

4 | PHASE 2: STÄDTEBAULICHER ENTWURF QUARTIER AN ST. GEORG

Das Entwicklungsziel einer weitreichenden Wohnraumbedarfsdeckung in Neu-Elfgen^{West} führte bei der Weiterentwicklung des Rahmenplans zu einer höheren Dichte und zu einer Erhöhung der Zahl der möglichen Wohneinheiten, ohne dabei das städtebauliche Bild aufzugeben. Durch ein angebotenes Grundstückskaster von 9 bzw. 18 auf 27 m ist bei der Gebäudewahl eine größtmögliche Flexibilität möglich. Im städtebaulichen Konzept ist folgende Verteilung dargestellt:

| Wohnen im „Quartier an St. Georg“ | |
|--|---|
| Wohnungstyp | |
| freistehendes Einfamilienhaus | 13 Wohneinheiten |
| verdichtetes Einfamilienhaus (Doppel-, Reihenhäuser) | 81 Wohneinheiten |
| Geschosswohnen | 88 Wohneinheiten (davon ca. 40 WE gefördert) |
| gesamt | 182 Wohneinheiten |
| weitere Nutzungen | 1.020 m ² BGF KiTa |



Bei aller Flexibilität wurden die für den Rahmenplan gültigen Entwurfsprinzipien weiterhin umgesetzt:

- Die Gebäudeanordnung und die Straßenführungen sorgen für spannungsvolle Straßen- und Platzräume und abwechslungsreiche Blicke.
- Der Quartiersplatz und die südliche Ost-West-Verbindung werden räumlich gefasst. Hier führen Mehrfamilienhäuser und Reihen- oder Doppelhäuser zu einer höheren Dichte.
- Wohnen im Geschoss nutzt die Nähe zu den südlich angrenzenden Freiräumen. Dabei wird die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der dargestellten FNP-Fläche durch private Gärten ausgeschöpft.
- Die privaten Freiräume und Gärten sind nach Süden oder Westen ausgerichtet. Dort, wo die gewünschte räumliche Fassung zu nord- bzw. westorientierten Gärten führt, bieten (Dach-)Terrassen den gewünschten Ausgleich.
- Im westlichen Übergang zum öffentlichen Freiraum werden autofreie Höfe angeboten.
- Straßenbegleitende Hecken schirmen die privaten Freiräume vom öffentlichen Raum ab.
- Die südliche Ost-West-Verbindung wird im Trennprinzip gestaltet, die weiteren Straßen im Mischprinzip.
- Notwendige öffentliche Stellplätze sind straßenbegleitend angeordnet. Bei über 180 Wohneinheiten stehen ca. 54 Stellplätze zur Verfügung.
- Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken untergebracht, je nach Wohnform in den Mobilitätsscheunen, im geförderten Wohnungsbau auf begrünten oberirdischen Stellplätzen und bei den Einfamilienhäusern als Carport oder gestalterisch integrierte Garagen..

| Flächen im „Quartier an St. Georg“ | | |
|---|-----------------------|------------------------------|
| Bruttobauland | 50.646 m ² | 100 % |
| Nettobauland / private Grundstücke | 39.556 m ² | 78,1 % |
| öffentliches Grün / Quartiersplatz | 1.698 m ² | 3,4 % |
| öffentliche Straßen und Wege | 9.392 m ² | 18,5 % |
| Nettodichte | | 46 WE / ha Nettowohnbauland |
| Bruttodichte | | 36 WE / ha Bruttowohnbauland |