



STÄDTEBAULICHE GRUNDSTRUKTUR - AUSGANGSPUNKT

Städtebauliche Struktur

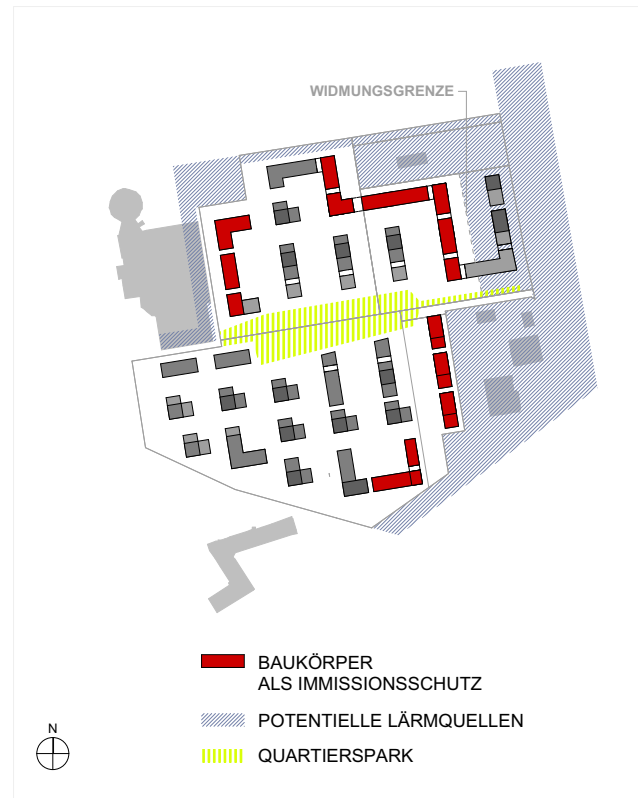
Das nunmehr ausgearbeitete Konzept stützt sich einerseits auf grundsätzliche fachliche Überlegungen und Vorgaben für die Erstellung dieses Masterplans, andererseits sind wirtschaftliche Überlegungen und Erkenntnisse aus der vorliegenden Bestandsanalyse eingeflossen.

Das vorliegende Konzept beruht auf der Annahme, dass das Planungsgebiet im Flächenwidmungsplan künftig als *Allgemeines Wohngebiet* mit einer max. Bebauungsdichte von 0,8 bzw. 1,0 ausgewiesen wird. Der östliche Streifen des Bauplatzes 3 behält mit seiner Gewerbenutzung eine Bebauungsdichte von 1,5. Eine Bebauungsdichte von 1,0 erscheint vor allem im östlichen Randbereich sinnvoll - als Abschirmung zur Straßganger Straße und zu den benachbarten Gewerbeflächen.

Da das Areal derzeit durch die bestehenden Besitzverhältnisse und durch die künftigen Bauplatz-Unterteilungen in 4 Bereiche geteilt ist, muss die Dichteberechnung auch für alle Einzelbereiche Gültigkeit haben.

Gewählt wurde eine Mischung aus Riegelbauweise mit durchgehender 4 bis 5-Geschoßigkeit und punktueller Bauweise mit differenzierter 4 bis 5-geschoßiger Bebauung, die eine Quartiersbildung ermöglicht.

Die kleinteilige Blockstruktur im Inneren des Planungsgebietes ermöglicht ein effizientes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer mit Anbindung an die bestehenden Strukturen der Umgebung. In der Blockbebauung spiegelt sich die umliegende Struktur wieder und erlaubt außerdem eine Verdichtung zur Gewährleistung einer ökonomisch sinnvollen und funktionierenden städtebaulichen Struktur.

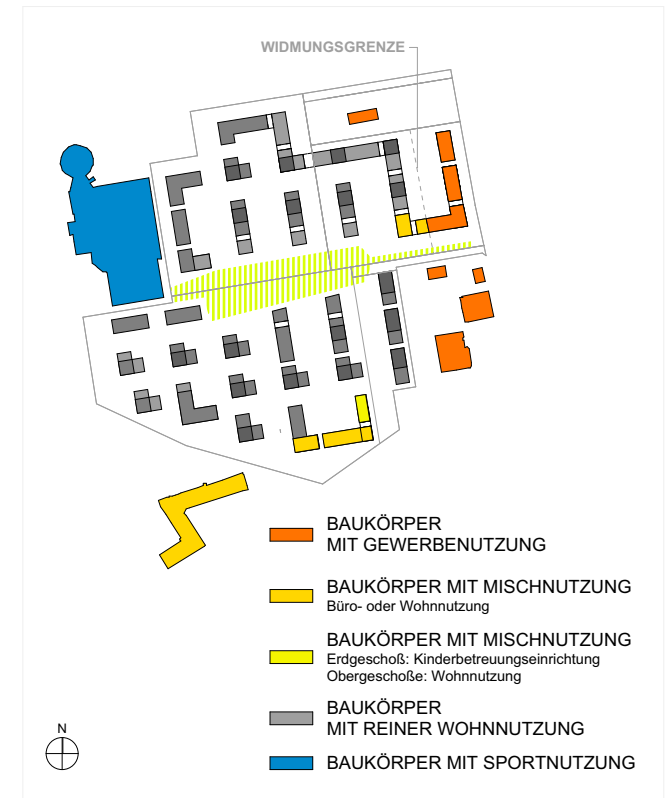


ABGRENZUNG ZU IMMISSIONSQUELLEN

Baukörper als Immissionsschutz

Entlang der Straßganger Straße und entlang der bestehenden gewerblichen Nutzung am Ost-, West- und Südrand des Planungsgebietes ist aus Gründen der Raumbildung und des Immissionsschutzes eine geschlossene Bauweise sinnvoll, auch hinweisend auf eine Vorgabe des Siedlungskonzeptes *STE Webling*. Die Wohngeschoße sind aus Lärmschutzgründen sinnvollerweise mit Laubengängen zu erschließen.

Auf die bestehende Zufahrtsstraße am Nordrand und die bestehende Waschanlage (Lärmemission) wird mit einer aufgelockerten Riegelbauweise reagiert, die trotz Abschirmung die gewünschte Durchwegung in Nord-Südrichtung ermöglicht.



NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Nutzungsstruktur mit Umgebung

Im Bereich der Straßganger Straße gibt die bestehende Widmung (Gewerbegebiet) die Nutzung vor. Denkbar wäre auch eine gemischte Nutzung - In den Erdgeschoßflächen Gewerbe, darüber Büros, Kanzleien, Arztpraxen oder ähnliches. Dies wäre eine gute Reaktion auf die bereits vorhandene gewerbliche Struktur in der Nachbarschaft. Westlich davon beginnt das eigentlich Wohngebiet.

Entlang der Ankerstraße ist eine Mischnutzung zwischen Büroflächen und Wohnflächen sinnvoll. Hier wäre auch eine Sondernutzung in Form einer Kinderbetreuungseinrichtung denkbar, da in der näheren Umgebung die Versorgung diesbezüglich nicht ausreichend erscheint.