

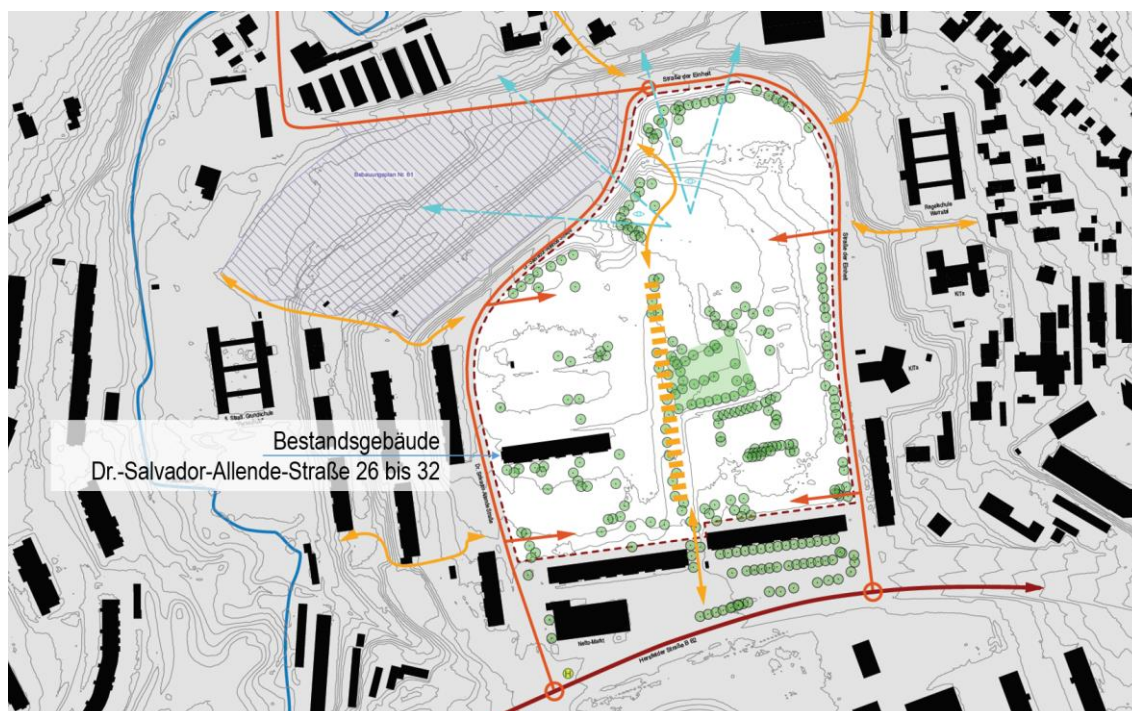
## Städtebaulicher Entwurf Erläuterungsbericht zum Planstand: Juli 2020

### Rahmenbedingungen:

Auf dem sog. Plateau im Wohngebiet Allendorf-Ost soll eine neue Wohnsiedlung – die „Gartenstadt Allendorf“ – entstehen. Mit Plateau wird die weitgehend ebene Fläche im Zentrum des Wohngebietes bezeichnet, die auf allen Seiten von Straßen umgeben ist. Im Einzelnen wird das Plangebiet (s. Kartenausschnitt, dunkelrote Strichlinie) wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Hersfelder-Straße i.V.m. den Bestandsgebäuden Bad Hersfelder-Straße 2a (Einzelhandel) sowie Bad Hersfelder-Straße 1 bis 14 (zwei Wohnblöcke / 14 Aufgänge),
- im Osten und Norden (teilweise) von der Straße-der-Einheit und
- im Westen und Norden (teilweise) von der Dr.-Salvador-Allende-Straße.

Im Bereich des Plateaus wurden bis heute alle Wohnblöcke der GEWOG GmbH Bad Salzungen und der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG zurückgebaut. Der Wohnblock an der Dr.-Salvador-Allende-Straße ist, neben den zum Erhalt vorgesehenen zwei Wohnblöcken (sog. BIMA-Blöcke) an der Hersfelder-Straße, das einzige noch erhaltene Bestandsgebäude im Plangebiet.



Städtebauliche Studie „Gartenstadt Allendorf“ \_ Karte: Rahmenbedingungen (Ausschnitt, ohne Maßstab) \_ Stand: April 2020  
© quaas-stadtplaner, Weimar

Das Plangebiet ist verkehrlich (MIV / ÖPNV) sehr gut erschlossen und über verschiedene Fußwege mit dem Stadtteil Allendorf-Röhnblick sowie weiterführend mit dem Stadtzentrum verbunden. Im Plangebiet befindet sich umfangreicher Baumbestand unterschiedlicher Größe und Vitalität.

*„Im Stadtteil In Allendorf-Rhönblick gibt es alles, was man braucht: Grundschule, Regelschule, Jugendfreizeitzentrum, Kindergarten und Supermarkt sind zu Fuß erreichbar.“*

Quelle: <http://www.badsalzungen.de/de/gartenstadt-allendorf/gartenstadt-allendorf.html> \_ 2020-07-30\_ 10:30 Uhr



Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist bzgl. der Bau- und Raumstrukturen überwiegend durch die Wohnblöcke in Zeilenstruktur (Block- und Plattenbauweise) sowie unterschiedliche Solitärgebäude (Schule, Sporthalle, Kindergarten) geprägt. Die nordwestlich vorgelagerte Brachfläche am Hang ist für kleinteiligen Wohnungsbau vorgesehen (rechtskräftiger Bebauungsplan).

Im Norden des Plangebietes besteht ein Höhenversatz zwischen der Plateaufläche und einer tiefer gelegenen kleineren Geländeterrasse. Von der Hangkante bietet sich ein sehr guter Blick in Richtung Werratal und Stadtzentrum. Hier besteht auch eine Fußwegverbindung in den nördlich angrenzenden Stadtteil, die auch zukünftig durch die neue Siedlung nach Süden bis an die Hersfelder-Straße verlaufen soll.

### **Bebauungs- und Freiraumkonzeption**

Die geplante Bau- und Freiraumstruktur ist maßgeblich durch vier jeweils nach Süden geöffnete Blöcke geprägt. Die Blockränder werden jeweils durch acht bzw. sechs Wohnhäuser in offener Bauweise gebildet. Durch die Abstände können Benachteiligungen bzgl. Belichtung und Freiraumanteil im Bereich der Blockecken vermieden werden. Den Erdgeschossen werden jeweils großzügige Gartenterrassen zugeordnet. Für alle weiteren Wohnungen stehen in den grünen Blockinnenbereichen gemeinschaftliche Grünflächen bzw. Flächen für individuelle Gartennutzung (z.B. Hochbeete, „Grabeland“) zur Verfügung.

Die Beschränkung auf drei bzw. an den nördlichen Blockrändern jeweils vier Vollgeschosse folgt dem Grundsatz der Gartenstadtidee, dass für alle Wohnungen der Bezug zu einem individuell oder gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum gewahrt bleibt. Erfahrungsgemäß sinkt die Akzeptanz bzgl. des Weges zwischen Wohnung und Garten ab dem zweiten Obergeschoss erheblich.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des Höhenversatzes, sind 5 Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern, vorgesehen. Davon befinden sich zwei Hausgruppen auf dem Geländeneiveau der Blöcke und drei Hausgruppen auf dem Niveau der tiefer gelegenen kleinen Geländeterrasse. Die Reihenhäuser sind zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss zur Erschließung einer Dachterrasse konzipiert. Jedes Haus verfügt über einen Hausgarten sowie gemeinschaftliche Stellplätze (Carport).

Die Freiräume sind überwiegend autofrei angelegt. Eine Querung des öffentlichen Freiraums entlang der Nord-Süd-Fußwegeverbindung durch Autoverkehr ist nicht vorgesehen. Auch die Innenbereiche der beiden östlichen Blöcke sind autofrei konzipiert. In den beiden westlichen Blöcken sind geschlossene in das Gelände integrierte Quartiersgaragen jeweils mit Zufahrt von Süden eingeordnet. Eine Befahrbarkeit der Blockinnenbereiche oder die Anlage offener Stellplätze sind auszuschließen.

Die „grüne Mitte“ als prägendes Strukturelement des öffentlichen Freiraums nimmt nicht nur die Nord-Süd-Fußwegeverbindung auf, sondern bietet auch die Möglichkeit Spielplätze und Aufenthaltsbereiche anzulegen. In Verbindung mit dem für das Vorhaben der AWO geplanten Gebäude ist hier außerdem eine kleiner Quartiersplatz vorgesehen, dessen „funktionieren“ – i.S. von Akzeptanz und Lebendigkeit – in starkem Maß von der Nutzung der Erdgeschosse abhängig ist. Im Idealfall entsteht hier in Verbindung mit den Beratungs- und Betreuungsangeboten der AWO ein kleines Café, das nicht nur den Bewohnern und Besuchern der Einrichtung zur Verfügung steht, sondern sich als Quartierstreffpunkt etablieren kann.

### **Nutzungs- und Verkehrskonzeption**

Auf Grund der geringen Größe sollte die Gartenstadt Allendorf überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein. In der vorliegenden Konzeption sind neben dem Wohnen lediglich ein Café in Verbindung mit dem Vorhaben der AWO am Quartiersplatz sowie ggf. Gemeinschaftsräume in den Wohngebäuden, beispielsweise für Familienfeiern oder als temporäre Arbeitsräume (ohne konkrete Verortung), vorgesehen.



Das Gros der neuen Wohnungen bilden die Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau der vier Blöcke. Die dargestellten Gebäude (Grundflächen) erlauben sowohl eine Erschließung in Form von Zwei- bis Dreispännern als auch eine Laubengängerschließung beispielsweise in Verbindung mit einem Aufzug.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot der Gartenstadt durch Reihenhäuser, die als Mietobjekt oder Eigenheim genutzt werden können. Mit dem Vorhaben der AWO kann darüber hinaus ein besonderes Angebot für das „Wohnen im Alter“ (Wohngemeinschaften) im Gebiet entstehen.

Die verkehrliche Erschließung der Blöcke erfolgt getrennt. Zwei Blöcke werden aus westlicher Richtung über die Dr.-Salvador-Allende-Straße und zwei aus östlicher Richtung über die Straße-der-Einheit erschlossen. Über diese Blockumfahrung werden auch die beiden Hausgruppen auf dem Plateau erschlossen. Die Erschließung der Hausgruppen auf der Geländeterrasse erfolgt über einen separaten Wohnweg.

Durch das Prinzip der Blockumfahrung können großflächige Wendeanlagen beispielsweise für dreiaxlige Müllfahrzeuge vermieden werden. Auch bzgl. des Brand- und Katastrophenschutzes sind keine zusätzlichen Zufahrten im Bereich der dreigeschossigen Wohngebäude erforderlich. Die öffentliche Erschließung kann dabei auf drei Seiten der Blockumfahrung beschränkt werden. Die jeweils vierte Seite – im Osten parallel zur Straße-der-Einheit und im Westen parallel zur Dr-Salvador-Allende-Straße – kann als private Erschließung auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden.

Entlang der Anliegerstraßen bzw. der privaten Wohnwege werden die Stellplätze (ein Stellplatz je Wohnung / Besucherstellplätze) angeordnet. Auf Grund der ungleichen Grundstücksgrößen sind für die beiden westlichen Blöcke außerdem geschlossene Quartiersgaragen in den Blockinnenbereichen mit Zufahrt von Süden geplant (vgl. auch Bebauungs- und Freiraumkonzeption). Den Hausgruppen sind jeweils zwei Stellplätze je Haus in gemeinschaftlichen Carports zugeordnet. Für darüber hinaus ggf. notwendige Bewohnerstellplätze können im unmittelbaren Umfeld der Gartenstadt zusätzliche Flächen genutzt werden. Eine stärkere Inanspruchnahme der Freiräume innerhalb der neuen Wohnsiedlung durch offene ebenerdige Stellplätze ist zu vermeiden.

Generell wird empfohlen, die Anliegerstraßen und Wohnwege als verkehrsberuhigten Bereich anzulegen. D.h. alle Verkehrsteilnehmer einschließlich Fußgänger und Radfahrer nutzen gemeinsam eine Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) und bewegen sich in Schrittgeschwindigkeit. Das Parken ist jeweils nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt. Dadurch kann der Anteil an Verkehrsflächen sehr gering gehalten und zugleich ein hohes Maß an Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität gewährleistet werden.

### **Umsetzungsstrategie**

Der städtebauliche Entwurf bildet im Weiteren die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung i.S. der Planungsziele für die Gartenstadt Allendorf.

Wesentliche Voraussetzung für einen qualitätsvollen und prägnanten Siedlungscharakter ist, dass Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung eine funktionale und gestalterische Einheit bilden. Im Bebauungsplan sind dementsprechend Festsetzungen zu treffen, die neben Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lage und Dimension der Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen, auch Qualitätsmaßstäbe für die Architektur und Freiraumgestaltung festschreibt.





Städtebauliche Studie „Gartenstadt Allendorf“ \_ Plan: Städtebaulicher Entwurf (Ausschnitt, ohne Maßstab) \_ Stand: Juli 2020  
 © quaas-stadtplaner, Weimar

Der städtebauliche Entwurf kann schrittweise umgesetzt werden. Insgesamt empfiehlt es sich, die Erschließungsanlagen sowie die „grüne Mitte“ in Verbindung mit den ersten Neubauvorhaben zu realisieren, sodass mit Bezug der ersten Wohnungen bereits die Grundstruktur der Gartenstadt in Form einer qualitätsvollen Zwischengestaltung ablesbar ist. Dazu zählt u.a. die Anpflanzung der straßenbegleitenden Baumreihen und Einzelbäume innerhalb der zukünftigen Gartenflächen, sofern dies mit den nachfolgenden Bauabläufen vereinbar ist. Das Bestandsgebäude in der Dr.-Salvador-Allende-Straße (Nr. 26 bis 32) kann in einer ersten Phase noch erhalten werden. Langfristig sollte der Wohnblock jedoch durch entsprechende Neubauten ersetzt werden, um den angestrebten Siedlungscharakter zu erreichen.

aufgestellt: Weimar, 3. August 2020  
 Ingo Quaas, Stadtplaner (DASL / AKT / SRL)