

Erläuterungen Wohnquartier Nördlicher Hallweg

Mit dem Städtebaulichen Vorentwurf soll auf Basis der Ergebnisse der Planungswerkstatt im Januar ein attraktives und nachhaltiges Wohnquartier für Sulzdorf entwickelt werden. Das Ziel ist die Schaffung von neuem Wohnraum und eine Verbindung des bisherigen Dorfgebietes mit dem neuen Baugebiet durch Nutzungsergänzungen, Freiraumangebote und Wegevernetzungen.

Effiziente Erschließung:

Die Haupteerschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Anbindungen zur Martin-Luther-Straße über einen neuen Kreisverkehr, sowie zum Hallweg und zur Straße Im Rohr.

Die Baufelder entlang des Hallwegs werden über Wohnweg-Schleifen, die Wohnhöfe am Ortsrand über Stichstraßen mit Wendeplätzen erschlossen. Das Baufeld am Friedhof erhält einen inneren Erschließungsring. Dieses Netz wird mit vielfältigen Fuss- und Radwegen als sichere und attraktive interne und externe Wegeverbindungen ergänzt.

Die Parkierung ist auf den Grundstücken teilweise mit oberirdischen Stellplätzen und Carports, bei den Geschossbauten überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen. Ergänzend werden öffentliche Stellplätze angeboten, auf denen auch ein Car-Sharing-Angebot etabliert werden soll. Insgesamt soll eine gute E-Mobilitätsladeinfrastruktur vorgehalten werden.

Für den ÖPNV wird eine Bushaltestelle am Hallweg vorgesehen.

Blau-Grüne Freiräume:

Die Quartiersfreiräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität, sozialen Mehrwert und einen hohen mikroklimatischen Komfort bieten, sowie eine hohe Biodiversität unterstützen. Um den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden, soll die Versiegelung der Oberflächen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Die Begrünung soll mit vielfältiger und klimatoleranter Bepflanzung erfolgen. Es sind dabei möglichst viele Großbäume (insbesondere sog. Stadtklimabaumarten) aufgrund ihrer positiven Wirkung für das urbane Mikroklima vorgesehen.

Der Quartiersanger als zentrale öffentliche Freifläche für Begegnung, Kinderspiel und Gemeinschaftsgärten mündet auf einem Platz mit kleiner Wasserfläche, über den man zu einem Aussichtspunkt im Osten gelangt. Vom Hallweg und dem südlichen Bestandsgebiet wird eine Vernetzung und Zugänglichkeit über mehrere grüne Fußwegeverbindungen und eine großzügige Grünfuge im Bereich den Generationenhofs geplant.

Der Hallweg selbst soll einem zusätzlichen Fußweg entlang der bestehenden Obstbaumreihe aufgewertet und damit besser für Spaziergänger und Jogger nutzbar sein. Diese Baumreihe bildet auch den Übergang zwischen Alt und Neu.

Ein oberflächiges Regenwassermanagement ist aus der Topographie abgeleitet und mit verbundenen Versickerungsmulden in die Freiräume integriert. Auch Extremereignisse der veränderten Niederschlagsmuster können so abgewirtschaftet werden.

Am tiefsten Punkt des Baugebiets wurde eine Flächenausweisung für die Grauwasserreinigung mit einer Pflanzenkläranlage vorgenommen, die zusammen mit einem Baumhain das Quartiersentree bildet.

Nach Norden und Westen erfolgt eine Randeingrünung mit Bäumen, Sträuchern und Versickerungsmulden. Hier soll ein strukturreicher Siedlungsrand entstehen.

Vielfältige Bebauungsstruktur:

Mit einem attraktiven Mix an marktgängigen Gebäudetypologien soll sowohl dem Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern als auch Ketten-, Doppel- und Reihenhäusern Rechnung getragen werden. Kleine Geschossbauten ergänzen das Wohnungsangebot.

Den Auftakt am nördlichen Hallweg bildet der Generationenhof mit einem Kindergarten. Der Quartiersplatz soll mit Geschossbauten und erdgeschossiger Gewerbenutzung als Quartiersmitte bilden.

Die Baufelder am nördlichen Hallweg haben zum Hallweg hin überwiegend Einfamilienhäuser, während nach Norden Ketten- und Reihenhäusern angeordnet sind. Die Wohnhöfe am West- und Nordrand zeigen ebenfalls einen Mix aus verdichteten Einfamilienhäusertypologien und Einfamilienhausgrundstücken.

An der Martin-Luther-Straße, beim südöstlichen Wohnhof am neuen Kreisel und entlang des Angers sind kleine Geschossbauten mit überwiegender Süd- und Südwestorientierung angeordnet.

Nachhaltige Energieversorgung:

Das Ziel ist es, ein möglichst CO₂-neutrales Baugebiet als wichtigen Beitrag zum Klimaschutz umzusetzen. Dazu soll ein Energieversorgungskonzept entwickelt werden, bei dem PV-Anlagen auf den Dächern ein wichtiger Bestandteil sein werden. Bei einer zentralen Versorgung kann ein BHKW, ggfs. ergänzt um erneuerbare Energien wie Solarthermie oder Geothermie, eingesetzt werden, oder aber eine Terra-Preta-Anlage für die Heizwärme- und Warmwassererzeugung. Dies wäre ein besonderer und innovativer Beitrag zum lokalen Stoffstrommanagement und zur CO₂-Bindung, mit dem das Quartier sogar klimapositiv werden könnte. Dazu wurden 2 Varianten der Integration in den Vorentwurf untersucht, einmal im Osten und im Westen.

