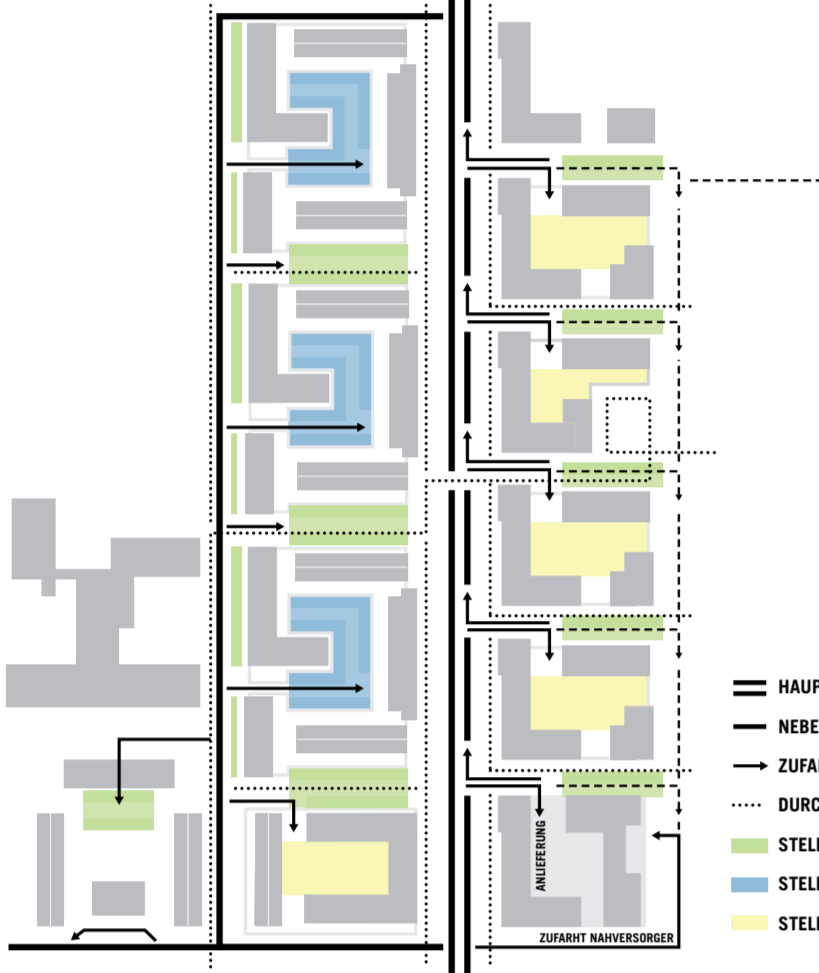




Blick in den Wohnhof West Visualisierung



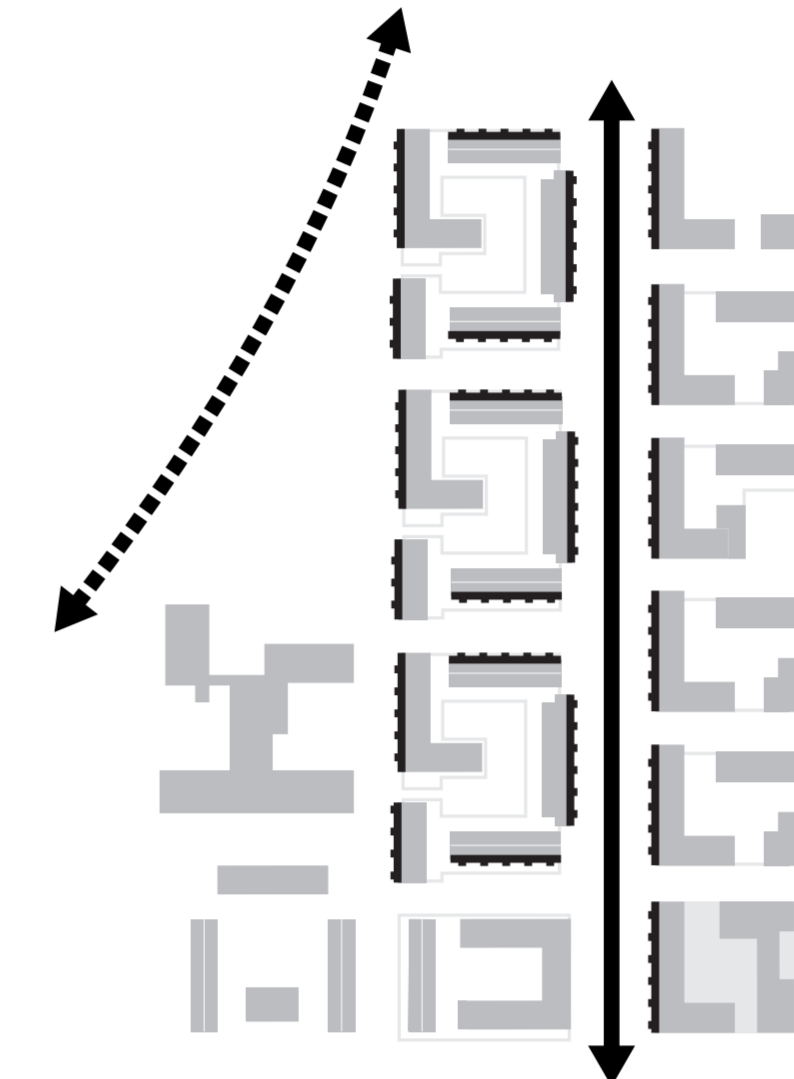
Erschließung

Erschließung und ruhender Verkehr Die Erschließung Plangebietes ist sorgfältig abgestuft und vermeidet Verkehrsbelastung außerhalb der Römerstraße. Im westlichen Plangebiet werden die Cluster von der Elsa-Brandström-Straße angeleitet. Die bestehenden Straßen in Ost-West-Richtung werden für Autos zur Römerstraße hin geschlossen, so dass Durchgangsverkehr zwischen den Baufeldern vermieden wird. Über die Volknoten an Rhein- und Feuerbachstraße ist eine Orientierung nach Norden und Süden möglich. Östlich der Römerstraße ist das Areal durchlässiger. Von Süden kommend und nach Norden ausfahrend sind die neuen Baufelder direkt an die Römerstraße angebunden, so wird die Verkehrsbelastung in der Kirschgartenstraße durch neue Anwohner um 50% reduziert. Auch die Anlieferung auf der Nordseite des Nahversorgers wird auf diese Weise erreicht. Eine Laderampe in die Tiefe des Gebäudes ermöglicht das Wenden mit großen LKWs und so auch die Ausfahrt über die Römerstraße. Die Kundenzufahrt zum Nahversorger erfolgt über die Rhein- und Kirschgartenstraße. Die Tiefgaragenrampe befindet sich im Inneren des Gebäudes und vermeidet so eine Lärmbelastung der östlich anschließenden Bestandsbebauung.



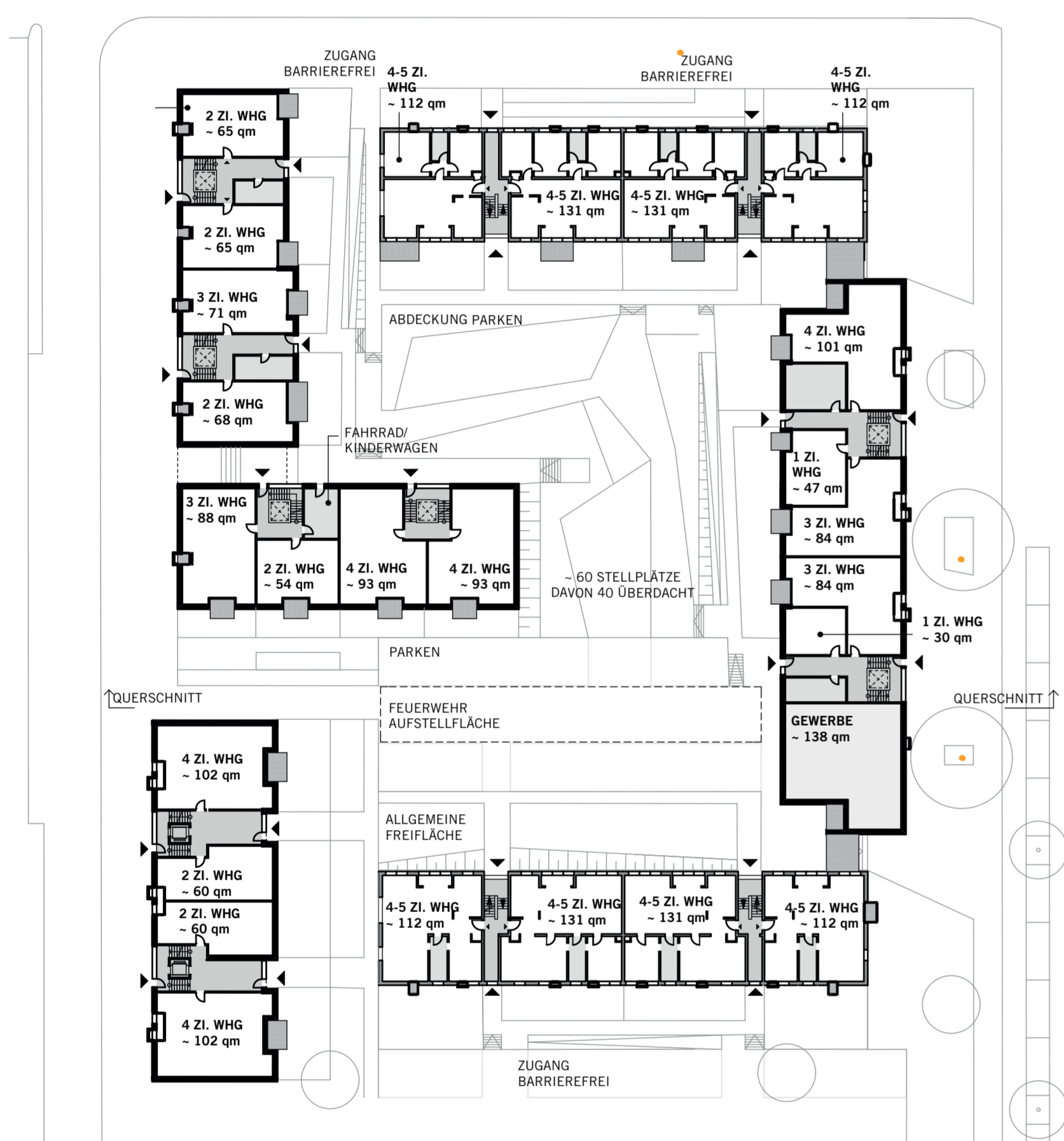
Nutzungsverteilung

Im Westen wird ein großer Teil der bestehenden oberirdischen Stellplätze erhalten. Die bestehenden Straßen werden zwischen den Baufeldern in Parktafeln gewandelt und verkehrsberuhigt. In den Höfen werden Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze geschaffen. Ein Teil davon wird durch erforderliche gemeinschaftliche Nutzungen überdeckt. Im Osten befinden sich unter dem niedrigen Sockel Tiefgaragen, die das oberirdische Stellplatzangebot in den Verbindungsgassen zwischen Römerstraße und Kirschgartenstraße ergänzen. **Nutzungsverteilung und Wohnungsmix** Durch Lage und Ausrichtung ergibt sich in jedem Baufeld eine gute Durchmischung der Marktsegmente von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Ein großer Teil der neugebauten Eigentumswohnungen befindet sich östlich der Römerstraße im Übergang in das bestehende Wohngebiet. Westlich der Römerstraße sind entlang der öffentlichen Stellplätze kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen, weitere können nach Bedarf auf der gesamten Länge angelegt werden. Sie befinden sich nicht wie alle Wohnungen im Hochparterre und haben dadurch eine der Nutzung angemessene Geschosshöhe von 4,10 m. Der Nahversorger im Süden und eine Fläche im Nordosten runden das Gewerbeangebot ab.

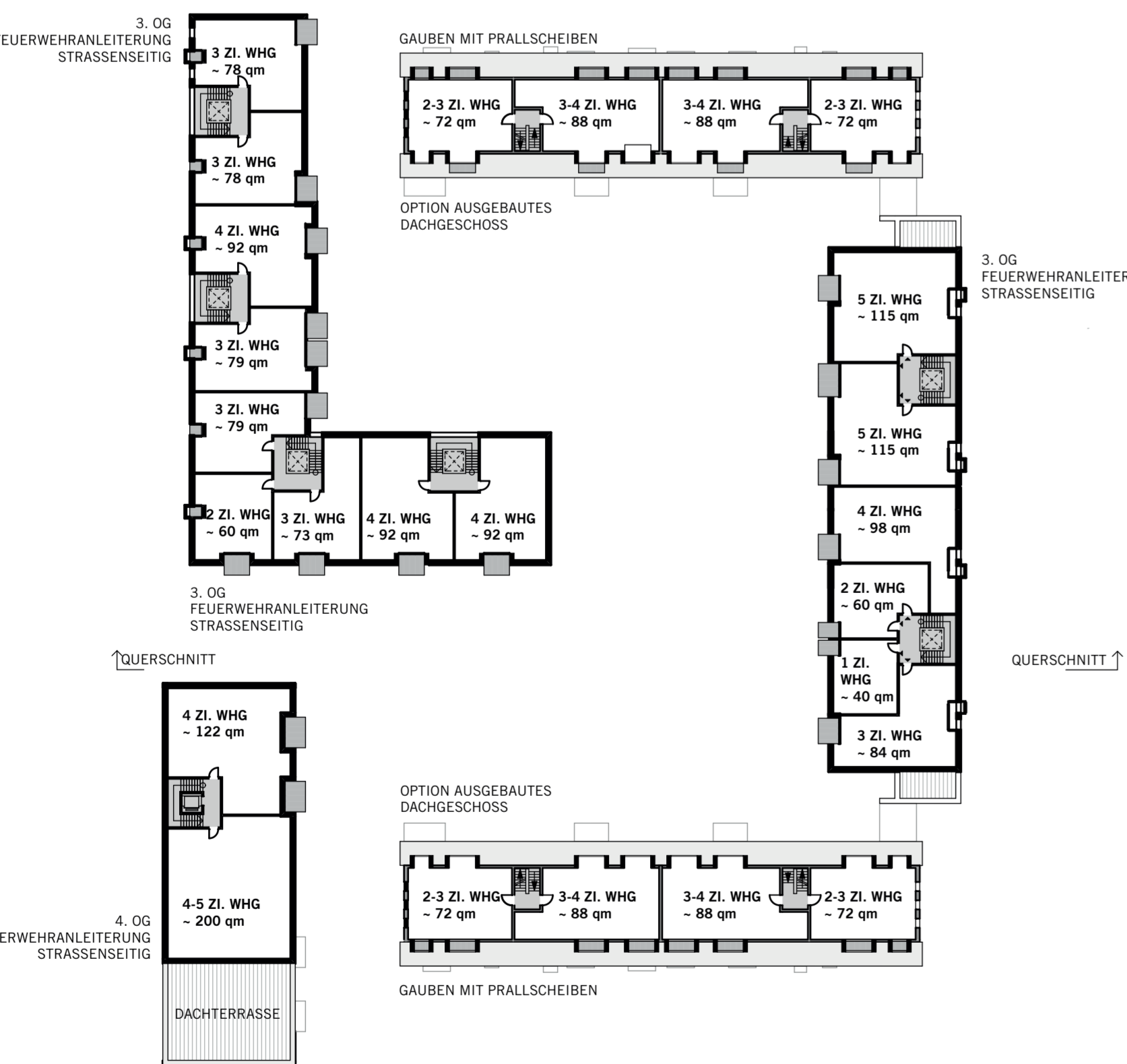


Schallschutz

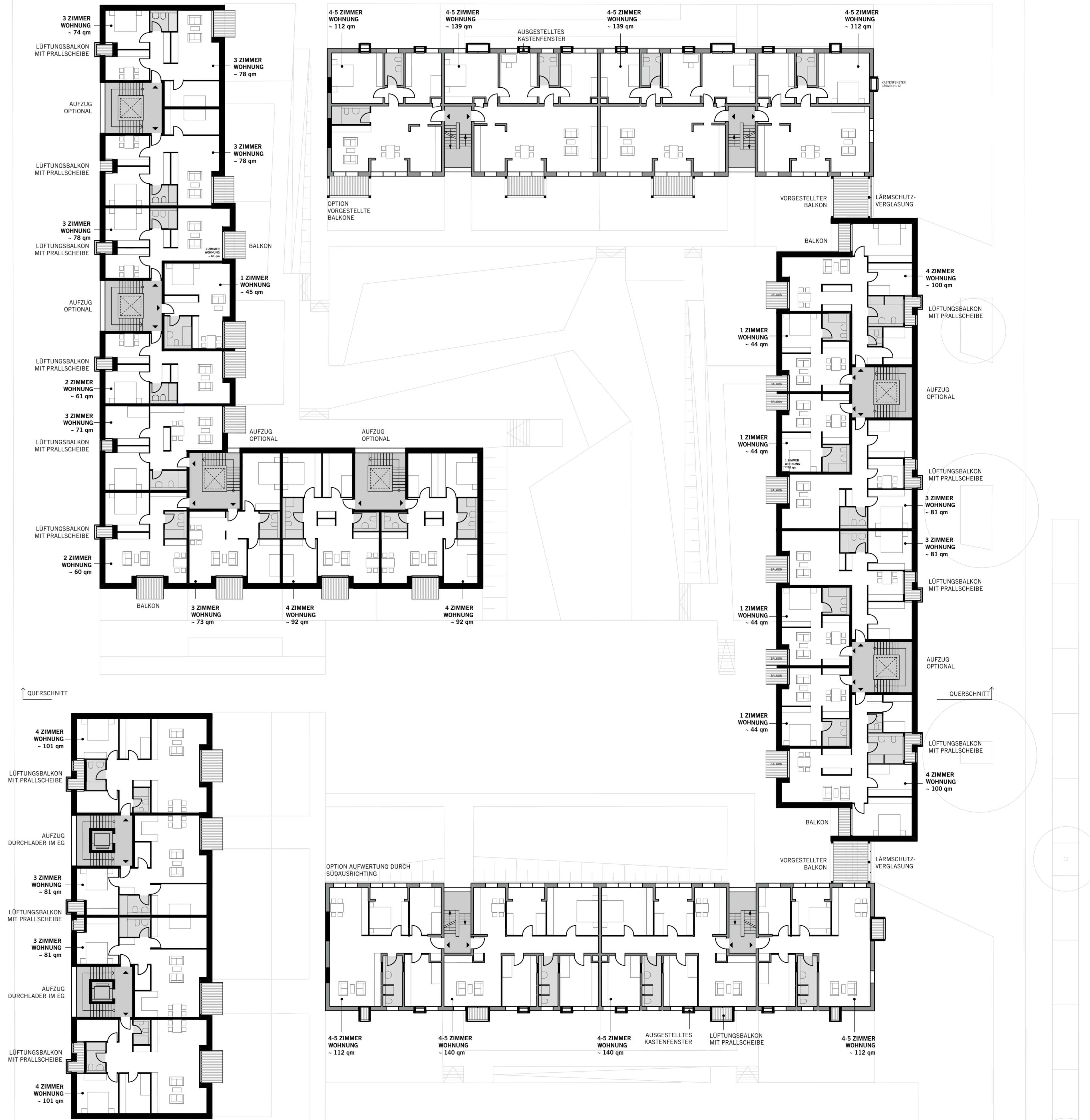
Im Südwesten an der Rheinallee befindet sich mit Bezug zum Kommandanturpark die Kindertagesstätte mit Freifläche im Innenhof des Baufeldes an. **Typologie, Lärmschutz, Barrierefreiheit** Jedes Baufeld ist der Nutzungsverteilung folgend mit verschiedenen Typologien besetzt, die die bisherige Monokultur ergänzen bereichern und nach außen Aufgaben des Lärmschutzes übernehmen. Die Lärmbelastung beidseits der Römerstraße und zusätzlich von Westen durch die Bahnstrecke erfordert möglichst geschlossene Zeilen entlang dieser Flanken. Diese setzen sich aus Zeilen und Winkeln zusammen, Köpfe und leicht gestaffelte Baukörper verhindern dabei Monotonie in den Straßenräumen. Den neuen Abschluss der westlichen Baufelder zur Römerstraße bilden Zeilen, die über lärmschutzverglasigte Balkone mit den Bestandsbauten verbunden werden mit diesen einen ruhigen Innenhof bilden. Die Grundrisse gleichen die lärmschutzbedingte Nähe aus und verhindern gegenseitige Einblicke. Aufenthaltsräume der Neubauten können durch Kastfenster mit schalldämmender Laibung und kleine Balkone mit Prallscheibe auch auf den lärmbelasteten Seiten natürlich belüftet werden, so dass überall zweiseitig orientierte Grundrisse möglich sind.



Grundriss Baufeld West EG 1:500

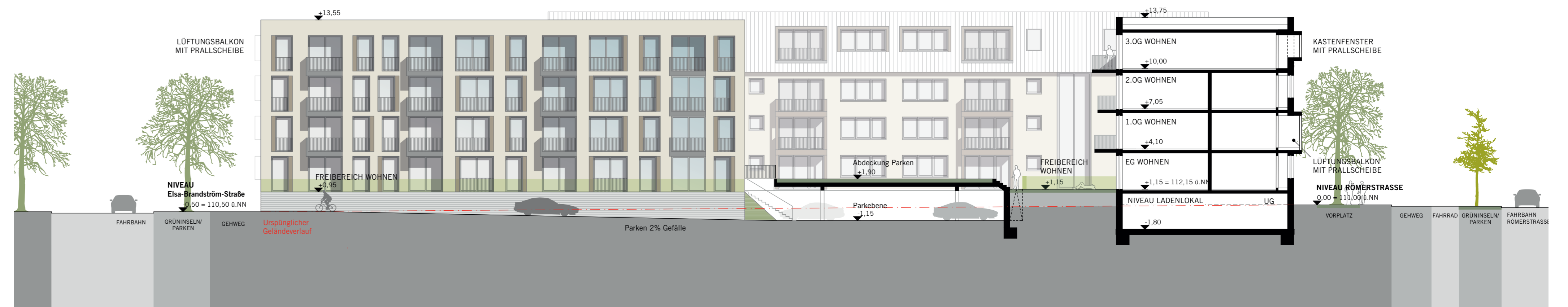


Grundriss Baufeld West DG 1:500



Grundriss Baufeld West RG 1:200

Wohneinheiten:	Bestand	32 (4 davon 1-2 Zi.Wo.)
	Neu gefördert	63 (24 davon 1-2 Zi.Wo.)
	Neu freifinanziert	18 (2 davon 1-2 Zi.Wo.)
	Gesamt	113 (30 davon 1-2 Zi.Wo.)



Schnitt-Ansicht 1:200