

RATHAUS- QUARTIER EFFELTRICH

**STÄDTEBAULICHER ENTWURF
TEIL 2 – BROSCHÜRE**

RATHAUSQUARTIER EFFELTRICH

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Stand 26. August 2024

Auftraggeber

Gemeinde Effeltrich

vertreten durch:

1. Bürgermeister Peter Lepper

Forchheimer Straße 1

91090 Effeltrich

Verfasser

ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH (Architektur & Städtebau)

Waldemarstraße 38

10999 Berlin

bf Bauforum Berlin GmbH (Landschaftsarchitektur)

Waldemarstraße 38

10999 Berlin

Förderung

Der vorliegende Entwurf wurde mit Mitteln der Förderinitiative „Innen statt Außen“ für Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALT

1.	EINFÜHRUNG	07
1.1	Plangebiet	08
2.	WETTBEWERB	11
2.1	Wettbewerbspläne	12
2.2	Erläuterungstext	16
2.3	Preisgerichtsbeurteilung	21
3.	STÄDTEBAULICHER PLAN	23
3.1	Plan „Rathausquartier“	24
4.	BEREICHE & MASSNAHMEN	27
4.1	Städtebauliche Leitlinien	28
4.2	Baufelder + Bebauung	30
4.3	Gestaltungsvorgaben	50
4.4	Freiräume	52
4.5	Erschließung	60
4.6	Kampfmittel	61
4.7	Ruhender Verkehr	62
5.	AUSBLICK	64
6.	IMPRESSUM	65

1

EINFÜHRUNG

Die Broschüre (Teil 2) dient zusammen mit den beiliegenden Plänen (Teil 1) als Städtebaulicher Entwurf für das Betrachtungsgebiet des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Rathausquartier Effeltrich“. Darin werden unterschiedliche Maßnahmen für die Entwicklung des Quartiers näher erläutert und ein Überblick über wesentliche städtebauliche und freiräumliche Ziele gegeben.

Die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf bildet der Wettbewerbsbeitrag von ARQ Architekten in Zusammenarbeit mit dem Bauforum Berlin, der im Rahmen des o.g. Wettbewerbs im Juli 2021 mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde.

Unter Einbeziehung der vielschichtigen hochbaulichen, freiräumlichen und nutzungsbezogenen Anforderungen wurde der Wettbewerbsbeitrag in Abstimmung mit der Gemeinde in einen Städtebaulichen Entwurf überführt. Dieser besitzt eine gestalterische Aussagekraft und stellt mit seinen Leitbildern und Zielfunktionen ein begleitendes, informelles Planungsinstrument für die weitere Entwicklung des Rathausquartiers dar.

Die dargestellten Maßnahmen entsprechen in der Genauigkeit einem städtebaulichen Entwurf im Maßstab 1:500 und sind in den weiterführenden hochbaulichen bzw. freiräumlichen Planungen zu präzisieren und auszuformulieren.

S. 08 **1.1 Plangebiet**



1.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Effeltrich zwischen nördlichem Ortseingang und historischem Ortszentrum, das durch die Kirchenburg und den Platz an der 1000-jährigen Linde geprägt wird. Es besitzt eine Größe von ca. 1,4 ha und stellt durch die zentrale Lage ein bedeutendes Potential zur innerörtlichen Entwicklung dar.

Das Gebiet wird im Osten durch die Forchheimer Straße und im Süden durch die Baiersdorfer Straße bzw. vorhandene Wohngebäude begrenzt. Im Norden schließt das Gelände der Baumschule Kaul und im Westen die Gartenseiten vorhandener Wohnbebauung aus den 1950er/ -60er Jahren in Form von überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern an das Entwurfsgebiet an.

Die Dr.-Rühl-Straße unterteilt das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich. Als ehemaliger Festplatz wurde die Schotterfläche im nördlichen Bereich alle 4 bis 5 Jahre für größere Veranstaltungen oder Lagerfläche genutzt – stellt sich aber weitestgehend als Brachfläche dar. Im südlichen Bereich befinden sich der Neubau des Ärztehauses sowie das Rathaus mit Vorplatz. Beide Einrichtungen prägen den Ort sowohl funktional als auch gestalterisch und sind wichtige Bausteine innerhalb des neuen Rathausquartiers. Besonders identitätsstiftend für die gesamte Umgebung ist außerdem die vorhandene und in den Entwurf zu integrierende Platane.



Baumschule Kaul

ehem. Festplatz

Tankstelle

Trafo

Platane

Ärztehaus

Scheune

Rathaus

Bayersdorfer Straße

Forchheimer Straße

Dr.-Rühl-Straße

Pfarrer-Jung-Straße

2

WETTBEWERB

Der im Februar 2021 ausgelobte Planungswettbewerb sollte Vorschläge für ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept zur Neuordnung der erweiterten Ortsmitte der Gemeinde Effeltrich bringen. Dabei ging es vorrangig um die Erschließung von Grundstücken für Wohnbebauung und soziale Daseinsvorsorge in Form einer Tagespflege. Ein weiteres wichtiges Ziel war die Qualifizierung der öffentlichen Freiräume, wie dem historischen Platz südlich des Rathauses, und die Entwicklung eines neuen zentralen Quartiersplatzes als Treffpunkt und Aufenthaltsort.

Der im Wettbewerbsverfahren mit dem ersten Platz ausgezeichnete Entwurf dient als Grundlage für die Überführung in einen Städtebaulichen Entwurf und wird auf den folgenden Seiten dargestellt.

S. 12 **2.1 Wettbewerbspläne**

S. 16 **2.2 Erläuterungstext**

S. 21 **2.3 Auszug Preisgerichtsprotokoll**

2.1 WETTBEWERBSPLÄNE

VIELSEITIGES EFFELTRICH - NEUES RATHAUSQUARTIER



STRUKTURPLAN M 1:2500



LAGEPLAN M 1:500

STÄDTEBAULICHE LEITIDEE

Das Wettbewerbsgebiet bildet den Übergangsbereich zwischen historischem Ortskern im Süden, gewerblich genutzten Flächen im Norden und Osten und kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen im Westen. Es stellt sich sowohl in der Bebauungs- als auch in der Freiraumstruktur sehr heterogen dar. Eine weitere Herausforderung für die Entwicklung des Gebiets ergibt sich aus der direkten Lage an der stark befahrenen Forchheimer Straße.

Als Antwort auf die vorhandene städtebauliche Situation schlägt der Entwurf die Ausbildung **vier klar ablesbarer Bereiche** vor. Der nördliche Bereich **A - WOHNEN IM ALTER** wird als seniorengerechte Wohnanlage programmiert, die zur Forchheimer Straße mit einem geschlossenen Baukörper reagiert und damit Bezug auf die gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Tankstelle) und das hohe Verkehrsaufkommen nimmt. Das leicht geknickte Gebäude leitet nach Süden auf die **Neue Quartiersmitte** und die daran anschließende Platzabfolge weiter. Der Platz erhält durch ein Ensemble aus drei geknickten Baukörpern **klare räumliche Kanten**. Jedes dieser Gebäude kann einem anderen Bereich zugeordnet werden. Westlich des neuen Platzes vervollständigt der Stadtbaustein **B - WOHNEN IM GRÜNEN** das derzeitige Baufeld mit einem neuen Gegenüber und orientiert sich in Körnung und Funktion an den vorhandenen kleinteiligen Bebauungen. Südlich des neuen Platzes arrondiert der Stadtbaustein **C - WOHNEN AM HOF** die derzeit schwer ablesbare städtebauliche Struktur und fasst diese unter Einbeziehung des Bestandes zu einer Einheit zusammen. Eine besondere Rolle nimmt auch hier die geknickte Zeile ein, indem sie zwischen Einfamilienhäusern im Süden und dem Ärztehaus im Nord-Osten vermittelt. Der Baukörper bildet nach Norden einen öffentlichen Bereich zum Platz und nach Süden einen privaten Bereich zum gemeinschaftlichen Hof aus, dessen geschützte Atmosphäre durch die erhöhte Lage auf dem Sockel verstärkt wird. Der Stadtbaustein **D - HAUS AUF DEM PLATZ** ergänzt die städtebauliche Grundstruktur und bietet zusätzliche Flächen für kleingewerbliche oder gastronomische Nutzungen.

Alle Stadtbausteine reagieren ortssensitiv auf ihre Umgebung und bilden gemeinsam die Neue Mitte des Rathausquartiers als Platz für Veranstaltungen, Erholung und Aufenthalt. Der neue Quartiersplatz formuliert außerdem den Aufruf für die neue **Platzabfolge** in nord-südlicher Richtung. Entlang eines kleinteiligen Wegenetzes finden sich unterschiedliche Platzkategorien für verschiedene Bedürfnisse und Anforderungen.



NUTZUNGEN & TYPOLOGIEN

Pägend für den Entwurf ist das Ensemble aus drei geknickten Baukörpern, die den neuen Quartiersplatz aufspannen. Sie sind überwiegend als Geschosswohnungsbau konzipiert und können im Erdgeschoss und/oder der Sockelzone mit öffentlichen, gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen programmiert werden. Im südlichen der 3 Baukörper wird im Erdgeschoss, mit Ausrichtung zum Platz, ein gemeinsames Vereinsheim vorgeschlagen. Je nach Topografie und Ausrichtung stellen sich die Gebäude als 2- oder 3-Geschosse mit geneigten Dächern dar, fügen sich gut in die ortstypische Bebauung ein und interpretieren das Satteldach-Haus durch ihre zeitgemäße Formensprache und Materialität dennoch neu.

Im süd-westlichen Bereich des Entwurfsgebietes befinden sich Reihenhäuser und eine „Stadtvilla“, um das Angebot an Wohnraum zu ergänzen und die Entwicklung eines lebendigen und gemischten Quartiers zu unterstützen. Diese mentalen Typologien sind als 2-Geschosse mit nutzbaren Dach- und Sockelräumen, vor allem in Richtung Platz, geplant und können Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren. Ebenso sind hier generationsübergreifende Wohnkonzepte oder Angebote für Großfamilien denkbar.

Als Sondertypologie wird im Norden des Gebiets ein geschlossener, leicht geknickter, 3-geschossiger Baukörper mit geneigtem Dach verortet. Im Erdgeschoss ist die Tagesshifge untergebracht und in den darüber liegenden Geschossen befinden sich altersgerechte Wohnungen, die z.T. auch als Senioren-WGs zusammengelegt werden können. Ein eingeschossiger Anbau bietet Platz für gemeinschaftliche Funktionen oder eine Cafeteria, die sich sowohl zum innenliegenden Garten-Hof als auch zum südlich angrenzenden Quartiersplatz orientieren.

- Unterschiedlich qualifizierte (Teil-) Flächen**
Auffahllarkörbume
Auffahllarkörbume B
Öffentliches Grün
Privates Grün
Wasser / Versickerung
Stoßplätze
- Drei übergeordnete Freiraum-Zusammenhänge**
Am Seniorene Wohnen
Neue Mitte
Rathausplatz
- Szenario: Großer Flächenbedarf z.B. Stadtfest**
Maximaler Flächen-zusammenschluss
Privates Grün
weiter geschützt



NUTZUNGSZENARIOEN FREIRAUM

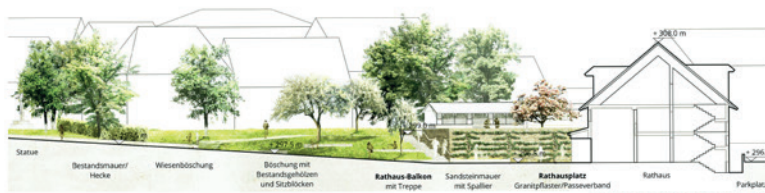


Inszenierung der Topografie. Öffende Freiraumgeste zum Rathaus, Rathausbalkon und Brunnenplatz als Gelenk im Freiraumgefüge

PERSPEKTIVE - RATHAUSPLATZ



FREIRAUMKONZEPT - RATHAUSPLATZ M 1:200

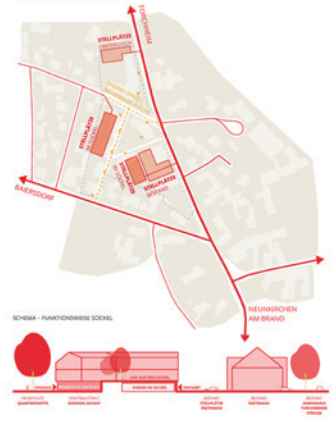


SCHNITT AA - RATHAUSPLATZ M 1:200

ERSCHLIESSUNG & MOBILITÄT

Die stark befahrene Forchheimer Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der westlichen Kante des Entwurfgebietes und erzeugt zusammen mit der gegenüberliegenden Tankstelle ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Verbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr sind nicht optimal ausgebaut und weisen fehlende Verknüpfungen auf. Ziel der Planung ist es, das Verkehrsnetz für Fußgänger und Radfahrer zu optimieren, angemessen mit der vorhandenen Verkehrsbelastung umzugehen, die Erschließungen sinnvoll zu bündeln und den öffentlichen Raum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, um qualitätsvolle Freiräume zu erzeugen.

Die vorhandene Topografie bietet dazu optimale Möglichkeiten, natürlich belüftete Sockelbereiche auszuformulieren, in denen der ruhende Verkehr untergebracht werden kann. Damit möglichst wenig zusätzlicher motorisierter Individualverkehr (MIV) in die Ortsmitte geleitet wird, soll im Entwurf ein großer Teil dieses direkt am nördlichen Ortszugang abgelenkt werden. Die dort verortete Stellplatzanlage wird vor allem durch die Anwohner/innen der Seniorenwohnanlage und Besucher/innen sowie Mitarbeiter/innen der Tagespflege genutzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Forchheimer Straße wird im weiteren Verlauf nach Süden keine zusätzliche Kreuzungssituation geschaffen, sondern die vorhandene Einfahrt zum Ärztehaus auch für die Erschließung der dahinterliegenden Stellplätze im Sockel genutzt. Dort sind der ruhende Verkehr des darüber liegenden Geschosswohnungsbaus inkl. Vereinheim und zusätzliche Parkplätze für Besucher/innen des Ärztehauses sowie des Rathauses angeordnet. Auch die Funktionen des abgerissenen Lagergebäudes westlich des Rathauses können dort untergebracht werden. Die Häuserschließung fast aller Gebäude erfolgt konsequent von der Neuen Quartiersmitte aus. Die privaten Stellplätze des Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser im Westen sind ebenfalls in einem Sockel angeordnet und werden aus Richtung Norden von der Dr.-Rühl-Straße erschlossen. Diese Straße weist schon jetzt lediglich eine geringe Verkehrsbelastung als Anwohnerstraße aus und wird im Rahmen der Planung z.T. als verkehrsberuhigter „Shared Space“ ausformuliert. Es ist außerdem möglich, den Bereich zwischen Sockelstraße und der Kreuzung Dr.-Rühl-Straße/Forchheimer Straße temporär (z.B. während größerer Feste in der Ortsmitte) vollständig für den privaten MIV zu sperren. Da ein Umleiten des Verkehrs dabei problematisch über die Pfarrer-Jung-Straße möglich ist, kann perspektivisch auch über eine komplette Befreiung dieses Bereichs für den MIV nachgedacht werden.



ENTWICKLUNG & PHASIERUNG

Städtebauliche Planungen sollten solide Grundrisse ausbilden und dabei in einem gewissen Maße flexibel auf Prozesse und Dynamiken reagieren können. Um dies zu gewährleisten, können die vier vorgeschlagenen Bereiche unabhängig voneinander entwickelt werden.

Der Stadtbaustein B – WOHNEN IM GRÜNEN stellt sich als Abschluss des vorhandenen westlichen Baufeldes dar und bildet eine klare Kante zur neuen Quartiersmitte aus. Es wird vorgeschlagen diesen Bereich, gemeinsam mit dem Stadtbaustein A – SENIORENWOHNEN, in einer ersten Phase zu realisieren, um die städtebauliche Grundstruktur zu ordnen und das vorhandene Wohnungsangebot um altersgerechte Wohnformen und eine Tagespflege zu ergänzen. In einer zweiten Entwicklungsphase kann mit dem Stadtbaustein C – WOHNEN AM HOF zwischen den südlichen Wohnhäusern und dem Ärztehaus vermittelt werden. Die Ausbildung einer nutzbaren Sockelzone verhandelt hier außerdem zwischen den unterschiedlichen Geländeebenen. Auch ohne die Errichtung des Stadtbausteins C und dem damit einhergehenden Erhalt der Scheune funktioniert die städtebauliche Grundidee, jedoch mit freiraumlichen Optimierungen an dieser Stelle. Besonders flexibel kann mit dem Stadtbaustein D – HAUS auf dem Platz umgegangen werden. Je nach Flächenanforderungen an den neuen Quartiersplatz oder einer absehbaren Entwicklung einer Ortsumfahrung (zur Entlastung der Forchheimer Straße) könnte optional auf die Errichtung des Baukörpers verzichtet oder ein kleineres Gebäude errichtet werden.





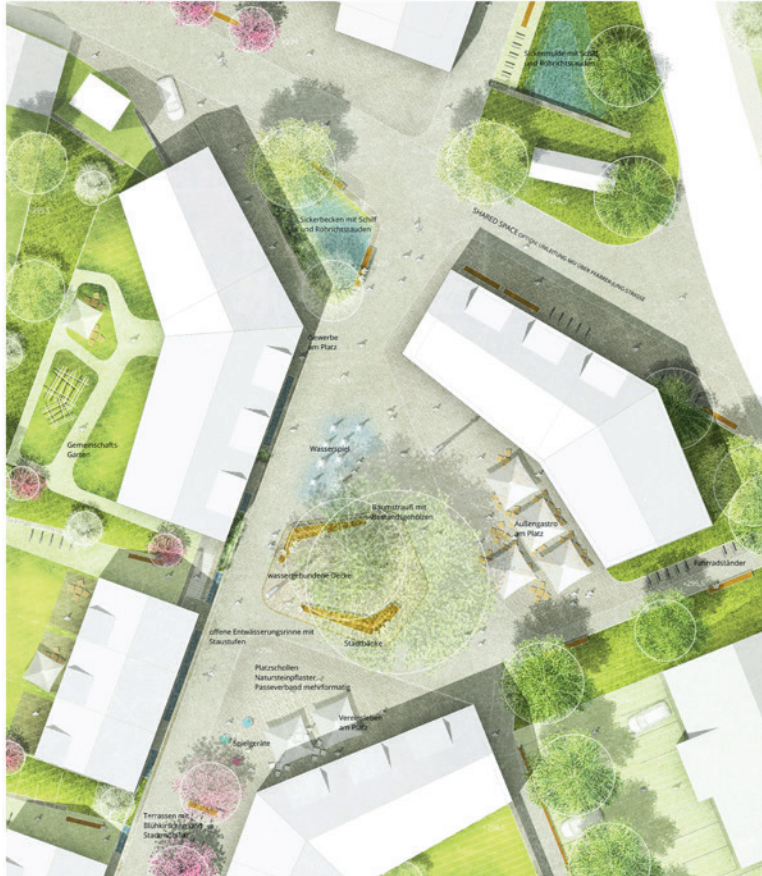
Ein spannendes Wechselspiel aus giebel- und traufständigen Baukörpern rahmt und bespielt den multifunktionalen Platz in der Neuen Quartiersmitte

PERSPEKTIVE - NEUER PLATZ

FREIRAUM & VERNETZUNG

Ein besonderer Fokus des Entwurfs liegt auf der Verbesserung der Fußgängerverbindungen durch die Erschaffung eines kleinteiligen und vernetzten Wegenetzes und der Herausarbeitung einer identitätsstiftenden Platzfolge. Dazu spannen sich zwischen Rathausplatz im Süden und Seniorenwohnanlage im Norden entlang einer „Perleketten“ unterschiedliche Plätze auf, die in zweiter Reihe zur stark befahrenen Forchheimer Straße unterschiedliche und geschützte öffentliche Freiräume anbieten. Diese Platzabfolge knüpft im Süden an bestehende öffentliche Plätze, wie den Platz an der Tanzlinde, an und führt diese sinnvoll weiter. Durch den Erhalt der Bäume an der Forchheimer Straße und der Aufwertung der straßenbegleitenden Grünräume entsteht entlang der Hauptverkehrsachse ein „Grüner Saum“, der zusätzlichen Schutz vor negativen Schall- und Immissionswirkungen bietet.

Der Rathausplatz ist geprägt durch eine starke Topographie, womit eine kaum ablesbare Platzfläche einher geht. Um diesen Mischstand zu beheben, wird eine neue südliche Raumkante geschaffen, die den Raum vergrößert und gleichzeitig einen zweiten Raum, den „Brunnenplatz“, schafft. Dieser bildet das Gelenk zwischen Rathausplatz und dem neuen, zentralen Quartiersplatz und wird durch den hier neu verorteten Bestandsbrunnen in Wert gesetzt. Nach Osten formt die Sandsteinmauer einen Balkon zu dem bestehenden Pavillon und schafft damit eine neue Raumqualität. Das Thema der Mauer (Mauer-Band) wird aus dem Bestand abgeleitet und setzt sich nach Süden zur Forchheimer Straße fort und wird durch Spaliergehölze betont. Der Rathausvorplatz wird als eine ebene, dreieckige Fläche ausformuliert, die sich sinnföhl zwischen Balkon, Zugang zur Forchheimer Straße und dem Rathaus aufspannt. Der Zugang wird ähnlich des Bestandes belassen, aber als großzügige, einladende Geste gestaltet. Das „Hineintauchen“ in den Raum erfolgt gerahmt durch seitliche Wiesenbüschungen, auf denen alle Bestandsgehölze erhalten bleiben. Die bestehenden Natursteinblöcke der Sitzstufenanlage werden entlang der Höhenlinien in die Böschung eingeschoben und bilden neue Sitzgelegenheiten. Eine kleine Treppe und ein Gartenweg schaffen den Übergang zwischen den beiden Niveaus. Sitzgelegenheiten, eine dezente Beleuchtung und Informationskästen bilden die weitere Ausstattung des Platzes. Das Rathaus erhält einen Saum aus Blüh- und Blattstauden.



FREIRAUMKONZEPT - NEUER PLATZ M 1:200

Die Neue Quartiersmitte wird durch einen identitätsstiftenden Platz gebildet. Das prägende Element ist der Baumstrauß aus den Bestandsgehölzen mit der prachtvollen Platane. Gestalterisch präsentiert sich der Platz als großzügige Bühne für das öffentliche Leben und lässt eine multifunktionale Nutzung zu. Die einzelnen Teilräume des Platzes und der Umgebung können bei Bedarf zu einem großen Stadtraum verbunden werden und bieten ausreichend Platz für Feste und Veranstaltungen. Die Bestandsbäume werden in einer Platzzirkelle aus wasserbunder Decke integriert, welche mit zwei großen Bankelementen eingefasst ist. Ein kleines, bodenbündiges Wasserspiel akzentuiert den nördlichen Auftakt und schafft gerade im Sommer eine Attraktion. Zu den Platzräumen werden den Gebäuden zugehörige „Schließler“ gebildet, die angrenzende Nutzungen wie Außengastronomie aufnehmen. Langleibige und ortstypische Natursteinbeläge sorgen für eine hohe Belastbarkeit und eine heimelige Atmosphäre. Die Platzfläche sowie die neue Anlegestelle (S-Rampe mit Podest) werden barrierefrei gestaltet. Innerhalb der Platzflächen vermitteln Schwellen zwischen den Niveaus und formen dabei Teilräumen, die auch immer einen barrierefreien Zugang aufweisen.



1. Jesus-Statue an Bestandsmauer, 2. Wiesenbüschung,
3. Sitzblöcke, 4. Rathaus-Balkon, 5. Rathaus-Platz,
6. Brunnenplatz, 7. Sitzstufen, 8. Begrünte Sandsteinmauer,
9. Anschluss Quartiersplatz

ÖKOLOGIE & REGENWASSERMANAGEMENT

Um eine nachhaltige und zukunftsweisende Arrondierung in den vier Bereichen zu gewährleisten, wird bei der Gestaltung besonderen Wert auf ökologische Aspekte gelegt. Die Flächenversiegelung wird auf das Nötigste reduziert, zusammenhängende Grünstrukturen werden erhalten, ergänzt und fortgeschrieben. Der gewachsene Baumbestand (Straßenbäume, Bäume auf Rathausplatz, Bäume Neue Quartiersmitte) werden erhalten und für die Zukunft gesichert. Bewachsene Fassaden und Mauern binden Feinstaub und sorgen auch an heißen Tagen für ein angenehmes Mikroklima. Ein über das gesamte Quartier konzipiertes, dezentrales Regenwassersystem stärkt die Grundwasserneubildung, verbessert das Mikroklima und schafft zusätzliche Gestaltungselemente für den öffentlichen Raum. Untereinander verbundene, kaskadenartig angeordnete Sickermulden bilden kleine Oasen auf dem neuen Platz oder den privaten Höfen. Der offene Regenwasserkanal mit kleinen Brücken und Schiffpflanzungen schafft ein neues Bewusstsein für das Thema Regenwasser und vor Allem ein identitätsstiftendes Gestaltungselement.



SCHNITT BB - NEUER PLATZ M 1:200

2.2 ERLÄUTERUNGSTEXT ZUM WETTBEWERBSBEITRAG

Das Wettbewerbsgebiet bildet den Übergangsbereich zwischen historischem Ortskern im Süden, gewerblich genutzten Flächen im Norden und Osten und kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen im Westen. Es stellt sich sowohl in der Bebauungs- als auch in der Freiraumstruktur sehr heterogen dar. Eine weitere Herausforderung für die Entwicklung des Gebiets ergibt sich aus der direkten Lage an der stark befahrenen Forchheimer Straße.

STÄDTEBAULICHE LEITIDEE

Als Antwort auf die vorhandene städtebauliche Situation schlägt der Entwurf die Ausbildung vier klar ablesbarer Bereiche vor. Der nördliche Bereich A – WOHNEN IM ALTER wird als seniorenrechtliche Wohnanlage programmiert, die zur Forchheimer Straße mit einem geschlossenen Baukörper reagiert und damit Bezug auf die gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Tankstelle) und das hohe Verkehrsaufkommen nimmt. Das leicht geknickte Gebäude leitet nach Süden auf die Neue Quartiersmitte und die daran anschließende Platzabfolge weiter. Der Platz erhält durch ein Ensemble aus drei geknickten Baukörpern klare räumliche Kanten. Jedes dieser Gebäude kann einem anderen Bereich zugeordnet werden. Westlich des neuen Platzes vervollständigt der Stadtbaustein B – WOHNEN IM GRÜNEN das derzeitige Baufeld mit einem neuen Gegenüber und orientiert sich in Körnung und Funktion an den vorhandenen kleinteiligen Bebauungen. Südlich des neuen Platzes arrondiert der Stadtbaustein C – WOHNEN AM HOF die derzeit schwer ablesbare städtebauliche Struktur und fasst diese unter Einbeziehung des Bestandes zu einer Einheit zusammen. Eine besondere Rolle nimmt auch hier die geknickte Zeile ein, indem sie zwischen Einfamilienhäusern im Süden und dem Ärztehaus im Nord-Osten vermittelt. Der Baukörper bildet nach Norden einen öffentlichen Bereich zum Platz und nach Süden einen privaten Bereich zum gemeinschaftlichen Hof aus, dessen geschützte Atmosphäre durch die erhöhte Lage auf dem Sockel verstärkt wird. Der Stadtbaustein D – HAUS AUF DEM PLATZ ergänzt die städtebauliche Grundstruktur und bietet zusätzliche Flächen für kleingewerbliche oder gastronomische Nutzungen. Alle Stadtbausteine reagieren ortssensitiv auf Ihre Umgebung und bilden gemeinsam die Neue Mitte des Rathausquartiers als Platz für Veranstaltungen, Erholung und Aufenthalt. Der neue Quartiersplatz formuliert außerdem den Auftakt für die neue Platzabfolge in nord-südlicher Richtung. Entlang eines kleinteiligen Wegenetzes finden sich unterschiedliche Platzkategorien für verschiedene Bedürfnisse und Anforderungen.

TYOLOGIEN UND NUTZUNGEN

Prägend für den Entwurf ist das Ensemble aus drei geknickten Baukörpern, die den neuen Quartiersplatz aufspannen. Sie sind überwiegend als Geschosswohnungsbau konzipiert und können im Erdgeschoss und/oder der Sockelzone mit öffentlichen, gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen programmiert werden. Im südlichen der drei Baukörper wird im Erdgeschoss, mit Ausrichtung zum Platz, ein gemeinsames Vereinsheim vorgeschlagen. Je nach Topografie und Ausrichtung stellen sich die Gebäude als 2- oder 3-Geschosser mit geneigten Dächern dar, fügen sich gut in die ortstypische Bebauung ein und interpretieren das Satteldach-Haus durch Ihre zeitgemäße Formensprache und Materialität dennoch neu. Im süd-westlichen Bereich des Entwurfsgebietes befinden sich Reihenhäuser und eine „Stadtvilla“, um das Angebot an Wohnraum zu ergänzen und die Entwicklung eines lebendigen und gemischten Quartiers zu unterstützen. Diese kleinteiligeren Typologien sind als 2-Geschosser mit nutzbaren Dach- und Sockelräumen, vor allem in Richtung Platz, geplant und können Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren. Ebenso sind hier generationsübergreifende Wohnkonzepte oder Angebote für Großfamilien denkbar. Als Sondertypologie wird im Norden des Gebiets ein geschlossener, leicht geknickter, 3-geschossiger Baukörper mit geneigtem Dach verortet. Im Erdgeschoss ist die Tagespflege untergebracht und in den darüber liegenden Geschossen befinden sich altersgerechte Wohnungen, die z.T. auch als Senioren-WGs zusammengelegt werden können. Ein eingeschossiger Anbau bietet Platz für gemeinschaftliche Funktionen oder eine Cafeteria, die sich sowohl zum innenliegenden Garten-Hof als auch zum südlich angrenzenden Quartiersplatz orientieren.



Einsatzmodell des erstplatzierten Entwurfs

ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Die stark befahrene Forchheimer Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der westlichen Kante des Entwurfsgebietes und erzeugt zusammen mit der gegenüberliegenden Tankstelle ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Verbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr sind nicht optimal ausgebaut und weisen fehlende Verknüpfungen auf. Ziel der Planung ist es, das Verkehrsnetz für Fußgänger und Radfahrer zu optimieren, angemessen mit der vorhandenen Verkehrsbelastung umzugehen, die Erschließungen sinnvoll zu bündeln und den öffentlichen Raum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, um qualitätvolle Freiräume zu erzeugen. Die vorhandene Topografie bietet dazu optimale Möglichkeiten, natürlich belüftete Sockelbereiche auszuformulieren, in denen der ruhende Verkehr untergebracht werden kann. Damit möglichst wenig zusätzlicher motorisierter Individualverkehr (MIV) in die Ortsmitte geleitet wird, soll im Entwurf ein großer Teil dessen direkt am nördlichen Ortseingang abgefangen werden. Die dort verortete Stellplatzanlage wird vor allem durch die Anwohnerinnen und Anwohner der Seniorenwohnanlage und Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Tagespflege genutzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Forchheimer Straße wird im weiteren Verlauf nach Süden keine zusätzliche Kreuzungssituation geschaffen, sondern die vorhandene Einfahrt zum Ärztehaus auch für die Erschließung der dahinterliegenden Stellplätze im Sockel genutzt. Dort sind der ruhende Verkehr des darüber liegenden Geschosswohnungsbaus inkl. Vereinsheim und zusätzliche Parkplätze für Besucherinnen und Besucher des Ärztehauses sowie des Rathauses angeordnet. Auch die Funktionen des abgerissenen Lagergebäudes westlich des Rathauses können dort untergebracht werden. Die Haupterschließung fast aller Gebäude erfolgt konsequent von der Neuen Quartiersmitte aus.

Die privaten Stellplätze des Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser im Westen sind ebenfalls in einem Sockel angeordnet und werden aus Richtung Norden von der Dr.-Rühl-Straße erschlossen. Diese Straße weist schon jetzt lediglich eine geringe Verkehrsbelastung als Anwohnerstraße aus und wird im Rahmen der Planung z.T. als verkehrsberuhigter „Shared Space“ ausformuliert. Es ist außerdem möglich, den Bereich zwischen Sockeleinfahrt und der Kreuzung Dr.-Rühl-Straße/Forchheimer Straße temporär (z.B. während größerer Feste in der Ortsmitte) vollständig für den privaten MIV zu sperren. Da ein Umleiten des Verkehrs dabei problemlos über die Pfarrer-Jung-Straße möglich ist, kann perspektivisch auch über eine komplette Befreiung dieses Bereichs für den MIV nachgedacht werden.

FREIRAUM UND VERNETZUNG

Ein besonderer Fokus des Entwurfs liegt auf der Verbesserung der Fußgängerverbindungen durch die Erschaffung eines kleinteiligen und verknüpfenden Wegenetzes und der Herausarbeitung einer identitätsstiftenden Platzabfolge. Dazu spannen sich zwischen Rathausplatz im Süden und Seniorenwohnanlage im Norden entlang einer „Perlenkette“ unterschiedliche Plätze auf, die in zweiter Reihe zur stark befahrenen Forchheimer Straße unterschiedliche und geschützte öffentliche Freiräume anbieten. Diese Platzabfolge knüpft im Süden an bestehende öffentliche Plätze, wie den Platz an der Tanzlinde, an und führt diese sinnvoll weiter. Durch den Erhalt der Bäume an der Forchheimer Straße und der Aufwertung der straßenbegleitenden Grünräume entsteht entlang der Hauptverkehrsachse ein „Grüner Saum“, der zusätzlichen Schutz vor negativen Schall- und Immissionseinwirkungen bietet.

Der Rathausplatz ist geprägt durch eine strake Topographie, womit eine kaum ablesbare Platzfläche einhergeht. Um diesen Missstand zu beheben, wird eine neue südliche Raumkante geschaffen, die den Raum vergrößert und gleichzeitig einen zweiten Raum, den „Brunnenplatz“, schafft. Dieser bildet das Gelenk zwischen Rathausplatz und dem neuen, zentralen Quartiersplatz und wird durch den hier neu verorteten Bestandsbrunnen in Wert gesetzt. Nach Osten formt die Sandsteinmauer einen Balkon zu dem bestehenden Pavillon und schafft damit eine neue Raumqualität. Das Thema der Mauer (Mauer-Band) wird aus dem Bestand abgeleitet und setzt sich nach Süden zur Forchheimer Straße fort und wird durch Spaliergehölze betont. Der Rathausvorplatz wird als eine ebene, dreieckige Fläche ausformuliert, die sich sinnfälligerweise zwischen Balkon, Zugang zur Forchheimer Straße und dem Rathaus aufspannt. Der Zugang wird ähnlich dem Bestandes belassen, aber als großzügige, einladende Geste gestaltet. Das „Hineintauchen“ in den Raum erfolgt gerahmt durch seitliche Wiesenböschungen, auf denen alle Bestandsgehölze erhalten bleiben. Die bestehenden Natursteinblöcke der Sitzstufenanlage werden entlang der Höhenlinien in die Böschung eingeschoben und bilden neue Sitzgelegenheiten. Eine kleine Treppe und ein Gartenweg schaffen den Übergang zwischen den beiden Niveaus. Sitzgelegenheiten, eine dezente Beleuchtung und Informationskästen bilden die weitere Ausstattung des Platzes. Das Rathaus erhält einen Saum aus Blüh- und Blattstauden.

Die Neue Quartiersmitte wird durch einen identitätsstiftenden Platz gebildet. Das prägende Element ist der Baumstrauß aus den Bestandsgehölzen mit der prachtvollen Platane. Gestalterisch präsentiert sich der Platz als großzügige Bühne für das öffentliche Leben und lässt eine multifunktionale Nutzung zu. Die einzelnen Teilräume des Platzes und der Umgebung können bei Bedarf zu einem großen Stadtraum verbunden werden und bieten ausreichend Platz für Feste und Veranstaltungen. Die Bestandsbäume werden in einer Platzintarsie aus wassergebundener Decke integriert, welche mit zwei großen Bankelementen eingefasst ist. Ein kleines, bodenbündiges Wasserspiel akzentuiert den nördlichen Auftakt und schafft gerade im Sommer eine Attraktion. Zu den Platzrändern werden den Gebäuden zugehörige „Schollen“ gebildet, die angrenzende Nutzungen wie Außengastronomie aufnehmen. Langlebige und ortstypische Natursteinbeläge sorgen für eine hohe Belastbarkeit und eine heimelige Atmosphäre.

Die Platzfläche sowie die neue Anliegerstraße (6%Rampe mit Podesten) werden barrierefrei gestaltet. Innerhalb der Platzflächen vermitteln Schlepptufen zwischen den Niveaus und formen dabei Teilräume, die immer auch einen barrierefreien Zugang aufweisen.

ÖKOLOGIE UND REGENWASSERMANAGEMENT

Um eine nachhaltige und zukunftsweisende Arrondierung in den vier Bereichen zu gewährleisten, wird bei der Gestaltung besonderen Wert auf ökologische Aspekte gelegt. Die Flächenversiegelung wird auf das Nötigste reduziert, zusammenhängende Grünstrukturen werden erhalten, ergänzt und fortgeschrieben. Der gewachsene Baumbestand (Straßenbäume, Bäume auf Rathausplatz, Bäume Neue Quartiersmitte) werden erhalten und für die Zukunft gesichert. Bewachsene Fassaden und Mauern binden Feinstaub und sorgen auch an heißen Tagen für ein angenehmes Mikroklima. Ein über das gesamte Quartier konzeptioniertes, dezentrales Regenwassersystem stärkt die Grundwasserneubildung, verbessert das Mikroklima und schafft zusätzliche Gestaltungselemente für den öffentlichen Raum. Untereinander verbundene, kaskadenartig angeordnete Sickermulden bilden kleine Oasen auf dem neuen Platz oder den privaten Höfen. Der offene Regenwasserkanal mit kleinen Brücken und Schilfpflanzungen schafft ein neues Bewusstsein für das Thema Regenwasser und vor allem ein identitätsstiftendes Gestaltungselement.

ENTWICKLUNG UND PHASIERUNG

Städtebauliche Planungen sollten solide Grundgerüste ausbilden und dabei in einem gewissen Maße flexibel auf Prozesse und Dynamiken reagieren können. Um dies zu gewährleisten, können die vier vorgeschlagenen Bereiche unabhängig voneinander entwickelt werden. Der Stadtbaustein B – WOHNEN IM GRÜNEN stellt sich als Abschluss des vorhanden westlichen Baufeldes dar und bildet eine klare Kante zur neuen Quartiersmitte aus. Es wird vorgeschlagen diesen Bereich, gemeinsam mit dem Stadtbaustein A – SENIORENWOHNEN, in einer ersten Phase zu realisieren, um die städtebauliche Grundstruktur zu ordnen und das vorhandene Wohnungsangebot um altersgerechte Wohnformen und eine Tagespflege zu ergänzen. In einer zweiten Entwicklungsphase kann mit dem Stadtbaustein C – WOHNEN AM HOF zwischen den südlichen Wohnhäusern und dem Ärztehaus vermittelt werden. Die Ausbildung einer nutzbaren Sockelzone vermittelt hier außerdem zwischen den unterschiedlichen Geländeniveaus. Auch ohne die Errichtung des Stadtbausteins C und dem damit einhergehenden Erhalt der Scheune funktioniert die städtebauliche Grundidee, jedoch mit freiräumlichen Optimierungen an dieser Stelle. Besonders flexibel kann mit dem Stadtbaustein D – HAUS auf dem Platz umgegangen werden. Je nach Flächenanforderungen an den neuen Quartiersplatz oder einer absehbaren Entwicklung einer Ortsumfahrung (zur Entlastung der Forchheimer Straße) könnte optional auf die Errichtung des Baukörpers verzichtet oder ein kleineres Gebäude errichtet werden.



Entwurfsmodell mit Umgebung / Bildquelle: Gemeinde Effeltrich

2.3 AUSZUG AUS DEM PREISGERICHTSPROTOKOLL

„Die Arbeit formiert das Gesamtbearbeitungsgebiet in markante Bereiche, die mit ähnlichen Baukörpertypologien besetzt werden und dabei durch Lage und Stellung zueinander eine abwechslungsreiche Abfolge bilden. Die baulichen Konturen des Gesamtziels werden aus den unterschiedlichen Richtungen sinn- und spannungsvoll gezogen, dabei wird dem Kontext in Höhe und Körnung angemessen Tribut gezollt. Durch geschickte Knickungen der Hauptbaukörper wird zur neuen Mitte geleitet - die große Platane wird zum Höhepunkt eines stimmigen zentralen Platzes. Die Bauten der Mitte übernehmen zum einen wichtige Adressen, gleichzeitig schirmen sie die dahinter befindlichen Wohnquartiere vom Lärm der Forchheimer Straße ab. Erdgeschossige Laden- und Gastronutzungen, die in diesem zentralen Bereich ausgewiesen werden, erzeugen eine glaubwürdige Lebendigkeit.

Auf der Westseite ergänzen neue Wohnbauten die bestehende Siedlung, immer mit verträglichen Abständen zum Bestand sowie zueinander und mit einem stimmigem Intro von Süden versehen. Die Wohnbauten orientieren sich wechselweise, um Ausblicke in Gartenräume oder in die Landschaft in den Fokus zu nehmen.

Die große Schwierigkeit, das autark wirkende Ärztehaus mit einzubinden, gelingt durch das Aufbrechen allzu strenger Baulinien. So darf das Ärztehaus hinter dem neuen Baustein an der Kreuzung zur Dr.-Rühl-Straße hervorblitzen, wirkt aber insgesamt sehr gut in das Gesamtkonzept integriert.

Die Bauhöhen der neuen Bausteine wirken moderat, trotz kräftiger Grundstruktur. Zur historischen Mitte agiert die Arbeit mit einer Einbindung des Rathausvorplatzes in das dahinter liegende Entwicklungsgebiet. Alle Wege zwischen den Bausteinen führen geschickt zur neuen Mitte, der Höhengsprung im Gelände wird genutzt, um Parkierungsflächen im Sockelbereich des anschließenden Quadranten unterzubringen. Die Erschließung wirkt überall übersichtlich geführt, Tiefgaragenstellplätze bzw. in Sockelgaragen entlasten den Freiraum.

Die Dichte der Bebauung und die gute Nutzbarkeit lassen auf eine wirtschaftliche Umsetzung, auch in Abschnitten, schließen.

Fazit: Insgesamt bietet die Arbeit ein intelligent angelegtes Strukturkonzept aus Bau- und öffentlichen Plätzen an. Sehr gut justierte öffentliche Freiräume - kleine Plätze mit hoher Strahlkraft - schaffen einen spannenden, immer angemessenen Freiraum. Die Reaktionen auf die Zwänge und unterschiedlichen Anforderungen gelingen mühelos und bei wiederkehrenden Typologien doch erstaunlich abwechslungsreich. Insgesamt wird die Arbeit als präzise entwickelter, unpräventios wirkender Beitrag zur Entwicklung von Effeltrich gesehen.“

3

STÄDTEBAULICHER PLAN

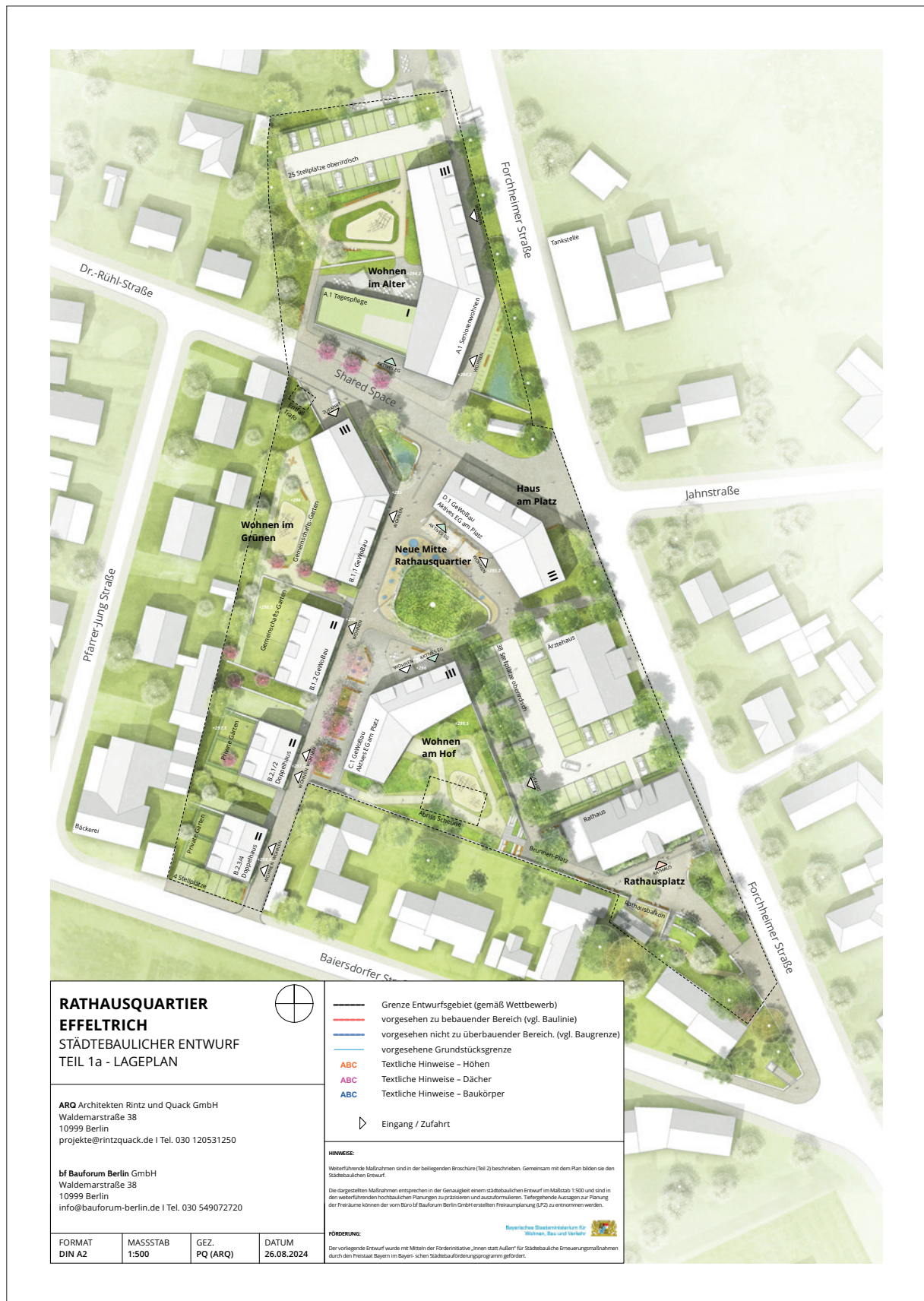
Der vorliegende Städtebauliche Entwurf für das Rathausquartier ist das Resultat der Überarbeitung und Weiterentwicklung des vorab dargestellten Wettbewerbsbeitrages aus dem Jahr 2021. Darin werden Aussagen zu räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und freiräumlichen Themen getroffen und er dient als Grundlage für die Weiterführung der städtebaulichen Ziele in einen Bebauungsplan.

Aufgrund der Komplexität der städtebaulichen Maßnahmen wird die Plandarstellung im M 1:500 durch weitere Erläuterungen, Grafiken und die tiefergehende Betrachtung einzelner Baufelder ergänzt. Diese sind im Kapitel 4 „Bereiche & Maßnahmen“ dargestellt und ergeben zusammen mit dem Plan den Städtebaulichen Entwurf.

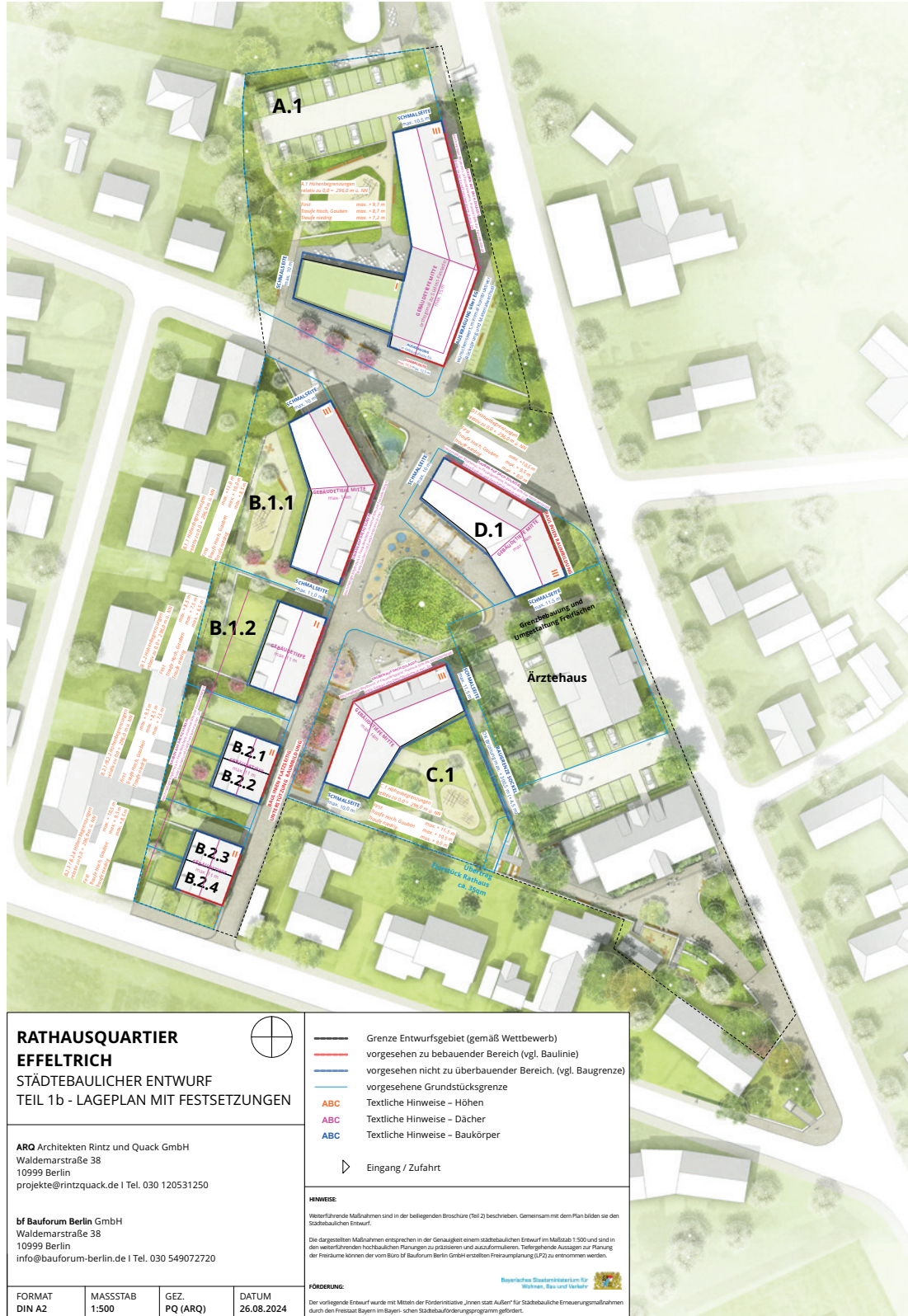
S. 24 **3.1 Plan „Rathausquartier“**



3.1 PLAN „RATHAUSQUARTIER“

Der dargestellte Plan 1a ist eine maßstabslose Verkleinerung. Der Originalplan im Maßstab 1:500 ist gemeinsam mit der vorliegenden Broschüre und dem ergänzenden Plan mit Festsetzungen (1b) zu beachten.



Städtebaulicher Plan 1a Lageplan – Verkleinerung o.M.



RATHAUSQUARTIER EFFELTRICH STÄDTEBAULICHER ENTWURF TEIL 1b - LAGEPLAN MIT FESTSETZUNGEN			
ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH Waldemarstraße 38 10999 Berlin projekte@rintzquack.de Tel. 030 120531250		<ul style="list-style-type: none"> — Grenze Entwurfsgebiet (gemäß Wettbewerb) — vorgesehen zu bebauender Bereich (vgl. Baulinie) — vorgesehen nicht zu überbauender Bereich. (vgl. Baugrenze) — vorgesehene Grundstücksgrenze ABC Textliche Hinweise – Höhen ABC Textliche Hinweise – Dächer ABC Textliche Hinweise – Baukörper 	
bf Bauforum Berlin GmbH Waldemarstraße 38 10999 Berlin info@bauforum-berlin.de Tel. 030 549072720		▷ Eingang / Zufahrt	
FORMAT DIN A2		MASSSTAB 1:500	
GEZ. PQ (ARQ)		DATUM 26.08.2024	
FÖRDERUNG: Der vorliegende Entwurf wurde mit Mitteln der Förderinitiative „Innen statt Außen“ für Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.			

Städtebaulicher Plan 1b Lageplan mit Festsetzungen – Verkleinerung o.M.

4

BEREICHE & MASSNAHMEN

Der städtebauliche Entwurf formuliert drei Leitgedanken als übergreifende Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung für das Rathausquartier in Effeltrich. Die Umsetzung des Entwurfs wird durch vielfältige Maßnahmen gefördert. Diese betreffen unterschiedliche Teilbereiche des Städtebaus wie Freiraum, Verkehr und Architektur.

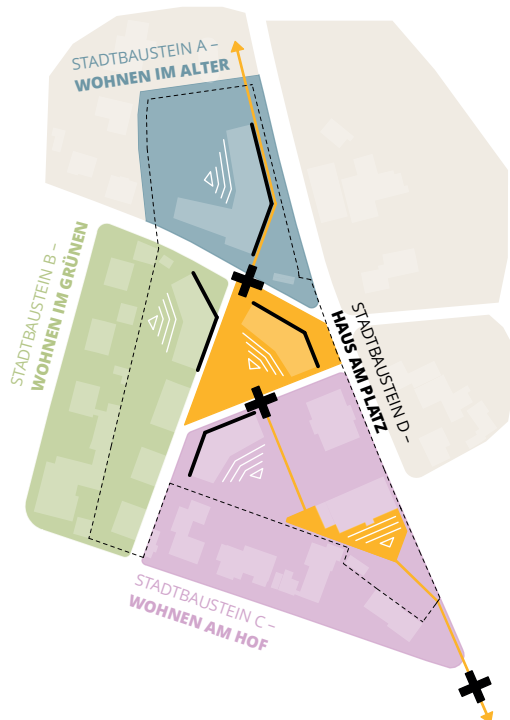
In Kapitel 4.2 werden die vorgeschlagenen Maßnahmen baufeldweise gegliedert und näher erläutert. Die dort beschriebenen Vorgaben bilden die Basis für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Entwicklung des Rathausquartiers und sollten zum Erreichen der aufgezeigten Qualitäten und Ziele fest im städtebaulichen Entwurf verankert und folglich umgesetzt werden.

- S. 28 **4.1 Städtebauliche Leitlinien**
- S. 30 **4.2 Baufelder und Bebauung**
- S. 50 **4.3 Gestaltungsvorgaben Hochbauten**
- S. 52 **4.4 Freiräume**
- S. 60 **4.5 Erschließung**
- S. 61 **4.6 Kampfmittel**
- S. 62 **4.7 Ruhender Verkehr**

4.1 STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN

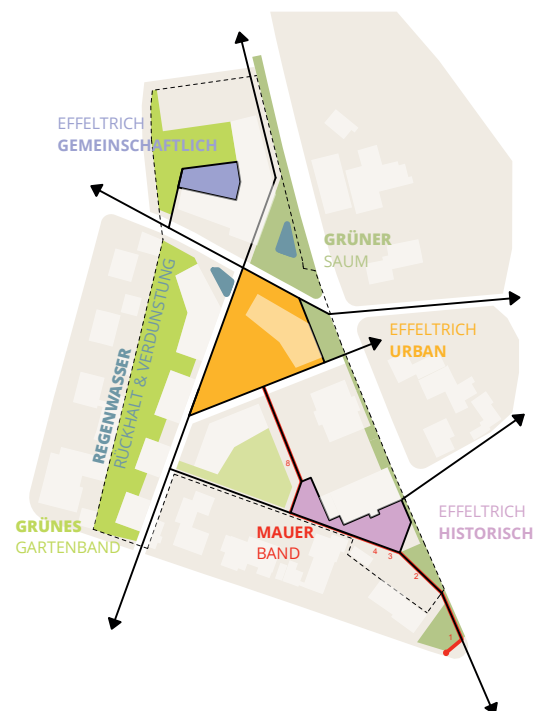
I. BEREICHSBILDUNG & RAUMKANTEN

Zur Verbesserung der räumlichen Situation schlägt der Entwurf die Ausbildung vier klar ablesbarer Bereiche vor: Bereich A – WOHNEN IM ALTER als seniorengerechte Wohnanlage an der Forchheimer Straße. Bereich B – WOHNEN IM GRÜNEN ergänzt das Baufeld westlich des Quartiersplatzes mit Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern. Bereich C – WOHNEN AM HOF arrondiert die bestehende Struktur und vermittelt zwischen Einfamilienhäusern und dem Ärztehaus. Bereich D – HAUS AUF DEM PLATZ bietet Flächen für Gewerbe oder Gastronomie. Alle Bereiche reagieren sensibel auf die Umgebung. Durch die Schaffung klarer Funktionsbereiche und die Setzung raumbildender Typologien (geknickte Zeile) ergeben sich klare Raumkanten. Diese manifestieren die Neue Mitte des Rathausquartiers als wichtigen Veranstaltungs-, Erholungs- und Aufenthaltsort.



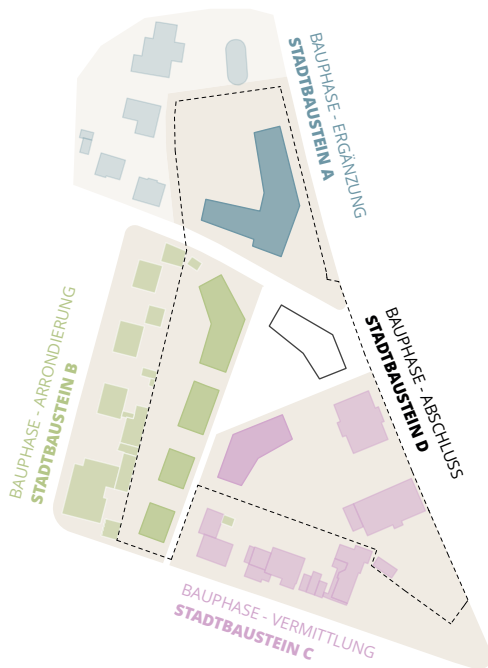
II. PLATZKETTE & VERNETZUNG

Ziel des Entwurfs ist die Verbesserung der Fußgängerverbindungen durch ein kleinteiliges Wegenetz, die Verzahnung mit der Umgebung und die Schaffung einer identitätsstiftenden Platzabfolge. Zwischen Rathausplatz im Süden und Seniorenwohnanlage im Norden erstreckt sich eine „Perlenkette“ verschiedener Plätze, die geschützte öffentliche Freiräume bieten. Diese Abfolge knüpft im Süden an bestehende Plätze an, wie den Platz an der Tanzlinde, und führt sie weiter. Der Erhalt der Bäume und die Aufwertung der Grünräume entlang der Forchheimer Straße schaffen einen „Grünen Saum“, der vor Lärm und Emissionen schützt. In Anlehnung an die Bereichsbildung entstehen Freiräume mit vielfältigen Qualitäten für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer unter Einbeziehung der Identität des Ortes.



III. PHASIERUNG

Städtebauliche Planungen sollten solide Grundgerüste bilden und gleichzeitig flexibel auf Prozesse und Dynamiken reagieren können. Die vier vorgeschlagenen Bereiche können unabhängig voneinander entwickelt werden, wobei eine Entwicklung von West nach Ost sinnfällig erscheint. Der Stadtbaustein B – WOHNEN IM GRÜNEN bildet eine klare Kante zur neuen Quartiersmitte und kann zusammen mit Stadtbaustein A – SENIORENWOHNEN in einer ersten Phase realisiert werden. In einer zweiten Phase kann Stadtbaustein C – WOHNEN AM HOF entwickelt werden, um den heterogenen Bebauungszusammenhang um Ärzte- und Rathaus zum Platz zu arrondieren. Stadtbaustein D – HAUS AUF DEM PLATZ kann bedarfsabhängig angepasst oder sogar ganz darauf verzichtet werden. Auch eine Realisierung ohne diesen Abschluss zur Forchheimer Straße scheint, in Abhängigkeit der verkehrlichen Entwicklung, möglich.



4.2 BAUFELDER UND BEBAUUNG

Die Steckbriefe geben einen Überblick über die Nutzungen und wesentlichen städtebaulichen Kennzahlen der einzelnen Baufelder. Die dargestellten Flächenwerte sind testweise und überschlägig ermittelt und können durch konkrete Objektplanung anders ausfallen.

Die angenommene Anzahl der Wohneinheiten ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde in Wohnungen unter und über 40m² Wohnfläche aufgeteilt. Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Baufelder detaillierter beschrieben.

A - WOHNEN IM ALTER

Nutzung:	Barrierefreies Wohnen & Tagespflege
Grundstücksgröße:	2.685,1 m ²
Überbaute Fläche:	839,2 m ²
Geschossfläche oberirdisch:	1.996,2 m ²
GRZ (inkl. Stellplatzanlagen):	0,5
GFZ:	0,7
Wohneinheiten:	20 kleine, altern. 10 große
Stellplatzbedarf:	25

B.2.1/2 - WOHNEN IM GRÜNEN (Doppelhaus)

Nutzung:	Wohnen
Grundstücksgröße:	532,8 m ²
Überbaute Fläche:	136,5 m ²
Geschossfläche oberirdisch:	273,0 m ²
(inkl. Stellplatzanlagen):	0,3
GFZ (ohne Parken):	0,5
Wohneinheiten:	2 große
Notwendige STP:	4

B.2.3/4 - WOHNEN IM GRÜNEN (Doppelhaus)

Nutzung:	Wohnen
Grundstücksgröße:	428,4 m ²
Überbaute Fläche:	136,5 m ²
Geschossfläche oberirdisch:	273,0 m ²
(inkl. Stellplatzanlagen):	0,4
GFZ (ohne Parken):	0,6
Wohneinheiten:	2 große
Notwendige STP:	4

B.1.1 - WOHNEN IM GRÜNEN (GeWoBau)

Nutzung:	Wohnen & Sockelgarage
Grundstücksgröße:	1.080,9 m ²
Überbaute Fläche:	422,8 m ²
Geschossfläche oberirdisch:	1.265,0 m ²
Geschossfläche unterirdisch:	983,9 m ² (TG)
GRZ (inkl. Stellplatzanlagen):	0,7
GFZ (ohne Parken):	1,2
Wohneinheiten:	8 (8 große)
Notwendige STP:	18

C - WOHNEN AM GRÜNEN SOCKEL (GeWoBau)

Nutzung:	Wohnen & Quartiersraum
Grundstücksgröße:	1.443,4 m ²
Überbaute Fläche:	386,8,0 m ²
Geschossfläche oberirdisch:	1.000,2 m ²
Geschossfläche unterirdisch:	629,5 m ²
GRZ (inkl. Stellplatzanlagen):	0,6
GFZ (ohne Parken):	0,7
Wohneinheiten:	7 (5 gr., 2 kl.)
Notwendige STP:	13

B.1.2 - WOHNEN IM GRÜNEN (GeWoBau)

Nutzung:	Wohnen
Grundstücksgröße:	642,7 m ²
Überbaute Fläche:	196,9 m ²
Geschossfläche oberirdisch:	393,8 m ²
Geschossfläche unterirdisch:	467,0 m (TG)
GRZ(inkl. Stellplatzanlagen):	0,7
GFZ (ohne Parken):	0,6
Wohneinheiten:	4 (2 gr., 2 kl.)
Notwendige STP:	6

D - HAUS AM PLATZ (GeWoBau)

Nutzung:	Wohnen & Gewerbe / Gastronomie
Grundstücksgröße:	714,6 m ²
Überbaute Fläche:	389,7 m ²
Geschossfläche oberirdisch:	1158,9 m ²
GRZ (inkl. Stellplatzanlagen):	0,5
GFZ (ohne Parken):	1,6
Wohneinheiten:	7 (5 gr., 2 kl.)
Notwendige STP:	21



Lageplan mit Baufeldbezeichnungen – o.M.

BEBAUUNG, INNERE UND ÄUSSERE STRUKTUR

Baukörper allgemein

Der Entwurf sieht die Bebauung des Areal an die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung angepasst mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vor. Als wesentlicher Gebäudetypus werden vier leicht geknickte Zeilen in unterschiedlichen kontextangepassten Variationen vorgeschlagen, die die stadtraumbildenden Intentionen unterstützen und gleichzeitig gut nutzbare Wohngebäude mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen. Die gestalterisch prägenden Giebelseiten dieser Gebäude werden in ihrer Breite abhängig vom baulichen Kontext auf 10 m bis 12,5 m beschränkt. In der Gebäudemitte ist auch eine größere Gebäudetiefe von 14 m bis 15 m vorstellbar.

Grundrisstruktur

Die geknickten Zeilen haben jeweils zum öffentlichen Raum exponiertere Außenseiten und geschütztere, zu privaten oder gemeinschaftlichen Freiflächen oder der Quartiersmitte orientierte Innenseiten. Für die Grundrisstruktur ist daher naheliegend, die vertikalen Erschließungen sowie die Neben- und teilweise Schlafräume der Wohnungen zu dieser Außenseite zu orientieren, während die wesentlichen Wohn- und Aufenthaltsräume jeweils zu den geschützten Innenseiten orientiert werden können. Hier befinden sich zugeordnet die individuellen Freisitze der Wohnungen, wobei eine Ausbildung von Loggien ebenso vorstellbar ist wie die Ausbildung von Balkonen (Mit Ausnahme des Baufeldes D1). Nach diesem Prinzip wurden für die Baukörper Schemata erstellt, die auf den folgenden Seiten im Kontext der jeweiligen Baufelder dargestellt sind. Diese sind weder flächen- noch einzelraumscharf und als strukturelle Lesehilfe zu verstehen. Im Rahmen von Objektplanungen sind sämtliche Anforderungen an die Hochbauten innerhalb der gesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen neu zu prüfen.

Wohnungsmix

Der städtebauliche Entwurf trifft keine abschließende Aussage zu Wohnungsgrößen und -Verteilung. Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes wurde in einer begleitenden Untersuchung eine mögliche innere Struktur der Baukörper schematisch und exemplarisch getestet, um Annahmen wie z.B. die Stellplatzanzahl plausibilisieren zu können. Durch die angepasste Stellplatzsatzung vom 27.07.2021 liegt die Grenze für einen zweiten notwendigen Stellplatz pro Wohnung bei 40 Quadratmetern Wohnfläche (vgl. Abschnitt 4.7 Ruhender Verkehr). Da die Anzahl der verfügbaren Stellplätze begrenzt ist, ergeben sich in den exemplarischen Betrachtungen der Wohnungsgrößen stellplatzoptimiert entweder relativ große Wohnungen von ca. 80 bis 120 Quadratmetern, oder bei Teilung der kleinen Wohnungen aus einer großen jeweils zwei kleine Wohnungen bei gleichbleibendem Stellplatzbedarf. Für einen größeren Anteil mittelgroßer Wohnungen wäre eine weitere Erhöhung der Stellplatzanzahl oder andere Kompensationen erforderlich.

Dachform und -gestaltung

Als ortstypische Dachform werden auch für die Neubauten Satteldächer mit ca. mittigem First vorgeschlagen, wobei durch eine asymmetrische Dachform mit jeweils einer niedrigen und einer höheren Traufe gut nutzbare Wohnflächen auch im jeweils obersten Geschoss entstehen. In Teilbereichen der niedrigeren Dächer ermöglichen Gauben eine weitere Optimierung der Nutzung der im niedrigeren Traufbereich liegenden Bereiche. Die flach geneigten, südwestlich orientierten Dachflächen eignen sich insbesondere für die Integration von Photovoltaik. Für die Materialität der Dachflächen werden keine Vorgaben gemacht, wobei eine Ausführung mit (Stehfalz-)Metalldeckung einer Ausführung mit Dachziegeln vorzuziehen ist. Eine Realisierung von geneigten Gründächern - gegebenenfalls auch nur auf den flacher geneigten Dachbereichen - hätte positive Auswirkungen auf das Stadtklima und die Retention von Regenwasser.

Gestaltung, Konstruktion und Materialität

Um die Einfügung in die Maßstäblichkeit und das bauliche heterogene Erscheinungsbild der Umgebung zu unterstützen wird vorgeschlagen, insbesondere die dreigeschossigen Gebäude durch einen Materialwechsel in der Fassadengestaltung zu gliedern: Während die erdberührenden und feuchtigkeitsexponierten Bauteile der Sockel- und Erdgeschosszonen in Massivbauweise ausgeführt werden dürften und sich entsprechend in der Fassadengestaltung z.B. mit verputzten Bereichen darstellen ist für die Obergeschosse eine konstruktive Ausführung als Holzbau vorstellbar, die sich z.B. auch durch die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial zeigen könnte. Neben der Materialität sollte auch in der Gliederung der Fassaden und dem Öffnungsbild der Unterschied zwischen den Sonderzonen der Erdgeschosse und den Wohngeschossen gestalterisch thematisiert werden.

Während durch die kleinteilige Gliederung die Einfügung in die Umgebung unterstützt werden soll ist gestalterisch auch wünschenswert, dass die verschiedenen Baukörper der Baumaßnahme als Teile einer Gesamtanlage wahrgenommen werden und eine Ensemblewirkung entsteht.

Rettungswege

Bei einer erwarteten maximalen Höhe des obersten Geschosses von in der Regel nicht über 7m über dem jeweils anliegenden Gelände sollte ein zweiter Rettungsweg vermutlich in allen Bereichen über Handleitern möglich sein (teilweise erfolgt das Anleitern über den erhöhten und im relativen Bezug maßgeblichen Hof). Im Bereich "A1 Wohnen im Alter" können bei zwei vertikalen Erschließungen eventuell auch unabhängige bauliche Rettungswege realisiert werden. Sollte das Anleitern mit Hubrettungsfahrzeugen erforderlich werden, sind entsprechend ausgestaltete Standflächen vorzusehen.

Energie und Nachhaltigkeit

Die wesentliche Grundlage für ein nachhaltiges, ökologisches Quartier wurden bereits im Vorfeld einer städtebaulichen Entwurfsbetrachtung gelegt: Die Entscheidung für eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Innenentwicklung ermöglicht die Schaffung neuer Wohnraums und neuer öffentlicher Räume ohne erhebliche Neuversiegelung für Erschließungen.

In der weiteren Gestaltung und Ausarbeitung des Quartiers sollte dieser Weg zu einem nachhaltigen Quartier bestmöglich weiter verfolgt werden. Die kompakten Baukörper mit der Möglichkeit der Errichtung mit ökologischen Baustoffen und der guten Orientierung der Wohnräume zur Nutzung solarer Gewinne in den Wintermonaten bieten hierzu ebenso Möglichkeiten wie die hochwertige und versiegelungsarme Gestaltung der Freiräume. In der Entwicklung des Quartiers ist unter Berücksichtigung der geplanten Bauphasen eine Bündelung zentraler Funktionen wie Wärme und Energieerzeugung und -Speicherung wünschenswert, geeignete Flächen hierfür liegen in den erdgeschossigen Bereichen der Baufelder A1, C1 und D1.

BAUFELD A - WOHNEN IM ALTER

Das Baufeld A mit der Bezeichnung "Wohnen im Alter" befindet sich im Norden des Plangebietes zwischen Forchheimer Straße und dem umgestalteten Straßenraum der Dr. Rühl-Straße. Entlang der Forchheimer Straße wird ein geknickter Gebäuderiegel mit drei Vollgeschossen vorgeschlagen, der den dahinter liegenden Grün- und Gartenbereich schützt und mit dem Knick stadträumlich in die neue Mitte führt. Ein eingeschossiger Gebäudeteil entlang der Dr.-Rühl-Straße bietet Raum für die öffentlichen Bereiche der vorgesehenen Erdgeschossnutzung zwischen privatem Garten und öffentlichem Raum, das Flachdach des niedrigen Gebäudeteils kann z.B. für eine Gemeinschaftsterrasse genutzt werden, eine Gestaltung mit Begrünung wäre wünschenswert.



Lageplanausschnitt städtebaulicher Entwurf M 1:500

Für das Nutzungskonzept wird entsprechend der Auslobung des Wettbewerbes im Erdgeschoss eine Fläche für eine Tagespflege vorgesehen; die beiden Obergeschosse eignen sich für Wohnnutzungen insbesondere im Bereich Seniorenwohnen. Im Zusammenhang mit der darunter liegenden Tagespflege sind auch Servicewohnungen vorstellbar, in denen ein Pflegeanteil ermöglicht werden kann.

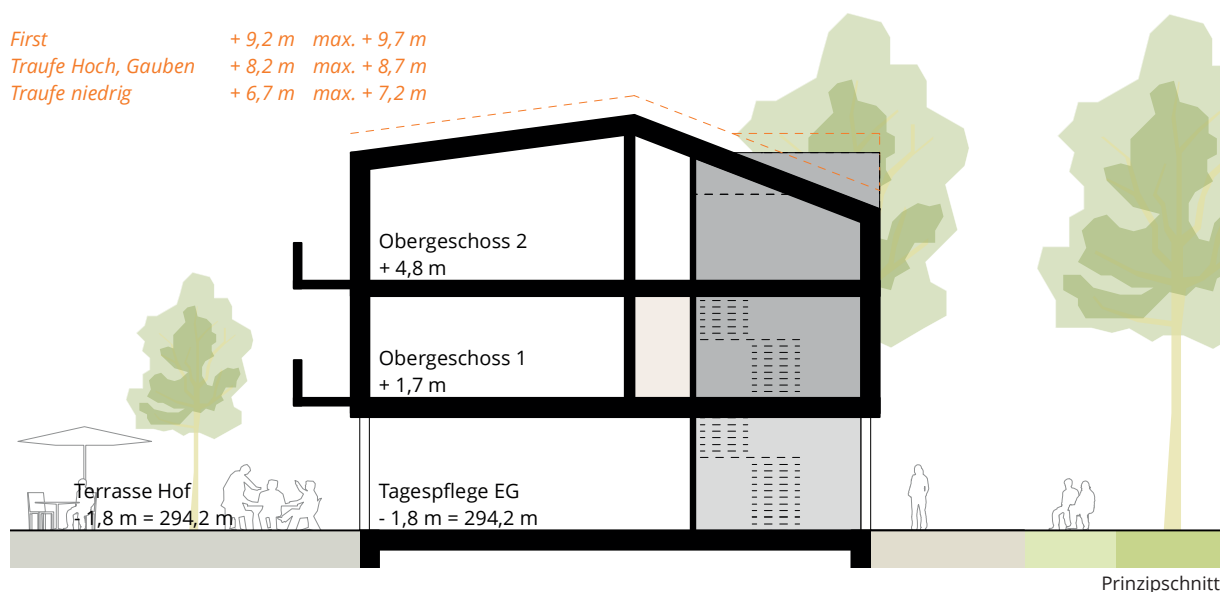
Während der Zugang zur Tagespflege südlich vom Platz erfolgen sollte, sind die vertikalen Erschließungen der Wohnungen mit Zugängen im straßenseitigen Teil sinnvoll verortet.

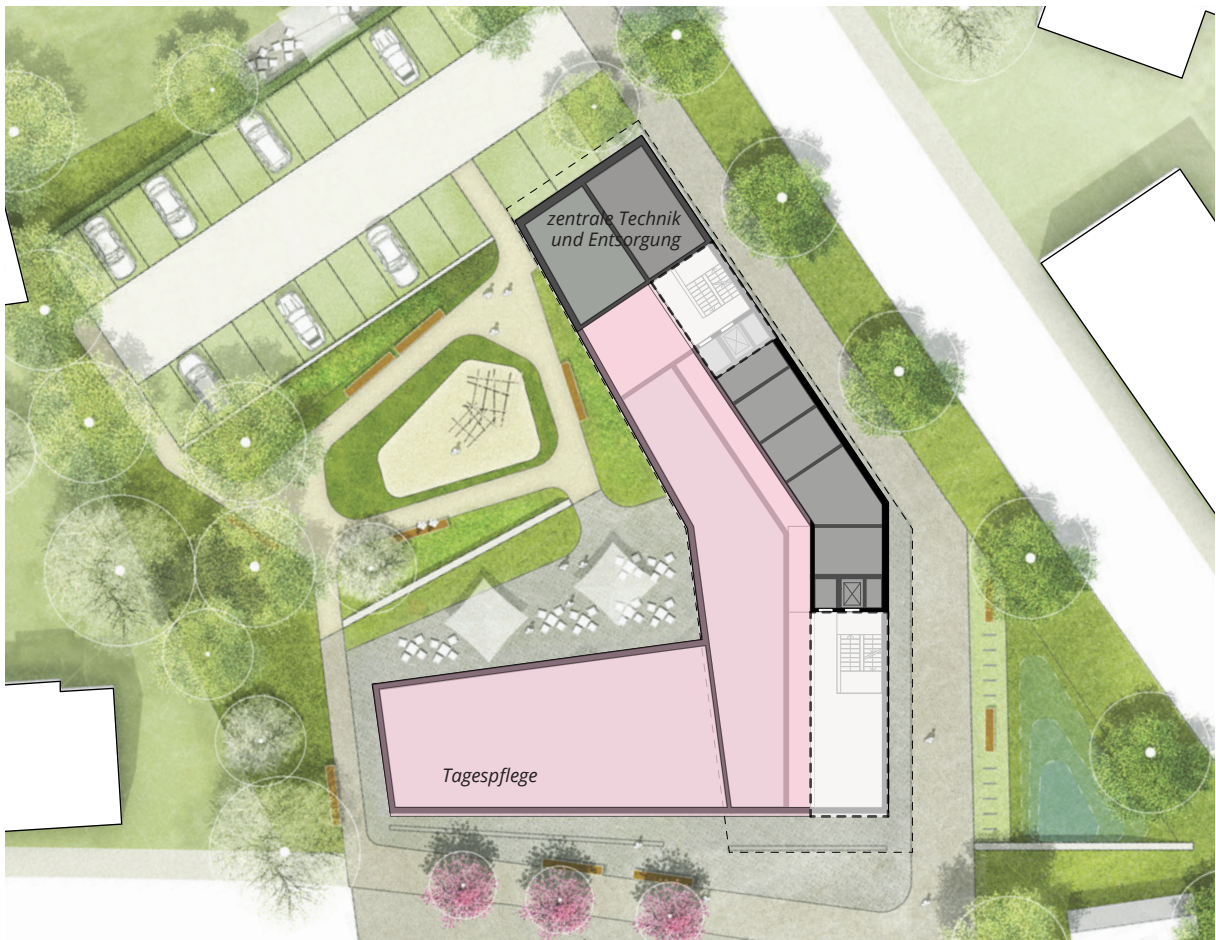
Für den Stellplatzbedarf wurden je Obergeschoss 10 Stellplätze ermittelt (je 5 große Wohnungen, oder 10 kleine Wohnungen mit zusätzlichen Nebenraum- und Serviceflächen), zusätzlich 3 Stellplätze für die Tagespflege gemäß Wettbewerbsauslobung und zwei Besucherstellplätze. Die insgesamt 25 Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen werden..

Wegen der schwierigen Gründungsverhältnisse in diesem Bereich (der Gemeinde liegen Voruntersuchungen zum Baugrund vor) wird vorgeschlagen, auf eine Unterkellerung zu verzichten und notwendige Nebenräume des Erdgeschosses sowie Kellerersatzräume für die Wohnungen in den jeweiligen Geschossen straßenseitig zu verorten. Die Möglichkeit einer Unterkellerung, gegebenenfalls mit zusätzlicher Tiefgarage bei Zufahrt in das Gebäude von Norden wäre bei erhöhtem baulich-technischem Aufwand zu prüfen.

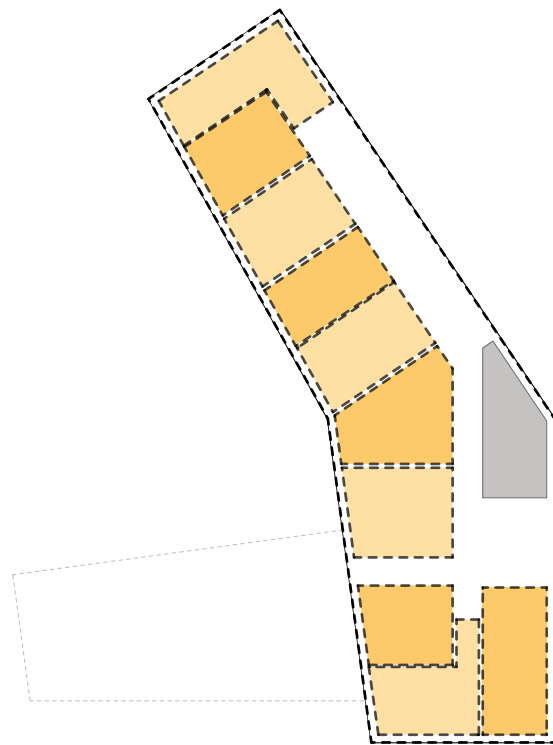
Höhenbegrenzungen relativ zu 0,0 = 296,0 m ü. NN

First + 9,2 m max. + 9,7 m
 Traufe Hoch, Gauben + 8,2 m max. + 8,7 m
 Traufe niedrig + 6,7 m max. + 7,2 m

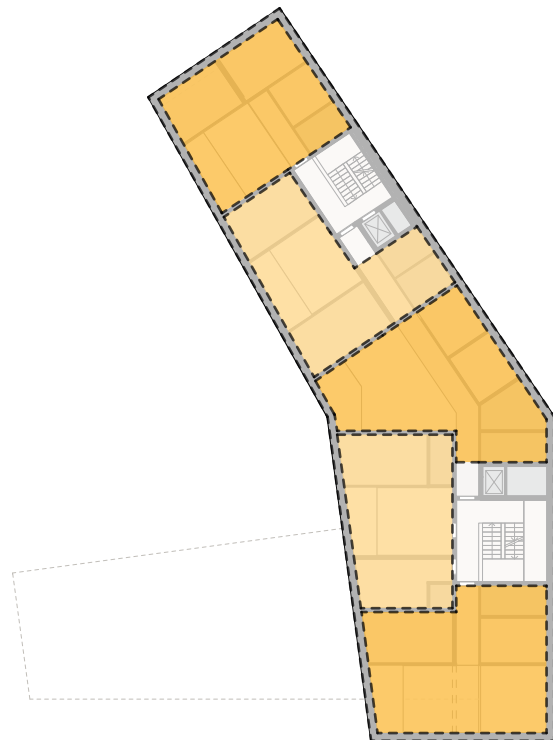




Schema Erdgeschoss (ca. 757 m² BGF) mit Tagespflege, Zugang Wohngeschosse, Nebenräumen für Technik und Entsorgung im Norden



Schema Wohngeschoss (ca. 619 m² BGF) mit 10 kleinen Wohnungen



Schema Wohngeschoss (ca. 619 m² BGF) mit 5 großen Wohnungen

BAUFELD B.1.1 und B.1.2 – WOHNEN IM GRÜNEN (Geschosswohnungsbau)

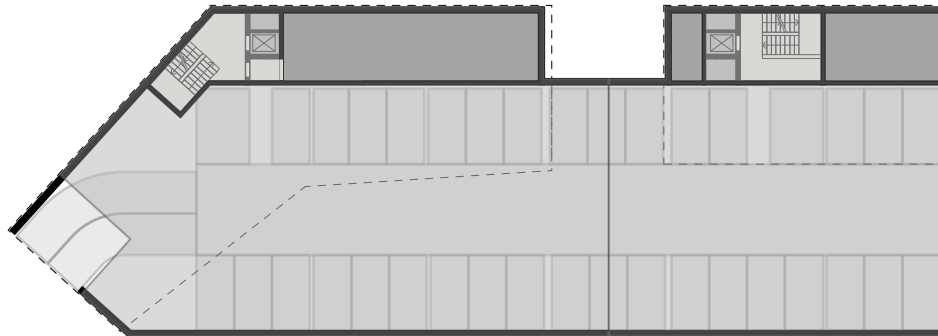
Das Baufeld B1 ist Teil des Bereiches Wohnen im Grünen, der die westlich angrenzende Stadtstruktur baulich abschließt und mit den an der Grundstücksgrenze liegenden privaten Grünflächen einen grünen Blockinnenbereich schafft.

Die nördliche Bebauung am Platz um die Platane besteht aus zwei Geschosswohnungsbauten, einer dreigeschossigen geknickten Zeile (B1.1), die den städte-räumlichen Übergang vom Wohnen im Alter zur neuen Mitte bildet und einem zweigeschossigen Geschosswohnungsbau, der den Übergang zu den südlichen Doppelhäusern bildet.

In beiden Gebäuden befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen, die jeweils platzseitigen Zugänge schaffen attraktive Adressen und Eingangssituationen und aktivieren den öffentlichen Raum.



Lageplanausschnitt städtebaulicher Entwurf M 1:500



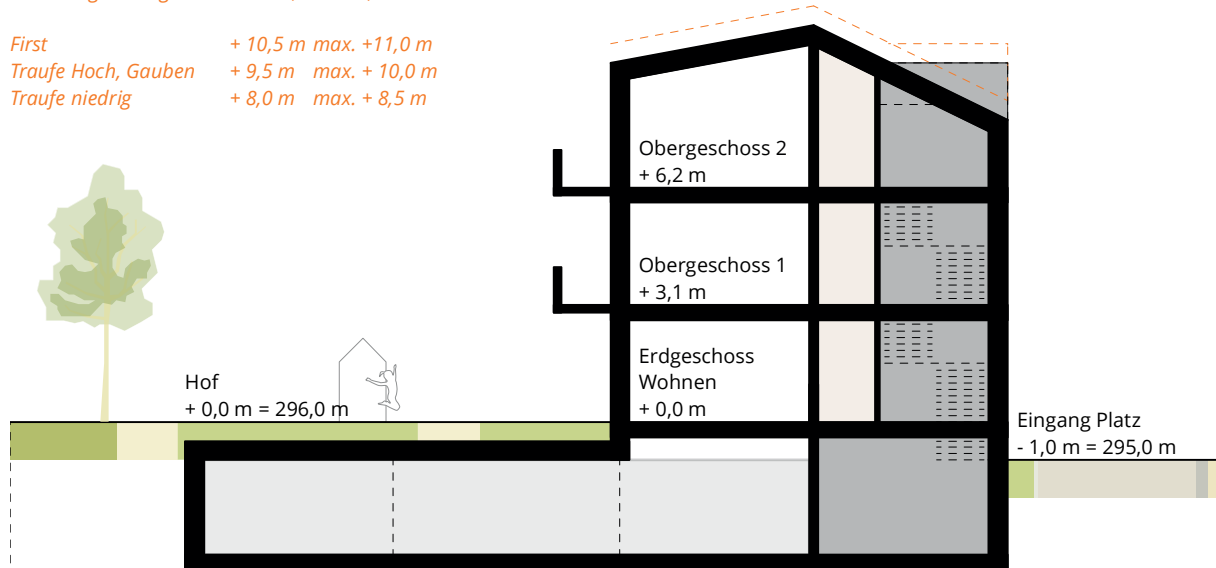
Schema gemeinsame Sockelgarage mit Anschluss Erschließungen und Lager- und Technikbereichen (ca. 1.150 m² BGF)

Unter dem Baufeld befindet sich eine von Norden erschlossene, an die vertikalen Erschließungen der Wohnbauten angeschlossene Sockelgarage, die die bestehende Topographie nutzt und Platz für ca. 36 Stellplätze bieten kann.

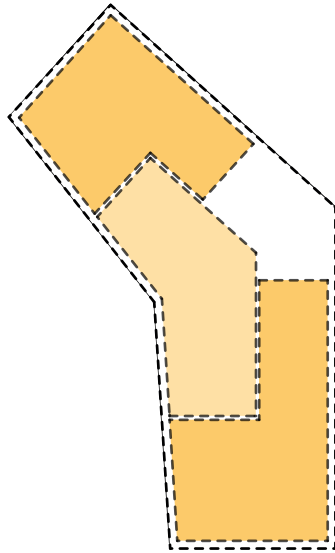
Für den Stellplatzbedarf wurden in B1.1 insgesamt acht große Familienwohnungen angenommen (2 Gartenwohnungen im Erdgeschoss, 3 Whg. je Obergeschoss) mit resultierend 16 Stellplätzen, in B 1.2 je Geschoss eine große und eine kleine Wohnung mit resultierend insgesamt 6 Stellplätzen angenommen. Mit 2 Besucherstellplätzen ergibt sich ein Bedarf von 24 Stellplätzen, der in der Sockelgarage abgebildet werden kann.

Höhenbegrenzungen relativ zu 0,0 = 296,0 m ü. NN

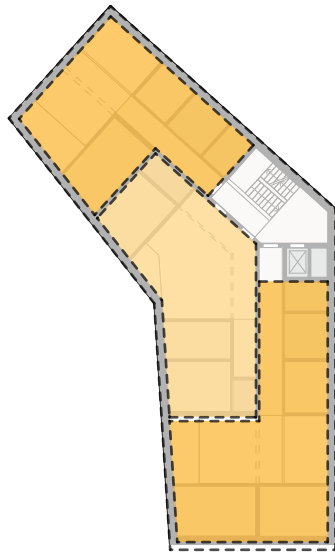
First + 10,5 m max. +11,0 m
 Traufe Hoch, Gauben + 9,5 m max. + 10,0 m
 Traufe niedrig + 8,0 m max. + 8,5 m



B.1.1 Prinzipschnitt



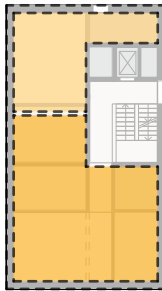
B.1.1 Schema Wohngeschoss (ca. 426 m² BGF) mit 3 großen Wohnungen



B.1.1 Schema Wohngeschoss (ca. 426 m² BGF) mit 3 großen Wohnungen



B.1.1 Schema Erdgeschoss (ca. 411 m² BGF) mit Zufahrt Garage, Nebenräume, Erschließung Wohnungen und zwei großen Gartenwohnungen



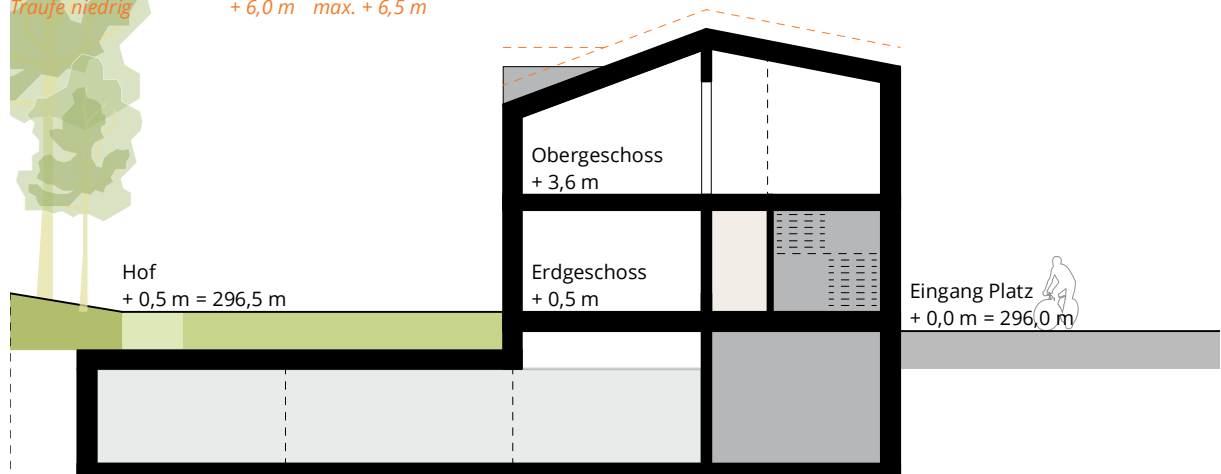
B.1.2 Schema Obergeschoss (ca. 196 m² BGF), große und kleine Wohneinheit



B.1.2 Schema Erdgeschoss (ca. 196 m² BGF), Eingang Platzseitig, große und kleine Wohneinheit

Höhenbegrenzungen relativ zu 0,0 = 296,0 m ü. NN

First + 8,0 m max. + 8,5 m
 Traufe Hoch, Gauben + 7,0 m max. + 7,5 m
 Traufe niedrig + 6,0 m max. + 6,5 m



B.1.2 Prinzipschnitt

BAUFELDER B.2.1 bis B.2.4 – WOHNEN IM GRÜNEN (Doppelhäuser)

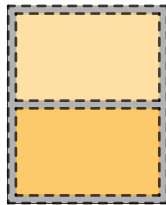
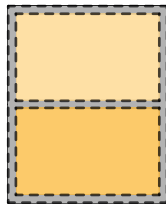
Die südliche Bebauung des Bereiches Wohnen im Grünen besteht aus insgesamt 4 Wohneinheiten in zwei zweigeschossigen Doppelhäusern, die in ihrer Lage und Ausrichtung die neue Verbindung von der Baiersdorfer Straße zum Quartiersplatz betonen und in der städtebaulichen Körnung den Übergang von den geknickten Zeilen zur offenen Umgebungsbebauung bilden.

Geschützte private Gärten mit Freisitzen sind nach Westen zum Blockinnenbereich orientiert, während Zugänge östlich an der Wohnstraße liegen. In der inneren Struktur wird erwartet, dass im Erdgeschoss gartenseitig Küche und Wohnraum mit straßenseitigen Funktionsflächen liegen, das Obergeschoss bietet Raum für die privateren Flächen und Schlafräume, ein zum Garten orientierter zusätzlicher Balkon wäre möglich. Eine (auch Teil-) Unterkellerung kann das Flächenangebot ergänzen.

Für die insgesamt acht erforderlichen Stellplätze gibt es zwei Verteilungsoptionen: Auf dem südlichsten Grundstück können vier oberirdische, direkt von der Baiersdorfer Straße anfahrbare Stellplätze realisiert werden. Es besteht entweder die Option, dass diese dem unmittelbar anliegenden Doppelhaus zugeordnet werden, während das nördliche Doppelhaus Stellplätze in der gegenüberliegenden Sockelgarage nachweist. Alternativ ist auch möglich, dass je Wohneinheit ein Stellplatz oberirdisch an der Baiersdorfer Straße und je ein weiterer Stellplatz in der Sockelgarage nachgewiesen wird.



Lageplanausschnitt städtebaulicher Entwurf M 1:500



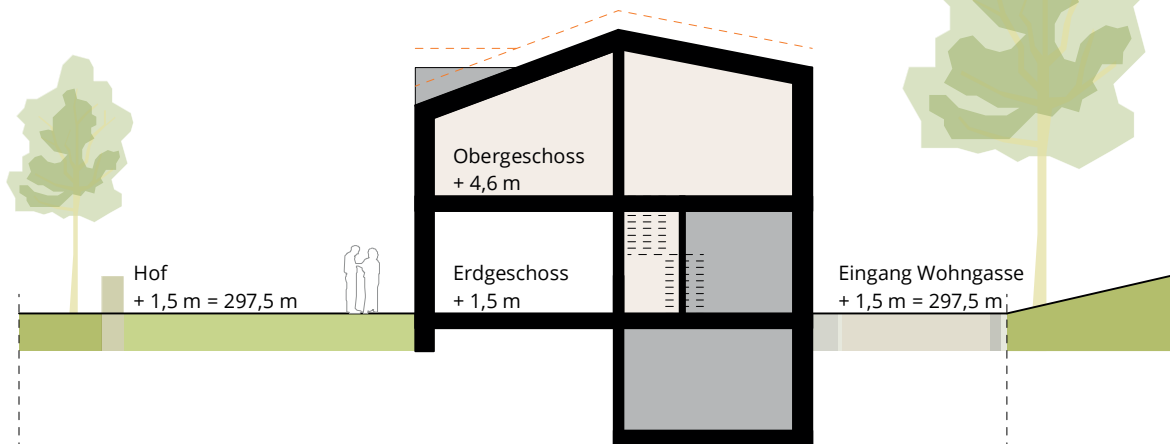
Schema Obergeschoss (ges. ca. 273 m² BGF)



Schema Erdgeschoss (ges. ca. 273 m² BGF), vier Doppelhaushälften

Höhenbegrenzungen relativ zu 0,0 = 296,0 m ü. NN

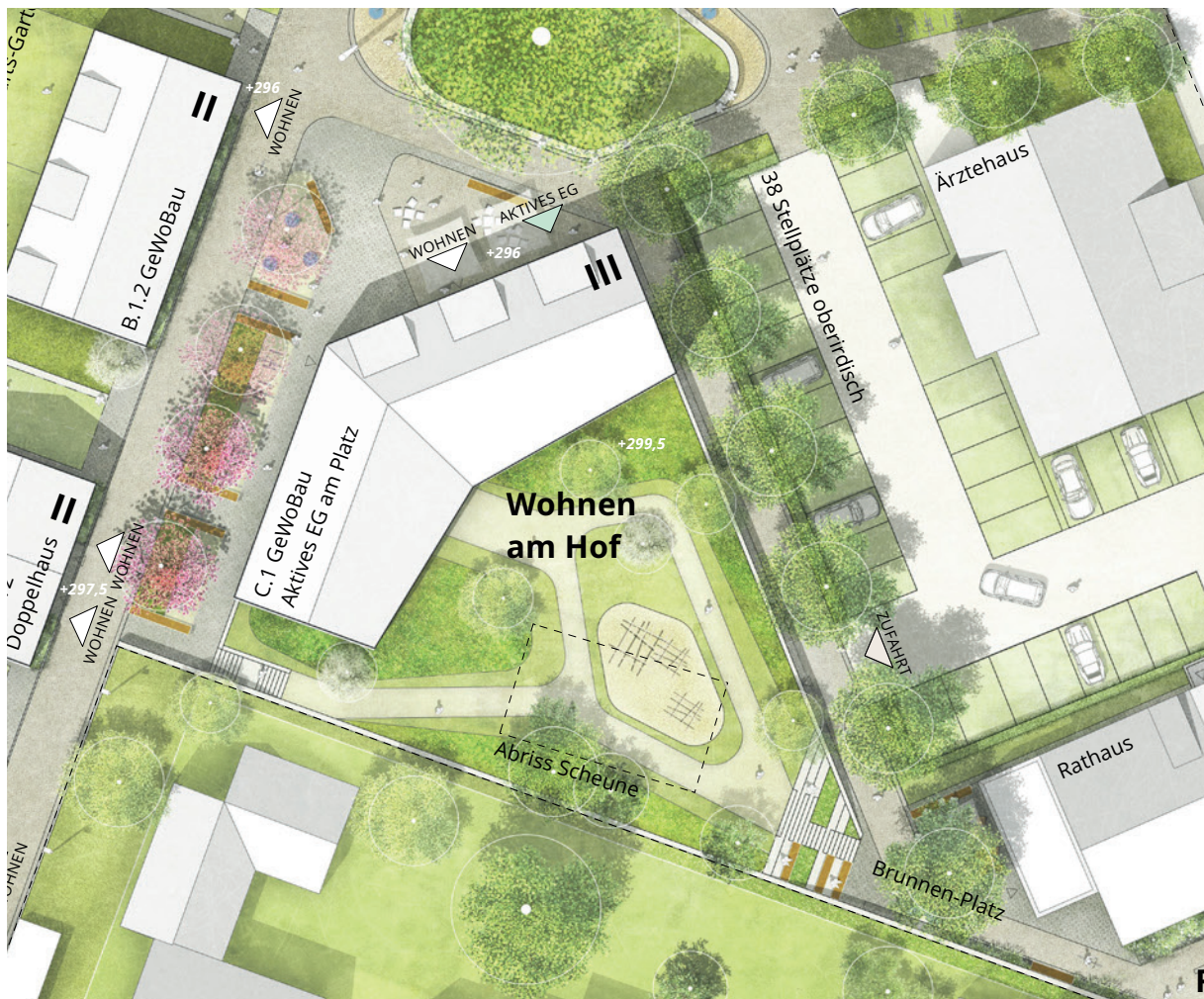
- First + 9,0 m max. + 9,5 m
- Traufe Hoch, Gauben + 8,0 m max. + 8,5 m
- Traufe niedrig + 7,0 m max. + 7,5 m



Prinzipschnitt, Höhenlage entsprechend B.2.1/2

BAUFELD C - WOHNEN AM HOF

Das Baufeld B1 bildet den südlichen Abschluss der neuen Mitte mit einem Geschosswohnungsbau in Form einer geknickten Zeile, der zum Platz dreigeschossig wirkt, zum südlichen Garten jedoch nur zweigeschossig. Diese Situation entsteht durch eine weitere Sockelgarage, die nahe der südlichen Grundstücksgrenze ausgeführt wird und stadträumlich mehrere Funktionen übernimmt: An das deutlich höher liegende Gelände der südlichen Grundstücke kann nun ebenengleich angeschlossen werden, die Sockelgarage stützt das angrenzende Gelände. Hierdurch liegt das Hofniveau des Wohnungsbaus mit den hier verorteten Grün- und Gemeinschaftsflächen geschützt ca. 3,5m höher als die angrenzende oberirdische Stellplatzanlage am Ärztehaus. Die durch die Nutzung des Geländeversprungs entstehende Kante führt begleitet von Baumpflanzungen vom Rathausplatz zum Bereich der neuen Mitte. In dieser Kante, die am Rathaus als Sitzstufenanlage modelliert wird, ist auch eine ebenerdige Zufahrt von der Stellplatzanlage zwischen Ärzte- und Rathaus möglich, wodurch die Forchheimer Straße nicht mit einer zusätzlichen Zufahrt belastet werden muss.



Lageplanausschnitt städtebaulicher Entwurf M 1:500

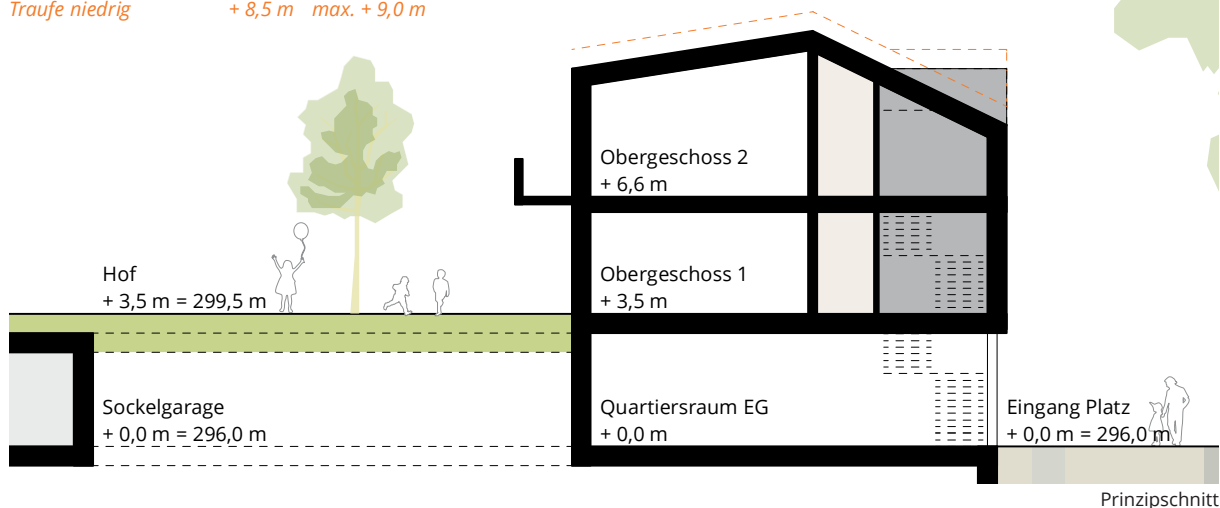
Das Erdgeschoss des Gebäudes ist nur einseitig vom Platz belichtet und bietet darum neben der Hauptzugangssituation im wesentlichen Platz für Nebenräume, wodurch auf eine weitere Unterkellerung verzichtet werden kann. An der Nordwestecke zum Platz orientiert kann ein Quartiersraum angeboten werden, der gut belichtet werden kann und die Möglichkeit bietet, die Platzfläche zu bespielen. Hier im Sockel besteht auch die Möglichkeit, weiteren Lagerraum, zum Beispiel für die entfallenden Flächen in der zur Zeit auf dem Grundstück bestehenden Scheune, anzubieten.

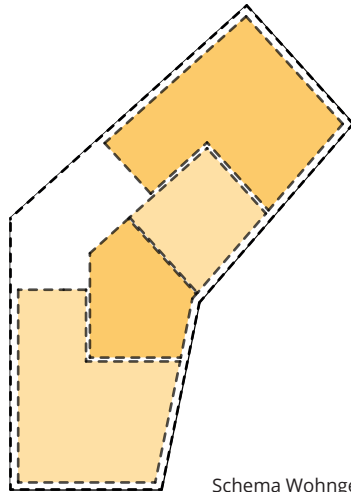
In den Obergeschossen des Gebäudes sind gemischte Wohnungsgrößen denkbar, wobei Nebenräume und vertikale Erschließung zum öffentlichen Raum und nach Norden orientiert erwartet werden, während sich die Anordnung der Wohnräume mit Freisitzen zum Hof und südorientiert anbietet. Im südlichen Gebäudeteil sind auch (zusätzliche) Freisitze nach Westen zur Wohnstraße orientiert denkbar.

Bei entweder drei großen oder je zwei kleinen und zwei großen Wohnungen pro Geschoss ergibt sich für sechs bis acht Wohneinheiten ein Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen und ein Besucherstellplatz. Da der Quartiersraum primär für Anwohner konzipiert ist werden keine zusätzlichen Stellplätze vorgesehen. Die 13 erforderlichen Stellplätze können im Sockel im Baufeld nachgewiesen werden, die Sockelgarage kann voraussichtlich ca. 26 Stellplätze aufnehmen.

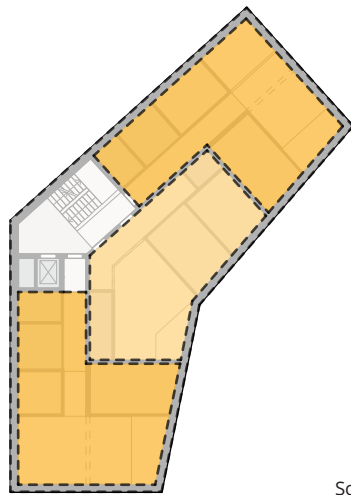
Höhenbegrenzungen relativ zu 0,0 = 296,0 m ü. NN

First + 11,0 m max. + 11,5 m
 Traufe Hoch, Gauben + 10,0 m max. + 10,5 m
 Traufe niedrig + 8,5 m max. + 9,0 m

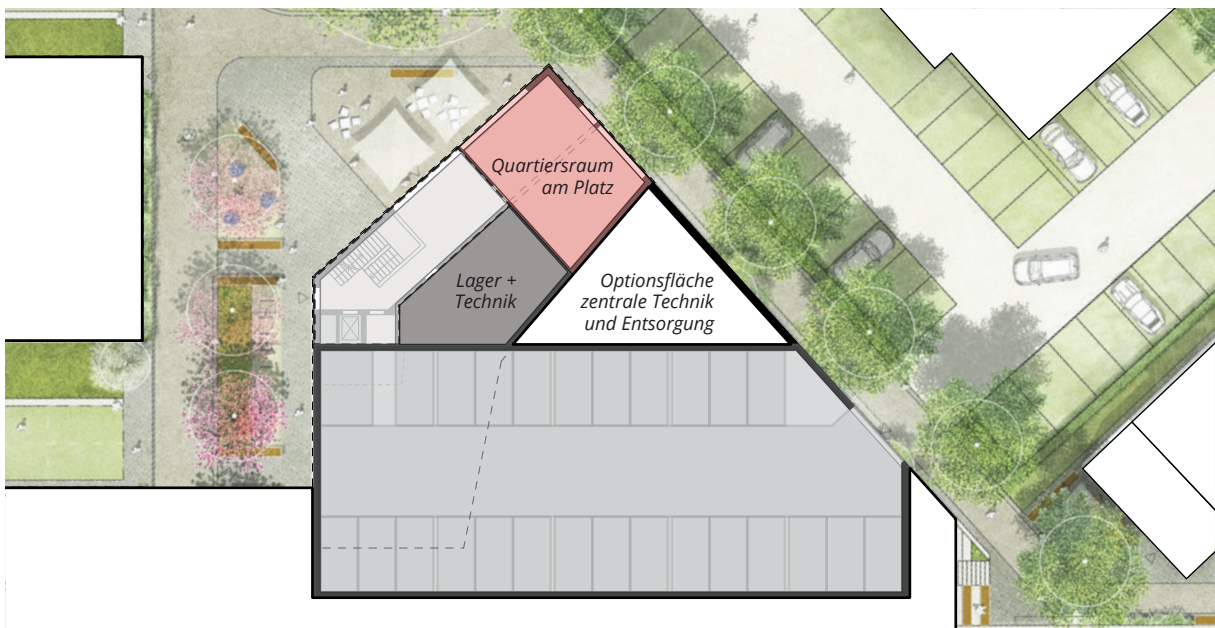




Schema Wohngeschoss (ca. 386 m² BGF) mit 2 großen und 2 kleinen Wohnungen



Schema Wohngeschoss (ca. 386 m² BGF) mit 3 großen Wohnungen



Schema Erdgeschoss (ges. ca. 856 m² BGF) mit Erschließung Wohnungen, Lager- und Technikfläche, Quartiersraum, Sockelgarage (ca. 629 m² BGF)

BAUFELD D – HAUS AM PLATZ

Die Bebauung des Baufeldes D1 wird als letzte Bauphase erwartet und kann nicht eigenständig erfolgen, da auf diesem Baufeld keine eigenen Stellplätze nachgewiesen werden können. Im Wettbewerb wurde diese letzte Bauphase optional verstanden, da der Stadtraum um die Platane grundsätzlich auch ohne diese Bebauung funktionieren könnte. Durch die Setzung dieses wiederum als geknickte, raumbildende Zeile konzipierten Baukörpers wird der Platzraum jedoch nachhaltiger gefasst und von der Forchheimer Straße abgeschirmt.

Durch die Lage umgeben von öffentlichem Raum kann im Erdgeschoss keine attraktive Wohnnutzung angeboten werden. Der westliche Gebäudeteil bietet mit seiner exponierten Lage im öffentlichen Raum und dem sehr attraktiven, nach Süden orientierten Vorbereich zur Platane optimale Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung, zum Beispiel eine Gastronomie mit Außensitzbereich. Östlich zur Straße orientiert werden Keller- und Nebenräume orientiert, die hier vorhandenen Flächen würden sich auch für zentrale Technikflächen mit Nahversorgung des Quartiers anbieten, wenn das Baufeld D1 in einer Phase mit den übrigen Baufeldern realisiert wird. Durch eine vorgelagerte Grünfläche werden



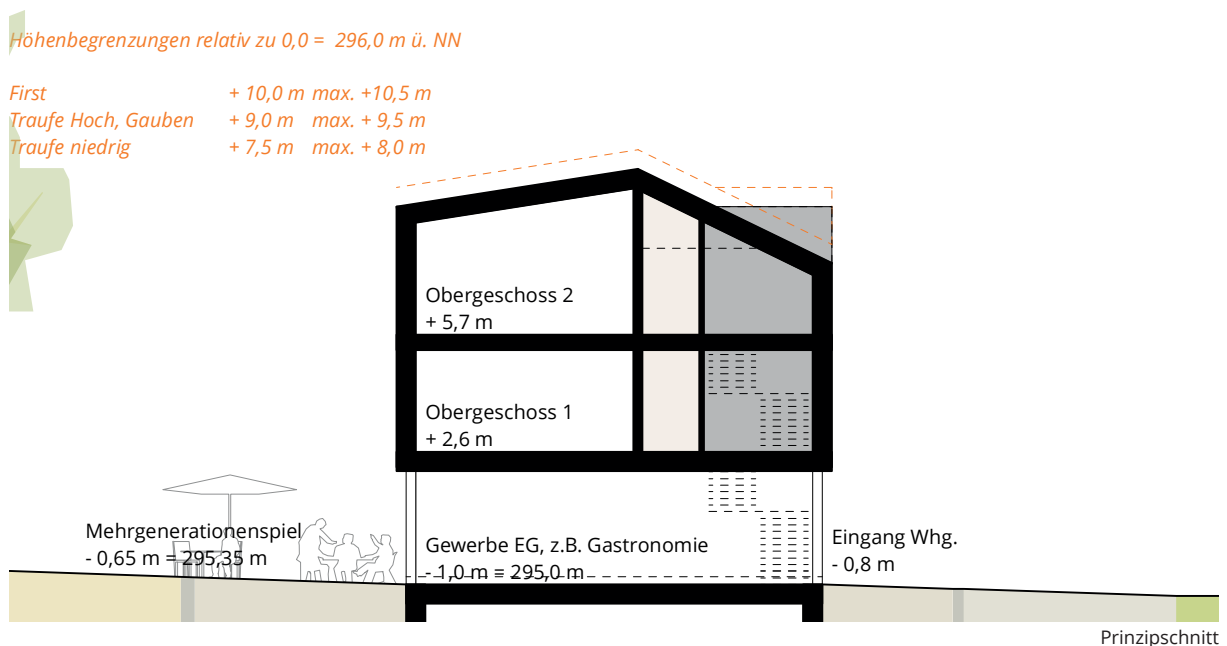
Lageplanausschnitt städtebaulicher Entwurf M 1:500

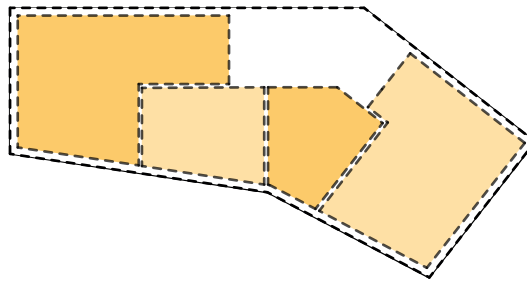
die Nebenräume vom öffentlichen Raum getrennt. Zwischen gewerblicher Nutzung und Nebenflächen zentral im Gebäude befindet sich der Zugang zu den obergeschossigen Wohnnutzungen. Dieser ist ebenengleich und barrierefrei vom Platz möglich, für einen zusätzlichen Zugang von Norden muss wegen des geneigten Geländes ein Höhenunterschied überwunden werden.

Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen können mit nord- und straßenseitig orientierten Neben- und Schlafräumen sowie Erschließungen konzipiert werden, zentrale Wohn- und Aufenthaltsbereiche werden südorientiert zum Platz erwartet. Wegen der exponierten Lage der Freisitze zum Platz sollte hier die Ausbildung von Balkonen zu Gunsten der Ausbildung von Loggien ausgeschlossen werden.

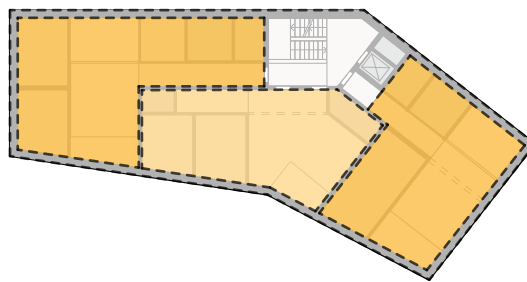
Bei entweder drei großen oder je zwei kleinen und zwei großen Wohnungen pro Obergeschoss ergibt sich für sechs bis acht Wohneinheiten ein Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen und ein Besucherstellplatz. Bei einer angenommenen Gastraumfläche von 80 Quadratmetern ergibt sich nach aktueller Satzung ein Stellplatzbedarf für die Gastronomie von 4 Stellplätzen plus 3 zugeordnete Besucherstellplätze. Da das Baufeld nicht über eigene Stellplätze verfügt, müssen diese in den Sockelgaragen der Nachbarbebauungen nachgewiesen und gegebenenfalls per Baulast gesichert werden: Die erwarteten 12 Stellplätze der Wohnungen könnten im anliegenden Sockel des Baufeldes B1 nachgewiesen werden, der Besucherstellplatz der Wohnungen sowie die zur Sondernutzung gehörenden 7 Stellplätze finden im Sockel hinter dem Ärztehaus Platz.

Neben der exponierten Lage des Baufeldes D1 ist auch zu berücksichtigen, dass dieses unmittelbar an das Grundstück des Ärztehauses grenzt und in der südlichen Giebelwand eine Grenzbebauung besteht. Es ist darum erforderlich, für diese Bebauung im Vorfeld die Notwendigkeit einer entsprechenden Baulast und nachbarschaftliches Einverständnis für die Abstandsfläche und die weiteren Auswirkungen der hier stattfindenden Umgestaltungen abzustimmen. In den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs wurde eine geringe Veränderung der Grundstücksgrenzen nicht ausgeschlossen und die Integration und funktionale und gestalterische Integration in das Gesamtkonzept explizit zum Aufgabenbestandteil erklärt.

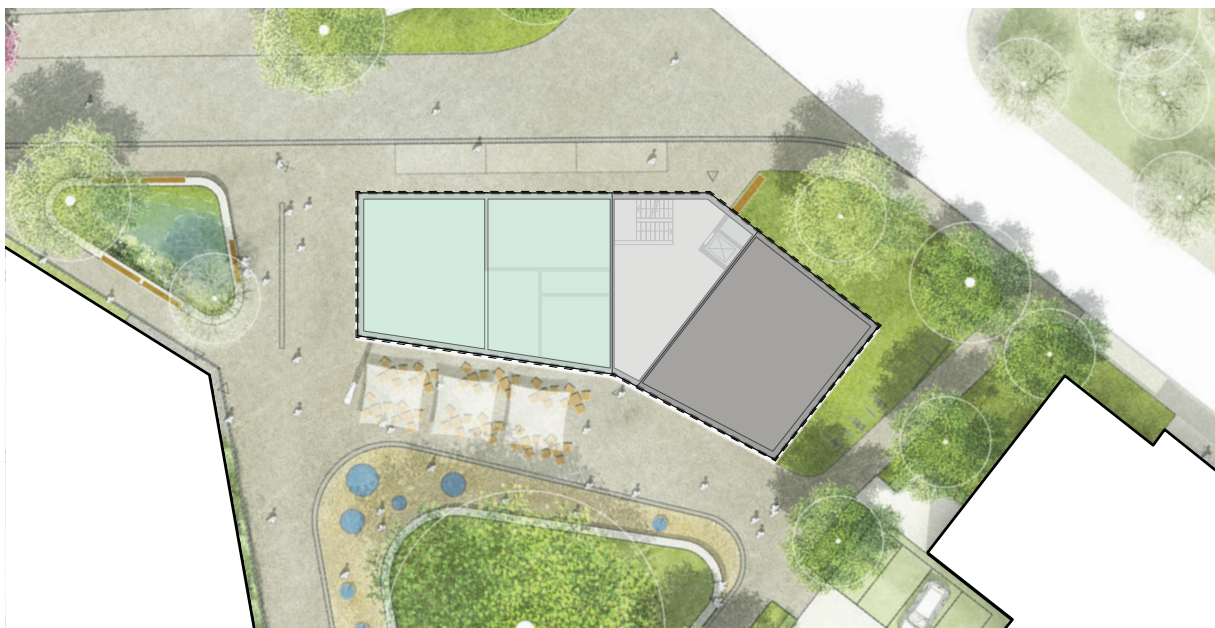




Schema Wohngeschoss (ca. 389 m² BGF) mit 2 großen und 2 kleinen Wohnungen



Schema Wohngeschoss (ca. 389 m² BGF) mit 3 großen Wohnungen



Schema Erdgeschoss (ca. 378 m² BGF) mit Gewerbe-/ Gastronomiefläche, Erschließung Wohnungen und zentrale Lager- und Technikflächen

4.3 GESTALTUNGSVORGABEN HOCHBAUTEN

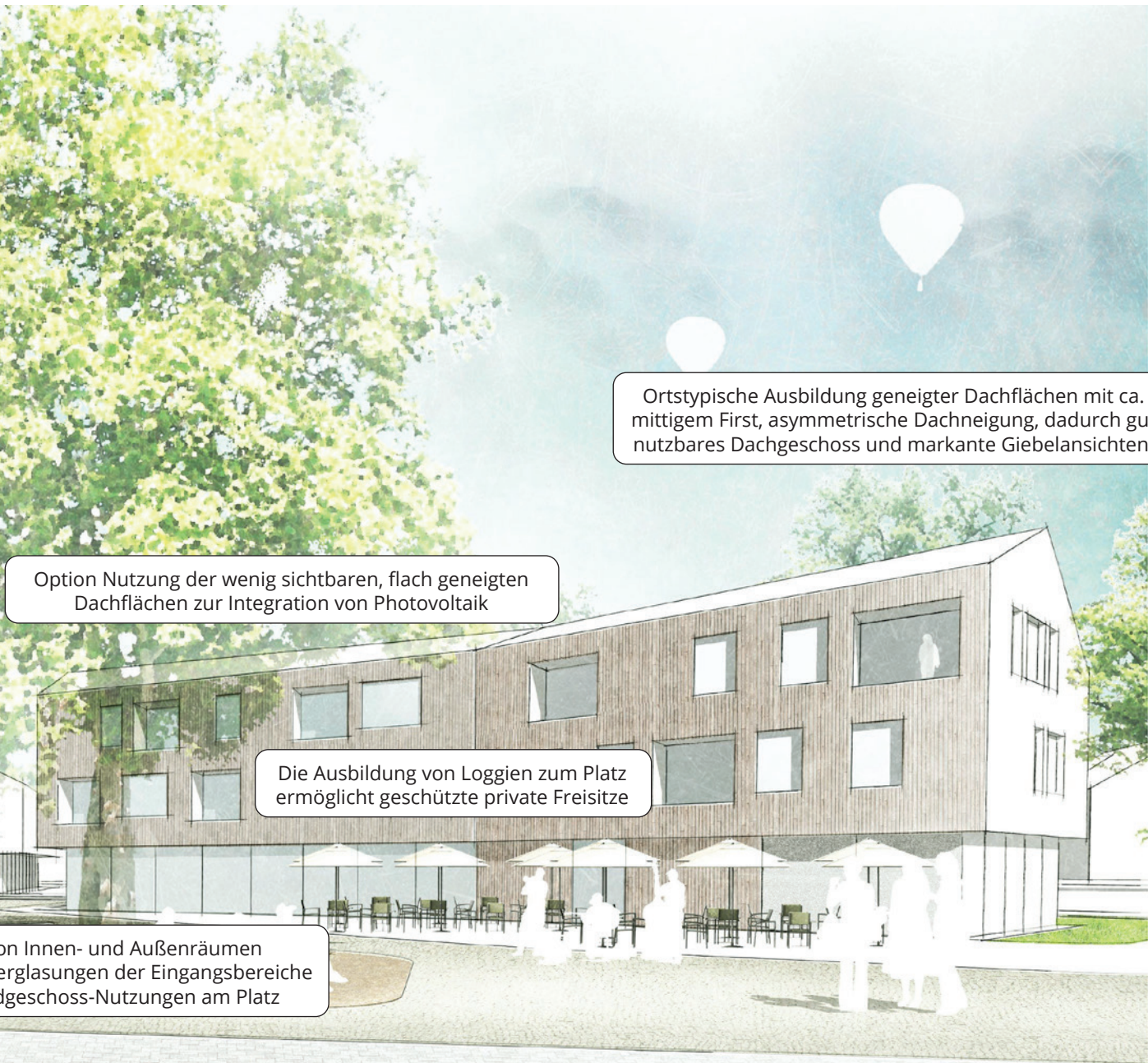


Zusätzliche Gliederung der Gebäudelänge bei Stärkung der Raumkanten durch in der Fassadenebene liegende Gauben in gleichmäßigem Rhythmus über max. 60% der Fassadenlänge

Möglichkeit privater Freisitze zum Garten als Balkone oder Loggien

Verringerung der Wirkung der Gebäudehöhen durch Material- und Konstruktionswechsel zwischen Sockel-/ Erdgeschosszonen und den Obergeschossen, z.B.: Sockelbereich: Massivbau, verputzt, Obergeschosse: Holzbau mit Holzfassade

Interaktion von Nutzern über großzügige Veranda und aktiven Erdgeschossbereich



Ortstypische Ausbildung geneigter Dachflächen mit ca. mittigem First, asymmetrische Dachneigung, dadurch gut nutzbares Dachgeschoss und markante Giebelansichten.

Option Nutzung der wenig sichtbaren, flach geneigten Dachflächen zur Integration von Photovoltaik

Die Ausbildung von Loggien zum Platz ermöglicht geschützte private Freisitze

von Innen- und Außenräumen
verglasungen der Eingangsbereiche
Erdgeschoss-Nutzungen am Platz

Vertikale Gliederung der Baukörper
und Ablesbarkeit der Nutzungsverteilung
durch Rücksprünge und Einschnitte

Perspektive Quartiersplatz (Stand Wettbewerb)

4.4 FREIRÄUME

Freiraumkonzept

Der Entwurf soll die Fußgängerverbindungen durch die Schaffung eines kleinteiligen und verknüpfenden Wegenetzes und der Herausarbeitung einer identitätsstiftenden Platzabfolge verbessern. Dazu spannen sich zwischen Rathausplatz im Süden und Seniorenwohnanlage im Norden, entlang einer „Perlenkette“, unterschiedliche Plätze auf, die in zweiter Reihe zur stark befahrenen Forchheimer Straße unterschiedliche und geschützte öffentliche Freiräume anbieten. Diese Platzabfolge knüpft im Süden an bestehende öffentliche Plätze, wie den Platz an der Tanzlinde, an und führt diese sinnvoll weiter. Durch den Erhalt der Bäume an der Forchheimer Straße und der Aufwertung der straßenbegleitenden Grünräume entsteht entlang der Hauptverkehrsachse ein „Grüner Saum“, der zusätzlichen Schutz vor negativen Schall- und Immissionseinwirkungen bietet.

Ökologie, Materialität und Nachhaltigkeit

Um eine nachhaltige und zukunftsweisende Arrondierung in den vier Bereichen zu gewährleisten, wird bei der Gestaltung besonderen Wert auf ökologische Aspekte gelegt. Die Flächenversiegelung wird auf das Nötigste reduziert, zusammenhängende Grünstrukturen werden erhalten, ergänzt und fortgeschrieben. Der gewachsene Baumbestand (Straßenbäume, Bäume auf Rathausplatz, Bäume neue Quartiersmitte) werden erhalten und für die Zukunft gesichert. Für die Neupflanzungen im Quartier werden klimaangepasste, hitzeresiliente Neupflanzungen wie z.B. Platanen vorgeschlagen, welche mit den Standortbedingungen zurechtkommen und gleichzeitig Schattenspender an heißen Tagen sind. Bewachsene Fassaden und Mauern binden Feinstaub und sorgen auch an heißen Tagen für ein angenehmes Mikroklima.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird es schwierig Niederschlagswasser im Quartier zu versickern. Deshalb soll versucht werden das Wasser zumindest temporär zurückzuhalten und Retentionsräume zu schaffen, welche auch als gestalterische Elemente dienen. An der Dr.-Rühl-Straße werden dafür zwei Mulden vorgesehen, welche temporär das anfallende Regenwasser zurückhalten, anstauen und dieses verzögert in die Kanalisation abgeben.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sollen nach Möglichkeit als Retentionsdächer hergestellt werden, welche das Wasser länger im Quartier halten und gleichzeitig pflanzenverfügbares Wasser bereitstellen. Die Dachflächen der Neubauten können auch als Systemgründach ausgeführt werden, um weitere Retentionsräume zu schaffen. Hierdurch soll die in die Kanalisation einzuleitende Regenwassermenge auf das nötige Minimum reduziert werden.

Die Materialität des Quartiers und der öffentlichen Räume soll sich am Bestand der Gemeinde Effeltrich orientieren und den ortstypischen Charakter widerspiegeln. Dafür werden Natursteinbeläge in unterschiedlichen Formaten und Oberflächen vorgeschlagen, welche ein einheitliches Gestaltungsbild schaffen, aber gleichzeitig unterschiedliche Raumprogrammierungen anzeigen können. Mauern, Stufen und Treppenanlagen sollen dazu passend auch aus Naturstein hergestellt werden. Die vorgeschlagene Materialität hat den Vorteil einer sehr langen Halbwertszeit, weniger Pflegeaufwand als Betonbeläge und durch den ungebundenen Einbau sind die Beläge reversibel.

Ausstattungs-elemente wie Mülleimer, Beleuchtung und Sitzelemente sollen aus pulverbeschichtetem Metall hergestellt werden, Bänke erhalten Sitzauflagen aus Holz.

Die Spielgeräte sollen einen natürlichen Charakter erhalten und das Thema des Obstanbaus und der Landwirtschaft aufgreifen. Die Geräte sollen größtenteils aus Holz und natürlichen Materialien bestehen, erdgebundene Teile und Verbindungen werden in Edelstahl hergestellt. Für die Spielgeräte des öffentlichen Raumes, sowie die privaten Spielplätze soll ein einheitliches Gestaltungsbild gemäß dem Materialkonzept geschaffen werden.



Gesamtplan, ohne Beschriftungen

Baumerhalt

Für die Neuplanung des Rathausquartiers gilt grundsätzlich, dass bestehende Bäume, wenn möglich zu erhalten und bei Nichterhalt zu ersetzen sind. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Landes, sowie die aktuelle Fassung der Baumschutzsatzung.

Die Gemeinde Effeltrich hat im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens ein Gutachten für die drei mittig im Quartier liegenden Gehölze in Auftrag gegeben.

Aus dem Gutachten vom 19.03.2021 Nr. 210320:

„Der Baum Nr. 2 (Spitzahorn) und der Baum Nr. 3 (Robinie) sind wegen erheblicher Vorschädigungen und statischer Defekte nicht erhaltungsfähig.

Der Baum Nr. 1 (Platane) ist langfristig erhaltungsfähig, sollte aber wegen der zu erwartenden Wurzelverluste und des steigenden Sicherheitsbedarfes nach der Bebauung des Grundstücks einen Kronenrückschnitt erhalten.

In der Planungsphase sollte deshalb eine ausreichend große offene Baumscheibe von min. 20 Metern Durchmesser um die Platane belassen werden. Dieser Bereich muss während der gesamten Bauphase von jeglicher Nutzung und Belastung durch einen Baumschutzzaun geschützt werden.“

Die Platane (Baum Nr.1) muss für das neue Quartier erhalten bleiben und erhält eine unversiegelte Baumscheibe mit 300m² Fläche (vgl. Gutachten). Der Erhalt der Platane hat sehr hohe Priorität für das Quartier und seine spätere Gestaltung. Der Baum inmitten des neuen Stadtplatzes wirkt identitätsstiftend und wirkt gerade in den Sommermonaten als wichtiger Schattenspender. Die Gehölze Nr. 2 und 3 sollen gerodet werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und der Platane optimale Wuchsbedingungen zu ermöglichen.

Spielplatzangebot

Für das Rathausquartier soll ein ausreichendes Spielplatzangebot hergestellt werden. Dabei wird im Quartier zwischen halböffentlichen, wohnungsnahen Spielplätzen und öffentlichen Spielplätzen unterschieden. Um ein möglichst vielfältiges Spielangebot bereit zu stellen, sollen die Spielflächen an den Geschosswohnungsbauten für die Altersgruppe (0)3-6 Jahre ausgelegt werden und die Spiel- und Bewegungsangebote im öffentlichen Raum für alle Altersgruppen geeignet sein. Für die Flächenermittlung werden Geräte und Ausstattung inklusive der jeweiligen Sicherheitsbereiche angerechnet. Flächiges Spiel muss über Markierungen oder Einfassungen abgrenzbar und klar als Spielfläche erkennbar sein.

Halböffentliche Spielplätze

Für die Geschosswohnungsbauten auf den Baufeldern A.1, B.1, B.2 und D.1 sollen wohnungsbezogene Spielflächen hergestellt werden. Die Spielflächen sollen eine verträgliche Größe in Bezug auf die Größe des Baufeldes erhalten. Dieses bedeutet, dass die Spielflächen jeweils mind. 50m² groß sein müssen und je nach Baufeld maximal 100-120m². Das Spielangebot soll für eine Altersgruppe von 3-6 Jahren ausgelegt sein.

Öffentliche Spielplätze

Das neue Rathausquartier schafft neue öffentliche Räume für die Gemeinde Effeltrich. Diese sollen unterschiedliche Funktionen übernehmen. Dazu gehört, auch das Spiel- und Bewegungsangebot im öffentlichen Raum für die Gemeinde zu erhöhen. Hierfür sollen dezentral Spielflächen und differenzierte Bewegungsangebote geplant werden. Für dieses Angebot sollen mind. 150m² im öffentlichen Raum bereitgestellt werden, der Entwurf sieht momentan 170m² vor. Das Maß der Spielflächen ist dabei auf max. 200m² zu beschränken, um ein verträgliches Maß von Spielflächen und Bewegungs- und Aufenthaltsraum beizubehalten.



Wohnungsbezogene Spielflächen (Beispiel B1)



Öffentliche Spielflächen (Quartiersplatz)

QUARTIERSPLATZ / NEUE MITTE

Die neue Quartiersmitte wird durch einen identitätsstiftenden Platz gebildet. Das prägende Element ist die prachtvolle Platane, welche in den Entwurf eingebunden wird. Gestalterisch präsentiert sich der Platz als großzügige Bühne für das öffentliche Leben und lässt eine multifunktionale Nutzung zu. Die einzelnen Teilräume des Platzes und der Umgebung können bei Bedarf zu einem großen Stadtraum verbunden werden und bieten ausreichend Platz für Feste und Veranstaltungen.

Die Bestandsplatane wird in einer Platzintarsie aus wassergebundener Decke und einer staudenbepflanzten Baumscheibe mit umlaufendem Sitzband integriert. Innerhalb der Intarsie aus wassergebundener Decke werden einzelne Bereiche aus EPDM-Fallschutzbelag (farblich wie WGD) angelegt, um hier Spielelemente für alle Altersklassen anbieten zu können. Zu den Platzrändern werden, den Gebäuden zugehörig, „Schollen“ gebildet, welche die angrenzenden Nutzungen, wie Außengastronomie und Sitzbereiche, aufnehmen.



Ausschnitt Gesamtplan, ohne Beschriftungen



Visualisierung Stand Wettbewerb

Langlebige und ortstypische Natursteinbeläge sorgen für eine hohe Belastbarkeit und eine angenehme Atmosphäre. Die Platzfläche wird bis zu den Platzrändern barrierefrei gestaltet, so dass alle Zugänge zu den Geschosswohnungsbauten und die öffentliche Durchwegung barrierefrei sind.

Die Anwohnerstraße mit den Reihenhäusern wird aufgrund der bestehenden Topografie und zugunsten der Platzfläche nur barrierearm hergestellt. Innerhalb der Platzfläche vermittelt das Sitzband um die Grünintarsie zwischen den Niveaus und bildet Sitzgelegenheiten in unterschiedlichen Höhen und zu allen Seiten des Platzes.

RATHAUSPLATZ

Der Rathausplatz ist bislang durch eine starke Topographie geprägt, womit eine kaum ablesbare Platzfläche einhergeht. Um diesen Missstand zu beheben, wird eine neue südliche Raumkante geschaffen, die den Raum vergrößert und gleichzeitig einen zweiten Raum, den „Brunnenplatz“, schafft. Dieser bildet das Gelenk zwischen Rathausplatz und dem neuen, zentralen Quartiersplatz und wird durch den hier neu verorteten Bestandsbrunnen in Wert gesetzt.

Der Platz dient gleichzeitig als neuer Außenraum und Aufenthaltsort für den neuen Rathausanbau. Nach Osten formt die neue Sandsteinmauer einen Balkon zu dem bestehenden Pavillon und schafft damit eine neue Raumqualität. Das Thema der Mauer wird aus dem Bestand abgeleitet, setzt sich nach Süden zur Forchheimer Straße fort und wird durch Spaliergehölze und Sitzgelegenheiten betont.



Ausschnitt Gesamtplan, ohne Beschriftungen



Visualisierung Stand Wettbewerb

Der Rathausvorplatz wird als eine ebene, dreieckige Fläche ausformuliert, die sich sinnfällig zwischen Balkon, Zugang zur Forchheimer Straße und dem Rathaus aufspannt. Der Zugang wird ähnlich dem Bestand belassen, aber als großzügige, einladende Geste gestaltet. Das „Hineintauchen“ in den Raum erfolgt gerahmt durch seitliche Wiesenböschungen, auf denen alle Bestandsgehölze erhalten bleiben. Die bestehenden Natursteinblöcke der Sitzstufenanlage werden entlang der Höhenlinien in die Böschung eingeschoben und bilden neue Sitzgelegenheiten. Eine kleine Treppe und ein Gartenweg schaffen den Übergang zwischen den beiden Niveaus. Sitzgelegenheiten, eine dezente Beleuchtung und Informationskästen bilden die weitere Ausstattung des Platzes. Das Rathaus erhält einen Saum aus Blüh- und Blattstauden.

Der Hauptzugang zum Rathaus wird aufgrund der bestehenden Topografie und dem Baumerhalt nicht barrierefrei hergestellt. Die Barrierefreiheit ist über den neuen Brunnenplatz sichergestellt. Von den zwei Behindertenstellplätzen hinter dem Rathaus wird ein barrierefreier, kurzer Weg zum Rathaus bereitgestellt. Die Oberflächen des Rathausplatzes werden durch geschnittenes Kleinsteinpflaster und Mosaikpflaster neu hergestellt. Die Oberflächenentwässerung wird erneuert, sowie die Treppe zur Forchheimer Straße. Neben den hangbegleitenden Sitzblöcken werden Sitzbänke mit Rücken- und Armlehnen vorgesehen.

4.5 ERSCHLIESSUNG

Die Gemeinde Effeltrich hat beschlossen, dass das Rathausquartier im Trennsystem zu erschließen ist.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des neuen Quartiers kann an den Mischwasserkanal in der Dr.-Rühl-Straße angeschlossen werden. Die bestehende Leitung hat genug Reserven, um die zusätzlichen SW-Mengen aufzunehmen.

Regenwasser

Das Rathausquartier soll ein nachhaltiges, ökologisches Quartier werden. Diese Vorgaben sollen auch für das Regenwassermanagement gelten. Dementsprechend ist die Flächenversiegelung auf das nötige Minimum zu beschränken. Es sind nach Möglichkeit offene, sickerfähige Materialien zu verwenden und gebundene Bauweisen auf ein Minimum zu reduzieren. Diese Maßnahmen sollen helfen das Regenwasser dort zu versickern wo es anfällt und den Oberflächenabfluss möglichst gering zu halten.

In dem vorliegenden Bodengutachten (Geotechnischer Bericht Grundstück Flur-Nr. 169/6, Ingenieurbüro Schulze / Lang, 07.07.2013 und Untersuchungsbericht 01 Grundstück Flur-Nr. 169/28, Ingenieurbüro Gartiser Germann & Piewak, 30.03.2021) werden keine expliziten Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Das hoch anstehende Grundwasser (ca.- 1.5m unter GOK im Mittel), die Hinweise auf Schichtenwasser und die Aufschlüsselung der Bodenschichten (Tonschichten unter den Auffüllungen) lassen allerdings darauf schließen, dass eine Versickerung von Regenwasser nur schwer möglich wird.

Deshalb soll die Ableitung des Regenwassers im Trennsystem über die Kanalisation erfolgen. Aktuell ist kein Regenwasserkanal für den Anschluss vorhanden, dieser muss im Zuge der Baumaßnahme hergestellt werden. Für den Anschluss des Kanals stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung.

Trotzdem sollen im Quartier Maßnahmen ergriffen werden das Regenwasser verzögert in den Kanal einzuleiten oder an ausgewählten Stellen dezentral zu versickern. Zu diesem Zweck sollten an den dafür vorgesehen Stellen Feldversuche / Sickerversuche durchgeführt werden und ggf. bodenverbessernde Maßnahmen / Durchdringen der Tonschicht ergriffen werden. Das Regenwasser temporär im Quartier zu halten entlastet die öffentliche Kanalisation gerade bei Starkregen, wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und soll als Gestaltungselement des öffentlichen Raumes dienen. Der Entwurf sieht aktuell zwei Mulden zum Einstauen und Rückhalten von Regenwasser vor.

Erschließung Strom und Trinkwasser

Die Anfragen an den zuständigen Versorger (Leitberggruppe für Wasser, Elektra für Strom) haben ergeben, dass die vorhandene Leitungsinfrastruktur für das Projekt ausreichend vorhanden ist.

Entsorgung

Ein Unterflursystem wurde geprüft, wird jedoch durch das örtliche Entsorgungsunternehmen nicht unterstützt. Um den öffentlichen Raum frei zu halten sollen - mit Ausnahme der Doppelhäuser - jeweils in die Gebäude an geeigneten Stellen bevorzugt in den Sockeln und nah am öffentlichen Straßenraum Müllsammelräume vorgesehen werden.

4.6 KAMPFMITTELFREIHEIT

Grundsätzlich ist vor jeder baulichen Maßnahme, welche in den Boden eingreift, eine Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten. Das gilt auch für Untersuchungen im Rahmen von Bodengutachten oder Leitungsarbeiten.

Die Gemeinde Effeltrich hat am 17.10.2023 eine Kampfmittelvorerkundung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Vorerkundung wurden am 22.01.2024 in einem Ergebnisbericht (Nr. 231013304) an die Gemeinde übergeben.

Im Gutachten wird eine potenzielle Kampfmittelbelastung und weiterer Erkundungsbedarf festgestellt. Zu den Einzelheiten und dem erforderlichen Vorgehen wird hier auf das Gutachten verwiesen, das der Gemeinde vorliegt.

Es wird empfohlen den Hinweisen aus dem Gutachten zu folgen. Aktuell sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

4.7 RUHENDER VERKEHR

Verkehrskonzept

Das Entwurfsgebiet befindet sich in einem gut erschlossenen Bereich der Gemeinde, daher erfolgt die Andienung der neuen Baufelder im Wesentlichen über die umliegenden bestehenden Straßen.

Um die Verbindung des nördlichen Bereiches A1 mit der südlichen Quartiersmitte zu unterstützen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.3.2024 einstimmig beschlossen, in diesem Bereich die bestehende Dr.-Rühl-Straße zu einem verkehrsberuhigten Shared-Space-Bereich umzugestalten. Die Befahrbarkeit bleibt grundsätzlich in beide Richtungen gestattet.

Die neu auszubauende Verbindung von Baiersdorfer Straße über den Platz in der Quartiersmitte zur verkehrsberuhigten Dr.Rühl-Straße soll nicht für den MIV freigegeben werden. Eine Befahrbarkeit durch Müllabfuhr und Feuerwehr, sowie für Liefer- und Ladezwecke wird ermöglicht.

Stellplatzkonzept

Für das neue Rathausquartier werden grundsätzlich gebündelte Stellplatzanlagen angestrebt, um den Einfluss des ruhenden Verkehrs auf die Stadträume gering zu halten und die Notwendigkeit der Befahrbarkeit der Straßen- und Platzräume sowie Kreuzungssituationen mit Fußgänger- und Radverkehr zu minimieren.

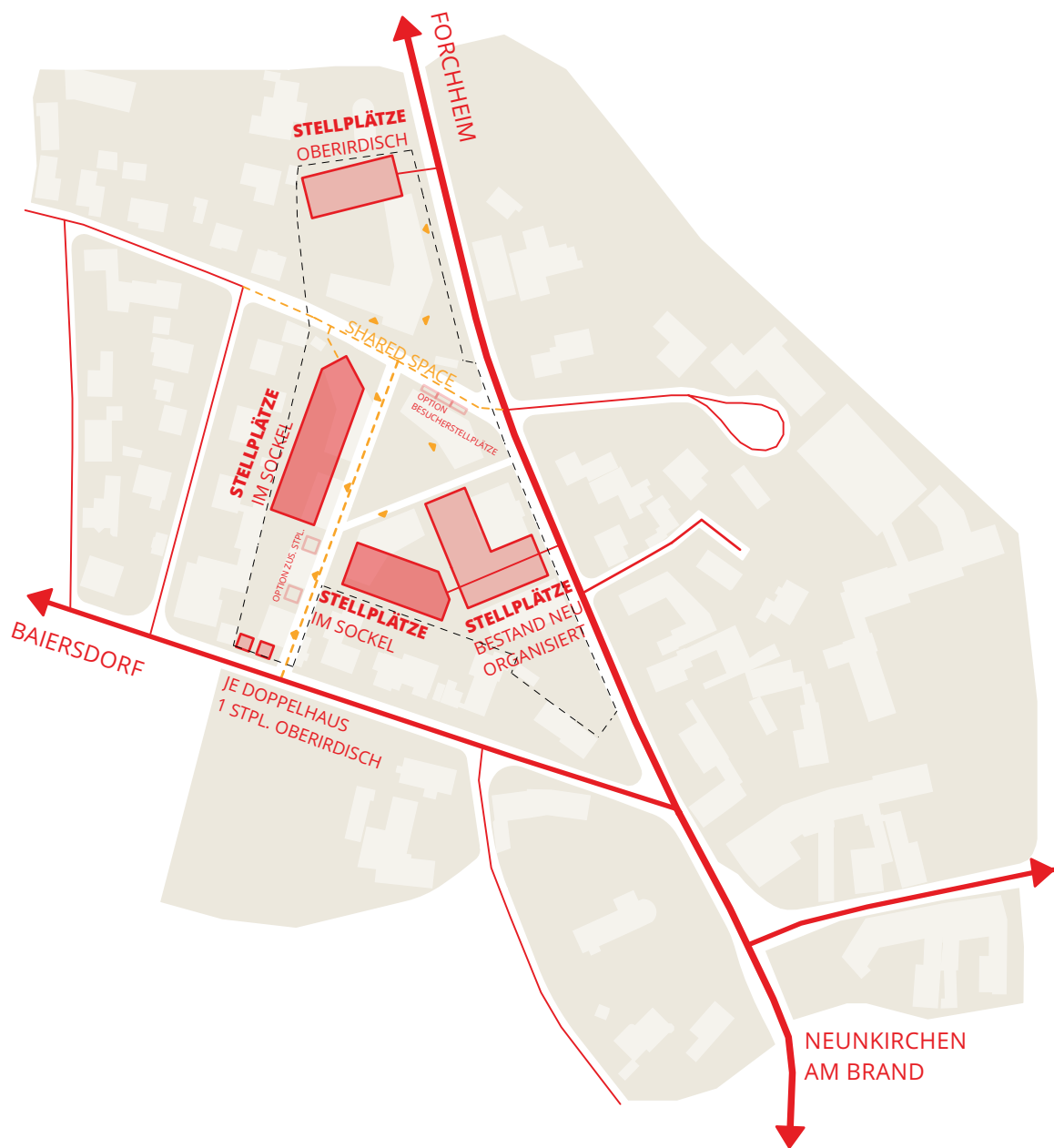
Während das nördliche Baufeld A1 eine eigene, zugeordnete oberirdische Stellplatzanlage mit direkter Zufahrt von der Forchheimer Straße erhält, werden die Stellplätze der weiteren Geschosswohnungsbauten im Wesentlichen in zwei Sockelgaragen unter den Baufeldern B1 und C1 geschaffen, deren eine von der Dr.-Rühl-Straße erschlossen wird, der Sockel hinter dem Ärztehaus ist über die gemeinsame Stellplatzanlage des Ärztehauses und des Rathauses anfahrbar. Diese Anlage wird neu gestaltet und organisiert und bedient den kombinierten Stellplatzbedarf von Ärztehaus und den Besucherinnen und Besuchern des Rathauses, wobei die Stellplätze der Bediensteten des Rathauses außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden. Für die insgesamt vier Wohneinheiten in Doppelhäusern kann jeweils ein

Stellplatz an der Baiersdorfer Straße ermöglicht werden, der jeweils zweite Stellplatz der Wohneinheiten in der Sockelgarage C1.

Im Nachgang der Bearbeitung des Wettbewerbs erfolgte eine Überarbeitung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Effeltrich, in deren Rahmen unter anderem die Grenze für Wohnungen mit Bedarf von nur je einem Stellplatz verringert wurde. Im Rahmen des Städtebaulichen Entwurfs wurde ein möglicher Stellplatzbedarf basierend auf angenommenen Nutzungen und Wohnungsgrößen ermittelt und exemplarisch nachgewiesen, wobei die Annahmen insbesondere im Bereich der Sockelgaragen in der Objektplanung zu verifizieren und konkretisieren sind. Dem aus der Überarbeitung der Satzung resultierenden Mehrbedarf an Stellplätzen im Vergleich zum Wettbewerb konnte durch Anpassungen und Optimierungen innerhalb des bestehenden Konzeptes entsprochen werden. Die nach Satzung erforderliche Begrünung der Stellplatzanlagen erfolgt zu Gunsten der Kompaktheit der Anlagen jeweils in den Randbereichen.

Im Rahmen einer weiteren Vertiefung der Planung und der Objektplanungen für die Gebäude ist der Stellplatzbedarf basierend auf dem konkret geplanten Nutzungs- und Wohnungsmix entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zu ermitteln und nachzuweisen.

Sollte sich aus diesen Konkretisierungen ein nochmals erhöhter Bedarf ergeben, wird dieser vermutlich in weiteren unterirdischen Anlagen nachgewiesen werden müssen. Oberirdisch besteht nur geringfügiges Potenzial in vier möglichen oberirdischen Stellplätzen an den Reihenhäusern sowie der Option von drei Besucherstellplätzen entlang des Straßenraumes der Dr. Rühl-Straße.



Erschließung und Stellplatzkonzept, ohne Maßstab

5

AUSBLICK

Die vorliegende städtebauliche Planung zeigt eine Perspektive, den nördlichen Gemeindeeingang von Effeltrich nachhaltig zu verändern und zu einem neuen, attraktiven Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner aufzuwerten.

Die vorgeschlagenen Baukörper ermöglichen verschiedene Wohnungsgrößen von kleinen Seniorenappartements zu großen Familienwohnungen und ergänzen damit das in der Gemeinde vorhandene Wohnungsangebot. Mit Schwerpunkten auf dem Wohnen im Alter nördlich und dem gemischten Wohnen im südlichen Bereich kann ein generationenübergreifendes Quartier mit Treffpunkt für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde entstehen.

Eine Realisierung ist auch in Abschnitten gut umsetzbar, wodurch eine Umsetzung auch mit mehreren Planungspartnern ermöglicht wird. Für die Belebung der öffentlichen Flächen sind aktive Erdgeschossnutzungen wünschenswert, durch die Gestaltung und Anlage der Stadträume jedoch nicht zwingend erforderlich.

Eine hochwertige architektonische Gestaltung der Baukörper und Freiflächen auch in der Objektplanung ist an dieser wichtigen Stelle im stadträumlichen Gefüge wünschenswert.

6

IMPRESSUM

ANSPRECHPARTNER UND INHALTLICHE BETREUUNG

Gemeinde Effeltrich
vertreten durch:
1. Bürgermeister, Peter Lepper
Forchheimer Straße 1
91090 Effeltrich

Ansprechpartner:
Mario Kühlwein
Geschäftsleiter Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich

www.vg-effeltrich.de

BEARBEITUNG

ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH (federführend)
Waldemarstraße 38
10999 Berlin
studio@rintzquack.de

bf Bauforum Berlin GmbH
Waldemarstraße 38
10999 Berlin
info@bauforum-berlin.de

ABBILDUNGEN

Sofern nicht anderweitig vermerkt liegt das Bildrecht der verwendeten Abbildungen bei den Entwurfsverfassern.

ABKÜRZUNGEN

Es werden im Bauwesen gebräuchliche Abkürzungen verwendet.

Berlin / Effeltrich, August 2024

