

Bebauungsplan „Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (städtebaulichen Entwurf)

Entwurfsbeschreibung (SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

Entwurf: Städtebaulicher Entwurf Nussbaumhecken, Variante 3.1, Stand 14.09.2023

Das Plangebiet umfasst ca. 4,5 ha und gliedert sich in allgemeine Wohnnutzungen (ca. 2,7 ha), gewerbliche Nutzungen (ca. 1,5 ha) und Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha). Differenzierte Typologien aus Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern gliedern die Wohnnutzungen und schaffen unterschiedliche Angebote und zugleich eine individuelle Adressbildung. Im südlichen Bereich soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Dichte der Wohnbebauung beträgt ca. 55 WE/ha (Wohneinheiten je ha) und entspricht mit dieser Siedlungsdichte den Anforderungen des Flächennutzungsplanes 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhes. Das Gewerbegebiet schafft Entwicklungsmöglichkeiten für regionale und überregionale Gewerbetreibende. Energetische Gebäudestandards, die Nutzung von Photovoltaikstrukturen sowie ein Nahwärmenetz sollen die Umsetzung der Klimaziele sichern.

Verschiedene Sondernutzungen wie z. B. ein Kindergarten, ein Lebensmittelmarkt in der Quartiersgarage und ein voraussichtlich in die Wohnstrukturen integrierter Quartierstreff erfüllen soziale und infrastrukturelle Erfordernisse und fördern lebendige und vielfältige Nachbarschaften.

Die Haupteinschließung in das Quartier erfolgt von der Straße „Am Wall“. Der Stellplatzbedarf der Mehrfamilienhäuser und des Lebensmittelmarktes soll im Quartiersparkhaus abgedeckt werden. Weitere private Stellflächen entstehen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels erfolgt differenziert nach Nutzung. Das Quartiersparkhaus kann das Konzept eines Mobility Hubs (Car Sharing, E-Ladesäulen, Lastenfahrräder/E-Roller, digitale Plattform/Quartiersapp Nachbarschaftshilfe) integrieren. Ein Konzept zur besonders nachhaltigen Energieversorgung des Quartiers wird zur Zeit erarbeitet.

Die Grünflächen innerhalb des Gebiets strukturieren Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsflächen und schaffen Anschlüsse an die bestehenden Strukturen des Gebietes „Biegen/Durlacher Weg“ sowie an das örtliche Fuß- und Radwegesystem. Die Straßenräume stellen qualitätvolle Räume für Aufenthalt, Retention und Wegevernetzungen dar. Die Verwendung von Klimagehölzen und das Einbringen von Rigolensystemen zum Regenwasserrückhalt ermöglicht eine wassersensible und klimaangepasste Straßenraum- und Grünflächenqualität. Das Siedlungsklima wird zudem durch Flachdächer/Retentionsdächer gefördert.

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, 25.09.2023