



## Städtebau

Das städtebauliche Konzept ging von der Blockstruktur der Gründerzeitviertel aus, löste diese aber in einzelne Zeilen auf. Die durch Baulinien definierten und mit Arkaden festgesetzten „Köpfe“ dieser Zeilen bilden die Raumkante entlang der Hauptachse, der Vauban-Allee. Innerhalb der daran angeordneten Wohnstraßen begrenzen „Querriegel“ die einzelnen Straßenabschnitte. Die Hauszeilen sind in der Höhe begrenzt (max. 13,0 m), von Hauskante zu Hauskante ist ein Abstand von 19,0 m vorgegeben. Dadurch entstehen qualitätsvolle Straßenräume. Die privaten Gartenbereiche zwischen den einzelnen Baufestern im Innern der verkehrsberuhigten Wohnbereiche sind mit einem Abstand von 20 m ausreichend dimensioniert.

An besonders exponierten Stellen wurden „städtebauliche Dominanten“ mit bis zu 25 m Gebäudehöhe errichtet.

Innerhalb des Bebauungsplan-Bereichs wurden ca. 20 ha Wohnbauland, rund 4,5 ha Misch- und Gewerbegebiet sowie 1,7 ha Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die städtebauliche Dichte liegt im Schnitt bei einer Geschossflächenzahl von ca. 1,4. Dem Nettobauland stehen fast 6 ha öffentlicher Grünflächen gegenüber.

## Urban Development

The urban development concept took the block structure of the Wilhelminian style town quarters and opened it up into separate rows of houses. The heads of these rows, determined by building lines and defined by arcades, line up along the main axis - the Vauban Allee. The residential roads branching off from here are further defined into individual street sections by "cross-bars". The rows of houses may not exceed a height of 13 metres, the distance between the houses is specified with 19 metres. The result is a high quality of street spaces. The private garden areas between the individual building plots within the traffic-calmed residential roads are adequately spaced at a distance of 20 metres.

At particularly exposed places, "urbanistic dominants" with a building height of up to 25 metres were erected.

Roundabout 20 ha of the area included in the land-use plan were dedicated as residential building land, 4.5 ha for mixed and commercial areas, and 1.7 ha for communal use. The urban density is at an average floor-space index of 1.4. The net area of building land is balanced off with an area of almost 6 ha of public green area.

## Ökologische Aspekte

### Verkehr

- Gestuftes Verkehrskonzept
- 50 km/h Merzhauser Straße und Wiesentalstraße
- 30km/h Vauban-Allee mit bewirtschaftetem Parkraum
- Verkehrsberuhigte Bereiche in den Wohnangern ohne öffentl. Parkplätze
- Ergänzung Radwegnetz
- Stellplatzfrei in den Baufeldern entlang der Vauban-Allee
- Autofrei als persönliche Entscheidung
- ÖPNV-Erschließung
- mit VAG-Bus vorhanden
- mit Stadtbahnlinie vorhanden (seit April 2006)
- mit Regio-S-Bahn in Planung

### Grün- und Freiraum

- Erhalt des alten Baumbestandes als Grundgerüst
- Ausweisung Biotop-Fläche nach § 24 a NatSchG entlang St. Georger Dorfbach, kein Gewässerausbau
- Biotopfläche östlich Merzhauser Straße
- Dachbegrünung bei Flachdächern
- Grünspangen zur Quartiersdurchlüftung, zum Aufenthalt und Kinderspiel

### Energie

- Niedrigenergie-Bauweise mit 65 kWh/m<sup>2</sup>a nach Freiburger Rechenverfahren, vertragliche Verpflichtung
- Verbesserte NEH-Bauweise als freiwillige Leistung des Bauherrn < 55 kWh/m<sup>2</sup>a
- Passivhausbauweise 15 kWh/m<sup>2</sup>a als freiwillige Leistung
- Plusenergiehäuser auf Passivhaus-Basis mit ergänzenden Energieerzeugungsanlagen, Einspeisung in öffentliches Netz
- Fernwärmeversorgung über Heizzentrale mit Holzhack-schnitzelheizung und Kraft-Wärme-Kopplung
- Solar- und Photovoltaikanlagen als freiwillige Leistung

### Boden / Wasser

- Kleinparzellierte Grundstücke
- hohe städtebauliche Dichte
- Altlastensanierung (Boden und Wasser)
- Verzicht auf Regenwasserkanal, statt dessen Mulden-Rigolen-System
- Regenwasserzisternen als freiwillige Leistung
- Regenwassereinsatz zur Toilettenspülung in Grundschule

Bebauungsplan Vauban 2007 - Land-use plan Vauban of 2007



Vaubanallee / Mehrfamilienhäuser - Multiple-family houses



Rahel-Varnhagen-Straße / Privatgärten - Backyards



Gerda-Weiler-Straße / Luftbild - Aerial view



Gerda-Weiler-Straße / Auszug Bebauungsplan - Extract of land-use plan



Gerda-Weiler-Straße 2004 - Gerda-Weiler-Straße in 2004



Gerda-Weiler-Straße 2007 - Gerda-Weiler-Straße in 2007