entweder zwischen der Zeilenbebauung der Hanghäuser über den neuen Quartiersplatz und zwischen den Mehrfamilienhäusern der Talhäuser bis auf den Röhrenweg oder entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Außerdem ist das Gebiet durchzogen von einer feinmaschigen Nebenerschließung, die alle Häuser fußläufig und auch per Rad erschließt.

Fahrradfahrende

Für Fahrradfahrende sind der Nord-Süd verlaufende Privatweg an der östlichen Grundstücksgrenze, sowie die beiden Ost-West-verlaufenden privaten Wohnwege nutzbar.

3.3 RUHENDER VERKEHR

Stellplätze KFZ

Der ruhende Verkehr (KFZ) wird in einer talseitig erschlossenen Parkgarage im Hang untergebracht, die fußläufig auch über einen zentralen Zugang auf dem Quartiersplatz zu erreichen ist. Die Zufahrt und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die neue Verlängerung des Röhrenwegs an den Neuen Graben im nord-westlichen Grundstücksbereich.

Die Anzahl der Stellplätze PKW richtet sich nach der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und KFZ-Stellplätzen“.

Im Bereich der Verlängerung Röhrenweg an Langer Graben werden auf der Mischverkehrsfläche 2 Kurzparkflächen ausgewiesen.

Stellplätze Fahrräder

Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder richtet sich nach der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und KFZ-Stellplätzen“. Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden in dem ebener-

digen Fahrradraum unter dem Quartiersplatz, in den Sockelzonen der Reihenhäuser und vor den Häusern (Besucher SP) verortet.

Im Fahrradraum sind ebenfalls eine E-Bike Ladestation für 8 E-Bikes mit integrierten Akkus, sowie eine separate Ladestation für 4 Fahrradakkus vorgesehen.

4 ARCHITEKTUR

4.1 TYPOLOGIEN

Auf dem Grundstück ist der Neubau von insgesamt 6 Wohngebäuden mit insgesamt 60 WE geplant. Die Gebäude sind in Ost-West-Richtung parallel zum Hang angeordnet und gruppieren sich um einen mittigen Quartiersplatz.

Unter Ausnutzung der topografischen Hanglage wird eine typologische Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbau und verschiedenen Reihenhaustypologien vorgesehen, die ein durchlässiges und differenziertes Quartier mit verschiedenen privaten und gemeinschaftlichen Außenräumen schaffen.

Die Gebäude liegen im Hang und werden alle von Norden über das Untergeschoss (Kellergeschoss) erschlossen. Im Erdgeschoss darüber befinden sich die Zugänge zu den Terrassen und Gärten nach Süden.

In den Wohnungsgrundrissen ist eine hohe typologische Vielfalt vertreten.

Die Geschosswohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern haben teilweise eigene Gärten, Balkone oder Dachterrassen. Eingeschnittene Dachterrassen optimieren Besonnung und Belichtung der Häuser und Gärten.

4.2 WOHNEINHEITEN UND GESCHOSSIGKEIT

Insgesamt sind 60 Wohneinheiten geplant, die sich auf verschiedene Wohnungstypologien mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen verteilen. Grundlegend lassen sich die Neubauten in drei verschiedene Gebäudetypologien unterscheiden:

Typologie	Name	Wohneinheiten	Geschossigkeit
Geschosswohnungen	Talhäuser	30 WE	3-4 Geschosse
Reihenhäuser > Starter Houses	Gartenhäuser	17 WE	2-3 Geschosse
Reihenhäuser > Town Houses	Hanghäuser	13 WE	2-3 Geschosse
SUMME		60 WE	

4.3 FASSADEN

Es ist eine optische Zweiteilung der Gebäudefassaden im Bezug auf Material und Gestaltung vorgesehen, die die Struktur der umliegenden Bestandsgebäude im Quartier aufnimmt und fortführt.

Die Fassaden der Sockelgeschosse werden in der Gestaltung von den Regelgeschossen abgesetzt und erhalten großmaßstäbliche Öffnungen, um den Außenraum im Erdgeschoss zu beleben. Die Stirnseiten der Wohngebäude erhalten große Öffnungen, um eine Allseitigkeit zu gewährleisten.

Die Tiefgarage liegt im Hang und grenzt außer mit ihrer Zuwegung nicht an die Fassaden, um blinde Fassaden zu vermeiden.

Neubauten	Fassade
Obergeschosse	Mineralisch verputzt in insgesamt drei variierenden warmen Grau- bzw. Anthrazit-Tönen. (Einheitlicher Farbton pro Gebäude)
Sockelgeschosse	Vertikal gegliederte Verkleidung. Als Material für den Sockel kommen Holz und Metall (Farbton Gold-Gelb) in Frage.

4.4 FENSTER UND EINGANGSTÜREN

Alle Fenster sowie die Balkon- und Terrassentüren werden entsprechend Schallschutzvorgaben eingesetzt.

4.4.1 EINGANGSTÜREN

Eingangstüren Talhäuser:

Die Eingangstüren sind aus Glas, um den Eingangsbereich und das Treppenhaus bestmöglich zu belichten.

Farbigkeit Türrahmen: Dunkelgrau oder in Farbton Sockelfassade

Eingangstüren Reihenhäuser:

Die Eingangstüren sind identisch zum Sockelmaterial- und Farbe außenbündig verkleidet, so dass sie sich optisch nahtlos in die Sockelfassade eingliedern.

Farbigkeit Türrahmen: Dunkelgrau oder in Farbton Fassade

4.4.2 FENSTER

Farbigkeit Rahmen und Absturzsicherung:

Farbigkeit wie Sockelgeschoss, alternativ anthrazitgrau

Je nach Bedarf und Positionierung der dahinter liegenden Wohnräume werden verschiedene Fenstertypen eingesetzt.

- **Bodentiefe Fenster** mit innenliegender Absturzsicherung aus Glas oder Rundstahlstäben.
- **Fenster mit Brüstung** (Höhe ca. 45cm) Festverglasung mit schmalen Öffnungsflügel und innen- oder außen liegender, optisch unauffälliger Absturzsicherung sofern erforderlich. Nach Möglichkeit aussenbündig eingesetzt.
(Für 2.RW eventuell gesonderte Öffnungsflügel)
- **Fenster Treppenhäuser Mehrfamilienhäuser**

Sonnenschutz: Sofern notwendig, vertikaler textiler Sonnenschutz (schiennen- oder drahtgeführt, unsichtbar in Parkstellung) im Farbton der Fassade.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 ENTWÄSSERUNG / REGENWASSERKONZEPT

Das Grundstück unterliegt einer Einleitungsbegrenzung von 15 l/s in das öffentliche Kanalnetz. Lt. Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich. Daher wird das anfallende Regenwasser mittels der Retentionsdächer, die sich auf allen Gründächern der Gebäude, sowie auf dem Dach der Tiefgarage befinden, zurückgehalten und verdunstet nach Möglichkeit. Das Regenwasser, das auf die Gründächer fällt, wird dort durch den Retentionsaufbau zurückgehalten. Das übrige Regenwasser wird direkt auf das Retentionsdach der Tiefgarage geleitet. Regenwasser, das unterhalb des Niveaus des Retentionsdaches auf der Tiefgarage anfällt wird in einer Zisterne gesammelt. Die Retentionsdächer der Gründächer auf den Gebäuden korrespondieren mit dem Retentionsdach auf der Tiefgarage.

Die Retentionsdächer verfügen ausserdem über einen Daueranstau, um eine Bewässerung der Pflanzen auf den Gründächern und der Gärten zu gewährleisten. Das Regenwasser, das nicht verdunstet, wird zusammen mit dem Regenwasser aus der Zisterne, unter Einhaltung der Einleitungsbegrenzung, in die Kanalisation eingeleitet.

Siehe auch > *Anlage. Entwässerungskonzept Regenwasser*

Außengebietswasser

Ziel des Umgangs mit dem Außengebietswasser der umliegenden Flächen der Hanglage ist eine unveränderte, dem Bestand entsprechende, Ableitung. Die geplante Bebauung erhält deshalb ein umlaufendes Mulden- bzw. Ablaufsystem für anfallendes Außengebietswasser im Starkregenfall entsprechend dem Bestand.

Vorzugsvariante wäre die Durchleitung des von oberhalb der geplanten Bebauung im Starkregenfall kommenden Außengebietswassers über die nördlich

befindende Grundstücke (Garagenhof). Hierzu steht man mit den Eigentümern im Dialog.

Alternativ wäre auch eine Ableitung über die neu zu errichtende öffentlich Verkehrsanlage in Richtung Langer Graben möglich.

5.2 ENERGIEKONZEPT

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Vorhaben ein Energiekonzept erarbeitet, in welchem Varianten für Heizung und Warmwasserbereitung für das gesamte Quartiers definiert sind. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wäre die Vorzugsvariante für die Energieversorgung, diese Möglichkeit wird zur Zeit noch überprüft.

PV-Anlagen werden nach Möglichkeit genutzt, dafür ist eine Aufstellung von PV-Modulen im Bereich der Gründächer geplant. Zusätzlich wird ein Aufstellungsort für eine Luft-Wärmepumpe ausgewiesen.

5.3 STROMVERSORGUNG

Das Vorhabengrundstück ist energetisch nicht erschlossen. Für eine Versorgung ist daher die Aufstellung einer neuen Transformator-Station notwendig, um eine moderne und ökologische Heizanlage und Elektromobilität zu gewährleisten.

Eine Platzierung der Transformator- Station auf dem Vorhabengrundstück ist aufgrund der Hanglage und der notwendigen ständigen Erreichbarkeit mit 16t LKW zwecks möglichem Austausch der Elemente nicht, bzw. nur unter grossem Verlust von Wohnraum möglich. Um eine optimale Zugänglichkeit zu gewährleisten, wurde der Transformator am Langen Graben angeordnet.

5.4 ABFALLWIRTSCHAFT

Für das gesamte Quartier ist ein gemeinschaftlicher zum Röhrenweg ebenerdiger Müllraum im Bereich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Müllraum ist entsprechend den Anforderungen der Abfallwirtschaft der LH Erfurt von aussen (Straßenraum) zugänglich. Ein zweiter Zugang befindet sich für die Bewohner über die Tiefgarage.

6 BARRIEREFREIHEIT

10 Wohneinheiten in den Talhäusern werden als barrierefreie rollstuhlgerechte Wohnungen geplant. Diese werden in zwei vertikalen Strängen der Talhäuser angeordnet.

In den beiden Talhäusern wird je eine Aufzugsanlage installiert, über die die Parkgarage und die barrierefreien Wohnungen stufenlos erreichbar sind. In der Parkgarage werden 5 Behindertenstellplätze vorgesehen.

7 RETTUNGSWEGE UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die stellenweise Überschreitung des Abstands von 50m zur öffentlichen Erschliessung wird, lt. Feuerwehr Erfurt, über die Anlage eines direkten Fusswegs ab Kurve Verlängerung Röhrenweg (im Bereich des neuen Hydranten) zu den Reihenhäusern kompensiert. Diese zusätzliche Zuwegung zu den Reihenhäusern (Gartenhäuser und Hanghäuser) verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze entlang des ehemaligen Bahndamms.

7.1 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Löschwasserversorgung ist lt. Aussage Feuerwehr Erfurt ein neuer Hydrant im Bereich der Kurve der Verlängerung des Röhrenwegs an den Langen Graben notwendig. Ein bestehender Hydrant im Röhrenweg und ein bestehender Hydrant im Nottlebener Weg können ebenfalls für Löscharbeiten herangezogen werden.

7.2 RETTUNGSWEGE

Mehrfamilienhäuser (Talhäuser)

Der 1. Rettungsweg erfolgt über das Treppenhaus, der 2. Rettungsweg über Anleiterung (Feuerwehr- Aufstellflächen auf Mischverkehrsfläche Verlängerung Röhrenweg).

Rettungsweg Reihenhäuser (Hanghäuser und Gartenhäuser)

1. Rettungsweg erfolgt über Haustür, 2. Rettungsweg über Anleiterung durch Feuerwehr.

8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Das neue Quartier verzahnt sich mit seinen grünen Rändern mit dem Bestandsquartier und dem übergeordneten Naturraum des Bahndamms. Es ist vorgesehen, dass die öffentlichen und privaten Freianlagen des Planungsgebietes Bezug zum umliegenden Quartier nehmen und bestehende Grünstrukturen aufgreifen bzw. weiterzuführen. Notwendige Ersatzpflanzungen werden im Planungsgebiet mit Klimabäumen umgesetzt.

Das neue Quartier ist geprägt von privaten und gemeinschaftlichen Gärten und Grünflächen, die zwischen den Häusern angeordnet sind. Dachterrassen gliedern die Baukörper und verbessern die Wohnqualität, Besonnung und Belichtung im gesamten Quartiers.

Zusätzlich zu den privaten Gärten bieten verschiedene gemeinschaftlich genutzte Garten- und Grünflächen im Planungsgebiet die Möglichkeit zur Erholung und erhöhen grundsätzlich die Wohnqualität im Quartier. Dreh und-Angelpunkt ist der ca. 300 m² große Quartiersplatz, der sich zentral zwischen den Gartenhäusern

befindet und von allen Richtungen sowie von der Parkgarage aus erschlossen werden kann. Hier wird eine baumbestandene Spielfläche für Kleinkinder (0-6 Jahre) vorgesehen.

Zudem entstehen entlang des Fußweges zwischen den Privatgärten der Talhäuser und den Reihenhäusern Gemeinschaftsgärten. Durch Bänder aus Mischpflanzungen von Stauden und Gräsern werden private von gemeinschaftlichen Flächen getrennt. Diese bilden kleinere Nischen, die eine vielfältige Nutzung ermöglichen sollen. Die Pflanzbänder integrieren außerdem unauffällig die Lüftungsbauteile der Tiefgarage. Baumpflanzungen im Quartier erhöhen die Aufenthaltsqualität durch abwechslungsreiche jahreszeitliche Aspekte und ihre kleinklimatischen positiven Einflüsse. Die Substrathöhe beträgt mind. 60cm im Bereich der Baumpflanzungen wird die notwendige Substrathöhe von min. 100cm durch eine leichte Modellierung der Flächen gewährleistet.

Alle Gebäude erhalten Vorgärten mit Stauden-Gräser-Mischpflanzungen als attraktives Entree. Die Vorgärten der westlichen Hanghäuser erhalten auf Grund des Höhenniveaus eine bis zu 50cm hohe Einfassung.

Die Böschungsbereiche zum westlichen Bahndamm und südlich zum öffentlichen Gehweg erhalten großzügige freiwachsende Strauch- und Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Höhe. Diese bieten zum einen Sichtschutz und verbinden gleichzeitig die extensiven, waldartigen Flächen am Bahndamm mit den intensiv genutzten Flächen des Quartiers am Röhrenweg.

8.1 ÖFFENTLICHE FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Frei- und Grünflächen beschränken sich im Planungsgebiet auf schmale Grünstreifen entlang des Röhrenweges und südlich des Grundstücks entlang des öffentlichen Nottlebener Gehwegs. Beide Bereiche werden mit niedrigen Gehölzen oder Gräsern bepflanzt. Alternativ ist eine Saatmischung mit Kräutern und Gräsern Ursprungsgebiet 5 zur zweimaligen jährlichen Mahd möglich. Die Artenauswahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgt gemäß des Leitfadens ‚Erfurter Stadtgrün im Klimawandel‘ 2021 Teilraum 2C Brühlervorstadt.

Die Trennung der privaten und öffentlichen Grünflächen wird über die Bepflanzung und eine optische Kennzeichnung erfolgen. Dies unterstützt die Einbindung in die Umgebung.

8.2 DACHBEGRÜNUNG

Die Gründächer auf den Häusern fungieren als Retentionsdächer und werden extensiv begrünt (mind. 15cm Substrataufbau). Das Dach der Parkgarage wird ebenfalls als Retentionsdach genutzt und verfügt über eine mindestens 60cm dicke Substratschicht. Im Bereich der Gemeinschaftsgärten beträgt die Substrat-

schicht auf der Parkgarage mind. 60cm und im Bereich der Baumpflanzungen mind 100cm, um qualitätsvolle Baumpflanzungen zu ermöglichen.

8.3 PRIVATE GÄRTEN

Die im Erdgeschoss zum Garten hin gelegenen Wohnungen der Talhäuser sowie alle Reihenhäuser erhalten private Gartenflächen zur alleinigen Nutzung.

Die Trennung zu den gemeinschaftlichen Flächen erfolgt über Böschungen mit Mischpflanzungen aus Stauden und Gräsern mit vielfältigen Blühaspekten.

Geschnittene ca. 1,40m hohe Hecken rahmen die Gärten an ihren Stirnseiten.

8.4 FASSADENBEGRÜNUNG

An den östlichen Fassaden der Hang- und Gartenhäuser 1 und 2 sowie der Westfassade des Gartenhaus 2 können z.B. Kletterrosen, Clematis und Waldgeißblatt über Ranksysteme hinaufschlingen und diese in einer durchmischten Blütenpracht ummanteln. Insbesondere am Quartierplatz erhöhen die vertikalen Gärten die Aufenthaltsqualität. Alle Pflanzen werden bodengebunden gepflanzt. In den unterbauten Teilbereichen auf dem Quartiersplatz sorgen erhöhte Pflanztröge für eine ausreichende Substrathöhe. Über Kapillarröhrchen kann das Wasser aus den Retentionsflächen den Pflanzen zugeführt werden.

