

Gestaltungsleitfaden

„Henschelstrasse“ München, Lochhausen



deffner voitländer architekten
und stadtplaner bda

gottesackerstrasse 21
85221 Dachau

Fon: +49 (0) 8131 . 271 70 - 0
Fax: +49 (0) 8131 . 271 70 - 27

werkraum@dv-arc.de, www.dv-arc.de

schegk landschaftsarchitekten
und stadtplaner bdla

am pfanderling 4
85778 haimhausen

Fon: +49 (0) 81 33/9 32 46-0
Fax: +49 (0) 81 33/9 32 46-22

la@schegk.de, www.schegk.de

- 1 Anlass und Gesamtzusammenhang
- 2 Zusammenfassende Darstellung der Grundlagen bzw. Ergebnisse aus dem Wettbewerb und dem städtebaulichen Entwurf
 - 2.1 Lage im Kontext
 - 2.2 Städtebauliche Grundidee
 - 2.3 Erschließung und Durchwegung
 - 2.4 Räumliche Gliederung
 - 2.5 Gebäudetypologie
 - 2.6 Konstruktionsprinzipien
 - 2.7 Freiraumtypologie und -prinzipien
- 3 Gestaltungskonzept Gebäude
 - 3.1 Kubatur
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Gestaltung
 - 3.4 Dächer
 - 3.5 Nebenanlagen
 - 3.6 Schallschutz
- 4 Gestaltungskonzept Freiräume
 - 4.1 Allgemeine Gestaltungsleitlinien
 - 4.2 Freiraumtypen
 - 4.3 Freiraumelemente
 - 4.4 Empfehlungen für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

1. Anlass und Gesamtzusammenhang der Überplanung des 6,0 ha großen Areals

Die Landeshauptstadt München beabsichtigt in enger Zusammenarbeit mit der Firma Demos Wohnbau GmbH eine ca. 6,0 ha große Fläche im Münchner Stadtteil Lochhausen zu entwickeln.

Bedingt durch die Lage im Stadtgebiet von München und dem nahe gelegenen S-Bahnhof, mit einer Anbindung an die Innenstadt, bieten sich gute Rahmenbedingungen für einen attraktiven Wohnstandort. Zudem kann so in der Stadt dringend benötigter Wohnraum geschaffen und das bestehende Siedlungsgebiet von Lochhausen sinnvoll arrondiert werden.

Ergänzt werden soll dieses Wohngebiet um soziale Infrastruktur wie ein Haus für Kinder, sowie die Ermöglichung von Versorgungseinrichtungen entlang der Henschelstraße.

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum mit einem Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen mit ca. 450 Wohneinheiten, in einem Wohnquartier mit hoher städtebaulicher, freiraumplanerischer und ökologischer Qualität und eigener Identität mit lokalem Bezug.

Dabei sollen maßgebliche Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung - soziokulturelle, ökologische und ökonomische Kriterien - in der Planung herangezogen und ausgewogen berücksichtigt werden.

Durch dieses neue Quartier soll zugleich eine Attraktivitätssteigerung durch eine Erhöhung des Nachfragepotentials mit einer wachsenden Bevölkerungszahl des Ortsteils Lochhausen und eine Verbesserung der

derzeit noch schlechten Versorgungslage des Ortsteils erreicht werden.

Zur Formulierung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes führte die Landeshauptstadt München einen Ideenwettbewerb nach RPW 2013 durch. Daraus wurde der städtebauliche Entwurf entwickelt, auf den der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 der Landeshauptstadt München Bezug nimmt.

Als Grundlage des Gestaltungsleitfadens gilt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 der Landeshauptstadt München.

Der Gestaltungsleitfaden dient der Vermittlung der wesentlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitideen für das neue Quartier und unterstützt dadurch die qualitative Sicherung des Entwurfs in der Umsetzung.

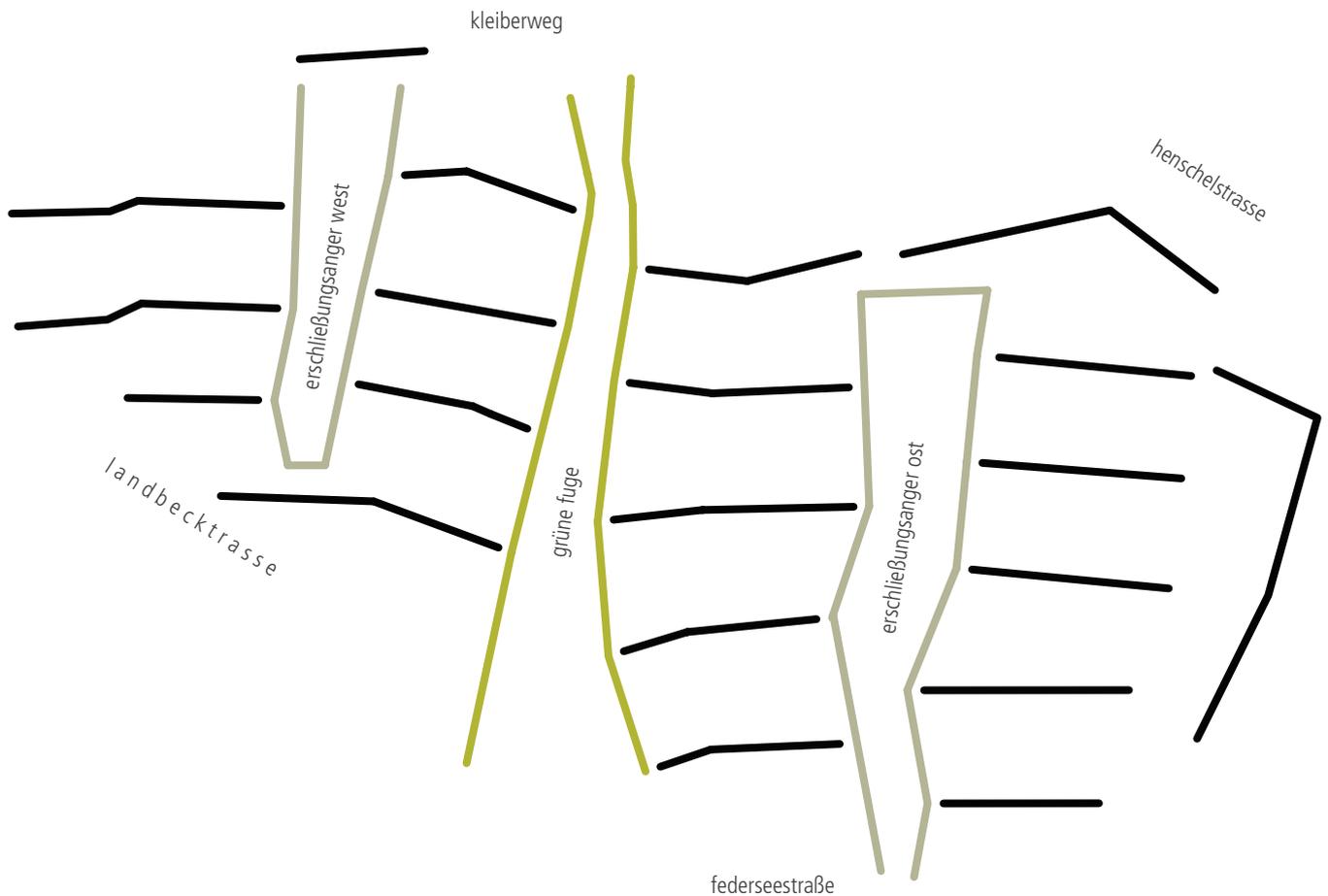


Abb.1 - Grundidee

2. Zusammenfassende Darstellung der Grundlagen

2.1 Lage im Kontext

Das neue Wohngebiet schließt die Lücke zwischen zwei angrenzenden Baufeldern (siehe Deckblatt), greift die vorhandene Richtung der nordwestlich gelegenen Bebauung auf und vernetzt sie an den Rändern mit dem baulichen und räumlichen Umfeld.

2.2 Städtebauliche Grundidee

Eine offene städtebauliche Struktur von organisch schwingenden Räumen zwischen begleitenden Bebauungszeilen spannt sich in Ost-West Richtung. Sie leitet den Raum in freien Bewegungen aus der Landbecktrasse, einer früher vorgesehenen, mittlerweile nicht mehr weiter verfolgten Straßenplanung, heraus und findet an der

Federseestraße mit einem quergestellten Gebäude ihren Abschluss.

Die Gliederung in nord-südlicher Richtung erfolgt durch eine grüne Fuge, die die Struktur in zwei gut ablesbare Baufelder teilt, in deren Mitte jeweils ein langgezogener Erschließungsanger liegt.

Die Überlagerung beider Prinzipien führt zu einer rhythmischen Abfolge parallel gegenüber verschränkter länglicher Räume. (vgl. Abb.1)

2.3 Erschließung und Durchwegung

Kfz - Verkehr

Der westliche Erschließungsanger wird von Norden über den Kleiberweg erschlossen und erhält seinen Abschluss im Süden, der östliche Erschließungsanger umgekehrt von Süden über die Federseestraße mit Abschluss im Norden.



Abb.2 - Durchwegung

In den Erschließungsangern sind sowohl die Zufahrten zu den Tiefgaragen, wie auch die Besucherstellplätze konzentriert.

Fußgänger / Radfahrer

Ein dichtes Wegenetz durchzieht gewebartig das Gebiet und erzeugt eine hohe Durchlässigkeit im Inneren. Entlang der grünen Fuge entsteht die direkte Anbindung an das Ortszentrum im Norden bzw. die Aubinger Lohe im Süden.

Diverse Wege stellen die Ost-West Verbindung zum S-Bahnhof her. (vgl. Abb.2)
Die in Abbildung 2 hervorgehobenen Wege stellen die Hauptverbindungen in Nord-Süd, sowie Ost-West-Richtung dar.

Die Struktur der west-östlich verlaufenden Wohnwege ist als durchgehende Grünfläche zwischen den Gebäuden angelegt, sie bietet Sichtbezüge und Durchlässigkeit. (vgl. Abb.3)

2.4 Räumliche Gliederung

In die durchlaufende Grundstruktur Ost-West gerichteter Räume sind die besonderen Freiräume eingebettet und weisen entsprechend ihrer speziellen Funktionen unterschiedliche Charaktere auf:

Die beiden Erschließungsanger (vgl. Abb.4) dienen als zentraler Kommunikations-/ Identifikationsraum und Erschließungsraum.

Die grüne Fuge (vgl. Abb.4) zwischen den Quartieren stellt die Verbindung zwischen dem Grünraum der Aubinger Lohe im Süden und dem alten Ortskern im Nordosten her.

Der Eingangsplatz an der Henschelstraße (vgl. Abb.4) bildet den Eingang zum neuen Wohngebiet und übernimmt eine wichtige verknüpfende Funktion. Er ergänzt das

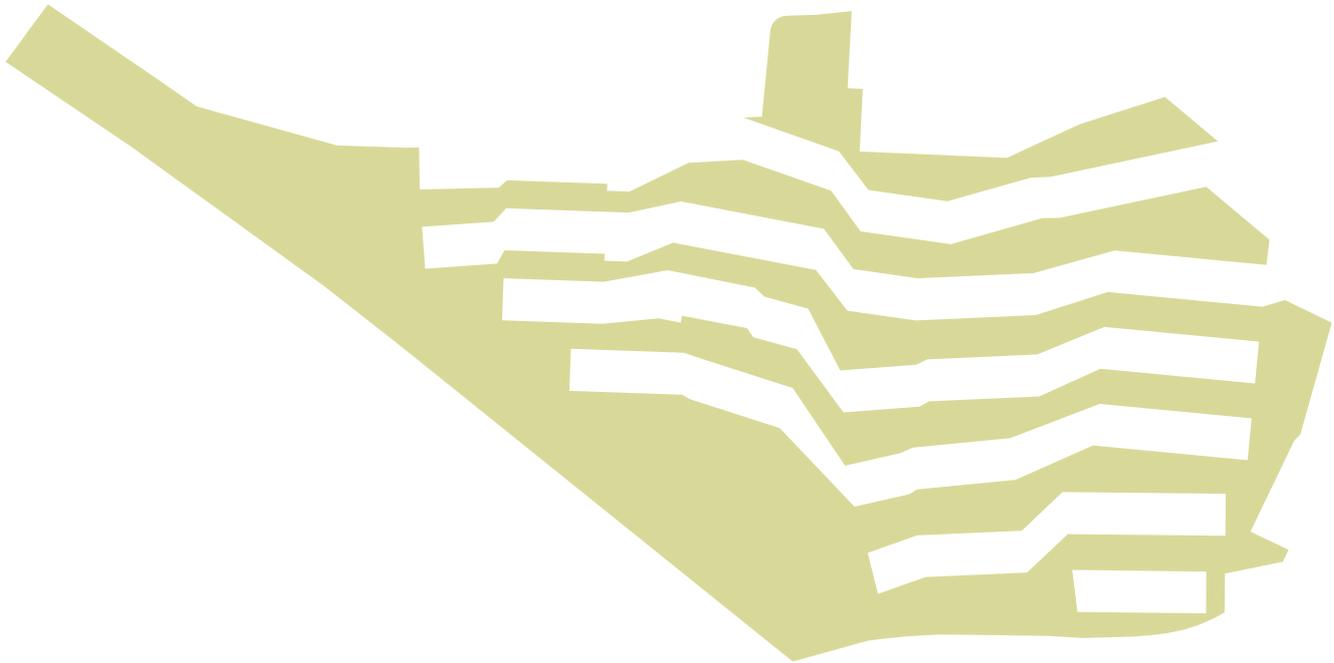


Abb.3 - Freiflächenstruktur

bestehende Dienstleistungsangebot an der Henschelstraße durch weitere Ladennutzungen im Erdgeschoß.

Der kleine Platz an der Kurve der Federseestraße (vgl. Abb.4) bildet eine weitere räumliche Anbindung an die Umgebung und ist Zäsur im Straßenraum.

Ökofläche (vgl. Abb.4) Der dichte geschützte Baumbestand am Kleiberweg markiert die Einfahrt ins westliche Quartier.

Der Grünsaum (vgl. Abb.4) ist Pufferzone zum nördlich angrenzenden Baumbestand und begleitet die Lärmschutzbebauung im Norden.

Der Raum der Landbecktrasse (vgl. Abb.4) weitet sich auf und bildet zusammen mit der sich öffnenden grünen Fuge einen großzügigen grünen Abschluss zur Bebauung und Übergang zur Aubinger Lohe.

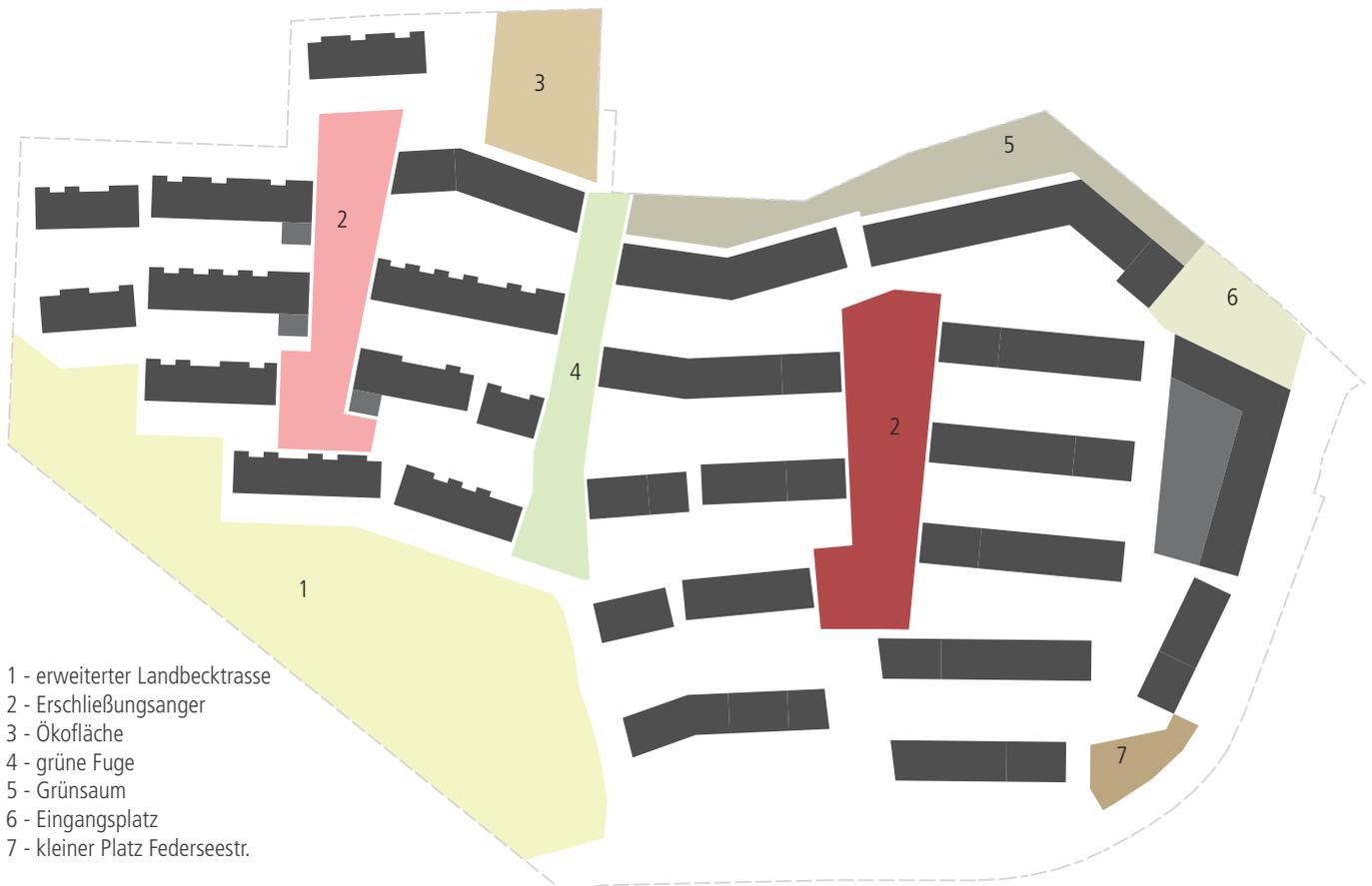
2.5 Gebäude Typologie

Das westliche Quartier wird weitgehend von Stadt- bzw. Reihenhäusern, das östliche von Geschößwohnungsbau geprägt.

Die Reihenhäuser sollten eine Variabilität in der Größe aufweisen, die sich durch Vor- und Rücksprünge nach Norden und Süden ausdrückt. Beispielsweise könnte ausgehend von einem Grundtypus, eine modulare Erweiterbarkeit geplant sein.

Alle Haustypen mit Ausnahme der begleitenden Bebauung zur Federseestraße sind südorientiert. Alle Tiefgaragenabfahrten sind in die Hausvolumina integriert.

Alle Infrastruktureinrichtungen sind in die unteren beiden Ebenen des Geschößwohnungsbaus integriert.



- 1 - erweiterter Landbecktrasse
- 2 - Erschließungsanger
- 3 - Ökofläche
- 4 - grüne Fuge
- 5 - Grünsaum
- 6 - Eingangsplatz
- 7 - kleiner Platz Federseestr.

Abb.4 - räumliche Gliederung

2.6 Konstruktionsprinzipien

Die fortlaufende Struktur der Zeilen wird jeweils an den Erschließungsangern und der Fuge gebrochen und versetzt. Damit kommt den Stirnseiten der Gebäude die wichtige Aufgabe eines Blickfangs zu. Sie fordern wiederholte Richtungswechsel beim Passieren der langgezogenen linearen Räume. (vgl. Abb.5)

Die Ausbildung grenzständiger Gebäude am öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum ist ein wichtiges Entwurfsziel. (vgl. Abb.6)

Die Fluchtlinien geben den Erschließungsangern bzw. der grünen Fuge eine klare Begrenzung. Die mehrfach geknickte Linie der Lärmschutzbebauung legt sich schützend um die Zeilen im Inneren. Versätze markieren jeweils die Eingänge in das Quartier.

Die Reihenhäuser am Kleiberweg nehmen die Flucht der westlichen Bestandsbauten auf.

Höhenentwicklung

Die Reihenhäuserstrukturen sind durchwegs dreigeschoßig, der Geschoßwohnungsbau ist viergeschoßig, Sondernutzungen schieben sich eingeschößig unter den Zeilen hervor. Die Überhöhungen sind gezielt als städtebauliche Betonungen gesetzt. (vgl. Abb.7)

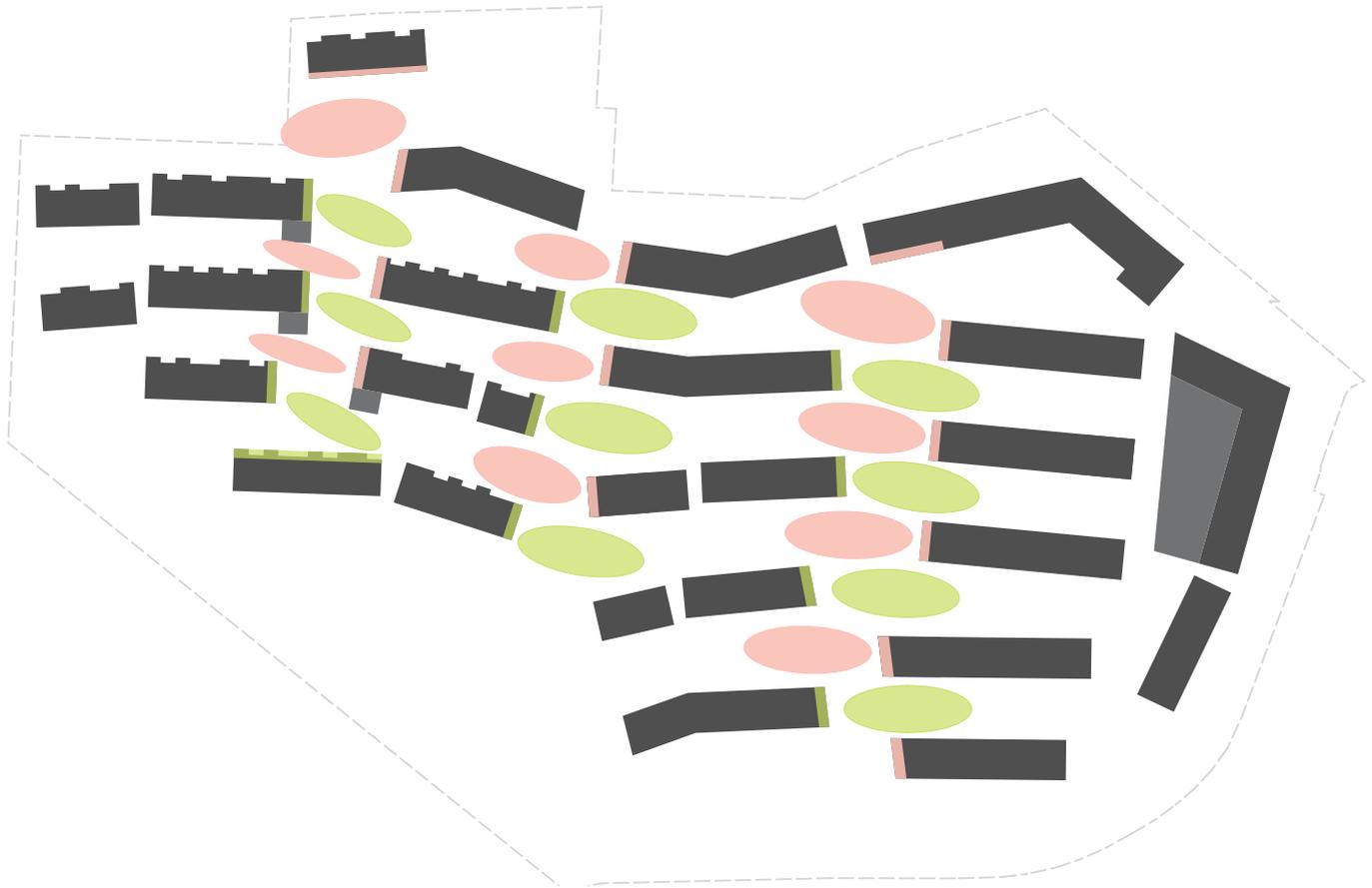


Abb.5 - Konstruktionsprinzip

2.7 Freiraumtypologie und -prinzipien

Entsprechend der in Punkt 2.4 beschriebenen räumlichen Gliederung ergeben sich unterschiedliche strukturbildende Freiräume:

- der parkartig gestaltete öffentliche Grünraum mit erhaltenen Baumbeständen, Wegeverbindung und Spielangeboten im Bereich der erweiterter Landbecktrasse (vgl. Abb. 4)
- die in Nord-Süd-Richtung verlaufende „grüne Fuge“ zwischen den beiden Hauptquartieren mit zentral verlaufender Fuß- und Radwegeverbindung (vgl. Abb. 4)
- die beiden nord-süd-gerichteten Erschließungsanger (vgl. Abb. 4), die gleichzeitig die Haupteerschließungsachsen und damit die zentralen Begegnungsräume für die Quartiere darstellen.

Die strukturgebende Funktion dieser vier prägenden Freiräume wird durch eine entsprechend großzügige Dimensionierung innerhalb der sich perspektivisch schließenden, baulichen Kanten und eine Durchgrünung vor allem auch mit Bäumen gestärkt.

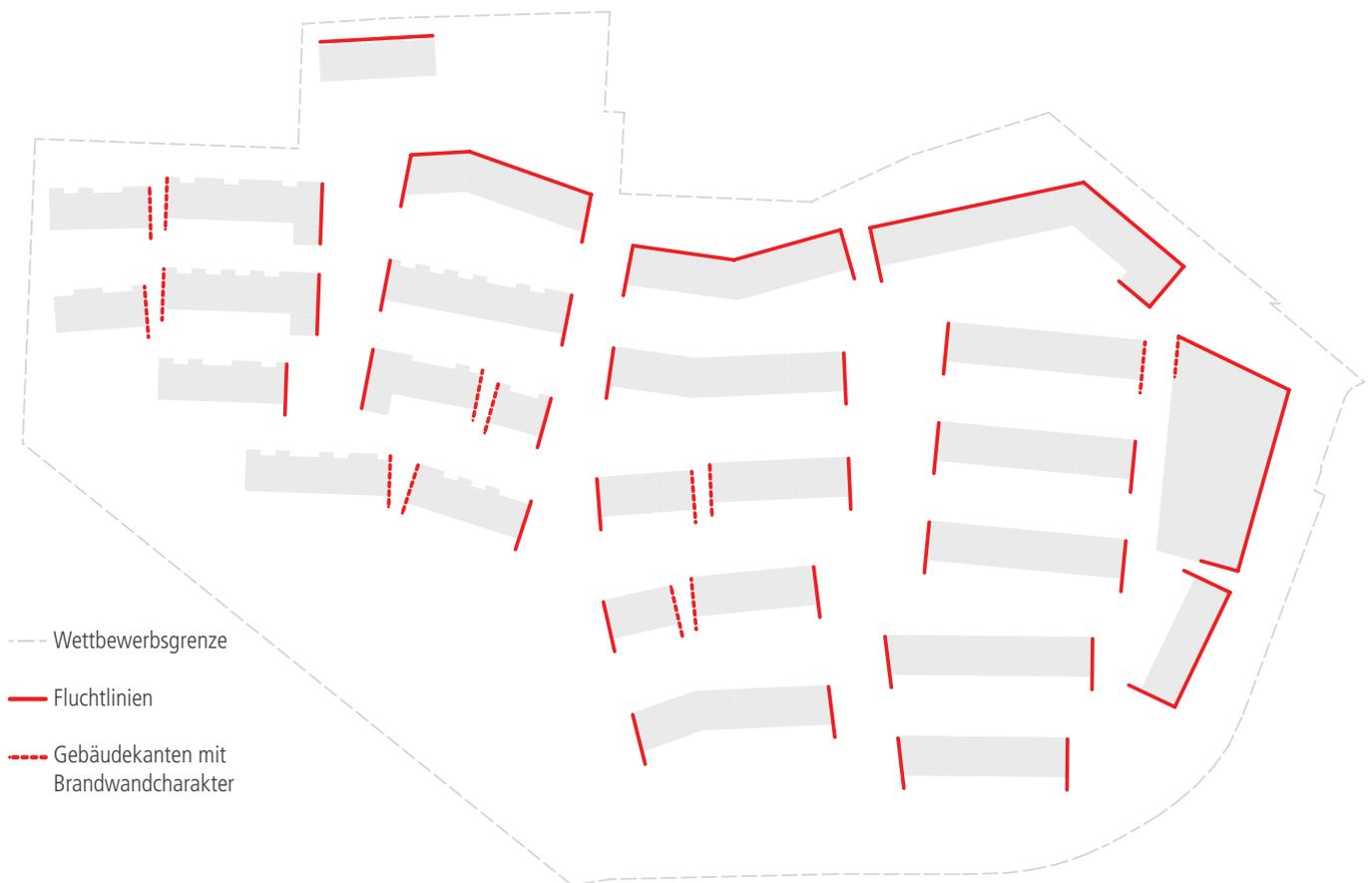


Abb.6 - Fluchtlinien

3. Gestaltungskonzept Gebäude

3.1 Kubatur

Das neue Quartier verfolgt mit der Setzung seiner Baukörper eine übergeordnete Geometrie von ost-west verlaufenden, geknickten Zeilen.

Die Zeilen erhalten Zäsuren durch zwei Erschließungsanger und eine grüne Fuge. Die Stirnseiten der Zeilen definieren diese Zäsuren auf einer eindeutigen raumbildenden Linie. Diese klare Form darf im Bereich der grünen Fuge nicht durch auskragende Bauteile unterbrochen werden. Deswegen sind auskragende Balkone ausschließlich an der Südseite der Zeilen, bzw. an der Innenseite der Schallschutzbebauung vorgesehen.

Eine Ausnahme bilden die direkt den Erschließungsangern zugewandten Stirnseiten, sie können durch Balkone oder Erker

belebt werden (vgl. Abb. 8). Ansonsten sind keine Erker im Bereich der Fluchtlinien (vgl. Abb. 6) möglich.

Vor- und Rücksprünge innerhalb der Fluchtlinien sind zu vermeiden.

An den Stirnseiten und Nordseiten der Zeilen können Loggien als private Freiflächen vorgesehen werden.

An der Nordseite der Schallschutzbebauung sind auskragende, sowie in die Kubatur integrierte Laubengänge denkbar.

Im obersten Geschoss sind private Freisitze in Form von Loggien nach oben geschlossen, mit fortlaufendem Dach auszubilden.

Grundsätzlich soll pro Haus einheitlich die Entscheidung für Loggien oder für Balkone getroffen werden.

Die Loggien müssen sich harmonisch in das Fassadenbild einfügen, können vertikal



Abb.7 - Hochpunkte

gruppiert oder auch über die gesamte Fassadenfläche angeordnet werden.

Die Balkone können als größere, hervorstehende Bauteile angeordnet werden ohne dass sie die primäre räumliche Idee stören. Sie dürfen maximal 3 m vor die Fassadenbene springen.

Die Balkone sind so anzuordnen, dass sie sich in einer angenehmen Regelmäßigkeit auf der Fassade verteilen. Bandartige, über die gesamte Fassadenbreite und -höhe laufende Balkone sind denkbar. Diese können bis zu den Gebäudekanten geführt werden. Über Eck verlaufende Balkone oder sonstige hervorstehende Bauteile sind nicht gewünscht.

Die Balkone dürfen nicht vor die Fassade gestellt werden, sondern müssen sich aus der Fassadenfläche entwickeln.

Sondernutzungen wie Kita und Supermarkt dürfen erdgeschoßig aus dem Baukörper hervortreten, jedoch nicht über die Fluchtlinien.

Die Hochpunkte befinden sich immer am Ende einer Bebauungszeile im Geschößwohnungsbau als Betonung zum Grünraum/Straßenraum/Erschließungsanger, (vgl. Abb.7)

Eine Variabilität der einzelnen Reihenhaukubaturen wird gewünscht um den Reihenhausezeilen eine angemessene Kleinteiligkeit zu verleihen und um individuell gestaltete Eingangssituationen zu ermöglichen. Folglich kann das „Basisvolumen“ eines Reihenhauses wahlweise durch ein Staffelgeschoss oder eine größere Tiefe bei gleich bleibender Grundbreite erweitert werden.



Abb.8 - Fassadentypen

3.2 Erschließung

Beim Geschosswohnungsbau sind die Zugangsbereiche in das Gebäudevolumen eingezogen. Sie sind jeweils an der Nordseite situiert. Vordächer sind nicht erwünscht.

Alle Tiefgaragenzu bzw. -abfahrten liegen bei Reihenhau und Geschoßwohnungsbau innerhalb der Gebäude. Sie müssen unauffällig in die Fassaden integriert werden. Zusätzliche Vordächer, Anbauten oder Einhausungen sind nicht zulässig. Die Einfahrten und Ausfahrten sollen jeweils getrennt angeordnet werden mit einer Fahrbahnbreite von 3 m.

Die Anlieferung des Supermarkts muss aus Schallschutz-Gründen eingehaust sein. Die Einhausung soll, wenn schalltechnisch möglich, grundsätzlich unauffällig in die Fassade des Gebäudes integriert werden.

Zusätzliche Vordächer oder Anbauten sind nicht zulässig.

3.3 Gestaltung

Die fortlaufende Struktur der Zeilen ist durch Versprünge an den Zäsuren charakterisiert.

In dem Wechselspiel von parallel gegenüber versetzten linearen Freiräumen und Gebäuden kommt den Stirnseiten der Zeilen eine wichtige raumabschließende Rolle zu (vgl. Abb.5). Deswegen müssen die Stirnseiten der Zeilen in die Fassadengestaltung integriert sein und dürfen keinen „Brandwandcharakter“ haben. (vgl. Abb. 9)

Setzung und Gestaltung der Öffnungen in den Stirnfassaden müssen vor allem zu den Erschließungsangern hin einen kommunikativen Charakter aufweisen. Auf



Abb.9 - Anordnung der Farbflächen

die Fassaden um die Erschließungsanger herum soll besonderes Augenmerk gelegt werden. Die Nordfassaden sollen eher einen gleichmäßigen, homogenen Ausdruck erhalten. Sie wirken trotzdem strukturiert und haben einen Fensterflächenanteil von mindestens 25% und maximal 40%. Die Baukörper erscheinen horizontal gerichtet und linear (vgl. Abb. 8).

Fassaden und Fassaden der Sondernutzungen

Die Fensterformate (stehend, liegend, quadratisch) sind gemäß eines gewählten Gestaltungsprinzips der Fassaden pro Baufeld auszubilden. Zu vermeiden sind Einzelfensterformate, z.B. für Nebenräume, da diese das gesamte Fassadenbild beeinträchtigen würden.

Die besondere Nutzung (angedacht Café / Supermarkt) am Eingangsplatz soll sich auch in der Fassade durch großflächige

Öffnungen widerspiegeln und in Richtung des Platzes weisen.

Die Fassaden der Kindertagesstätten sind aus der Logik der Fassaden der jeweiligen Gebäude heraus zu entwickeln. Diese sollen mit dem gesamten Gebäude eine Verwandtschaft bilden und sich nicht durch Kontraste absetzen.

Die Brüstungen von Loggien, Balkonen, Laubengängen können sowohl massiv, als auch transparent (Gitter, Stäbe,...) ausgebildet werden, wobei Glasbrüstungen nicht gewünscht sind. Falls dahinter noch ein Sichtschutz angebracht wird, muss er sich in das Farbkonzept einfügen.

Farbkonzept und Materialität

Die Farbigkeit unterstützt das räumliche Konzept (vgl. Abb. 9). Die Stirnseiten der Hochpunkte werden mit einem kräftigen Orangeton betont, bei den Häusern 5.2;

Rost:

Buntton / Schwarzanteil / Farbsättigung
 Y30R / 20XX-25XX / XX50-XX70
 Y40R / 20XX-25XX / XX50-XX70
 Y50R / 20XX / XX50-XX60
 Y60R / 20XX / XX40-XX50

Gelb:

Buntton / Schwarzanteil / Farbsättigung
 G80Y / 05XX-10XX / XX30-XX50
 G90Y / 05XX-10XX / XX30-XX50
 Y / 05XX-10XX / XX30-XX50

Grau:

Buntton / Schwarzanteil / Farbsättigung
 R80B / 05XX-10XX / XX05
 B50G / 10XX-15XX / XX02
 B / 05XX-15XX / XX02
 G / 05XX-15XX / XX02
 N / 00XX-15XX / XX00

Neutrale Grauskala (N):

für sekundäre Fassadenelemente

Tabelle 1 - beispielhafte Farbtabelle mit Spektrum der NCS Farben (NCS nicht bindend)

und 7.1 wird er weiter ums Eck geführt. Andere raumwirksame Stirnseiten erhalten einen Gelbton, der bei den Häusern 2.3; 3.1 und 5.1 ums Eck geführt wird; ebenso die Abwicklung der Außenseite der Lärmschutzbebauung.

Alle übrigen Fassaden erhalten Grau- und Weißtöne. Farbwechsel zwischen den drei Grundfarben finden so nur an vertikalen Gebäudekanten statt.

Die Palette innerhalb der drei Grundfarben bewegt sich in vorgegebenem Spielraum, wobei eine abwechslungsreiche Mischung in diesem Rahmen durchaus erwünscht ist. So sollte bei den längeren Zeilen an den Knicken oder auch in unregelmäßigen Abständen ein Farbtonwechsel erfolgen. Die Farbigkeit erstreckt sich auf unterschiedliche Materialien wie Putz, diverse Paneele, etc. Bei den Grautönen ist auch eine Materialfarbigkeit denkbar, z.B. Beton, Stahl,...

Die Tabelle 1 zeigt das Spektrum der NCS Farben (oder entsprechende Farben aus anderem Farbspektrum), die für die Fassaden zugelassen sind, mit einer Verteilung wie in Abbildung 9.

Kontrastierender Einsatz derselben Farben an den sekundären Elementen der Fassade (Fenster, Türen, Sonnenschutz, Sichtschutz,...) ist denkbar, ebenso die Monochromie.

Die sekundären Fassadenelemente dürfen darüber hinaus die gesamte neutrale Grauskala N verwenden.

Im Rahmen des vorgegebenen Farbkonzeptes sind zusätzlich Farbmuster zur Abstimmung vor Ort vorzulegen.

Damit ergibt sich eine Farbverteilung zwischen Rot-, Gelb- und Grautönen, wie in Abbildungen 12a und 12b dargestellt. Die Wahl der exakten Farbtöne ist beispielhaft

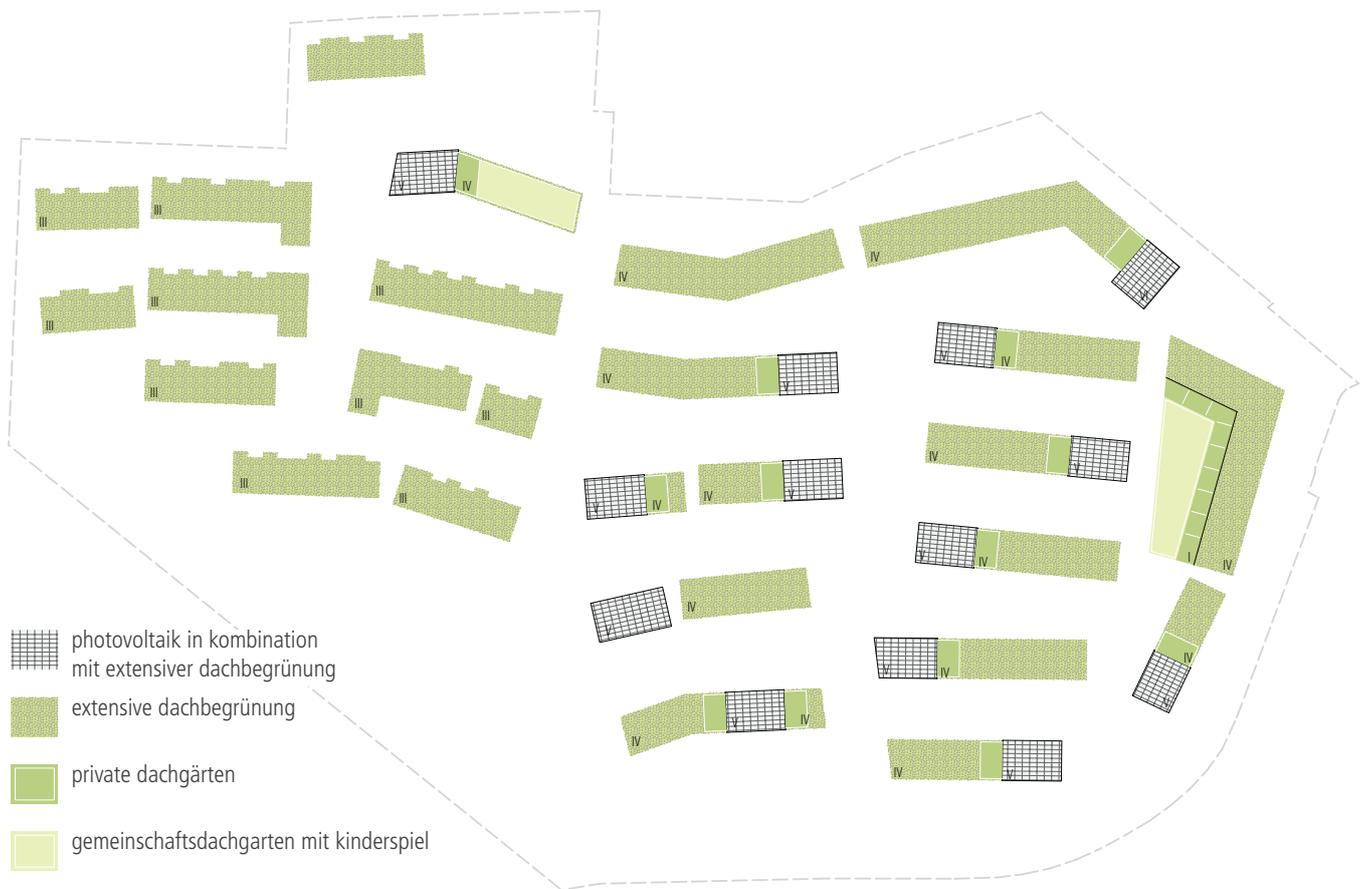


Abb.10 - Dachgärten

zu verstehen.

Die Abbildungen 13, 14 und 15 veranschaulichen die gewünschte räumliche und farbliche Wirkung

Sichtschutz

Der Sichtschutz zwischen Wohnungsgärten soll einheitlich je Bauraum geregelt werden.

Der Sichtschutz ist baulich auszuführen und auf die jeweilige Fassadengestaltung abzustimmen. Höhe max. 2 m, Tiefe maximal 3 m.

Denkbar ist eine Ausführung in Schrankbreite zum Verstauen von Gartenmöbeln und -geräten.

Sonnenschutzelemente

Sonnenschutzelemente sollen ebenfalls einheitlich, je Bauraum, geregelt werden und sind in Ausführung und Farbe auf die jeweilige Fassadengestaltung abzustimmen.

3.4 Dächer

Alle Dächer sollen als Flachdächer ausgebildet werden. Im Geschößwohnungsbau sind 13 Hochpunkte (vgl. Abb. 7) festgelegt. Die nutzbaren Dachflächen des angrenzenden niedrigeren Geschosses (vgl. Abb. 10) sind ausschließlich von diesen festgelegten Hochpunkten aus zugänglich. Weitere Aufbauten z.B. für Pflegearbeiten, um auf die Dächern zu gelangen, dürfen die Brüstung nur 1 m überragen und müssen mindestens um deren Höhe von der Gebäudekante eingerückt sein.

Die Wohnungen in den Hochpunkten erhalten eine niveaugleich angrenzende private Freifläche (vgl. Abb. 10). Die Trauflinie bzw. die Attika wirkt als zusammenfassendes architektonisches und raumbildendes Element. Sie ist als durchlaufende Kante auszubilden. Sie muss in



Abb.11 - Farbtöne und -Kombinationen

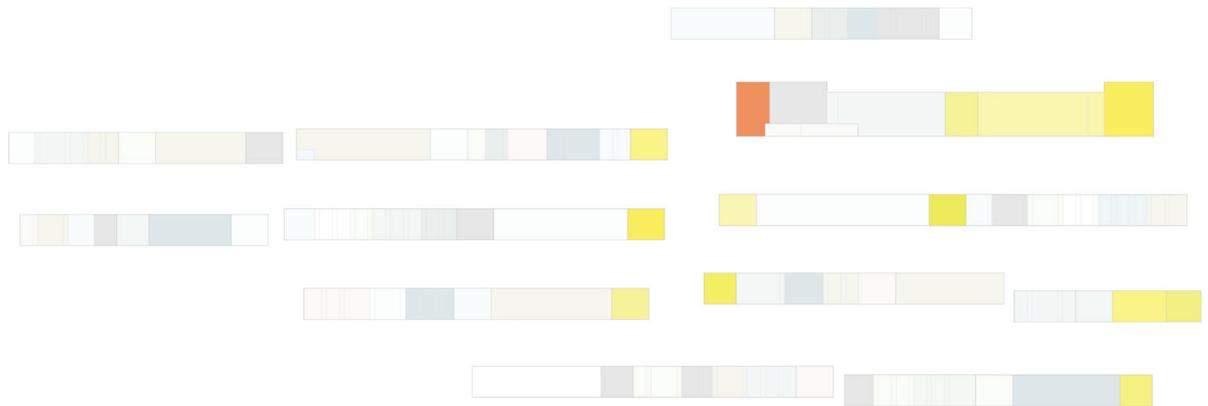


Abb.12a - Farbflächenverteilung - Abwicklung westliches Quartier

ihrer Höhe mindestens der Höhe der niedrigsten Brüstung des jeweiligen Gebäudes entsprechen.

Der Anteil der privaten Dachterrassenflächen an den Dachflächen des Geschößwohnungsbaus ist auf 20% begrenzt.

Mindestens 65% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auf den Hochpunkten, bei Bedarf auch auf anderen Dächern, sind Solaranlagen in Verbindung mit der extensiven Begrünung möglich.

Die Abgrenzung von den Hochpunkten vorgelagerten Dachterrassen und Dachgärten müssen um deren Höhe von der Gebäudekante eingerückt sein und transparent ausgeführt werden. Die Abgrenzungen der Dachterrassen über dem Supermarkt dürfen bis zur Gebäudekante gehen und können sowohl massiv, als auch transparent ausgeführt sein.

Die Bodenbeläge von Dachterrassen sind in kohärente Dachflächenkonzepte sinnvoll und unauffällig zu integrieren. Helle, stark auffällige und reflektierende Materialien sind zu vermeiden.

3.5 Nebenanlagen

Es gibt keine Nebengebäude. Pflichtige Fahrradabstellanlagen und Müllräume sind beim Geschößwohnungsbau im Anger Ost in die Gebäudekubatur des EG, bzw. in die Tiefgarage integriert.

Für die Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag ist die Anlage von gemeinschaftlich genutzten Aufstellflächen im Bereich der der Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten vorgesehen.

Fahrradabstellanlagen für Besucherinnen und Besucher sind in untergeordneter Anzahl an den Hauseingängen zulässig.

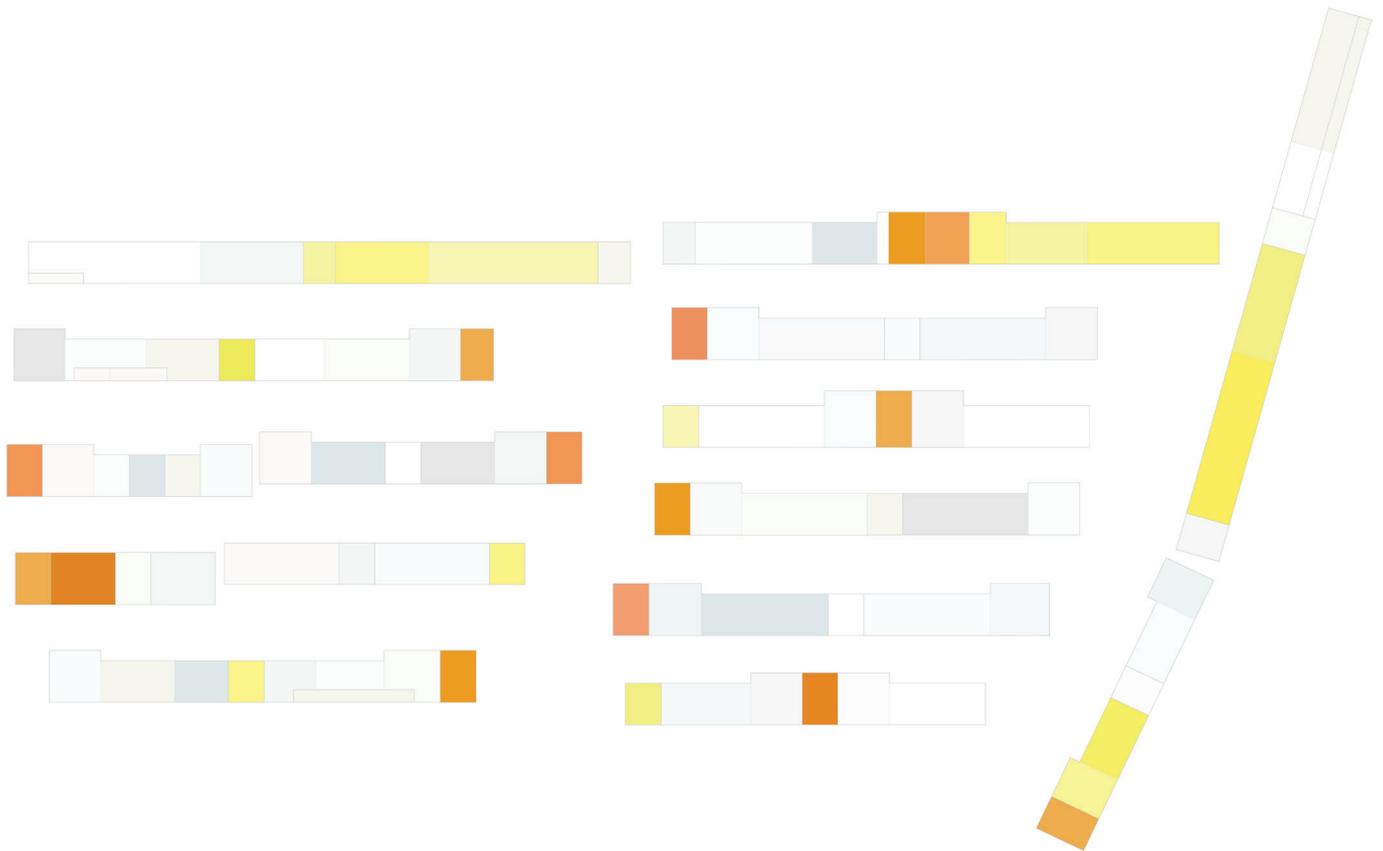


Abb.12b - Farbflächenverteilung - Abwicklung östliches Quartier

Im westlichen Anger mit Reihenhausstruktur stehen die Fahrräder in der Tiefgarage. Die Mülltonnen stehen jeweils am Haus. Im Zuge der Hochbauplanung müssen zur Abholung Müllauffstellflächen auf privatem Grund nachgewiesen werden.

3.6 Schallschutz

Im Bereich der Schallschutzbebauung sind Laubengänge zur Erschließung denkbar, jedoch nicht zwingend erforderlich; sie sind eventuell für den Nachweis der Rettungswege nötig.



Abb.13 - ost-west, parallel zu den Zeilen, Regelfall



Abb.14 - ost-west, parallel zu den Zeilen, südlich Lärmschutzbebauung



Abb. 15 - nord-süd, senkrecht zu den Zeilen, östlicher Erschließungsanger

4. Gestaltungskonzept Freiräume

Ein räumlich differenziertes System aus unterschiedlichen Freiraumtypen bildet die Grundstruktur und den grünen Rahmen des neuen Baugebiets und stellt dabei seine Freiraumversorgung ebenso wie seine Einbindung ins Stadtgebiet und Anbindung an übergeordnete Grün- und Freiraumstrukturen sicher. Dies sind insbesondere die großen öffentlichen Grünflächen im Bereich der Aubinger Lohe.

Der im neuen Wohngebiet zu erhaltende Baumbestand stellt ökologisch und gestalterisch ein großes Potenzial für die Freiflächen dar.

Es handelt sich um bestehende Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche (sog. Landbecktrasse) südlich des Quartiers Anger West, die „Ökofläche“ mit wertvollen Groß-/Altbäumen am nördlichen Kopf der „grünen Fuge“ zwischen den beiden Quartieren Anger Ost und Anger West, nennenswerte Bestände auf Nachbargrundstücken an der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze sowie erhaltenswerte Einzelbäume an der Henschel- und Federseestraße (vgl. Abb. 20).

Typische landschaftliche Elemente im Planungsgebiet sind darüber hinaus offene, extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie dichtere Gehölzbestände.

Prägende Baumarten im Baugebiet sind beispielsweise Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), jeweils auch mit einigen großkronigen Altbäumen vertreten. Der Charakter der südlich gelegenen Landbecktrasse wird stärker von Arten wie Silberweide (*Salix alba*) und einzelnen Salweiden (*Salix caprea*) bestimmt. Zudem kommen verteilt Bestände und Gruppen aus Hängebirken (*Betula pendula*) vor, eingestreut auch Einzelbäume wie Walnuss (*Juglans regia*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Vogel- und Traubenkirsche (*Prunus avium*, *Prunus padus*) sowie Fichte (*Picea abies*), Europäische Lärche (*Larix*

decidua) und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*). Daneben sind einheimische Großsträucher wie Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) zu finden.

Aufgrund ihrer Naturschutz- und Lebensraumfunktion sowie ihrer prägenden Bedeutung für das Stadtbild sind die zu erhaltenden Bestände vor Eingriffen zu schützen. Es dürfen insbesondere keine Flächenbefestigungen, Flächenversiegelungen, starr gegründete Einbauten oder konkurrierende, ungeeignete Unterpflanzungen im Wurzelraum erfolgen. Ebenso sind, insbesondere im Bereich der „Ökofläche“ nördlich der grünen Fuge und des Gehölzsaums an der nördlichen Grundstücksgrenze des Quartiers Anger Ost, dichter Unterwuchs, Bodenunebenheiten ebenso wie höhlenreiches Altholz, das teilweise Spechtlöcher aufweist, zu belassen.

Ziel des Gestaltungskonzepts Freiräume ist es, eine möglichst durchgängige Gestaltung der Freiflächen mit Leitgehölzarten, einheitlichen Materialien und Detaillösungen zu erreichen, die das Gebiet trotz unterschiedlicher Gebäudetypologien, Raumabfolgen sowie zeitlicher und räumlicher Bauabschnitte erlebbar zusammenhält. Es stellt damit die Basis und Leitlinie für die zu erstellenden Freiflächengestaltungspläne dar. Im Übrigen wird auf die Regelungen der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München verwiesen.

Das neue Wohngebiet gliedert sich in zwei ablesbare Quartiere, das von Geschoßwohnungsbauten geprägte Gebiet im Osten, folgend wie seine zentrale Erschließungsfläche als „Anger Ost“ bezeichnet, und die Reihenhausbebauung im Westen, nachstehend entsprechend „Anger West“ genannt.

Entsprechend der in Abschnitt 2.4 und 2.7. beschriebenen räumlichen Gliederung (vgl. Abb. 4) ergeben sich unterschiedliche strukturbildende Freiraumtypen, die in den folgenden Abschnitten detaillierter behandelt werden.



Abb. 16 - Freiflächen auf Baugrundstücken und öffentliche Grünflächen

4.1 Allgemeine Gestaltungsleitlinien

Wichtige Gestaltungsgrundsätze der Freiraumgestaltung, die für das gesamte Quartier zur Anwendung kommen, sind:

- *Fußläufige Durchgängigkeit und Barrierefreiheit* im gesamten Gebiet,
- *Nutzungsflexibilität und Funktionsüberlagerung* soweit möglich,
- *Verwendung standortgerechter Pflanzen und nachhaltiger Materialien,*
- *Beschränkung auf wenige Materialien und Detaillösungen,*
- *Entwicklung nachhaltiger baulicher Lösungen,*
- *Schaffung örtlicher Identität* durch Leitbaumarten, typische Materialien, Ausstattungen und Detail-Lösungen.

Eine akzentuierende Farbgebung ist den Gebäuden vorbehalten (vgl. Abschnitt 3.3 und Abb. 10 bis 12). Diese prägt insbesondere die Raumfolgen im Bereich der beiden

Erschließungsanger und der „grünen Fuge“.

Die Farbgebung in den Freiflächen ordnet sich diesem Konzept unter und wird bestimmt durch die mineralischen Tönungen natürlicher Steine z. B. für befestigte Flächen (vgl. 4.3.3) und die Pflanzenfarben im jahreszeitlichen Verlauf.

Dementsprechend beschränkt sich die vorgesehene Materialpalette in der Regel auf Naturstein (ggf. Pflaster, Mauersteine/Steinblöcke, Sand, Kies etc.), Beton (Pflaster, Platten, Sitzelemente) und Holz (Sitzauflagen, Spielelemente).

Im Bereich von Spielangeboten sind jedoch abweichende Materialien und Farben im Einzelfall zweckmäßig und wünschenswert.

Die wesentlichen Gestaltungselemente zur Umsetzung dieser Grundsätze sind:

- *Vegetationselemente und Grünstrukturen,*
- *befestigte Freiflächen,*
- *Spielflächen und -angebote sowie Elemente der Möblierung und Ausstattung.*

Für diese Hauptelemente werden folgende Gestaltungsleitlinien formuliert und beispielhaft veranschaulicht.

4.2 Freiraumtypen

Besonders relevant für das gesamte Erscheinungsbild des neuen Quartiers ist ein klares Konzept für eine durchgängige Gestaltung der Freiflächen im Baugebiet (vgl. Abb. 16). Die nutzbaren Freiflächen auf den Baugrundstücken setzen sich aus Gemeinschaftsflächen und privaten Freiflächen zusammen (vgl. Abb. 17 und 19).

Zu den Gemeinschaftsflächen gehören:

- private Erschließungsflächen in Form von *Wegen und Plätzen* (z.T. mit Geh-, Rad-, Fahr-, Leitungsrechten),
- *Vorgarten-/Hausvorzonen und Hauszüge* (Anger Ost),
- *Gemeinschaftsgrünflächen,*
- *(Kinder-)Spielflächen,*
- *Gemeinschaftsdachgärten,* einschließlich Spielplätzen.

Den privaten Freiflächen zuzuordnen sind:

- *Hauszüge* und ggf. Vorgärten (Anger West),
- den Reihenhausstrukturen zugeordnete *Gartenparzellen,*
- im Geschosswohnungsbau den Erdgeschosswohnungen zugeordnete *Wohnungsgärten,*
- *private Dachterrassen und Dachgärten.*

Eine Sonderform stellen die Außenspielflächen der beiden integrierten Kindertagesstätten dar.

4.2.1 Gemeinschaftsflächen

Wege, Plätze

Die Wege innerhalb der Quartiere, die teilweise mit Geh-, Rad-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, dienen als Wohnweg

vorrangig der (fußläufigen) Erschließung der Gebäude. Entsprechend der allgemeinen Gestaltungsleitlinien sollen sie zudem Aufenthaltsqualität und Beispielbarkeit aufweisen.

Aufgrund teilweise wechselnder Breiten im Bereich der grünen Fuge und leicht schwingendem Verlauf sind sie mit gebundener Deckschicht auszuführen. Zu den Gemeinschaftsgrün- und Spielflächen im Anger Ost bzw. den privaten Reihenhausgärten im Anger West sind die Wege mit einer einfachen, gestalterisch wenig wirksamen, im gesamten Baugebiet einheitlichen Einfassung zu begrenzen, z.B. einem Breitflachstahl, einer schmalen Pflasterzeile oder einem höhengleich anschließenden Kantenstein. Die Wohnwege entwässern soweit wie möglich über diese Einfassung in die anschließende Vegetationsfläche. Zwischen Wohnweg und Hausfassaden bzw. Wohnweg und Vorgartenzone verläuft ein Plattenband (Breite: 40 cm) als Traufe bzw. Einfassung. Die Breite des Wohnwegs beträgt in der Regel 3,00 m (vgl. 4.3.3).

Der *Eingangsort* im Nordosten (vgl. Abb. 4) an der Ecke Henschel-/Federseestraße bildet das Entrée zum neuen Wohngebiet. Gleichzeitig ist er Erschließungsfläche für die südlich des Platzes vorgesehene Einzelhandelseinrichtung und die nordwestlich vorgesehene Restauration. Er ist entsprechend als eigenständig gestalteter steinerter Platz (Pflaster, Platten) auszubilden. Ein von den Straßen aus sichtbares, identitätsstiftendes Element (Brunnen, Maibaum) ist denkbar und wünschenswert, sofern funktional möglich.

Im Bereich der geplanten Gastronomie ist eine Fläche für Außenbestuhlung vorzusehen. Zwischen Außengastronomie und übriger Platzfläche sollte sofern funktional möglich –als subtile Abgrenzung und Zonierungshilfe– eine mehrfach nutzbare, konsumfreie Sitzgelegenheit, z.B. in Form einer Sitzmauer, angeboten werden.

Die notwendigen *Flächen für die Feuerwehr* innerhalb der Quartiere sind soweit wie möglich mit den Wohnwegen zu überlagern. Sichtbar ausgebildete Kurvenradien werden möglichst vermieden. Für die Feuerwehr erforderliche Flächenbefestigungen



Abb. 17 - Gemeinschaftsflächen auf Baugrundstücken

zwischen Wohnweg und Spielflächen sind zum Spielen nutzbar zu gestalten, z.B. als verbreiteter Wohnweg mit Hüpfspielen o.ä. (vgl. 4.3.3).

Vorgarten-/Hausvorzonen und Hauszugänge nordseitig (Anger Ost)

Je nach genauer Situierung der Wohnwege und in Abhängigkeit von der Lage der Baukörper innerhalb des Bauraums entstehen auf der Nordseite unterschiedlich große Hausvorzonen, die zu den Gemeinschaftsflächen zählen. Diese Flächen sind mit Ausnahme von Belagsflächen für Hauszugänge und Besucher-Fahrradstellplätze als grüne Vorgartenzone mit geeigneten Pflanzungen zu gestalten (vgl. 4.3.1).

Fahrradstellplätze sowie Zugangswege und Vorplätze im Bereich der Hauseingänge schließen an das den Wohnweg begrenzende Plattenband im gleichen Plattenmaterial an (vgl. 4.3.3).

Um eine Zergliederung der Vorgartenzone zu vermeiden, ist pro Hauseingang jeweils nur eine Fahrradabstellfläche vorzusehen, die dem Hauseingang unmittelbar zuzuordnen ist.

Gemeinschaftsgrünflächen

An die max. 5 m tiefen Wohnungsgärten der Erdgeschoßwohnungen im Anger Ost schließen südseitig Gemeinschaftsgrünflächen an, deren Breite sich aus der genauen Situierung der Wohnwege ergibt. In der Regel sind diese als vielfältig nutzbare und beispielbare Rasenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Im Bereich des Quartiers Anger Ost sind hier – insbesondere für Kleinkinder – geeignete Spielangebote zu integrieren.

Je nach Zuschnitt und Gestaltung der Grünflächen können auch Pflanzstreifen mit Stauden und Gräsern angelegt werden. Im Bereich der Gemeinschaftsgrünflächen der grünen Fuge sind prägende



Abb. 18 - Feuerwehr-Erschließung

Baumpflanzungen vorzusehen (vgl. 4.3.1).

Außenspielflächen Kindertagesstätten
Den *Außenspielflächen der Kindertagesstätten* kommt – neben ihrer Funktion als Spielraum – eine wichtige Bedeutung für die Durchgrünung des Gebiets zu. Hier sind entsprechende Baumpflanzungen vorzusehen (vgl. 4.3.1).

Da für *Spielflächen* entlang der Wohnwege überwiegend langgestreckte Flächen zur Verfügung stehen, sind diese als lineare Spielbänder zu organisieren. Hierfür sind vielfältig nutzbare Elemente zu entwickeln, die immer wieder neu kombiniert werden können, wie z.B. Sitzelemente mit Mehrfachfunktion (Balancieren, Hüpfen etc.), Belagsbänder für unterschiedliche Bewegungsformen oder langrechteckige Sand-/Feinkiesflächen mit geeigneter Geräteausstattung und Einfassungen aus Sitzkanten. Um attraktive Spielangebote

machen zu können, sind die erforderlichen Kleinkinderspielplätze nach Möglichkeit zu kompakteren Spielachsen in geeigneten Bereichen zusammenzulegen oder als Spielbänder auszuführen (vgl. Abb. 17). Zu den Wohnwegen hin sollen sich Grün- und Spielflächen ohne raumwirksame Abgrenzungen öffnen, zu den privaten Wohnungsgärten hin sind die unter 4.3.1 aufgeführten Schnitthecken bzw. ergänzend Pflanz- und Gräserbänder, ggf. kombiniert mit Sitzkanten/Sitzmauern vorzusehen.

Gemeinschaftsdachgärten

Im Bereich von Gemeinschaftsdachgärten (WA (2) und WA (7)) ist eine geeignete Begrünung vorzusehen. Durch Aufkantungungen, z.B. im Bereich der Umwehung/Attika soll eine intensivere Begrünung auch mit geeigneten Gehölz-/Straucharten, z.B. *Betula humilis/nana* (Strauch-Birke) und andere geeignete *Betula*-Arten, *Perovskia*



Abb. 19 - Private Wohnungsgärten/ Dachgärten

abrotanoides (Blauraute), Pinus mugo (Latsche, Legföhre, in Sorten) etc. und Staudenarten vorgesehen werden.

In die Gemeinschaftsdachgärten sind situationsgerechte Spielflächen zu integrieren, wie z.B. Holzdecks, Sandkästen, für das Dach entsprechende Spielgeräte oder Spieltopographien aus Kunststoffbelag.

4.2.2 Private Freiflächen/Wohnungs- und Dachgärten

Im Anger West grenzen die Wohnwege unmittelbar an die nördlichen Bauräume an, so dass sich Vorgärten im Norden der Gebäude lediglich durch das Abrücken von den Baugrenzen ergeben können. Eine Ausnahme davon stellt lediglich der Bau- raum unmittelbar südlich des Kleiberweges mit einer zirka 5 m tiefen Vorgartenzone dar, sodass hier eine Pufferzone zum stärker befahrenen Kleiberweg entsteht. Zu den *Privatgärten* zählen die Gärten an

den Reihenhausstrukturen im Anger West und die Wohnungsgärten und Terrassen an den Erdgeschoßwohnungen im Anger Ost (vgl. Abb. 19). Die Tiefe der Wohnungsgärten im Anger Ost beträgt max. 5 m. In den Reiheneckgärten im Anger West ist jeweils ein kleiner Baum (Wuchsklasse III) zu pflanzen, für die nur schmalen Wohnungsgärten im Anger Ost gibt es bezüglich Baumpflanzungen keine Vorgaben (vgl. 4.3.1 und Abb. 20).

Um neben den privaten Wohnungsgärten weitere private Flächen zu ermöglichen, werden hauptsächlich im Anger Ost *private Dachgärten* und -terrassen geschaffen.

4.3 Freiraumelemente

Die wesentlichen raumwirksamen Gestaltungselemente sind neben Bäumen, Sträuchern und Grünstrukturen wie Hecken, Stauden- und Gräserpflanzungen auch Einfriedungen bzw. Abgrenzungen und Übergänge zwischen verschiedenen Freiraumtypen sowie Befestigungen für Wege, Hausvorplätze und Hauszugänge.

Ebenso wirken sich Ausstattung und Mobiliar auf das Erscheinungsbild des Baugebietes aus.

4.3.1 Vegetationselemente und Grünstrukturen

Die Grünstruktur im neuen Wohngebiet wird zum einen durch erhaltene Baumbestände vor allem im Randbereich der Gebietsgrenzen sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche, zum anderen durch Neupflanzungen gebildet.

Dabei handelt es sich vor allem um Bäume (Hochstämme) aller drei Wuchsklassen (WK I bis III), gepflanzt als Solitär oder Gruppe sowie Schnitthecken, Stauden-/Gräserpflanzungen und (benutzbare) Rasenflächen. Dieses Grüngerüst ist zusätzlich durch freiwachsende Sträucher individuell zu ergänzen.

Die Flächen unter den neu zu pflanzenden Bäumen außerhalb zusammenhängender Bestände sollen grundsätzlich begehbar bzw. nutzbar oder – mit geeigneten Stauden unterpflanzt – visuell erlebbar bleiben. Flächige Strauch-/Gehölzpflanzungen sind über vorhandene Bestände hinaus nicht vorzusehen.

Baumpflanzungen

Die zur Neupflanzung vorgeschlagenen Baumarten orientieren sich einerseits am Bestand, sollen diesen andererseits aber auch gestalterisch ergänzen und das vorhandene Artenspektrum erweitern. Das Gestaltungskonzept sieht Neupflanzungen von großen, mittelgroßen und kleinen Bäumen (WK I - III) vor (vgl. Abb. 20). Um die Ablesbarkeit der Freiraumstruktur und die Identität der unterschiedlichen Quartiere und Räume zu stärken, werden

ihnen jeweils Leitbaumarten zugewiesen, die anteilmäßig dominieren.

Die *grüne Fuge* gliedert das Baugebiet in die beiden Bereiche Anger Ost und Anger West und knüpft im Süden an die öffentlichen Grünflächen im Vorfeld der Aubinger Lohe und im Norden an den vorhandenen Altbaumbestand südlich des Kleiberwegs an. Sie verläuft als Gemeinschaftsgrünfläche zwischen Anger West und Anger Ost und besitzt damit als markante Grün- und Wegeverbindung in Nord-Südrichtung eine besondere Bedeutung. Einen wesentlichen Beitrag für ein stabiles Grüngerüst im Baugebiet stellen die großen Bäume (WK I) im Bereich der grünen Fuge dar. Nutzbare Rasenflächen begleiten die Baumpflanzung, die aus Stiel- und Traubeneichen besteht (vgl. Abb. 20). Das Artenspektrum vermittelt zwischen den Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden und der Ökofläche im Norden.

Im *Anger West* im Bereich der Gemeinschaftsfläche südlich der Bestandsbebauung am Kleiberweg und nördlich des Wohnweges ist als Rahmeneingrünung die Pflanzung einer Baumreihe aus acht mittelgroßen Bäumen (WK II, Gefülltblühende Vogelkirsche - *Prunus avium* ‚Plena‘) vorgesehen. Darüber hinaus ist für die Reihenhauseckgärten jeweils die Pflanzung eines kleinen Baumes (WK III, z.B. Zierapfel - *Malus*-Arten) vorzusehen, um eine ansprechende Durchgrünung im Bereich der kleinteiligen Gartenparzellen zu erzielen.

Im *Anger Ost* mit seinem höheren Geschosswohnungsbau ist hingegen die Durchgrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen (WK I und II) im Bereich der Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Dabei sind die großen Bäume (WK I) vorzugsweise in den nicht durch Tiefgaragen unterbauten Bereichen zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind über die Teilbaugebiete im Anger Ost so zu verteilen, dass das Gebiet insgesamt ein robustes Grüngerüst erhält.

Außenspielflächen Kindertagesstätten

Für die Außenanlagen der Kindertagesstätte sind ebenfalls mittelgroße (WK II) und



Abb. 20 - Baumpflanzungen

große Bäume (WK I) vorzusehen.

Für die Durchgrünung des neuen Wohngebiets sind nachstehende Leitbilder bzw. Leitgehölze der großen, mittelgroßen und kleinen Bäume (WK I, II und III) als Hochstämme vorgesehen.

Grüne Fuge: Eichen-Hain

- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)

Quartier Anger Ost: Frucht und Farbe

Große Bäume (WK I):

- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Sophora japonica (Schnurbaum)

Mittelgroße Bäume (WK II):

- Sorbus aucuparia, in geeigneten Sorten (Eberesche, Vogelbeere)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

Quartier Anger West: Blütenbäume

Mittelgroße Bäume (WK II):

- Fraxinus ornus (Blumen-, Mannaesche)
- Prunus avium ‚Plena‘ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Stadtbirne, chinesische Wildbirne)
- Obstbaumhochstämme

Kleine Bäume (WK III):

- Malus-Arten/-Sorten, z.B. ‚Evereste‘, ‚Hillieri‘, ‚Golden Hornet‘, ‚John Downie‘ (Zierapfel)
- Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)

Hecken

Neben Bäumen und Baumgruppen sieht das Gestaltungskonzept vor allem Schnitthecken als klar definierte Abgrenzungen bzw. Umfriedungen von Wohnungsgärten bzw. Kindertagesaußenspielflächen vor. Zur Wahrung der Privatsphäre der max. 5 m tiefen, den Erdgeschoßwohnungen im Anger Ost zugeordneten Wohnungsgärten als auch

der den Reihenhausstrukturen zugeordneten Wohnungsgärten im Anger West sind schmalwüchsige, geschnittene Laubhecken folgender Arten mit einer Mindesthöhe von 1,20 m und einer Maximalhöhe von 1,50 m zu pflanzen. Dies gilt auch für die Abgrenzung der Kindertagesaußen-spielflächen mit der Maßgabe, dass die Schnitthecken aus Sicherheitsgründen in diesen Bereichen ohne Höhenbegrenzung zulässig sind. Einfriedungen und Hecken sind je Bauraum einheitlich zu gestalten. Bei den Sonderformen (Private Dachgärten und Gemeinschaftsdachgärten) ist ebenfalls eine Schnitthecke in Kombination mit zulässigen Brüstungen möglich, allerdings ist deren Höhe auf max. 1 m begrenzt.

Folgende Gehölz-Arten stehen dabei zur Auswahl:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Ligustrum ovalifolium* (Ovalblättriger Liguster)
- *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), auch Sorte „Atrovirens“
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)

Grundstücksgrenzen zwischen privaten Wohnungsgärten sollen über den baulich vorgesehenen Sichtschutz im Bereich der EG-Wohnungsgärten und Reihenterrassen hinaus (vgl. Abschnitt 3.3.) nur soweit erforderlich, einheitlich und zurückhaltend und vorzugsweise mit Vegetationselementen wie niedrige bis halbhohes Schnitthecken (Reihenhausgärten Anger West) oder Pflanzstreifen mit Stauden oder niedrigen Hecken (Wohnungsgärten Anger Ost) gekennzeichnet werden.

Stauden- und Gräserbänder

Im Anger Ost können ergänzend zu den Schnitthecken zwischen Wohnungsgärten und Gemeinschaftsfläche als zusätzliches Element begleitend zu den Spielflächen bei entsprechender Platzverfügbarkeit bandartig ausgebildete Pflanzungen aus Gräsern (Anteil 50 bis 70 %) und Stauden (Anteil 30 bis 50 %) in einer Breite von 1 m bis 2,5 m vorgesehen werden.

Leitarten für diese Pflanzbänder sind:

- *Calamagrostis acutiflora* (Reitgras)
- *Festuca ovina* (Schafschwingel)
- *Miscanthus sinensis* (Chinaschilf)
- Pennisetum-Arten (Lampenputzergras)
- Stipa-Arten (Silberähren-/Federgras)
- Allium-Arten (Sternkugellauch)
- *Gaura lindheimeri* (Weiße Prachtkerze)
- *Knautia macedonia* (Witwenblume)
- *Phlomis russeliana* (Gelbes Brandkraut)
- Salvia-Arten (Salbei) etc.

Ergänzt bzw. verstärkt werden können diese Pflanzbänder durch als Einfassung der benachbarten Spielflächen angeordnete Sitzelemente bzw. Sitzmauern aus Naturstein oder Beton (vgl. 4.3.4).

Die *Vorgarten-/Hausvorzonen* im Quartier Anger Ost (vgl. 4.2.1) sind als robuste Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten, da sich Rasen für die überwiegend schattigen Flächen entlang der Nordfassade nicht eignen. Die maximale Tiefe dieser Pflanzungen liegt bei 3 m. In Anlehnung an die (sonnigen) Pflanzbänder an den südlichen Grenzen der Wohnungsgärten zum Gemeinschaftsgrün können hier u.a. folgende schattenverträgliche Gräser (Anteil 50 bis 70 %) und Stauden (30 bis 40 %) verwendet werden:

- *Miscanthus sinensis* (Chinaschilf)
- Carex-Arten (Segge), Luzula-Arten (Simse)
- *Sesleria autumnalis* (Herbstkopfgas)
- Epimedium-Arten (Elfenblume)
- *Hemerocallis*-Arten (Taglilie)

4.3.2 Bauliche Abgrenzungen

Zäune

Zusätzlich zu den Schnitthecken aus Laubgehölzen sind zur Abgrenzung der Privatgärten zu den Gemeinschaftsflächen offene Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig

Sind Zäune zwischen den einzelnen Wohnungsgärten gewünscht, sollen diese je Bauraum einheitlich gestaltet sein und möglichst in Pflanzungen (Hecke, Sträucher, Stauden) integriert werden Die Zaunhöhe ist auf max. 1,20 m zu begrenzen. Für die Einfriedungen der



Abb. 21 - Abgrenzungen

Kindertageseinrichtungen liegt die maximal zulässige Höhe aus Sicherheitsgründen bei 1,50 m. Die Einfriedungen der Wohnungsgärten im Quartier Anger Ost sowie bei beiden Kindertageseinrichtungen sind dabei zur Innenseite der Schnitthecken, d.h. den Wohnungsgärten bzw. den Außenspielbereichen der Kindertagesstätten zugewandt, anzuordnen. Ansonsten sind Zäune grundsätzlich nicht zulässig, um den offenen Charakter des Baugebietes nicht einzuschränken (vgl. Abb. 21).

Um die räumliche Öffnung der „grünen Fuge“ nicht einzuschränken, sind Zäune zu dieser Gemeinschaftsfläche hin in Verlängerung der Baulinien anzuordnen. Für Hecken (vgl. 4.3.1) gilt entsprechendes.

Stützmauern

Zum Abfangen von Höhenunterschieden und Schaffung von barrierefreien Zugängen ist in verschiedenen Bereichen zwischen den Teilbaugebieten die Errichtung

von Stützmauern zulässig. Die Höhe der Stützmauern ist dabei auf 1,00 m begrenzt, lediglich für das Teilbaugebiet WA 6 südwestlich der Henschelstraße ist die Höhe bis 1,50 m zulässig, da hier ein größerer Höhensprung zu bewältigen ist. Als Absturzsicherung ist in diesem Bereich ein zusätzliches Geländer bzw. ein Zaun vorzusehen, der um mind. 0,5 m von der Mauerkrone abzurücken und in eine Pflanzung zu integrieren ist.

Um Wasserdurchlässigkeit und spontane Besiedelung durch Pflanzen- und Tierarten zu ermöglichen, sind Stützmauern im Anger West ausschließlich als Stützkonstruktionen aus Gabionen oder Trockenmauern auszuführen. Ihr Querschnitt befindet sich vollständig in der privaten Freifläche.

Die erforderliche Stützmauer im Anger Ost (Teilbaugebiet WA 6) ist entsprechend der Gebäudegestaltung zu entwickeln. Die räumliche Situation ist hier nutzbar und

attraktiv zu gestalten, z.B. durch Sitznischen oder durch ein der Stützwand zum Wohnweg hin vorgelagertes Sitzelement und/oder Begrünung der Mauer (vgl. Abb. 24).

4.3.3 Flächenbefestigungen/ Bodenbeläge

Wesentlicher Bestandteil der Gestaltung sind – neben den Grünflächen und –strukturen– die Befestigung der Erschließungsflächen mit Belagsmaterialien. Die Gestaltung der Bodenbeläge folgt einem durchgängigen Konzept, das sich hinsichtlich Farbgebung, Materialwahl und Flächentypus durch alle Bauabschnitte zieht. Im Sinne eines integrativen Raumverständnisses und einer möglichst lückenlosen Barrierefreiheit des Gebiets im Sinne der DIN 18040-3 sind Grenzen zwischen befestigten Flächen unterschiedlicher Funktion stufenlos zu gestalten. Eine gliedernde Funktionszuweisung soll vielmehr über unterschiedliche Rauigkeiten der jeweiligen Oberflächen und bei Bedarf über visuell wirksame Farbnuancen und -kontraste (hell, mittel, dunkel) in Kombination damit erfolgen.

Innerhalb der stark wirksamen und farbig herausgearbeiteten Raumwirkung der Gebäude (vgl. Abschnitt 3.3), die in den Freiräumen der Orientierung und Wiedererkennung dient, stellen die zwischen diesen unterschiedlichen Flächenqualitäten entstehenden Grenzlinien ein subtiles Orientierungssystem dar, ohne die räumliche Gesamtheit unnötig zu zergliedern. Belagsmaterialien wie Platten sollen dabei ausschließlich in Grauschattierungen (lichtgrau – mittelgrau – dunkelgrau/anthrazit) verwendet werden. Gebunden auszuführende Wegedecken können wärmere Farbnuancen (sandfarben) enthalten (vgl. Abb. 25).

Die wichtigsten flächigen und linearen Belagselemente, der „Wohnweg“ und die „Traufe“ werden nachstehend hinsichtlich ihrer Gestaltung beschrieben.

Belag Wohnwege

Die Deckschicht und die Einfassung/Abgrenzung der Wohnwege sind

durchgängig und einheitlich als homogene Fläche, z.B. als Farb- / Dränasphalt, Olympiamastix oder polymergebundene Einstreudecke zu gestalten. Zu Gemeinschaftsflächen oder Privatgärten hin werden die Wohnwege mit einer einfachen, gestalterisch wenig wirksamen Einfassung begrenzt. Dabei stehen folgende Materialien zur Auswahl: Breitflachstahl, schmale Pflasterzeile oder ein höhengleich anschließender Kantenstein. Die Einfassung ist für das gesamte Baugebiet einheitlich zu wählen. Die Wohnwege entwässern soweit wie möglich über diese Einfassung in die anschließende Grünfläche. Zu den Gebäuden oder Vorgarten-/Hausvorzonen hin werden die Wohnwege mit einem Plattenband, der ‚Traufe‘, eingefasst (vgl. Abb. 26).

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg im Bereich der grünen Fuge, der im Norden an den Kleiberweg und im Süden an die Federseestraße anschließt, stellt eine wichtige Verbindung zwischen der Aubinger Lohe im Süden und dem Ortskern im Nordosten dar. Er verläuft zwar auf Privatgrund, ist aber für die Öffentlichkeit nutzbar. Diese Bedeutung wird neben markanten, den Weg begleitenden Baumpflanzungen durch kleine platzartige Aufweitungen im Bereich von Wegekreuzungen betont. Die Einfassung/Abgrenzung zu anschließenden Grünflächen kann mit hochkant gestelltem Breitflachstahl oder einer schmalen Pflasterzeile, alternativ mit einem höhengleich anschließenden Kantenstein erfolgen.

Plattenband/Traufe, Plattenbeläge

Die Traufe bildet in Form eines Plattenbandes den Übergang der Gebäudefassaden an direkt anschließende Belagsflächen bzw. Wohnwege und gewährleistet eine gestalterisch hochwertige Bauausführung, auch im Bereich gebundener Wegedecken. In das Plattenband können in geeigneten Abschnitten Sitzgelegenheiten, z.B. Sitzblöcke bzw. Sitzmauern gleicher Breite aus Naturstein oder Beton mit Holzauflage integriert werden. Zäune sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Diese Plattenbänder sind mindestens jeweils im Anger Ost und im Anger West

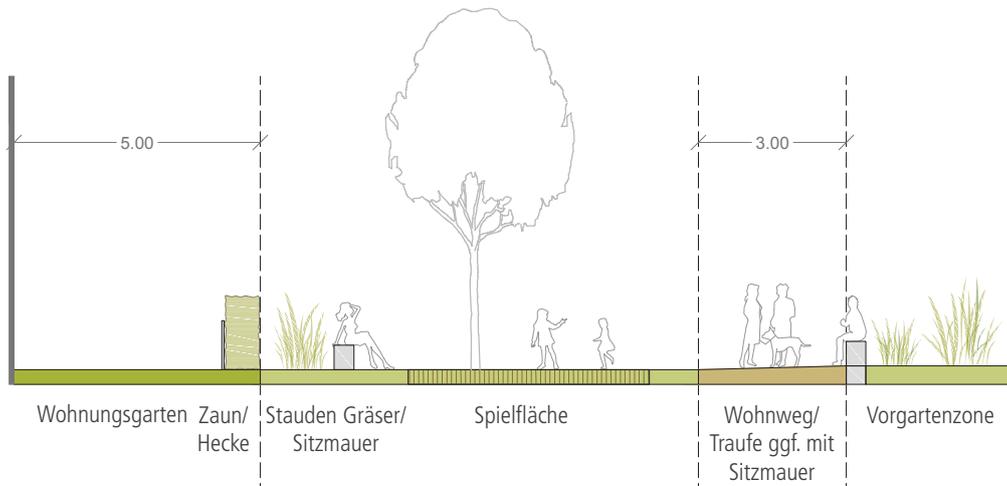


Abb. 22 - Abgrenzungen und Übergänge im Quartier Anger Ost

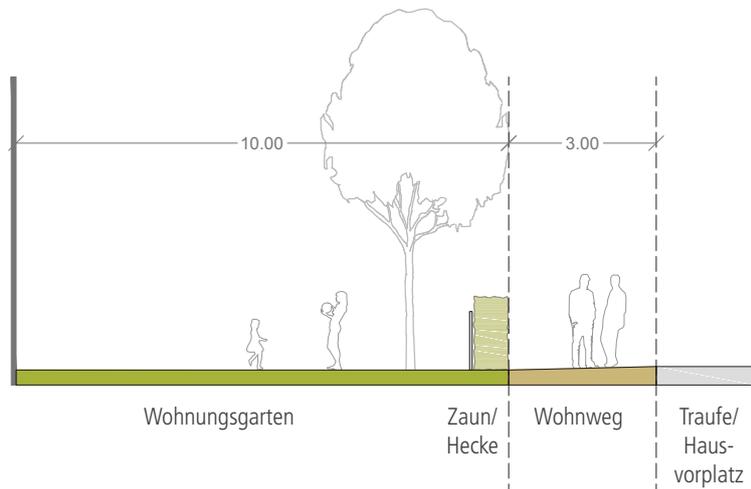


Abb. 23 - Abgrenzungen und Übergänge im Quartier Anger West

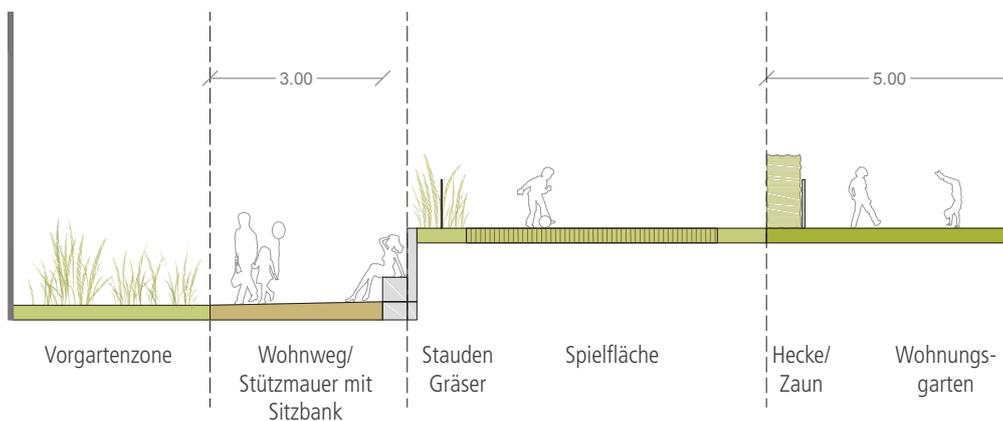


Abb. 24 - Stützmauer im Bereich Anger Ost (WA 6)



Abb. 25 - Mögliches Farbspektrum für Beläge

einheitlich und aus dem gleichen Belagsmaterial zu gestalten, z.B. als 0,40 m breite Läuferzeile aus rechteckigen oder quadratischen Platten, die dem Plattenmaterial der Hauszugänge/Eingangsbereiche entsprechen.

Mit entsprechenden Farbwerten (Hell-Dunkel-Kontrast) und Profilierungen (Rillen, Noppen) kann die Traufplatte zusätzlich als Leitlinie für Menschen mit (Seh-) Behinderung dienen, z.B. im Bereich der Hauszugänge.

Fahrradstellplätze

Außerhalb der Tiefgaragen erforderliche Abstellflächen für Fahrräder sind im Bereich der Hauszugänge anzuordnen und mit dem gleichen Plattenmaterial zu befestigen. Um zusammenhängende Pflanzungen im Bereich der Vorgarten-/ Hausvorzonen sicher zu stellen, sind die Belagsflächen für Fahrräder jeweils direkt an die Belagsflächen der Hauszugänge

ein- oder beidseitig anzuschließen.

Belag Quartiersplatz

Dem Quartiersplatz im Nordosten an der Henschelstraße kommt als Eingangsort besondere gestalterische Bedeutung zu. Dieser Bedeutung soll durch eine entsprechend hochwertige Belagsgestaltung, die von den übrigen Flächen abweichen kann, Rechnung getragen werden. Dies kann beispielsweise in Form von großformatigen Natur- oder Betonsteinplatten oder hochwertiger Ortbetonoberfläche realisiert werden.

Sonstige Belagsflächen

Notwendige Stellflächen für Wertstoff- und Abfallbehälter sind in den Gebäuden untergebracht (vgl. 3.5). Flächen für die Bereitstellung der Behälter am Abholtag sind im Bereich der Tiefgaragenzu- und ausfahrten unterzubringen. Die Belagsgestaltung ist hier aus dem Kontext zu entwickeln und

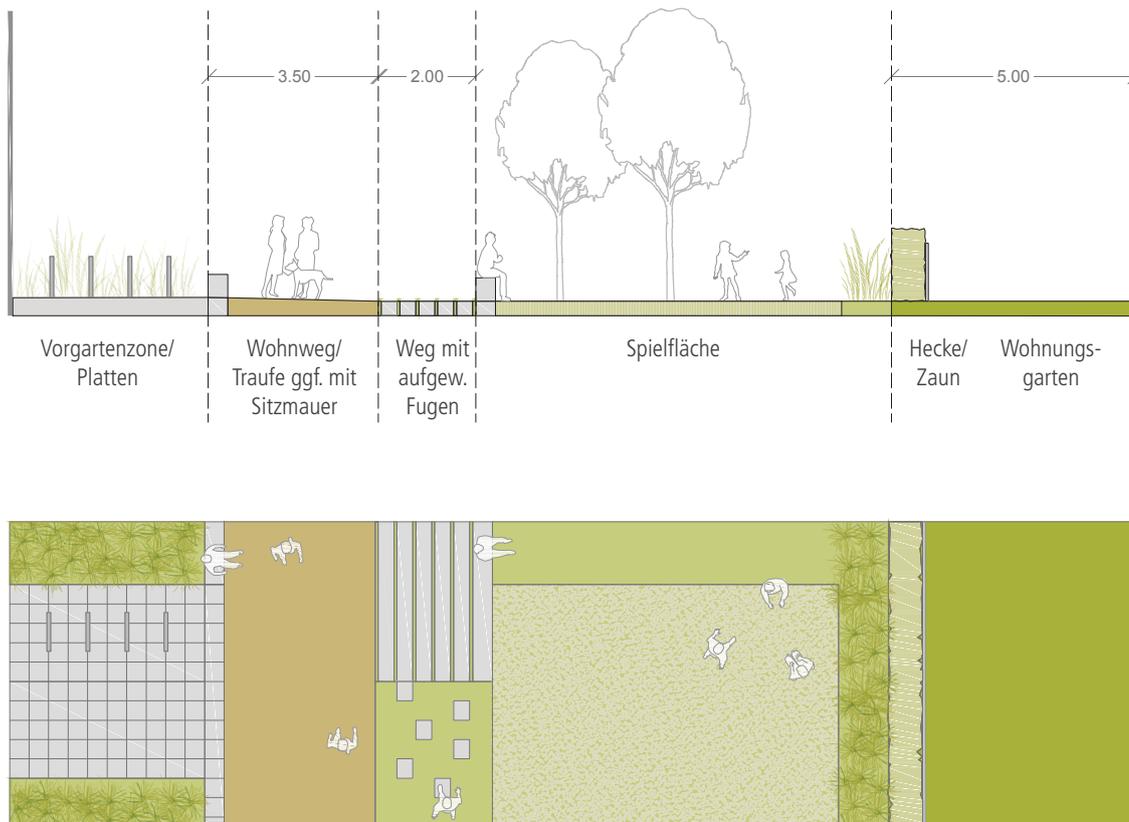


Abb. 26 - Belagselemente im Bereich Anger Ost

in der Regel den benachbarten Flächen anzugleichen.

Die notwendigen Flächen für die Feuerwehrzufahrten sind in der Regel auf die befestigten Flächen der Wohnwege zu legen. Im Bereich von Kurvenradien sind, z.B. im Bereich der grünen Fuge, platzartige Aufweitungen der Wohnwege vorzusehen. Alternativ sind die Wohnwege mit bespielbaren Belagsbändern, z.B. farbiger Belag/Hüpfspiele, oder geeigneten Belagsstreifen mit Vegetationsfugen zu verbreitern (vgl. Abb. 26).

4.3.4 Sonstige Freiraumelemente

Spielangebote

Grundsätzlich sollen alle zugänglichen Freiflächen im Gebiet für alle Generationen attraktiv und in diesem Sinne anzueignen sein.

Die auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Spielbereiche für Kleinkinder

sind auf der Grundlage einer schlüssigen Gesamtkonzeption der „Spielbänder“ (vgl. 4.2.1) zu gestalten, die mit einer additiven Anordnung monofunktionaler Spielgeräte nicht zu erreichen ist. Vielfältig interpretierbare Spiel- und Bewegungsangebote sollen überwiegen.

Neben Vegetationselementen und natürlichen Schüttstoffen wie Sand und Kies sollte vor allem Holz das Leitmaterial für Spielanlagen sein (vgl. Abb. 28 und 29).

Im Bereich der Spielangebote können jedoch abweichende Materialien und Farben zweckmäßig und wünschenswert sein (z.B. farbige, bespielbare Belagsflächen entlang von Wohnwegen). Diese sind jedoch auf sorgsam konzipierte und abgestimmte Einzelfälle zu beschränken.

Möblierung und Ausstattung

Die Ausstattung des Gebiets mit notwendigen punktuellen Elementen, Möblierungen,

Freiraumelemente auf Baugrundstücken



Abb. 27 - Mögliche Gestaltung von Sitzelementen aus Beton vor Pflanzstreifen



Abb. 28 und 29 - Mögliche Gestaltung der Spielbänder mit Materialien wie Feinkies, Sand, Holz und Abgrenzungen mit Sitzblöcken aus Nagelfluh



Beleuchtung und sonstiger Ausstattung sollte auf einer einheitlichen Gesamtkonzeption basieren. Es sollten wenige, immer wieder kehrende Elemente über die Bauabschnittsgrenzen hinweg verwendet werden.

Auch hier ist auf Mehrfunktionalität zu achten. Notwendige Absperrungen können z.B. gleichzeitig Fahrradbügel oder Sitzelement sein.

Wesentliche Bedeutung unter den Ausstattungselementen haben Sitzgelegenheiten. Hier sollte ein einheitlicher Typus für das gesamte Baugebiet entwickelt werden in Form langgestreckter Sitzmauern oder Sitzblöcke aus Beton oder Naturstein mit Holzauflagen. Mit 0,40 m Breite können diese in das Plattenband der „Traufe“ im Bereich der Vorgarten-/Hausvorzonen integriert werden und in geeigneten Abschnitten auch schattige Sitzgelegenheiten bieten. Ebenso können diese Elemente dazu dienen, Spielbereiche aufzuwerten, zu definieren und abzugrenzen (vgl. Abb. 27 bis 29).

Beleuchtung

Im Quartier Anger Ost ist eine hinreichende Ausleuchtung der Wohnwege wünschenswert. Um Blendeffekte in den höheren Stockwerken zu vermeiden, sollten hier Pollerleuchten bzw. Leuchtbänder in Sitzkanten und Sitzmauern im Bereich der Gemeinschaftsgrünflächen vorgesehen werden.

Im Quartier Anger West kann bei den in Ost-Westrichtung verlaufenden Wohnwegen aufgrund der Beleuchtung der Hauseingänge auf zusätzliche Außenleuchten verzichtet werden. Darüber hinaus notwendige Leuchten sind im Bereich der Gemeinschaftsgrünflächen zu platzieren.

4.4 Empfehlungen für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

Das Pflanzkonzept der Freiflächen auf den Baugrundstücken wird ergänzt durch Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (vgl. 4.4.1), der beiden Erschließungsanger sowie entlang der Federseestraße, hier insbesondere im Bereich der Aufweitung (vgl. 4.4.2). Dies soll vor allem mit großen Bäumen (WK I) erfolgen, da hier ausreichend nicht unterbauter Platz vorhanden ist. Zusätzlich ist auch die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen (WK II) erwünscht.

4.4.1 Öffentliche Grünflächen

Leitbild für die öffentliche Grünfläche ist eine Parkfläche mit offenen, benutzbaren Rasen- bzw. Wiesenflächen und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen (vorzugsweise Dreiergruppen).

Im Bereich der Kinderspielfläche besteht eine Geländestruktur bzw. Böschung (Höhe etwa 0,60 m), die im Bereich des Baumbestandes verläuft. Diese soll unter den bestehenden Bäumen unverändert erhalten und als westliche Abgrenzung der zentralen Spielfläche in die Gestaltung des Spielplatzes integriert werden.

Zwischen öffentlicher Grünfläche und dem Quartier Anger West entsteht ein Höhenunterschied von bis zu ca. 1,00 m zur geplanten Fußbodenoberkante der Reihenhausbebauung. Unter Berücksichtigung des Baumbestands kann der Höhenunterschied alternativ zur durchgängigen baulichen Kante in Form von Stützmauern (vgl. 4.3.2) auch als durchgängige, weich modellierte Böschung im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgebildet werden, die als ca. 5 m breiter, ein- bis zweischüriger Wiesenstreifen mit einzelnen Strauchgruppen gestaltet werden kann. Dabei ist eine der beiden Alternativen in Abstimmung mit dem Baureferat für den gesamten betroffenen Abschnitt im Übergang der Wohnbebauung Anger West zur öffentlichen Grünfläche zu wählen.

Baumpflanzungen

Die für die öffentliche Grünfläche vorgeschlagenen Leitbäume orientieren sich an

dem zuvor beschriebenen Leitbild. Im Einzelfall ist eine raumbildende Unterpflanzung denkbar. Im Bereich von Wegkreuzungen und am Kinderspielplatz werden lichte Baumgruppen beispielsweise aus Birke und Zitterpappel oder Linden vorgeschlagen.

Folgende Baumarten werden zur Auswahl empfohlen:

Große Bäume (WK I):

- *Populus canescens* (Graupappel)
- *Populus tremula* (Zitterpappel)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

Mittelgroße Bäume (WK II):

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus cordata* (Herzblättrige Erle)
- *Alnus x spaethii* (Späths Erle)
- *Betula pendula* (Weißbirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)

Wege

Die Wege in der öffentlichen Grünfläche können wechselnde Breiten von 2,0 bis 4,5 m aufweisen, um eine Rhythmisierung der Bewegungen zu erreichen (joggen, gehen, überholen, ausweichen, stehen bleiben und verweilen) schnelles Fahrradfahren zu erschweren bzw. umsichtiges zu fördern. Die Gestaltung der Wegeflächen in der öffentlichen Grünfläche und der grünen Fuge, insbesondere im Bereich der Anschlüsse, ist aufeinander abzustimmen. Wünschenswert ist ein durchgängiges, einheitliches Erscheinungsbild in der Wegekonzeption.

Spielfläche und Ausstattungen

Der Kinderspielplatz im Osten der öffentlichen Grünfläche ist als attraktives, naturhaft wirkendes Spielangebot für 6- bis 12-jährige Schulkinder zu gestalten. Denkbar ist ein „Stangenwald“ bzw. eine Spielandschaft mit integrierten Bäumen, die sich harmonisch in den Grünzug einfügt.

Im Bereich des Spielplatzes und wegbegleitend, insbesondere im Bereich größerer Wegebreiten, sollten mehrfach nutzbare Sitzgelegenheiten, z.B. in Form von Sitzmauern möglichst analog zu den

Elementen im Baugebiet, angeboten werden.

4.4.2. Verkehrsflächen

Leitbild für die beiden Erschließungsstiche ist eine angerartige Gestaltung, die nicht reine Erschließungsfunktion aufweist, sondern durch identitätsstiftende Gestaltungselemente den Raum zur Kommunikations- und Begegnungszone macht. Die zentralen Erschließungsanger werden jeweils von den Stirnseiten der angrenzenden Gebäude als räumliche Einheit definiert. Jeder Anger ist grundsätzlich als vielfältig genutzte Platzfläche zu verstehen.

Nach Möglichkeit soll der Querschnitt der Erschließungsanger möglichst wenig trennende Übergänge aufweisen. Eine Ausstattung dieser Fläche mit kommunikativen Elementen ist wünschenswert. Gleichzeitig könnten diese die Fläche vor unzulässigem Befahren schützen.

Der Anschluss der öffentlichen Verkehrsflächen/Gehwege an die Hausfassaden sollte als durchgängiges Plattenband analog bzw. materialgleich zur ‚Traufe‘ (vgl. 4.3.3) ausgebildet werden.

Baumpflanzungen

Der Erschließungsanger Ost bietet im nördlichen Abschnitt zusätzlichen Platz für einen 3 m breiten, mit Großbäumen (z.B. Walnuss, Tulpenbaum) bepflanzten, angerartigen Grünstreifen. Wünschenswert ist in diesem Bereich eine baumüberstandene benutzbare mit Rasen oder Kies- bzw. Schotterrasen gestaltete Fläche, wobei die Baumreihe durch weitere Baumpflanzungen zwischen den erforderlichen Besucherstellplätzen zur Doppelreihe ergänzt werden sollte.

Ein markanter Bergahorn ist zudem im Zufahrtsbereich an der Einmündung der Federseestraße zum Erhalt festgesetzt und dient damit bereits von Beginn an als identitätsstiftendes Gestaltungselement. In der Federseestraße soll ebenfalls die Pflanzung von großen Bäumen (WK I) entlang der Westseite das Grüngerüst ergänzen. Eine besondere städtebauliche Bedeutung besitzt hier die platzartige Aufweitung zwischen WA (5) und WA (7). Sie



Abb. 30 - Baumpflanzungen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

stellt eine Zäsur im Straßenraum dar und bildet gleichzeitig ein Entrée zum Quartier Anger Ost, dessen Wirkung durch den Erhalt von Bestandsbäumen bzw. ergänzende Neupflanzungen mit großen Bäumen (WK I) herausgearbeitet wird. Daher ist in diesem Bereich der Erhalt eines Bergahorns sowie die Pflanzung von zwei zusätzlichen großen Bäumen (WK I, z.B. Spitzahorn) planlich festgesetzt. Leitbild für diesen Platz ist eine mit Ahornen baumüberstandene Rasenfläche. Als Abgrenzung zur Grünfläche sind beispielbare Sitzelemente, z.B. Sitzmauern aus Naturstein oder Beton mit abschnittswisen Sitzaufgaben, vorstellbar.

Auch im Anger West soll das zuvor beschriebene Leitbild erreicht werden, insbesondere durch die Pflanzung von großen Bäumen (WK I, vgl. Abb. 30). Für den im Planungsumgriff befindlichen Teil der Henschelstraße ist der Erhalt bzw. die Ergänzung der vorhandenen

Kastanienreihe festgesetzt, auch in diesem Bereich wird der vorhandene Baumgraben auf mind. 3 m aufgeweitet.

Im Anger Ost und an der Federseestraße werden folgende Leitarten vorgeschlagen:

Große Bäume (WK I):

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Juglans regia* (Walnussbaum)
- *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum)

Im Anger West werden folgende Leitarten vorgeschlagen:

Große Bäume (WK I):

- *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum)
- *Tilia x euchlora* (Krim-Linde)