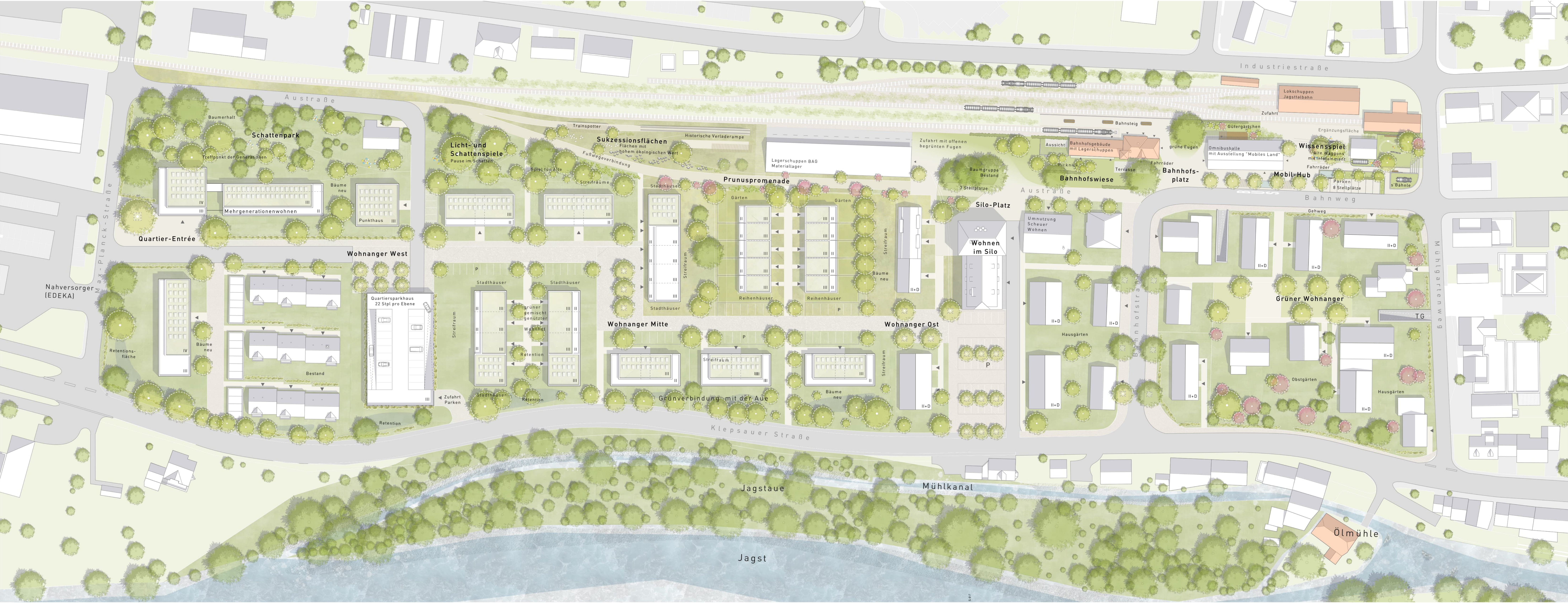




Lageplan 1 : 500

IDEE / ANSATZ

Die städtebaulich-freiräumliche Idee ist, das Grün der Jagsttalaue über die Klepsauer Straße hinweg weiterzuentwickeln und mit den Gärten des Gebietes zu verzahnen.

Der südliche Siedlungsrand wird nach Norden von der Klepsauer Straße abgerückt. Auf eine bauliche Betonung des westlichen Gebietsaufsatzes und eine Ausformung des Straßenraums als innerörtliche Kante wird bewusst verzichtet: Das Gebiet wird im Süden und Westen intensiv mit räumlich wirksamen Großgrün gerahmt.

Im Norden sind die Freiräume der Jagstalbahn mit den sich öffnenden privaten Gartenbereichen des angrenzenden Wohngebietes verknüpft, unterstützt durch den Rückbau der Austräße zu einem Geh- und Radweg.

Dies führt zum Ansatz, die Erschließung des westlichen Wohngebietes von der Max-Planck-Straße bis zum Siloareal der BAG in einer zentralen Achse zu bündeln.

VERNETZUNG

Das Wohngebiet ist in Fortführung des Bahnwegs mit dem Ortskern und dem Schulareal verbunden. Im Westen bindet die zentrale Erschließung die Versorgungsmärkte direkt an.

Auf der Nordseite ist das attraktive Bahnumfeld mit Spiel- und Aufenthaltflächen und im Süden die landschaftliche Jagsttalaue mit dem Quartier verknüpft.

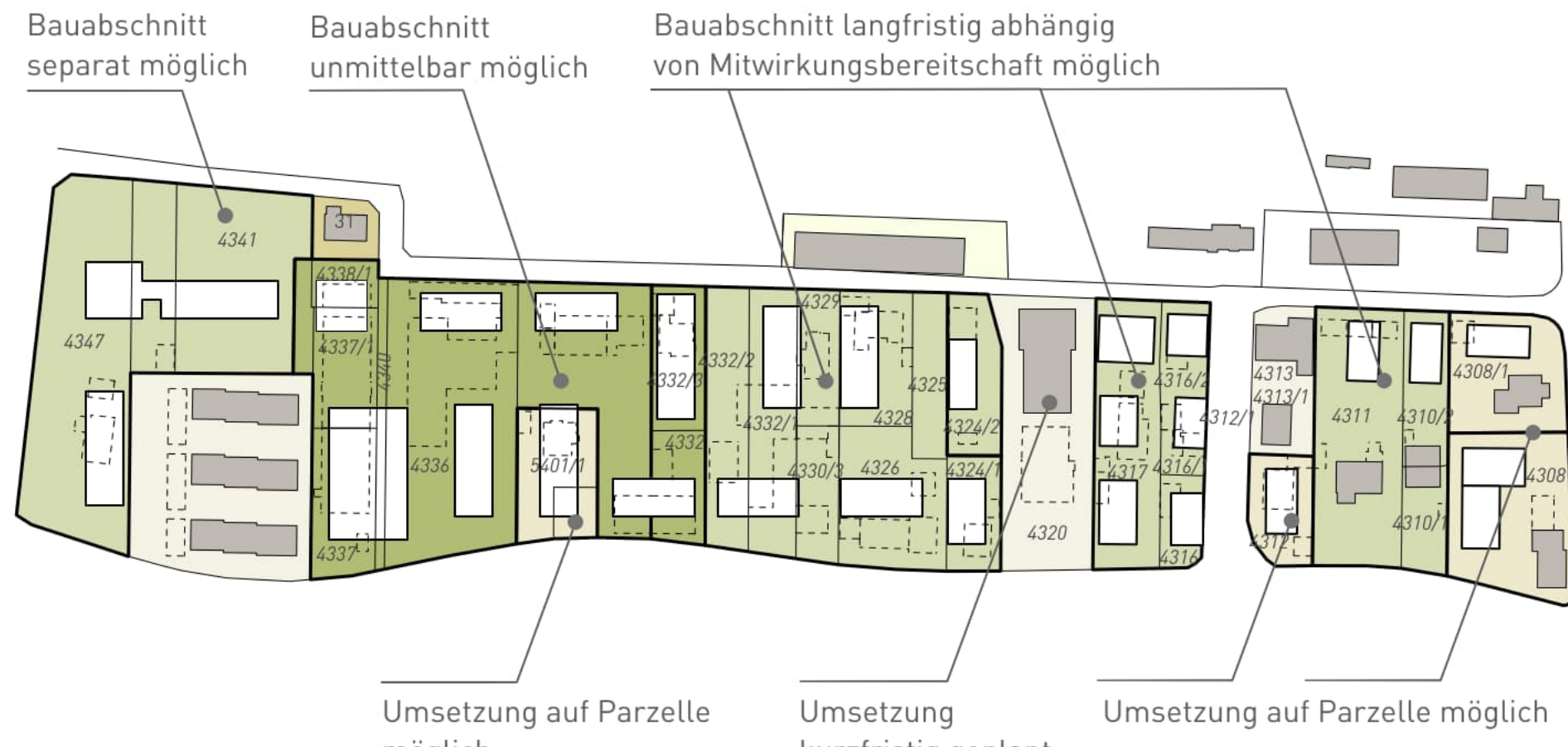
STÄDTEBAULICHES KONZEPT / NUTZUNGSVERTEILUNG

Das heutige Mischgebiet wird sukzessive zu einem attraktiven allgemeinen Wohngebiet aufgewertet werden. Es ist eine maßvolle Nachverdichtung mit mindestens zweigeschossiger Bebauung über die gesamte Wohngebietsfläche vorgesehen.

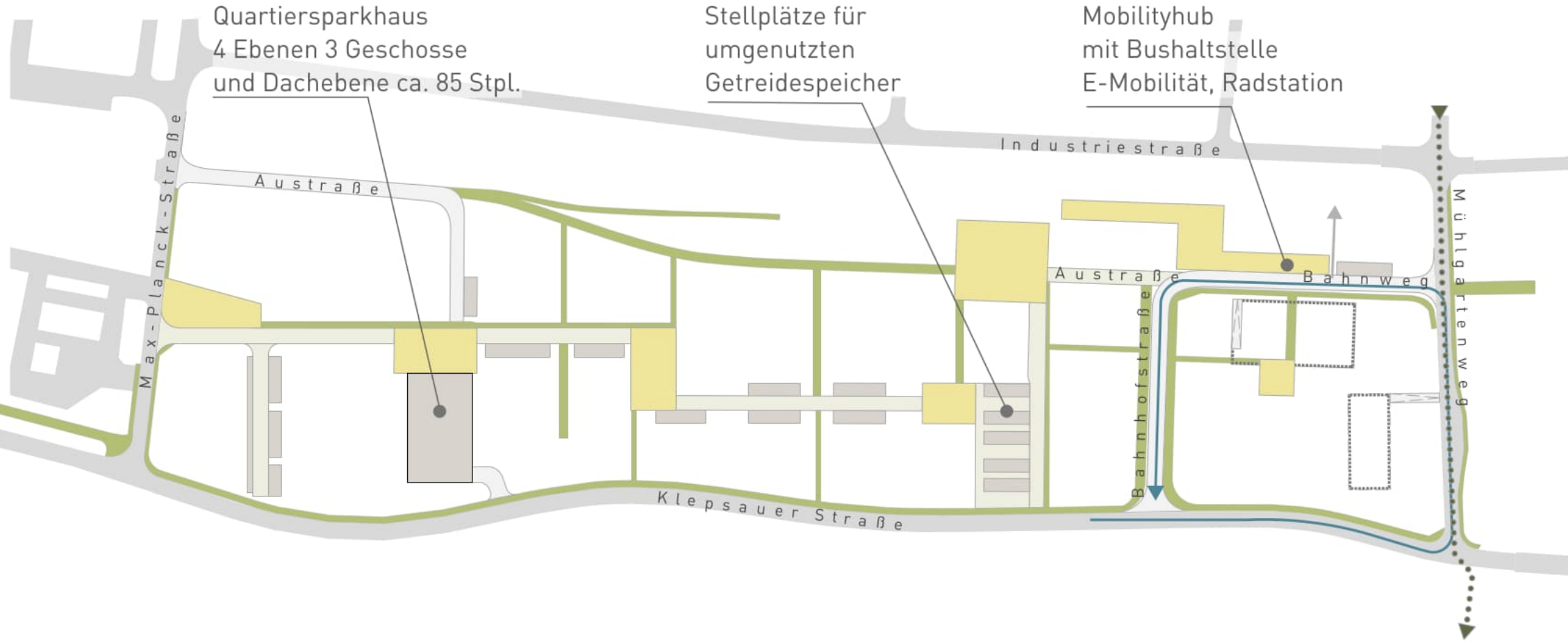
Die Darstellung stellt einen möglichen abschließenden Zustand dar. Die Bebauung ist so ausgerichtet, dass bestehende Gebäude erhalten und saniert, oder in sinnvoll zusammengefassten Einheiten einzeln oder gemeinsam neu erstellt werden können.

Westlich des bestehenden, gereihten Geschosswohnungsbaus kann an Stelle der «Villa» ein Mehrfamilienhaus hinter einer dichten Baumengrünung zur Max-Planck-Straße entstehen. Nördlich davon ist im Über-

UMSETZUNGSKONZEPT / ABSCHNITTSBILDUNG



VERKEHRSKONZEPT



gang zum Gewerbegebiet eine Mehrgenerationenwohnanlage geplant. Die Anbindung erfolgt von der Max-Planck-Straße, die später zur zentralen Achse weiterentwickelt wird.

Auf dem Areal der ehemaligen Stickerei ist ein Quartiersparkhaus mit Anbindung an die Klepsauer Straße geplant, das den überwiegenden Stellplatzbedarf des Gebiets westlich des Siloareals abdeckt.

Entlang des 1. Abschnitts der zentralen Achse sind moderne Geschosswohnungsbauten für Familien geplant, die auf dem Areal der ehemaligen Stickerei und dem Grundstück des ehemaligen Bauernhofs angeordnet werden.

Kleine Quartiersplätze stärken das gemeinschaftliche Leben im Quartier.

Angrenzende Grundstücke können abhängig von der Verfügbarkeit ebenfalls mit verdichtetem Geschosswohnungsbau versehen werden. Die Bereiche östlich der ersten Bauabschnitte sind stark von der Mitwirkung der heutigen Nutzer abhängig. Hier ist neben weiteren Geschosswohnungsbauten ein Bereich mit Reihenhaustypologie in Realteilung vorgesehen.

Die Stellplätze für das BAG Silogebäude sollen künftig – bei Wegfall als Baufeld – auf dem südlichen Grundstück zur Klepsauer Straße verortet werden. Der Siloturm bleibt so als städtebauliche Dominante von der Straße aus sichtbar.

Der Bereich zwischen Siloareal und Bahnhofstraße wird maßvoll durch straßenrandbildende Einzelgebäude nachverdichtet. Die Scheuer westlich der ehemaligen Bahnhofsgaststätte könnte zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Das Areal zwischen Bahnhofstraße und Mühlgartenweg erhält am Bahnweg eine neue Raumkante mit Mehrfamilienhäusern. Die privaten Gärten sollen zur Stärkung der Biodiversität entwickelt und erhalten werden.

EINSCHRÄNKENDE RANDBEDINGUNGEN

Im HQ100 sind ebenerdige Bauweise ohne Keller und Tiefgaragen vorgesehen. Die Belastung des Gebietes durch Gewerbelärm im Nordwesten wird durch die regelartige Bebauung gemindert.



Blick in den Bahnweg