

Lageplan M 1:1000

Leitbild & Konzept

Der Bereich um Feldberg Center und Bürgerhaus bietet ein hohes Potential zur Nachverdichtung mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten und Qualifizierung der derzeit durch ruhenden Verkehr geprägten Freiräume. Zur Entwicklung eines urbanen, gemischten Quartiers mit lebendigen öffentlichen Räumen werden folgende städtebauliche Leitbilder formuliert:

I. ORIENTIERUNG & IDENTIFIKATION

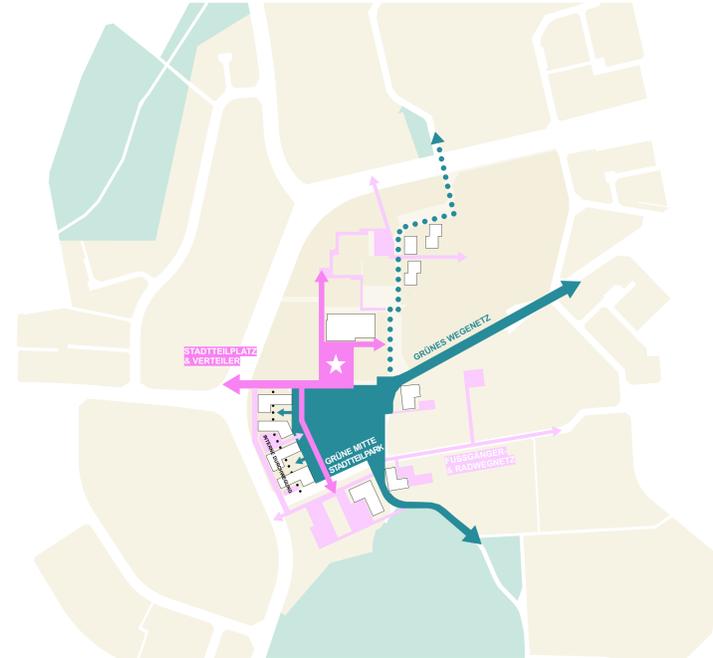
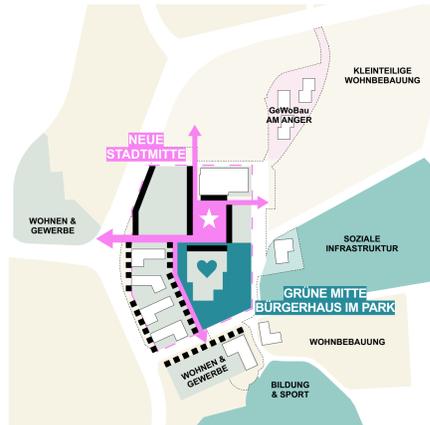
Ein Ort, an dem wir uns orientieren können ist gleichzeitig ein Ort, mit dem wir uns identifizieren - uns zu Hause fühlen! Als Ankerpunkt im Quartier wird dazu ein neuer **zentraler Stadtbaustein - der Stadteilkpark** vorgeschlagen. Das strukturelle Konzept sieht weiterhin die **Ausbildung klar ablesbarer Teilbereiche** vor, die z.T. den Walter-Lübcke-Platz baulich fassen und als Stadtplatz wahrnehmbar werden lassen. Ebenso erfolgt eine **Ordnung und Betonung der Eingänge- und Zugänge ins Quartier**.

II. STADT FÜR ALLE

Nur eine Stadt, die von Allen gleichermaßen genutzt werden kann, ist eine gerechte Stadt - dies schließt sowohl öffentliche Gebäude als auch öffentliche Freiräume ein. Ein wichtiger Schritt zur Stadt für alle ist daher die **Schaffung einer Barrierefreiheit im öffentlichen Raum** durch Verringerung der topografischen Versprünge und schlecht erreichbarer Halbgeschosse im Gebiet. Es wird eine **Reduzierung des Individualverkehrs** im Gebiet und die **Bündelung des ruhenden Verkehrs** in Quartiersgaragen angestrebt, wodurch eine Qualifizierung des öffentlichen Raums erreicht werden kann. Die **Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Freizeitangebote** sind weitere wichtige Maßnahmen auf dem Weg zur Stadt für Alle.

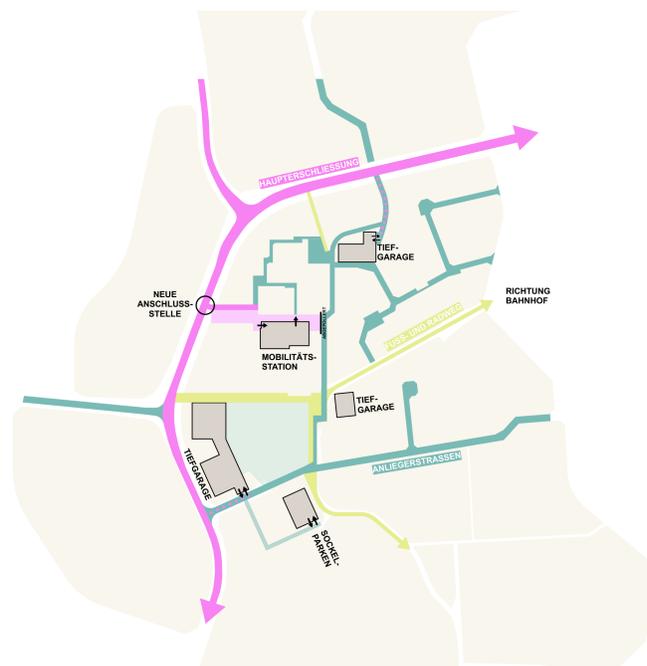
III. STÄRKEN NUTZEN & CHANCEN ERGREIFEN

Zeitgemäße Stadtentwicklung besinnt sich auf vorhandene Stärken und Eigenarten eines Ortes und überführt diese in robuste, und dennoch offene Planungen. Zur Stärkung vorhandener Qualitäten schlägt der Entwurf die **Anreicherung des Feldberg Centers mit zeitgemäßen Einzelhandels- und Freizeitkonzepten** vor. Weiteres Potential für eine kontextsensitve Entwicklung birgt das **Bürgerhaus** als bekannte Institution in Neu-Anspach. Es sollte eine **höhere Ablesbarkeit der Funktionen des Bürgerhauses im öffentlichen Raum** angestrebt werden, um dieses wieder stärker im kollektiven Gedächtnis der Stadt zu verankern.



Freiraum & Vernetzung

Die Anforderungen an siedlungsnahen Freiräume sind immer höher und vor Allem komplexer geworden. Der sozio-ökonomische Druck, klimatische und hydrologische Bedingungen müssen durch einen ganzheitlichen Planungsansatz zusammengebracht und zu einem zukunftsfähigen Freiraum entwickelt werden. Das Freiraum-Konzept für Neu-Anspach sieht deshalb vor, klar ablesbare Freiraumtypologien (Platz, Promenade, Park, Spielplatz) zu definieren, welche eine einfache Orientierung und Identifizierung erlauben. Gleichzeitig werden diese Freiraumbauwerke mehrfach programmiert und multi-codiert, um die vorhandenen Flächenressourcen bestmöglich zu nutzen. So wird das anfallende Regenwasser dezentral in den Freiräumen versickert, wohnungsnah Spielplätze werden als Retentionsräume genutzt und Spielstraßen mit Baumrigolen sind gleichzeitig Aufenthalts- und Spielraum sowie ein wichtiger Baustein für eine positive Wasserbilanz. Der Stadteilkpark bildet das neue, identitätsstiftende Herz des Plangebietes. Gleichzeitig findet eine Transformation statt: Der bisherige Straßenraum, welcher dem MIV vorbehalten war, wird nun wieder zum öffentlichen Raum. Verkehrsberuhigte Bereiche und Spielstraßen schaffen nutzbaren Stadtraum.



Erschließung & Mobilität

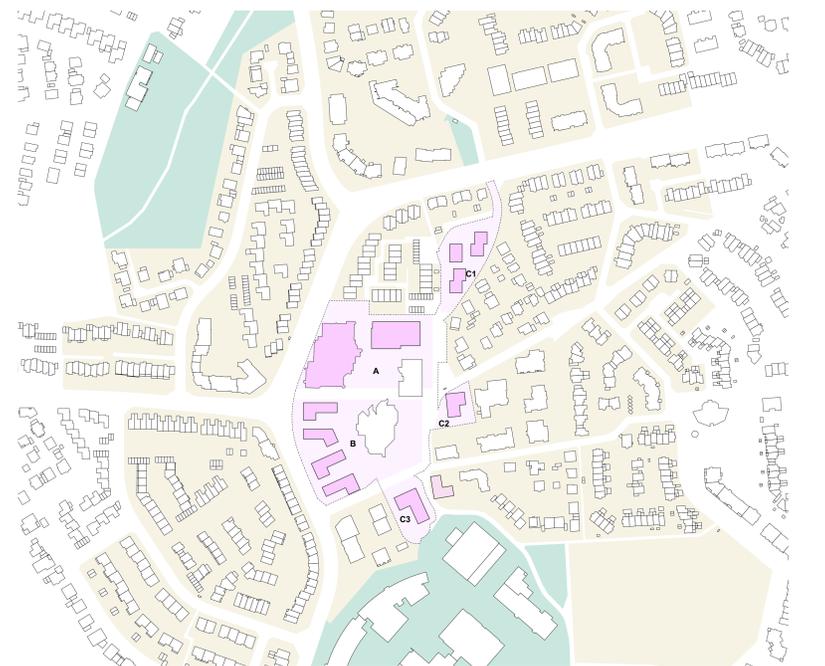
Die „Neue Stadtmittte“ ist im Innenbereich als autoarmes Quartier konzipiert und räumt dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr Priorität ein. Der MIV wird dazu an den Quartiereingängen gebündelt in STP-Anlagen eingeleitet. Zur weiteren Minimierung des MIV im Gebiet wird eine neue Anschlussstelle von der Adolf-Reichwein-Straße vorgeschlagen. Auch die Anlieferung und Logistik des REWE-Marktes werden von dort abgewickelt. Für eine störungsfreie Erschließung kann der Querschnitt der Adolf-Reichwein-Straße in diesem Bereich in Richtung Westen (derzeit straßenbegleitendes Parken) verbreitert werden um eine zusätzliche Abbiegespur zu verorten. Die Stellplätze für Besucher/innen des Nahversorgers und FBC befinden sich in der neuen Mobilitäts-Station. Eine effiziente Tiefgarage für Anwohner/innen und Besucher/innen befindet sich unter den Neubauten entlang der Adolf-Reichwein-Straße. Zusätzlicher STP-Bedarf kann perspektivisch über die „Doppel“-Nutzung der STP am Schul- und Sportgelände im Süden abgewickelt werden. Die nord-südlich durch das Gebiet verlaufende Hans-Böckler-Straße wird in eine verkehrsberuhigte Anlegerstraße mit hoher Aufenthaltsqualität umgewandelt. ÖPNV & NEUE MOBILITÄT: Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Bürgerhaus“ direkt an das ÖPNV-Netz angeschlossen und befindet sich nur ca. 10 Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Über die zentrale Mobilitätsstation am FBC wird das infrastrukturelle Angebot mit Sharing-Angeboten und E-Lade-Stationen erweitert. Zur Förderung des Radverkehrs und der Elektromobilität sind im Gebiet gleichmäßig öffentliche Fahrradstellplätze und Ladestationen verteilt.



Schwarzplan M 1:5000

Städtebauliche Einbindung

Die städtebauliche Situation im Betrachtungsgebiet ist geprägt durch ein kontrastreiches Aufeinandertreffen unterschiedlicher Strukturtypen. Es existieren sowohl großkörnige Stadtbausteine wie das Feldberg Center und das Bürgerhaus, mittelkörnige Reihenhäuser und L-Typen sowie kleinkörnige Doppel- und Einfamilienhäuser. Ziel des Entwurfs ist es, kontextsensitiv auf die Bestandsituation zu reagieren und zwischen den Maßstäben in Höhe und Körnung zu vermitteln. Dabei soll gleichzeitig eine zeitgemäße Architektur mit einem eigenständigen Charakter entwickelt werden. Der im Entwurf dazu überwiegend angewendete Gebäude-Typ ist der Geschosswohnungsbau in L-Form, der einerseits bestehende räumliche Kanten des Gebiets weiter stärkt und als Ensemble gleichzeitig gemeinschaftlich nutzbare Höfe formt. Der neue Start-Up-Hub am Walter-Lübcke-Platz orientiert sich in seiner flächigen Ausformulierung an der Pfarrkirche St. Marien und bildet ein Ensemble mit dieser, dem Feldberg Center und dem Bürgerhaus.



Phasierung & Entwicklung

Die klare Bereichsbildung im Entwurf lässt eine flexible Entwicklung in Phasen zu. Es wird vorgeschlagen, die Erweiterung des REWE-Marktes, die Herstellung der Mobilitäts-Station und die Umgestaltung des Walter-Lübcke-Platzes in einer gemeinsamen **Bauphase A** umzusetzen, da währenddessen die vorhandenen Stellplätze im südlichen Freiraum als Ausweichstellplätze genutzt werden können. In dieser Bauphase erhält der Stadteilkplatz klare Raumkanten und neue aktivierende Nutzungen. In einer weiteren **Bauphase B** können die neuen Wohngebäude entlang der Adolf-Reichwein-Straße mit Tiefgarage und der zentrale Stadteilkpark hergestellt werden. Die übrigen Baufelder können unabhängig davon in einer **Bauphase C** entwickelt werden. Langfristig sollte eine Bebauung der vorhandenen „Stellplatz-Plattform“ am Rauchschwalbenweg mit einem weiteren Gebäude in Betracht gezogen werden. Die Bauphasen sind als „Entwicklungspakete“ und nicht als zeitliche Abfolge anzusehen.