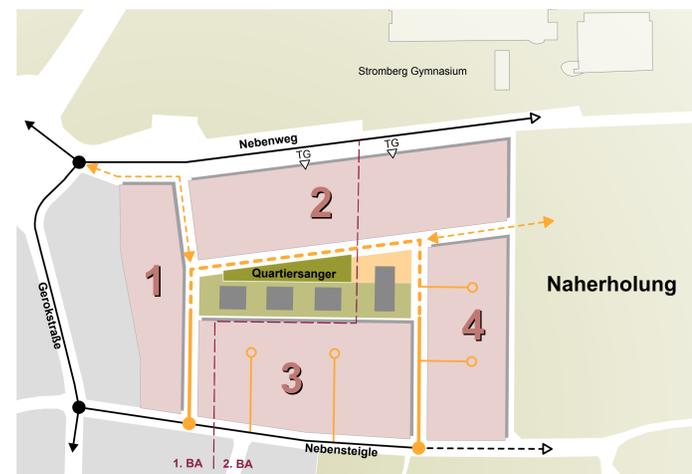




Schwarzplan - M 1:2.500



Konzeptidee



Chancen und Ziele

Die Planung des neuen Gebietes „Leimengrube“ bietet für die Stadt Vaihingen an der Enz die Chance **dringend benötigten Wohnraum** mit sehr gutem **Anschluss an den ÖPNV** (Bus/ Fernbahn) und mit **kurzen Wegen in die Naherholungsgebiete** zu schaffen. Gleichzeitig kann der Siedlungskörper **arrondiert** und das bisher isoliert liegende **Stromberg-Gymnasium städtebaulich in die Kernstadt integriert** werden. Die neu geplanten Baufelder, Wege und Grünflächen knüpfen nahtlos an die Bestandsstrukturen des Umfeldes an und sichern damit eine **enge Verbindung von Alt und Neu**. Das städtebauliche Konzept erlaubt eine **Entwicklung in Bauabschnitten**, wobei bereits im ersten Abschnitt ein **Gebiet mit eigenständigem Charakter** entsteht.

Konzeptbausteine

4 Baufelder mit jeweils unterschiedlichem Charakter gruppieren sich um eine gemeinsame durchgrünte Mitte - den „**Quartiersanger**“. Eine öffentliche Grünfläche mit eingestreuten Spielpunkten und ein kleiner **Nachbarschaftsplatz** bilden attraktive Freiflächen für die Bewohner. Ein mögliches **Mehrgenerationenhaus** am Platz im Osten sowie 3 Stadtvillen im Süden fassen den Angerbereich und zusammen mit den attraktiven Grün- und Platzflächen kann damit eine **lebendige Mitte** des neuen Wohnquartiers entstehen.

Eine quartiersinterne **Erschließungsschleife** sichert in Verbindung mit klaren **Quartierszugängen** (vom Bestandsgebiet an der Gerokstraße im Süden, der Bushaltestelle im Nordwesten und von der freien Landschaft im Osten) klare Wegebeziehungen und eine gute Orientierung im Gebiet.

3 Wohnhöfe mit einer Mischung aus **Mehrfamilien- und Stadthäusern** entlang des Nebenweges bieten Ausblicke in die Landschaft und bilden gleichzeitig ein angemessenes **bauliches Pendant** zum nördlich angrenzenden Stromberg-Gymnasium. Der Grünbestand im Böschungsbereich wird hierbei weitgehend erhalten.

Im Westen Süden und Osten bilden demgegenüber **Nachbarschaften aus unterschiedlichen Einfamilienhausformen** (Einzel-, Doppel-, „Kettenhäuser“) den kleinteiligen Übergang zum Baubestand und zur freien Landschaft im Osten.

Erschließung/ Mobilität

Das vorgeschlagene **Erschließungs- und Mobilitätskonzept** hat das Ziel die zusätzliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bestandsgebiete und auch der Gesamtstadt, durch eine gezielte **Verkehrsverteilung** und ein **Angebot an alternativen Verkehrsmitteln** für den individuellen Kurzstreckenverkehr möglichst geringzuhalten. Insgesamt soll das **zusätzliche Kfz-Aufkommen dadurch minimiert** werden.

Die städtebauliche Grunddisposition mit einer **höheren Wohn- und Stellplatzdichte (Mehrfamilienhäuser/ Stadthäuser)** im Norden zum Stromberg-Gymnasium hin, bietet die Möglichkeit die Tiefgaragen für die geplanten Wohnhöfe ebenerdig vom Nebenweg aus anzufahren, während die kleinteiligen und **weniger dichten Einfamilienhaus - Nachbarschaften** mit ihren Garagen, Carports und offenen Stellplätzen **direkt vom Nebenweg** oder über die geplante quartiersinterne Erschließungsschleife für den Kfz-Verkehr erreichbar sind.

Öffentliche Stellplätze für Besucher werden an den **südlichen Gebietszufahrten** und am Nebensteige angeboten. An Wochenenden und in den Abendstunden ist zusätzlich eine temporäre Nutzung des nahen **Schulparkplatzes** denkbar.

Die durchgrünte **Quartiersmitte bleibt damit weitgehend Kfz-frei** und dient insbesondere als attraktive Aufenthaltsfläche für die Bewohner.

Sharingangebote (Car, Bike, Scooter, Lastenräder) an den Quartiereingängen und am geplanten Nachbarschaftsplatz, bilden darüber hinaus ein zeitgemäßes Angebot für den innerstädtischen Individualverkehr zum Bahnhof und zu den Einrichtungen der Kernstadt.

Nachhaltigkeit

Das Angebot für **unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen** für verschiedene Lebensphasen und Lebensentwürfe sichert die **soziale Mischung** und eine **stabile Bewohnerstruktur** im geplanten Quartier.

Das geplante **Regenwassermanagement** sieht eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken in offenen **Mulden mit darunterliegenden Rigolen und/ oder in Retentionszisternen** vor. Die gedrosselte Ableitung erfolgt in einem **separaten Leitungssystem Richtung Nordwesten zum Hungerbach**. Die Nutzung von Regenwasser im Haushalt (WC) sowie eine **intensive Dachbegrünung** der geplanten Flachdächer tragen darüber hinaus zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Der zentrale durchgrünte Angerbereich, Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßen und Plätze sowie eine intensive Dachbegrünung bieten **Schutz vor Sommerhitze** und tragen zu einem angenehmen Siedlungsklima bei.

Die überwiegenden Südausrichtung der geplanten Gebäude und eine kompakte Baustruktur bilden die Grundlage für ein **nachhaltiges Energiekonzept** mit der Möglichkeit für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie in Bezug auf Solarthermie- und die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen.

Für das Areal kann eine **zentrale Nahwärmeversorgung** aufgebaut werden. Die einzelnen Häuser werden in diesem Fall über einen Nahwärmeanschluss mit Wärme versorgt. Für eine umweltfreundliche Wärmezeugung bieten sich ein **Heizkraftwerk, das z.B. mit Holzchips** betrieben wird auch in Verbindung mit dem nahen Stromberg-Gymnasium denkbar - an. Eine Heizzentrale kann hierbei im Bereich des Schulgeländes verortet werden.

Das städtebauliche Konzept lässt eine **kompakte Bauweise** zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend **hoch wärmedämmend** ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten **Lüftung mit Wärmerückgewinnung** einzuplanen.



Mobilität



Typologie



Bauabschnitt 1. Phase M 1:1000



Tiefgarage Schema M 1:1000