Ziele der Neubebauung Ifenstraße Süd
Wettbewerbsgrundlagen

Ausgangssituation / Anlass

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 131 „Rumpel Ost“ vom 16.03.1976, südwestlich zwischen der Ifen-/Allgäuer- und Zeppelinstraße gelegen. Die Aufstellung bzw. Änderung des damaligen Bebauungsplans erfolgte aufgrund konkreter Bauabsichten für die dort befindlichen Liegenschaften sowie zur Herstellung einer zweckmäßigen Erschließung aufgrund von geänderten Verkehrsverhältnissen.

Das Vorhabengebiet selbst ist derzeit unbebaut und wurde in den zurückliegenden Jahren landwirtschaftlich als Wiesenfläche bewirtschaftet und soll nunmehr einer Bebauung zugeführt werden. Bei der unbebauten Fläche handelt es sich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Grundstücksflächen im Außenbereich, sondern um eine moderate Nachverdichtung in einem ausgewiesenen, innerörtlichen Wohnbaugebiet.

Die Analyse des aus dem Jahr 1976 stammenden Bebauungsplans hat ergeben, dass sich sowohl städtebauliche wie auch infrastrukturelle Rahmenbedingungen und Zielsetzungen verändert haben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans weisen Inkompatibilitäten mit diesen veränderten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen auf. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 ist nach den Prinzipien der autogerechten Stadt entwickelt worden und weist folgende Merkmale auf:

- Die Zeppelinstraße ist als B31 klassifiziert und eine Erschießung über diese nicht möglich;
- Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich von Norden durch das vorhandene Wohngebiet in eine Sackgasse;
- Am topografisch sehr prominent gelegenen Wendehammer sind oberirdische Sammelgaragen angeordnet. Die Verkehrsflächen sind deutlich überdimensioniert;
- Die Ost-West gerichteten Baufelder und die Nähe zur Ifenstraße erzeugen eine Riegelwirkung gegenüber der rückwärtigen, nördlichen Bebauung und beeinträchtigen die Nachbarschaft;
- Die am Wendehammer angeordnete Grünfläche hat keine strukturbildende Verbindung nach Norden oder Süden. Trotz der baukörperlichen Präsenz der in den Baufeldern möglichen Gebäude entsteht damit weder eine zeitgemäße Grundstücksausnutzung noch eine Freiraumstruktur, die den Siedlungszusammenhang stärkt.

Städtebauliche Zielsetzungen

Die planrechtliche Festsetzung sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Unter dieser Vorgabe soll ein nachhaltiges, lebenswertes und funktionales Wohnquartier geschaffen werden, welches sich harmonisch in das räumliche Umfeld einbindet.

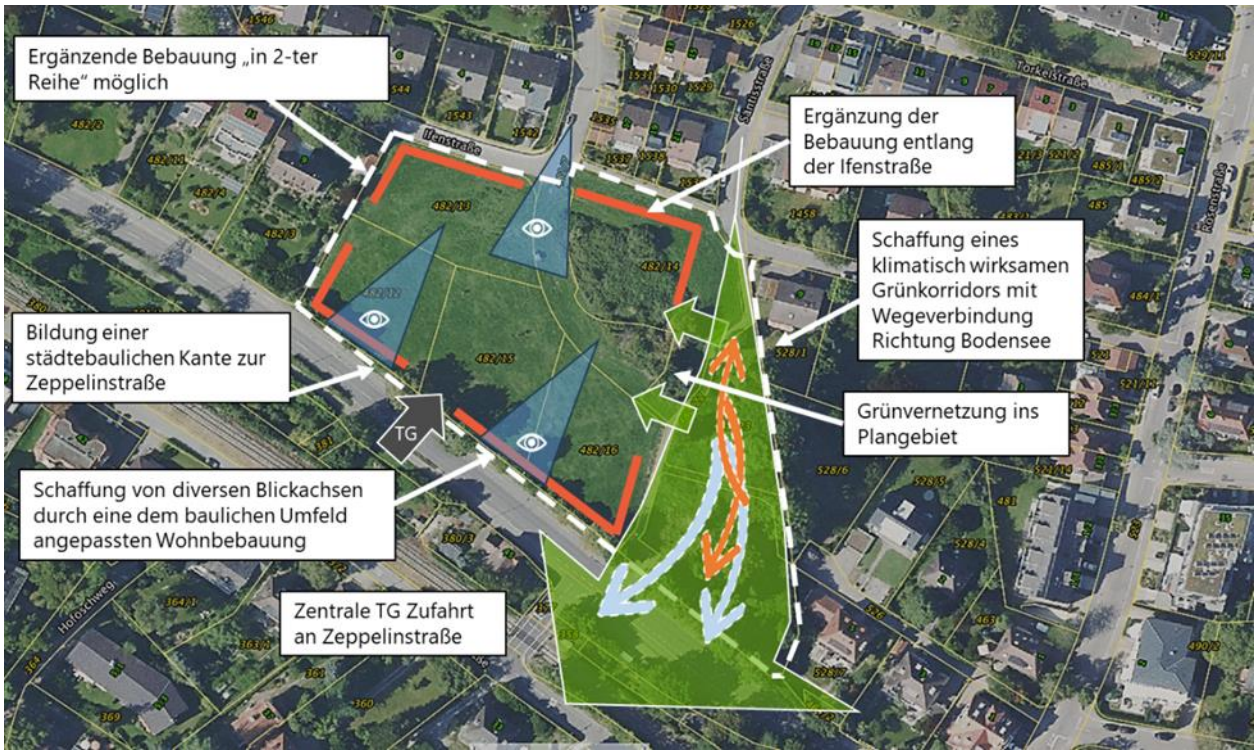
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baufeldern, sieht eine horizontale Ausrichtung und Situierung der Gebäude vor. Dies führt zu einer Riegelwirkung ohne nennenswerte Sichtbeziehungen und Sichtachsen nach Süden.

PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH
Competence Park FRIEDRICHSHAFEN . Otto-Lilienthal-Straße 2 . 88046 Friedrichshafen . Deutschland
T +49/7541/952 82 0 . deutschland@prisma-zentrum.com . www.prisma-zentrum.com
HRB 631772 . Handelsgericht: Amtsgericht Ulm . DE813020252

Die Neuausrichtung der Baufelder und Baukörper soll zur Bildung dieser bisher fehlenden Sichtbeziehungen beitragen, ebenso wie eine geeignete Größenkörnung der künftigen Baukörper.

Die Zielsetzungen können wie folgt formuliert werden:

- Störungsfreies Erschließungskonzept das die Entwidmung der Zeppelinstraße als B31 auch städtebaulich nutzt;
- Entwicklung von Freiraumqualitäten im Wohngebiet, Erhaltung und Stärkung der bestehenden Grünachse mit Gehölzen an der Zeppelinstraße und der Ostseite des Gebietes sowie der Fußwegeverbindung und des Grünkorridors Richtung Bodensee;
- Quartiersbezogene Erweiterung des Nutzungsprofils (Bsp. Quartierstreff mit gemeinschaftlich nutzbarem Freiraum);
- Gebäudestruktur, die auf die Lage an der Hangkante reagiert und ein stadträumliches Profil entwickeln kann;
- Angemessene Dichte;
- Schaffung eines klimatisch wirksamen Grünkorridors;
- Grünvernetzung in das Plangebiet.



Nutzungsart

Angestrebt wird ein nachhaltiges, lebenswertes und funktionales Wohnquartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Für ein funktionierendes Wohnquartier spielt ein harmonischer Wohnungsmix eine essenzielle Rolle. Insbesondere die monofunktionale Ausrichtung des aktuellen Bebauungsplans soll durch ein zeitgemäßes Konzept erweitert werden.

Im Hinblick auf das angestrebte generationenübergreifende, durchmischte Quartier sollen Lösungsansätze für ein hochwertiges, attraktives Wohngebiet mit hellen, freundlichen Wohnungen für unterschiedliche Wohnformen und -Situationen gefunden werden.

Ein Sozialraum stärkendes Element könnte ein Quartierstreff für alle Altersklassen mit einem gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum darstellen.

Ergänzend zur Wohnnutzung sollen Flächen für eine 4-gruppige Kindertagesstätte berücksichtigt werden. Dies unter der Voraussetzung, dass ein entsprechender Bedarf vorhanden und ein Betreiberkonzept sichergestellt werden kann.

Berücksichtigung von gefördertem Wohnraum gemäß dem vom Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen beschlossenen Aktionsprogramm "Wohnraum für Friedrichshafen".

Bebauungskonzept

Städtebauliche Aufstellung – Gekonnte Anordnung der Baukörper, die die bisher von Ost-West ausgerichteten Baufelder mit Riegelwirkung gegenüber der Ifenstraße aufhebt und entsprechende Blickachsen schafft.

Die Ausbildung einer städtebaulichen Kante zur Zeppelinstraße und damit einer baulichen Akzentuierung.

Das Abrücken von der bisherigen Baulinienführung im Nordosten ermöglicht u.U. die Realisierung eines Quartierstreffs bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumes und damit die Verknüpfung zwischen der Neubebauung an der Ifenstraße und dem Bestand.

Klimaanpassung - Die Anordnung der Gebäude soll die Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung berücksichtigen in dem Kaltluftströme, Eigenbeschattung und Ausrichtung der Gebäude betrachtet werden.

Topografie, Vegetation und Höhenentwicklung - Unter Berücksichtigung der besonderen Topografie des Vorhabengebiets sind bei der Höhenentwicklung der Gebäude maximal vier Vollgeschosse anzustreben, sofern sich die Gebäudehöhe entsprechend der Topografie staffelt. Die bestehende Vegetation entlang der Zeppelinstraße liegt z.T. im Plangebiet bzw. in der Böschung zur Zeppelinstraße. Diese soll weitgehend erhalten bleiben.

Freiraumkonzept

- Durchgrünung Wohnquartier;
- Schaffung, Erweiterung Grünzug;
- Vielfältige und wertige Außenanlagen;
- Vernetzung im Gebiet;
- Kinderfreundlich gestaltete Grün- und Spielflächen;
- Niederschlagswassermanagement.

Verkehrs-/Erschließungskonzept

- Erschließung der südlichen Bebauung über die Zeppelinstraße;
- Entfall der verkehrlichen Übererschließung mit Wendeanlage;
- Reduzierung des Autoverkehrs innerhalb des Quartiers;
- Effiziente Grundstücksausnutzung durch flächenschonende und intelligente Wegeführungen;
- Beibehaltung der bestehenden, öffentlichen Fußwegeverbindungen;
- Vernetzung neues Wohnquartier mit bestehendem Fußwegenetz;
- Ausreichend Parkraum in Tiefgarage im südlichen Bereich zur Zeppelinstraße hin;
- E-Mobilität Angebot;

- Effizientes und nicht störendes Entsorgungskonzept;
- Zukunftsorientiertes, fossilfreies Energiekonzept.

Bauliche Nutzung / Bauweise

Zielwerte zum Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ: Max. 0,40.
- GFZ: Max. 1,00 (inklusive der Geschossflächen für nicht Vollgeschosse Bsp. Staffelgeschosse).
- Max. 4 Vollgeschossen (III+D - IV) in Abhängigkeit der Topographie des Grundstücks.
- Offene Bauweise.
- Flachdach mit Dachbegrünung.
- PV-Anlagen.