



Rahmenplan Alt-Haslach



Städtebaulicher Rahmenplan „Soziale Stadt Alt-Haslach“ Aufgabenstellung

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Soziale Stadt Alt-Haslach bildet die Grundlage für die Neuordnung des Gebietes. Der Rahmenplan baut auf der vorhandenen Situation (Städtebauliche Analyse) auf und macht Vorschläge für die Bereiche Städtebau und Denkmalschutz, öffentlicher und privater Freiraum und für den Verkehr.

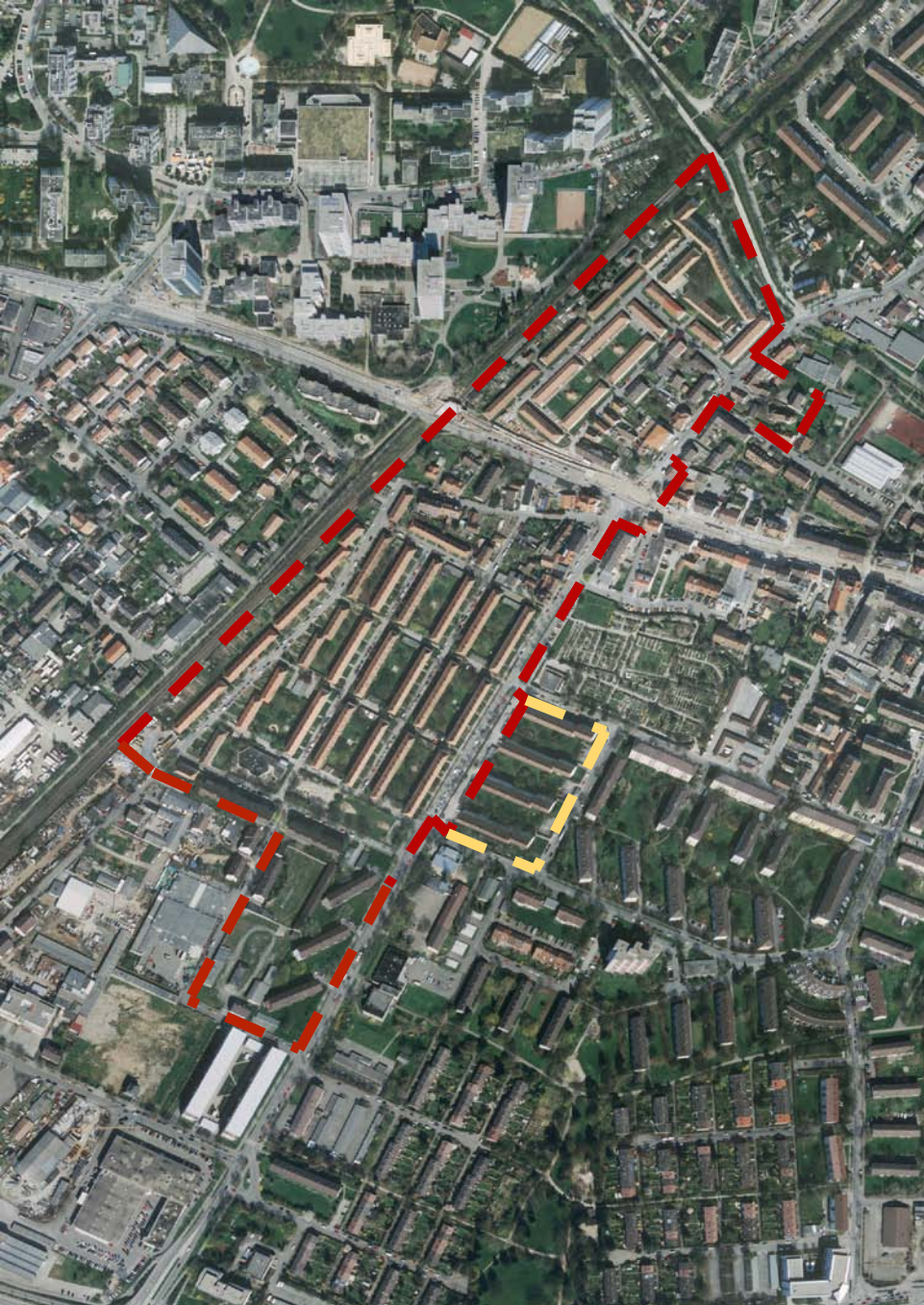
Die Maßnahmen wurden für die zeitliche Umsetzung in zwei Phasen unterteilt. Phase I mit einem zeitlichen Rahmen bis zum Ende des Sanierungsverfahrens im Jahre 2009 und Phase II für die Zeit nach Ablauf des Sanierungsverfahrens.

Unter Berücksichtigung der heutigen Situation, wurden Vorschläge erarbeitet.

Das Konzept entstand unter Federführung des Stadtplanungsamtes und wurde dezernatsübergreifend weiterentwickelt und mit den betroffenen Fachämtern abgestimmt.

Der Rahmenplan gliedert sich in eine städtebauliche Analyse und daraus resultierende konkrete Maßnahmenvorschläge.





Bestandsaufnahme

- Siedlungsgeschichte
- Infrastruktur
- Verkehr
- öffentliche und private Grünräume
- Denkmalschutz

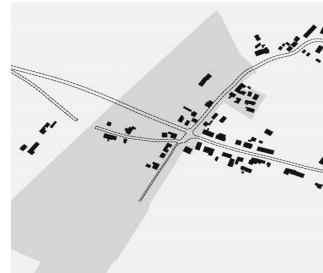


Siedlungsgeschichte

Grundlage der städtebaulichen Maßnahmenvorschläge ist eine fundierte Analyse der Siedlungsgeschichte. Es wurden daher die städtebauliche Entwicklungsschritte der letzten hundert Jahre in drei Schritten dargestellt: 1900, 1938 und heutige Situation.

Haslach ist etwa 300 Jahre älter als Freiburg, die erste urkundliche Erwähnung ist 786 datiert. Haslach wurde 1890 nach Freiburg eingemeindet. Bis 1900 gibt es eine verhältnismäßig kleine städtebauliche Entwicklung. Bis heute ablesbar geblieben sind die Bereiche um die Melanchthonkirche, eine Bebauung entlang der Markgrafenstraße / Uffhauser Straße und entlang der Gutleutstraße, heute Carl-Kistner-Straße. Der historische Weg nach Opfingen führte von der Basler Straße beim Galgenberg in die Gutleutstraße und westlich der Markgrafenstraße über die Gehrenstrasse / Sichelstraße nach Opfingen.

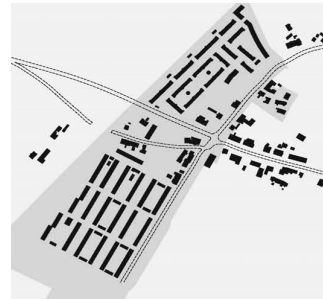
Als 1929 - 1931 ein neues Wohngebiet westlich von Alt-Haslach, die sogenannte Laubenkolonie erstellt wurde, bedeutete dies einen beträchtlichen Maßstabssprung. Mit der etwa 10 Jahre später errichteten Siedlung Uffhauser Straße, Damaschkestraße / Kampfmeyerstraße (1930-1938) wird dann die Siedlungsfläche von Alt-Haslach mehr als verdoppelt. Im Stadtgrundriss ist der klare Städtebau der zwanziger Jahre gut ablesbar im Kontrast zu der vorher beschriebenen Siedlungsentwicklung. Durch die großen Stadtentwicklungen der Nachkriegszeit nach Westen (die Gesamtstadt verdoppelte ihre Bevölkerungszahl) verliert Haslach seine Stadtrandlage. Das Untersuchungsgebiet liegt heute inmitten des bebauten Siedlungsbereiches.



Haslach um 1900



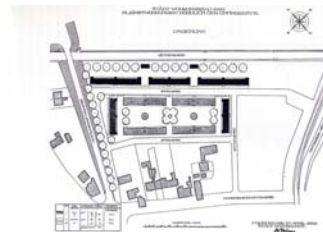
Melanchthonkirche



Bebauung um 1938



Altes Bahnwärterhäuschen



Laubenkolonie um 1929



Innenhof „Laubenhof“



Infrastruktur

Anhand der Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen ist klar erkennbar, dass das Wohnen innerhalb der Verfahrensgrenze dominiert. Entlang der Markgrafenstraße und der Uffhauser Straße / Ecke Carl-Kistner-Straße kommen Einzelhandel und Dienstleistung hinzu. Im Bereich der Melanchthonkirche findet sich zusätzlich Gemeinbedarf. Erst durch die außerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Bereiche Carl-Kistner-Straße und östlich der Uffhauser Straße wird die direkte Anbindung an das Stadtteilzentrum Haslach und an die zu Haslach gehörigen Schulen und Kindergärten erkennbar.

Die gute Infrastruktur (Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, soziale und kulturelle Einrichtungen, Ärzte, Stadtbahnanschluss usw.) lassen auch bei kritischer Beurteilung der Nutzungsverteilung keine Defizite, gegenseitige Störungen oder negativen Trends erkennen.



Uffhauser Straße



Kreuzung Markgrafen- / Carl-Kistner-Strasse



Carl-Kistner-Strasse



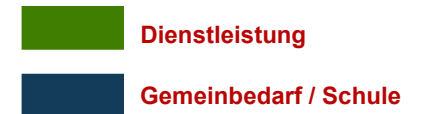
Zugang Melanchthonkirche



Finkenschlag



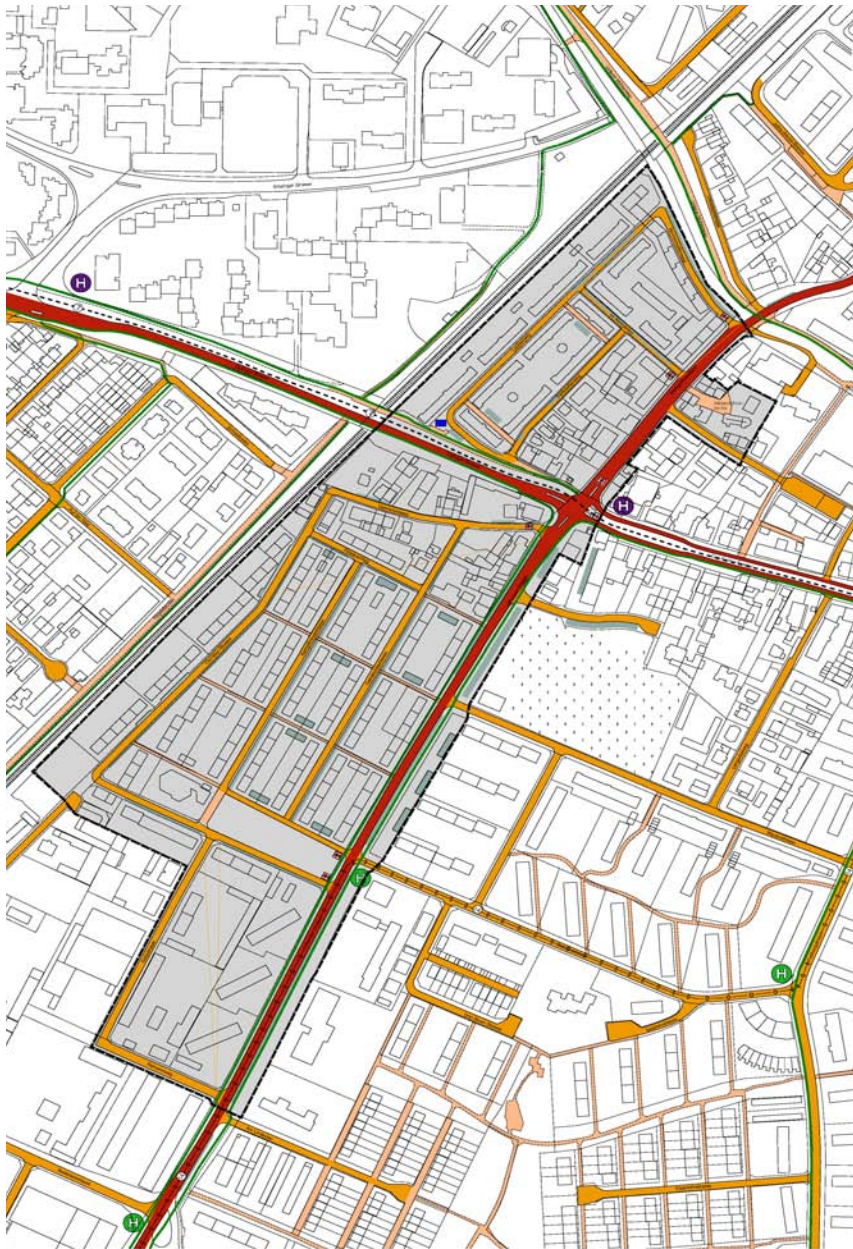
Deutsch-Französische Grundschule



Verkehr

Das bestehende Verkehrssystem in Alt-Haslach ist klar gegliedert. Markgrafenstraße / Uffhauser Straße und Carl-Kistner-Straße / Opfinger Straße sind die Hupterschließungsstraßen. Zusätzlich wird das Gebiet durch die neue Stadtbahn Haslach erschlossen. Die beiden Wohngebiete nördlich und südlich der Opfinger Straße werden über, westlich der Markgrafen- bzw. Uffhauser Straße angesetzte, Henkelerschließungen angefahren. Dadurch gibt es keinerlei Schleich- oder Durchgangsverkehr im Gebiet.

Die Verkehrssituation in der Markgrafen- und Uffhauser Straße wird von Seiten der Bewohner aufgrund der zu schnellen Geschwindigkeit der Fahrzeuge (trotz Begrenzung auf Tempo 30 bzw. 50) kritisiert. In der Markgrafenstraße werden außerdem die unbefriedigende Parksituation vor der Post sowie die schmalen Gehwege bemängelt. Eine weitere Beeinträchtigung besteht durch die Lärmbelastung entlang der Eisenbahnlinie. Der ruhende Verkehr innerhalb des alten Siedlungskerns dominiert zwar das Straßenbild, wird aber im Stadtteil nicht generell als Problem betrachtet.



Kampfmeyerstraße



Laubenweg



Uffhauser Straße



Opfinger Straße



Markgrafenstraße



Bahnlinie

 Haupterschließungsstraßen

 Fußgängerwege

 Nebenstraßen

 Ruhender Verkehr



Freiräume

Das Gebiet Soziale Stadt Alt-Haslach ist ein stark durchgrüntes Stadtquartier. Die städtebauliche Dichte ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen, beispielsweise im Vergleich zum neuen Stadtteil Rieselfeld gering (im Gesamtdurchschnitt liegt die GFZ unter 0,8).

Im angrenzenden städtebaulichen Umfeld sind die Joseph-Brandl-Anlage, der Friedhof Haslach und der Haslacher Dorfbach die wesentlichen großen Grünbereiche, die jedoch verhältnismäßig versteckt und mit Alt-Haslach wenig vernetzt sind. In der Markgrafenstraße fehlen trotz der großen Straßenbreite Bäume.

Die Gebäudehöhe bewegt sich in der Regel innerhalb der Vegetationszone. Die großen Grundstücke der Wohnsiedlungen haben einen großen Grün- und Freiflächenanteil. Diese Grünflächen sind jedoch teilweise in schlechtem Zustand, schlecht zugänglich und werden wenig von den Bewohnern genutzt.

Innerhalb des Verfahrensbereiches gibt es wenig öffentliche Grünflächen: Den Spielplatz nördlich der Rislerstraße, die kleine Grünanlage an der Kreuzung Markgrafen-/ Uffhauser Straße, die vom des umfließenden Verkehr beeinträchtigt wird, sowie den stillen grünen Bereich um die Melanchthonkirche. Die Straßenräume sind teilweise (z. B. Uffhauser Straße) mit Alleen begrünt. Die Versorgung mit Freiräumen bietet noch Potentiale, die bisher unzureichend genutzt wurden.

Die Grünflächen sind teilweise in schlechtem Zustand. Beim „Spielpark Kampffmeyerstraße“ wurden diese Defizite bereits in Angriff genommen und im Jahre 2003 zum Abschluss gebracht. Die kleine Grünanlage an der Markgrafenstraße sowie der Bereich um die Melanchthonkirche bedürfen jedoch einer Verbesserung.



Joseph-Brandl-Anlage



Grünbereich Ecke Markgrafenstrasse /
Opfinger Strasse



Zugang Friedhof



Uffhauser Strasse



Haslacher Dorfbach



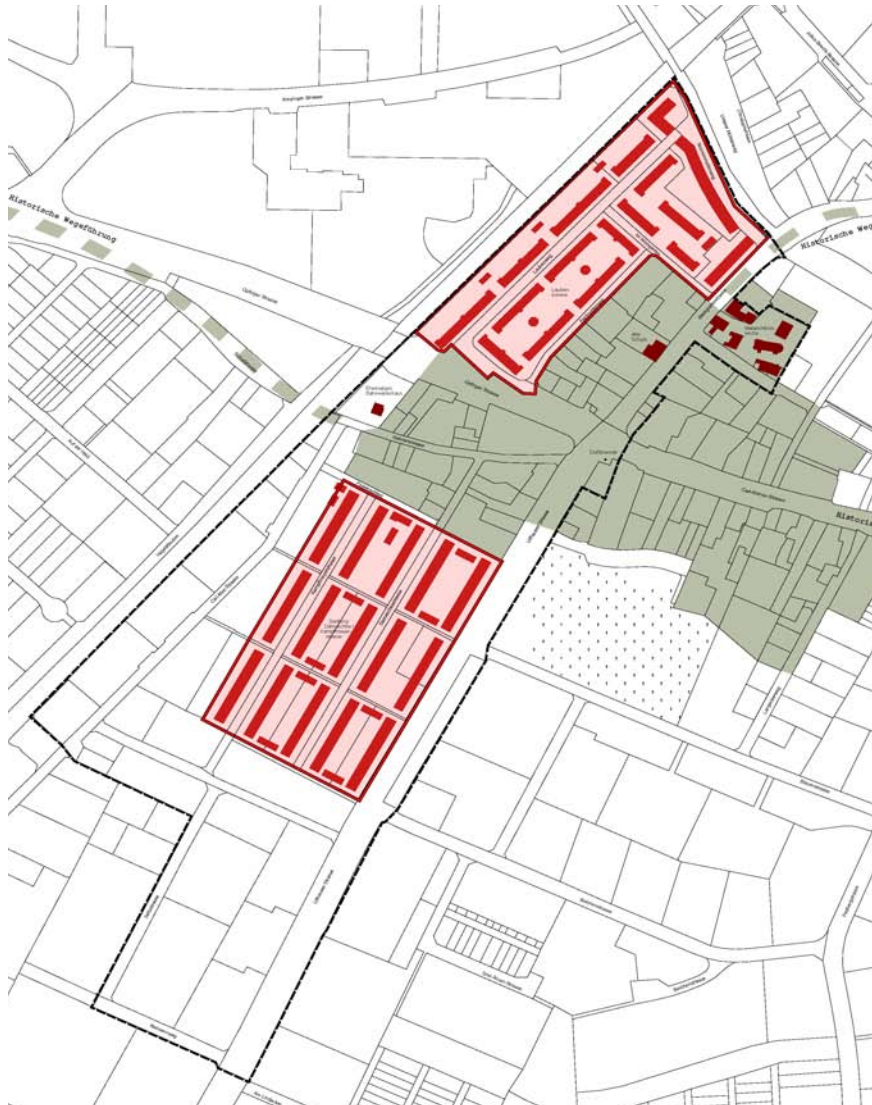
Markgrafenstrasse



Parzellenstruktur / Denkmalschutz

In der Größe der einzelnen Grundstücke, das heißt in der Parzellenstruktur, zeigen sich deutlich die großen Grundstücke mit den Mietwohnungen der ehemaligen städtischen Siedlungsgesellschaft und die kleinen privaten Grundstücke entlang der historischen Wegeverbindung.

Entlang der historischen Achse haben sich die Gebäude immer wieder erneuert. Hier ist wenig denkmalgeschützte Substanz anzutreffen. Die Kulturdenkmale nach § 2 bzw. §12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind die Melanchthonkirche, die alte Schule und das Bahnwärterhaus des ehemaligen ebenerdigen Bahnübergangs (Gehren-/Sichelstraße). Als Sachgesamtheiten stehen große Teile (Ensembleschutz) der beiden Siedlungen der zwanziger und dreißiger Jahre nördlich und südlich der Opfinger Straße unter Denkmalschutz.



Zugang Melancthonkirche



Altes Schulhaus



Melancthonhäuschen



Ehemaliges Bahnwärterhaus

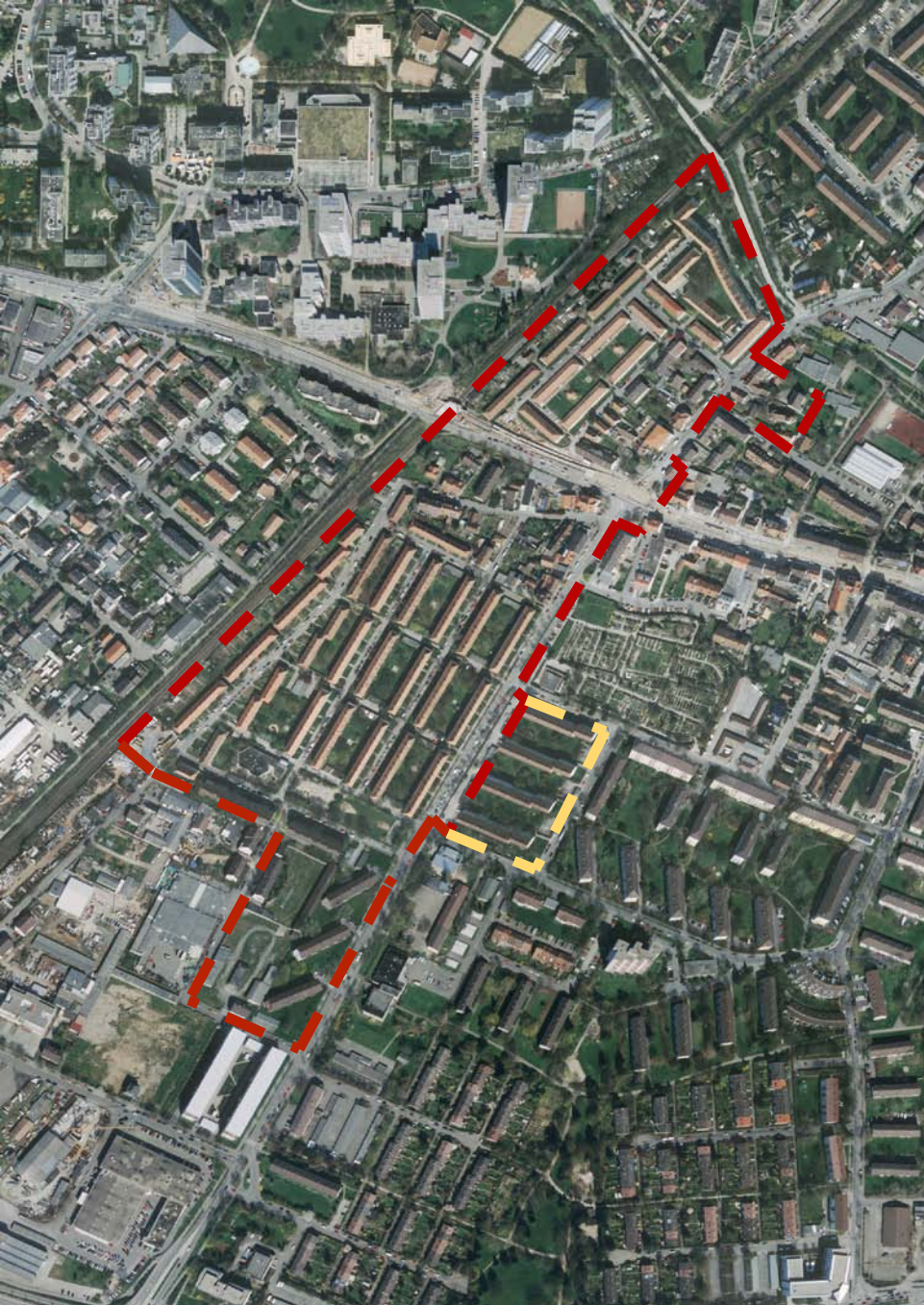


Laubenweg



Kampfmeyerstrasse





Städtebauliches Konzept

- Städtebau
- Verkehr
- Grünraum



Städtebau

Der Städtebau in Alt-Haslach weist, wie im Analyseteil beschrieben, große Qualitäten auf. Das städtebauliche Ziel besteht darin, die ursprüngliche städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der Anforderungen des 21. Jahrhunderts zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dazu gehört der Erhalt der denkmalgeschützten Bereiche (Melanchthon, Alte Schule, und Schlippe-Bebauung).

Da die Defizite nicht in der städtebaulichen Anordnung der Baukörper, sondern in den über neunhundert Kleinstwohnungen begründet sind, liegt ein Ziel darin, das Gebiet langfristig mit größeren Wohnungen zu ergänzen. Dies kann sowohl über Neubauten (auf untergenutzten Grundstücken oder in Verbindung mit dem Abriss von schlechter Bausubstanz) als auch über Modernisierungen, die neben der Wohnungsvergrößerung auch Verbesserungen im Standard (Wärmedämmung, Zentralheizung, Einbau von Bädern etc.) zum Ziel haben. Dadurch kann im Sanierungsgebiet eine Mischung aus preiswerten Wohnungen im einfachsten Standard, modernisierten Wohnungen mit angepasstem Standard, sowie Wohnungen im Neubau angeboten werden. Ziel ist es, den Verbleib der jetzigen BewohnerInnen im Quartier zu ermöglichen und gleichzeitig auf die Nachfrage nach größeren, barrierefreien Miet- oder Eigentumswohnungen reagieren zu können.

Dabei spielt auch die Wohnumfeldqualität eine große Rolle. Die Aufenthaltsbereiche für Spiel und Erholung, die Abstellflächen für Müllcontainer und Fahrräder müssen geordnet und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die für die Schlippebebauung stilbildenden Gliederung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen (Straße, Vorgärten, Innenhöfe etc.) ist zu erhalten bzw. bei Neubauten entsprechend zu ergänzen.

Auch für die Bereiche, die von großem öffentlichen Interesse sind (Melanchthon, Alte Schule, Dorfbrunnen etc.), gilt es, ein Nutzungskonzept zu entwickeln, um eine angemessene, den Erfordernissen des Denkmalschutzes entsprechende Gebäudemodernisierung und Freiraumgestaltung einzuleiten.

Konzept Bebauung



Verkehr

Entsprechend der beschriebenen Ausgangslage im Verkehr (Bestand) wäre eine Neuordnung der Nebenstraßen in den reinen Wohnbereichen nach Zeichen 325 bzw. 326 (verkehrsberuhigter Bereich) möglich. Dies hätte zur Folge, dass Parken nur an den markierten Flächen zulässig wäre. Der Anteil der Parker in den Straßenräumen könnte dadurch reduziert werden. Gleichzeitig würden jedoch Parkplätze entfallen.

Da bei der Erbauung der Quartiers in den 1930ern fast keine private Parkierung vorgesehen war, existieren bisher an den Wohnwegen quer zu den Zeilen nur einige nachträglich erbaute Garagen. Die Entscheidung, ob die Parkierung reduziert werden kann, muss deshalb sorgfältig abgewogen werden. Eine Entlastung des Parkdruckes ist nur durch den Neubau von Tiefgaragen denkbar und diese könnten allenfalls in Verbindung mit neuen Wohngebäuden erstellt werden.

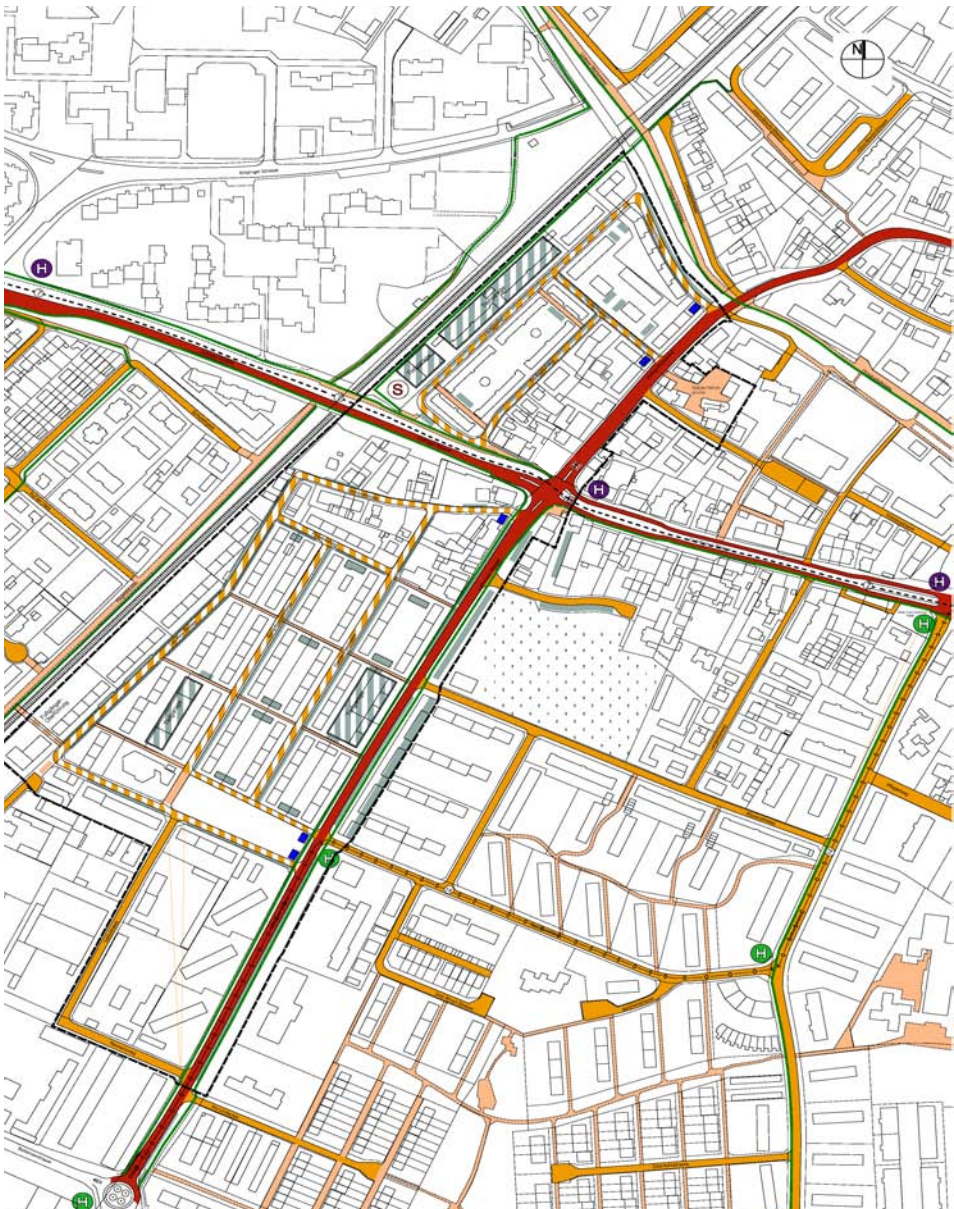
Da das gesamte Straßennetz der Wohnstraßen geschwindigkeitsreduziert ausgewiesen ist, kann das Radfahren in diesem Bereich als problemlos und sicher angesehen werden. Wünschenswert wäre allerdings eine neue Radwegeverbindung über oder unter der Bahnlinie zum westwärts verlaufenden parallel zur Bahnlinie liegenden Radwegesystem.

Entlang der Uffhauser Straße sind die Bewohner durch die Lärmentwicklung der Straße belastet. Da die Uffhauserstraße zum Vorbehaltsnetz gehört kann hier nicht mit Maßnahmen wie Tempo-30-Zonen gearbeitet werden.

Die Lärmbelastung der Bahnlinie kann im Rahmen des Verfahrens nicht beeinflusst werden. Im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms der DB AG sind nach derzeitigem Verfahrensstand hier Maßnahmen vorgesehen.

Die Vorschläge werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer „Planungswerkstatt“ im Herbst 2004 intensiv diskutiert und überprüft.

Verkehrskonzept



 Haupterschließungsstraßen

 Nebenstraßen

 Parkierung

 ÖPNV Haltestellen



Öffentlicher Raum / Freiraum

Wie in der Analyse beschrieben ist der Stadtteil Alt-Haslach ein sehr durchgrünter Stadtteil, dennoch sind einige Verbesserungen sinnvoll und auch mit wenig Aufwand durchzuführen.

So sollten die großen öffentlichen Grünräume Joseph-Brandl-Anlage, Haslacher Friedhof und Haslacher Dorfbach stärker untereinander und mit dem Gebiet verbunden werden. Dies wäre jedoch eine Maßnahme, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegt, jedoch im Sinne der Ziele der Sanierung umgesetzt werden müsste.

Im Gebiet selbst wurde der Spielplatz unter Mitwirkung der Bürger bereits als eine erste Maßnahme zum "Spielpark Kampfmeyerstraße,, umgebaut.

In den denkmalgeschützten Siedlungen stehen auch die Freiflächen (Straßenräume, Gärten, Vorgartenzone) unter Schutz. Es wird deshalb auch für die Siedlung Uffhauser Strasse / Damaschkestraße/ Kampfmeyerstraße eine ähnliche Vorgartenqualität wie beispielsweise im Laubenweg vorgeschlagen.

Der Innenbereich in Alt-Haslach-Süd wären mit der Ausweisung von Mietergärten und einer besseren Verbindung von Haus und Freiraum (bisher nur über die Kellertreppe möglich) besser nutzbar.

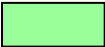
Weitere Maßnahmenvorschläge sind die Fortsetzung der Baumpflanzungen der Uffhauser Straße in der Markgrafenstraße, eine Gestaltung der Zugangszone zur Melanthonkirche und der Erhalt des großen Grünraums um die Kirche. Mit diesen Maßnahmen soll der hohen Bedeutung des historischen Kerns von Alt-Haslach Rechnung getragen werden.



Mit der Einrichtung eines S-Bahn-Haltes Ecke Opfinger Straße / Laubenweg könnte zusammen mit einem Neubau am Laubenweg 1 ein neuer attraktiver öffentlicher Platz entstehen.

Im Laubenhof Innenbereich selbst könnte der große Grünraum mit den Waschküchen unter Respektierung des Denkmalschutzgedankens aufgewertet und zur besseren Nutzbarkeit die Waschküchen als Gemeinschaftshäuser umgebaut werden.



Freiraumkonzept

-  geplante Grünvernetzung

 mögliche Mietergärten
-  bestehende Grünbereiche

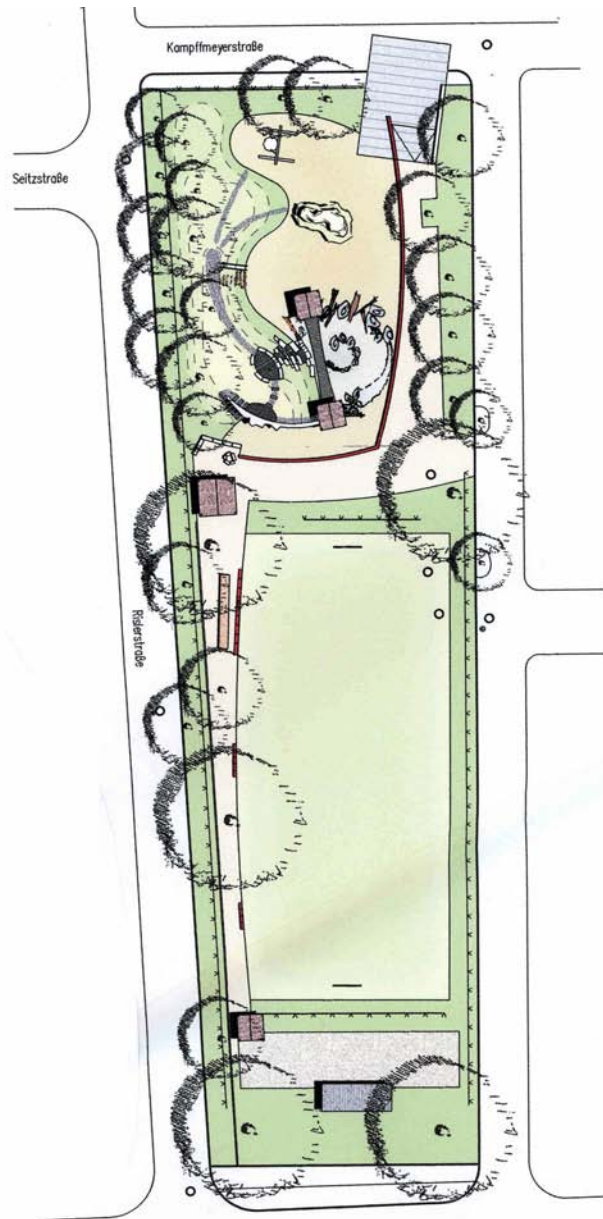




Maßnahmenvorschläge

Phase I

Auf den folgenden Seiten werden vierzehn konkrete Maßnahmen der Phase I vorgeschlagen, die die allgemein formulierten Sanierungsziele konkretisieren und Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung sowie für Einzelmaßnahmen bilden können. In Phase I sind die Vorschläge aufgeführt, die nach heutiger Einschätzung bis zum Ende des laufenden Sanierungsverfahrens im Dezember 2009 umgesetzt werden können. Die Reihenfolge innerhalb der Phasen bedeutet noch keine Priorisierung und steht immer unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit.



Planung: Bagage / Stadtgrün u. Friedhöfe

1. Umgestaltung Spielpark Kampffmeyerstraße

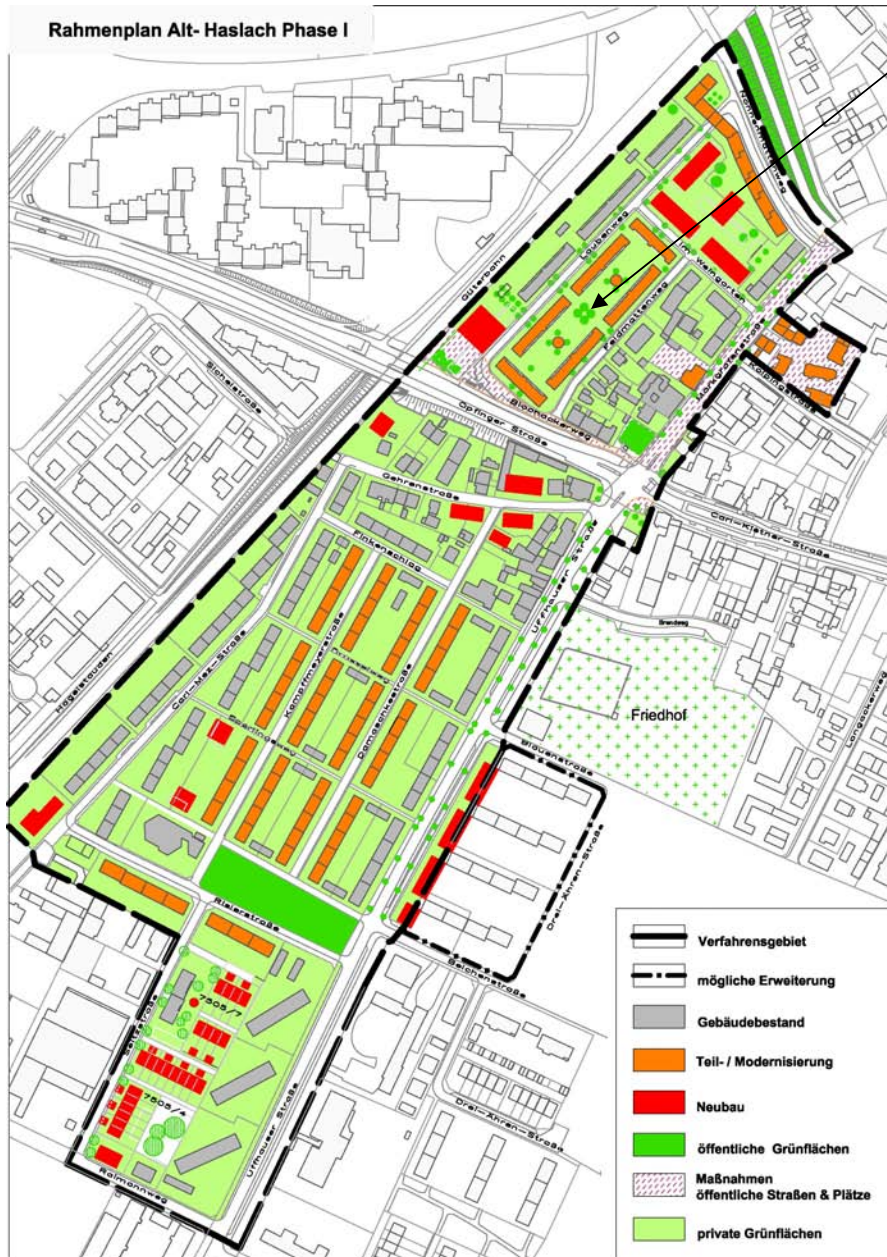
Der Spielplatz an der Kampffmeyer- / Uffhauser- / und Rislerstraße liegt in unmittelbarer Nähe zu den Wohnanlagen, Kindergarten und Schulen. Es handelte sich hierbei um eine herkömmliche Spielanlage, die sich bis zum Beginn der Baumaßnahme in einem schlechten Zustand befand. Die Umgestaltung der Spielanlage zum generationenübergreifenden „Spielpark Kampffmeyerstraße“ wurde als „Leuchtturmprojekt“ vorgezogen. Die Planung wurde den Bedürfnissen der NutzerInnen angepasst und gestalterisch hochwertig umgesetzt. Die Maßnahme wurde über den Sommer 2003 umgesetzt und konnte am 31.10.2003 offiziell eingeweiht werden.



Spielanlage vor Umgestaltung



Umgestaltung unter Beteiligung von Kindern und Jugendlichen



5. Modernisierung „Laubenhof“

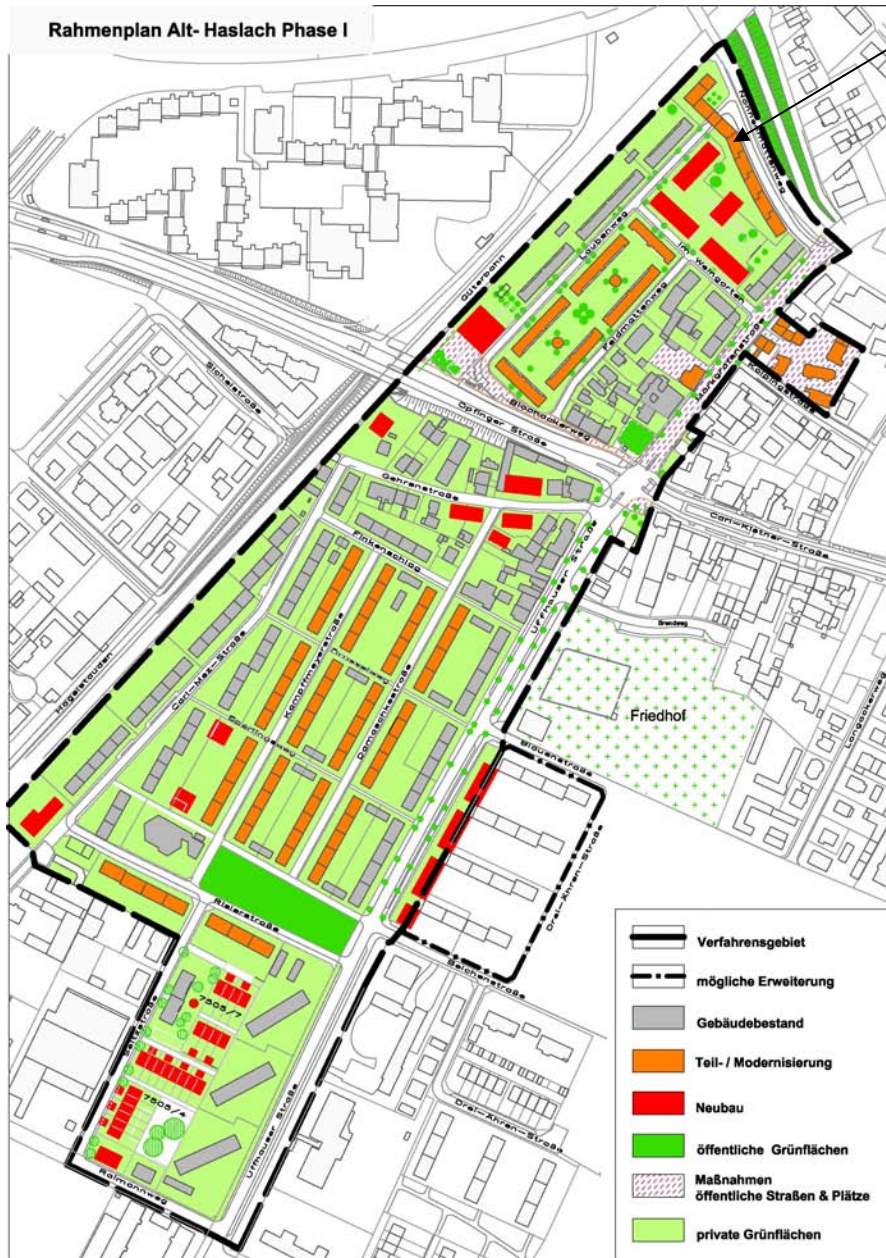
Dieses unter Denkmalschutz stehende Ensemble „Laubenhof“ besteht aus 88 kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Laubengängerschließung. Die besondere Qualität bildet der gemeinsame grüne Innenbereich mit den Waschküchen. Für den Erhalt und die künftige Nutzung wird derzeit ein Konzept erarbeitet. Dabei werden verschiedene Modernisierungsvarianten geprüft und bewertet. Neben dem Modernisierungsstandard werden auch Möglichkeiten zur Wohnungsvergrößerung erarbeitet und geprüft.



Waschhaus



Laubenhof



2. Teilmodernisierung der Gebäude am Nonnenmattenweg

Dieses Gebäude bildet städtebaulich den nördlichen Abschluss im Sanierungsgebiet Alt-Haslach. Das dreigeschossige Gebäude steht unter Denkmalschutz und besitzt eine gute Gebäudesubstanz. Es enthält, im Vergleich zu den mehrheitlich kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen im übrigen Sanierungsgebiet, schon heute einen größeren Anteil an Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen haben bisher noch keine Zentralheizung. Durch die Verbesserung des Wärmeschutz an den Außenbauteilen (Dach, Wände, Fenster), dem Einbau einer Zentralheizung mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung und den Anbau von Balkonen wird die Qualität der insgesamt 51 Wohnungen erheblich gesteigert.



Bestand Straßenseite



Straßenansicht Nonnenmattenweg

Modernisierung: Fassadengestaltung in Abstimmung mit Landesdenkmalamt



Bestand Hofseite



Hofansicht Nonnenmattenweg

Anbau von Balkonen in Abstimmung mit Landesdenkmalamt





3. Teilmodernisierung Rislerstraße

Diese beiden Gebäude an der südlichen Grenze im Sanierungsgebiets wurden 1961 gebaut und bestehen aus Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 42 WE. Inzwischen entspricht auch hier die Heizung und die Wärmedämmung nicht mehr dem Stand der Technik. Es bestand zusätzlich die Möglichkeit in das Modellvorhaben „Niedrigenergie im Bestand“, einem Bundesprogramm, aufgenommen zu werden. Um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen, werden die Balkone verbreitert. Mit den vorgezogenen Modernisierungsmaßnahmen am „Nonnenmattenweg“ und in der „Rislerstraße“ werden zunächst die Wohnungen im Sanierungsgebiet aufgewertet, die aufgrund der Größe die größte Nachfrage haben und eine Möglichkeit bilden, Familien im Stadtteil zu halten.



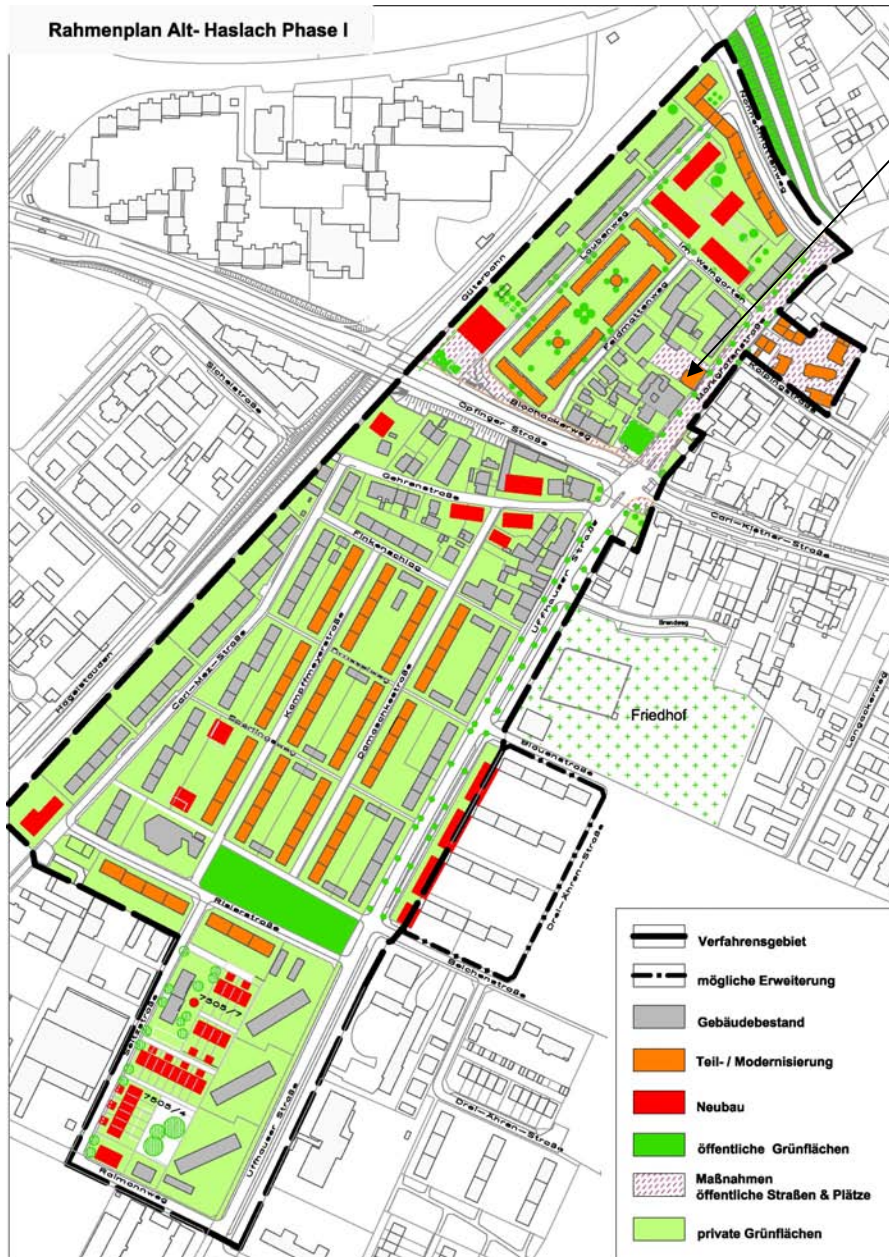
Bestand Bauung Rislerstraße



Bestand Bauung Rislerstraße Rückseite

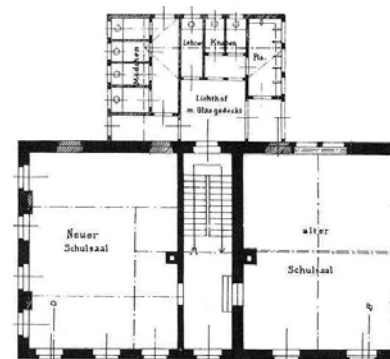


Planung Rückseite mit Balkonen



4. Nutzung der alten Schule als „Stadtteil- und Bürgertreff“ Teilmodernisierung und Gestaltung der Außenflächen

Dieses Gebäude liegt sehr zentral an der Markgrafenstraße. Es wurde vermutlich im Jahr 1759 errichtet und hat eine wechselvolle Geschichte in Bezug auf die Nutzungen und die damit einhergehenden baulichen Veränderungen. Es besteht der Wunsch aus der Bürgerschaft nach einem Bürger-/ Stadtteiltreff. Eine Umnutzung hierfür erfordert einen größeren Umfang an Maßnahmen. Neben der grundsätzlichen Instandsetzung ist eine rückwärtige barrierefreie Erschließung erforderlich. Nach der Instandsetzung könnten hier Treffmöglichkeiten für Vereine, Gruppen, Initiativen sowie Büroräume für das Bürgerbüro entstehen. Auch sollten Möglichkeiten für offene Treffs und für die Sprechstunden der sozialen Dienste geschaffen werden. Der zugehörige Hinterhof / ehemalige Schulgarten sollte ebenfalls instandgesetzt werden.

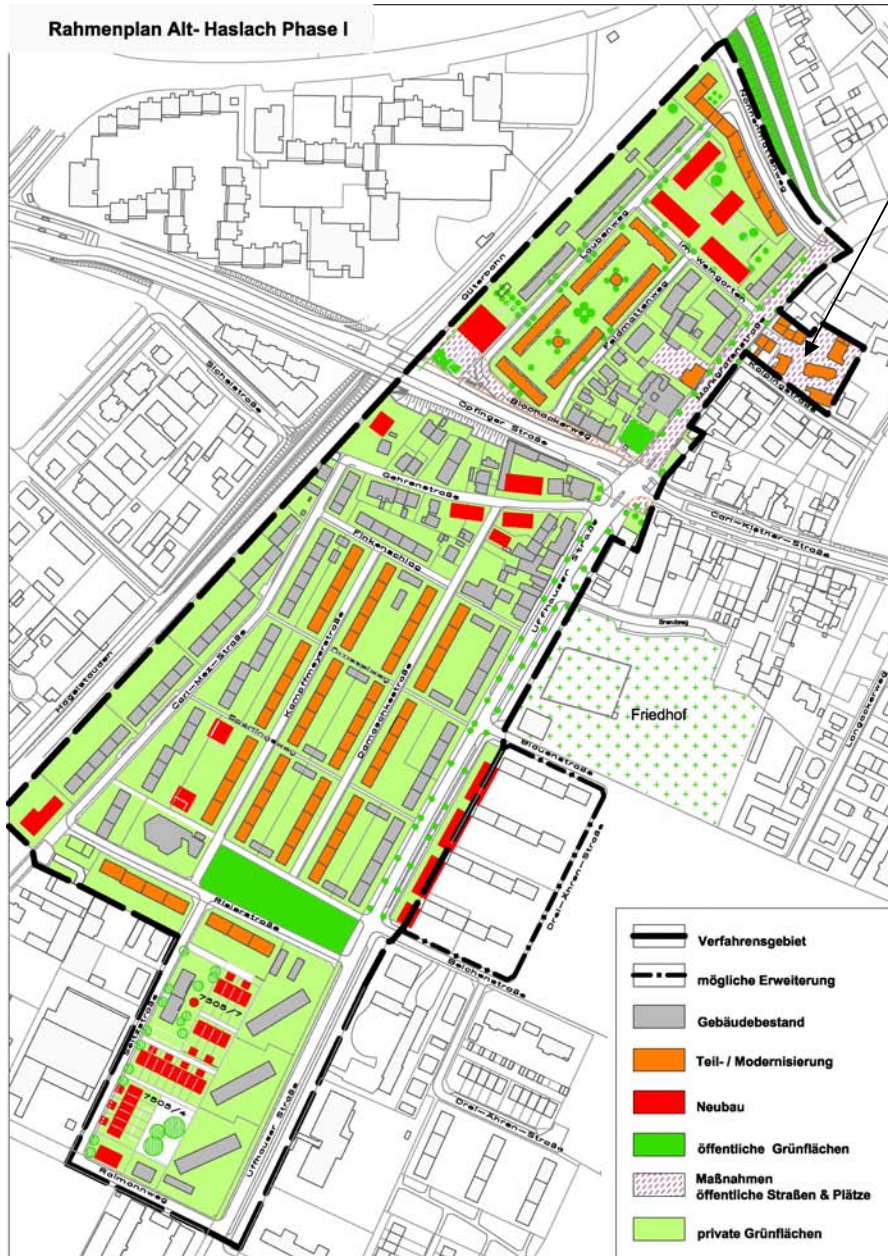


Grundriss Bestand



Foto Bestand





6. Gestaltung des Zugangsbereichs Melanchthon Kirche und Modernisierung des „Melanchthonensembles“

Die Melanchthonkirche und die umgebenden, noch aus der Zeit unmittelbar nach dem Dreißigjährigen Krieg stammende Bebauung, ist als Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestuft. Die Gebäude befinden sich teilweise in schlechtem Zustand, sind jedoch historisch, da zu den ältesten Gebäuden Freiburgs gehörend, von großer Bedeutung. Die Wohngebäude an der Markgrafenstraße sollen auch weiterhin dem Wohnen dienen. Teile der Zehntscheune sind genutzt, nach jetzigem Kenntnisstand gibt es hierfür noch kein langfristiges Nutzungskonzept. Der Zugang zur Melanchthonkirche wird diesem besonderen Ort nicht gerecht. Hierfür werden zusammen mit dem Eigentümer nach Gestaltungs- und Finanzierungsmöglichkeiten gesucht.



Markgrafenstraße 20



Zugang Melanchthonkirche



Zehntscheune



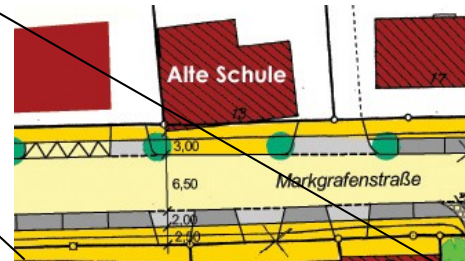
Planung Gestaltung Vorzone Melanchthonkirche

Rahmenplan Alt-Haslach Phase I



7. Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

In der Markgrafenstraße ermöglicht der derzeitige Straßenquerschnitt das Pflanzen von Straßenbäumen sowie eine Verbreiterung der teilweise sehr schmalen Gehwege. Am Dorfbrunnen ist eine Aufwertung zusammen mit dem angrenzenden Privateigentümer anzustreben. Für die Gestaltung des Blochackerweges ist ein Konzept zu suchen, das schon heute eine Bebauung am Laubenweg 1 und einen möglichen S-Bahnhaltepunkt berücksichtigt. Zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum ist für Herbst diesen Jahres eine „Planungswerkstatt“ in Haslach vorgesehen.



Erweiterung der Vorzone „Alte Schule“



Baumpflanzungen Markgrafenstrasse



Gestaltung am Dorfbrunnen



Kreuzungssituation



Blochackerweg/ Laubenweg



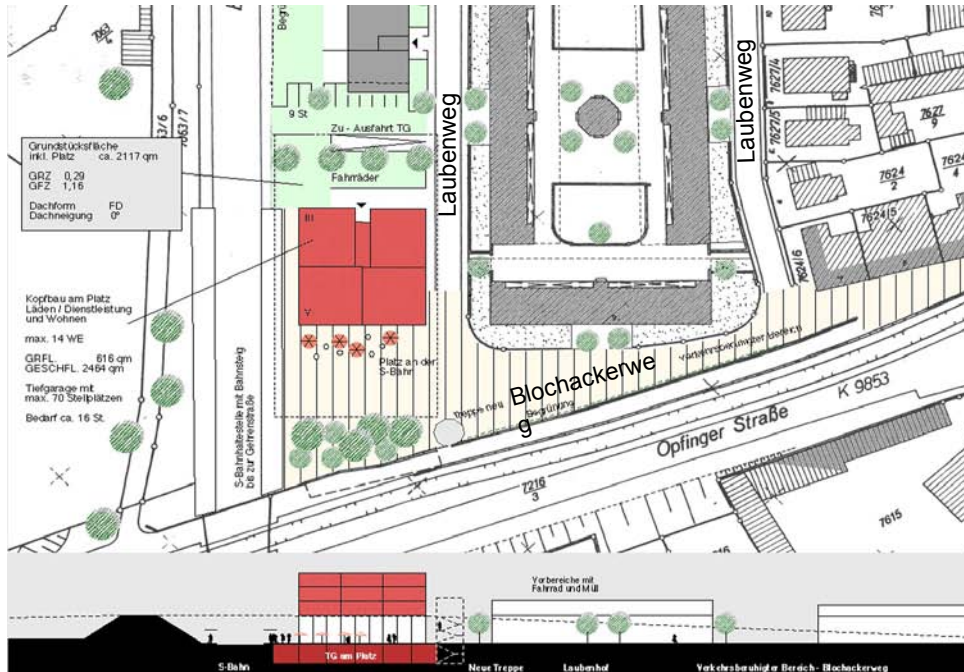
Vernetzung mit der Joseph-Brandl-Anlage



8. Abriss und Neubau Laubenweg 1 und Gestaltung Blochackerweg

Die Opfingerbrücke, die unmittelbar an den Giebel des Gebäudes Laubenweg 1 grenzt, beeinträchtigt die Qualität des Wohnens erheblich. Ein neuer Baukörper könnte die schlechte Bausubstanz ersetzen und gleichzeitig einen Vorplatz als Ausgangspunkt für die Neugestaltung des Blochackerweges sein. Für die Gestaltung des Blochackerweges ist ein Konzept zu suchen, das auch einen möglichen S-Bahnhaltepunkt berücksichtigt.

- Neubau**
- Neugestaltung öffentlicher Raum**



Planung Laubenweg 1 / Blochackerweg



Foto Bestand



Bestand Laubenweg 1



Blochackerweg



9. Teilmodernisierung Damaschke-/ Kampffmeyerstraße

Die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Bebauung Damaschke-/Kampffmeyerstraße wurde bereits in den achtziger Jahren teilmodernisiert. Damals wurden die Fassaden erneuert. Bedarf besteht noch in der Gestaltung der stilbildenden Vorgärten. Hierbei müssen insbesondere für Fahrräder und Mülltonnen ordnende Maßnahmen durchgeführt werden. Auch ist eine Nutzung der Innenbereiche über Mietergärten vorstellbar. Im Erdgeschoss könnten die Wohnungen bei Mieterwechsel zusammengelegt werden. Der Einbau von Zentralheizungen empfiehlt sich im Zusammenhang mit dem Bau einer Nahwärmeversorgung, die in eine der Neubaumaßnahmen integriert werden könnte. Die fehlenden Bäder werden bei Mieterwechsel eingebaut.



Gestaltung der Vorgärten



Innenbereiche mit der Möglichkeit, Mietergärten zu gestalten

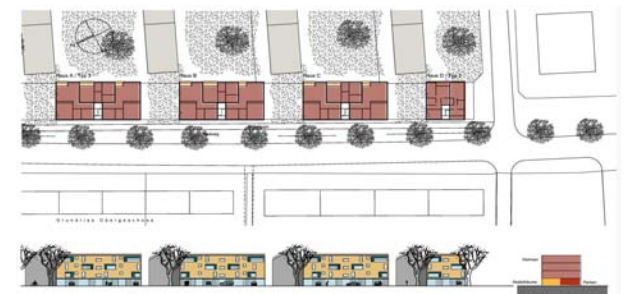


10. Neubaumaßnahmen Uffhauser Straße im Zusammenhang mit 11. der Teilmodernisierung Gebäudebestand der Blauen- und Uffhauserstraße

An der östlichen Uffhauser Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung mit Tiefgarage städtebaulich sinnvoll, da hier der Straßenraum sehr aufgeweitet ist und die Südgärten der Wohnbebauung zwischen der Blauen und der Belchenstraße aus den Fünfziger Jahren entsprechend verlärmert werden. Hier empfiehlt sich im Zusammenhang mit dieser Neubaumaßnahme, die die jetzigen Garagen ersetzen würden, eine Teilmodernisierung der bereits bestehenden vier Gebäudezeilen durchzuführen. Hierfür ist jedoch eine Gebietserweiterung erforderlich, deren Umsetzung von der Bewilligung des Aufstockungsantrag abhängt.



Garagen Uffhauser Straße



Lückenschluß an der östlichen Uffhauser Straße



12. Abriss und Neubau Im Weingarten

13. Ergänzende Bebauung im Sperlingsweg

Um die Monostruktur der vielen kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen aufzubrechen, werden Neubaumaßnahmen im Bereich der Straßen „Im Weingarten“ / „Laubenweg“ vorgeschlagen. Die Gebäude stehen zwar unter Denkmalschutz, befinden sich jedoch teilweise in einem schlechten baulichen Zustand, so dass ein Teilabriss innerhalb des Ensembles zu vertreten ist. Allerdings müsste diese neue Bebauung, so die Vereinbarung mit dem Landesdenkmalamt, die bestehende städtebauliche Struktur aufnehmen, so dass sie auch künftig ablesbar bleibt und den zu sanierenden „Laubenhof“ über eine straßenbegleitende Bebauung mit dem Gebäude am Nonnenmattenweg (vgl. Maßnahme 2) verbinden kann. Hierbei ist wiederum die stilbildende Gestaltung der Vorgärten aufzugreifen. Im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme müssen nach Landesbauordnung die erforderlichen Stellplätze errichtet werden, was sich positiv auf den Parkierungsdruck im Gebiet auswirken kann. Bei der Neubaumaßnahme könnten die derzeit 28 Kleinstwohnungen mit ca. 42-45 qm WF durch ungefähr 40 Neubauwohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 65 qm ersetzt werden.

Am Sperlingsweg zwischen Kampffmeyerstr. und Carl-Mez-Str. sind die Grundstücke sehr groß, so dass auch hier ein Angebot an größeren, zum Teil barrierefreien, Wohnungen städtebaulich zu vertreten ist.



Foto Bestand



Erweiterung des Wohnungsangebots (größere Wohnungen) „Im Weingarten“ / Laubenweg



14. Verschiedene bauliche Ergänzungen aufuntergenutzten Flächen an der Gehenstraße / Carl-Mez-Straße

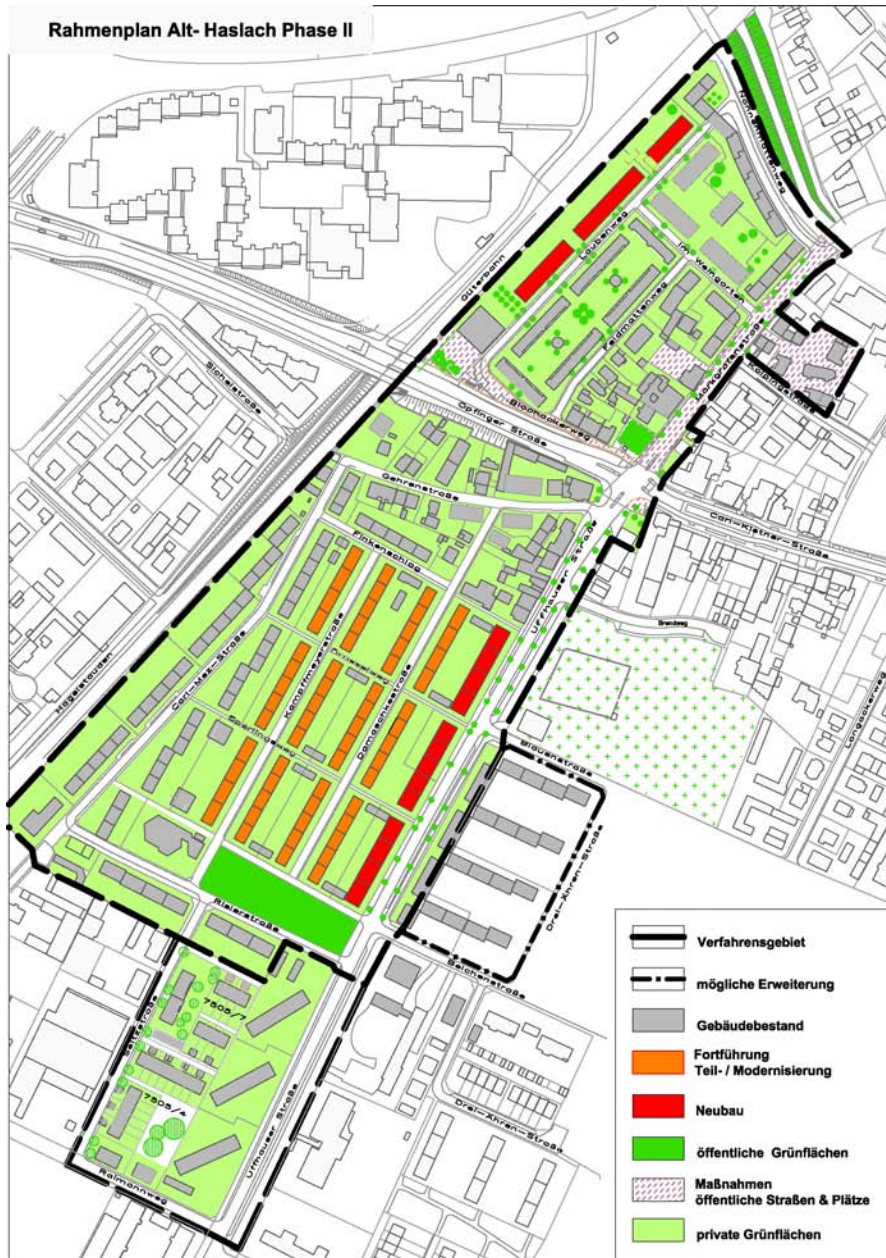
In der Gehenstraße gibt es ebenfalls noch kleinere Flächen, die unter- oder baulich nicht genutzt sind. Stadtplanerisch ist es sinnvoll, diese Potentiale zu nutzen, da sie sich im Innenbereich befinden. Die Umsetzung obliegt jedoch den Privateigentümern.



Bauhof Carl-Mez-Straße



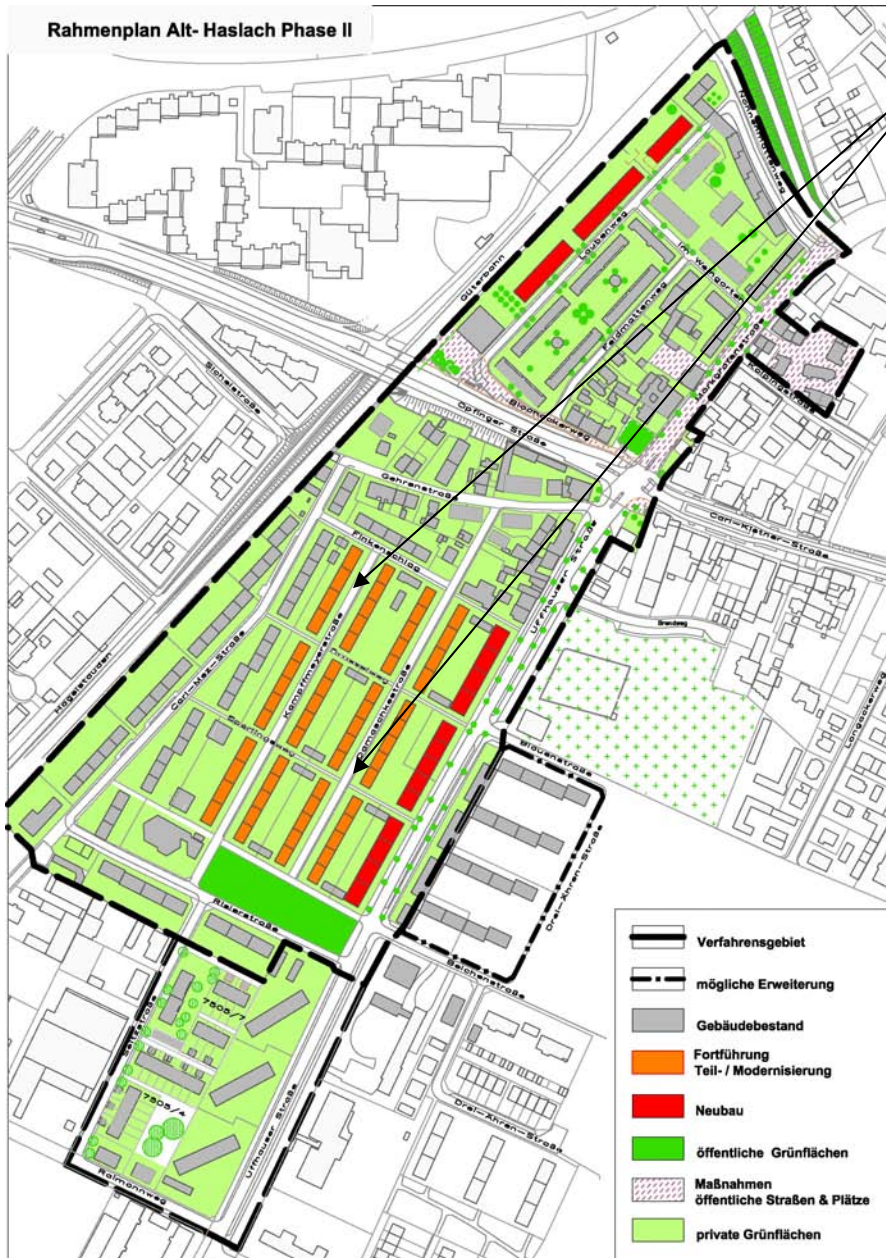
Garagenhof Gehenstraße



Maßnahmenvorschläge

Phase II

Die Phase II zeigt Maßnahmen, bei denen heute schon absehbar ist, dass sie bis zum Ablauf des derzeitigen Bewilligungszeitraumes nicht umgesetzt werden können. Dennoch sind Phase I und II als Gesamtkonzept zu verstehen.



15. Weiterführung der Teilmodernisierung in der Kampfmeyer-/Damaschkestraße

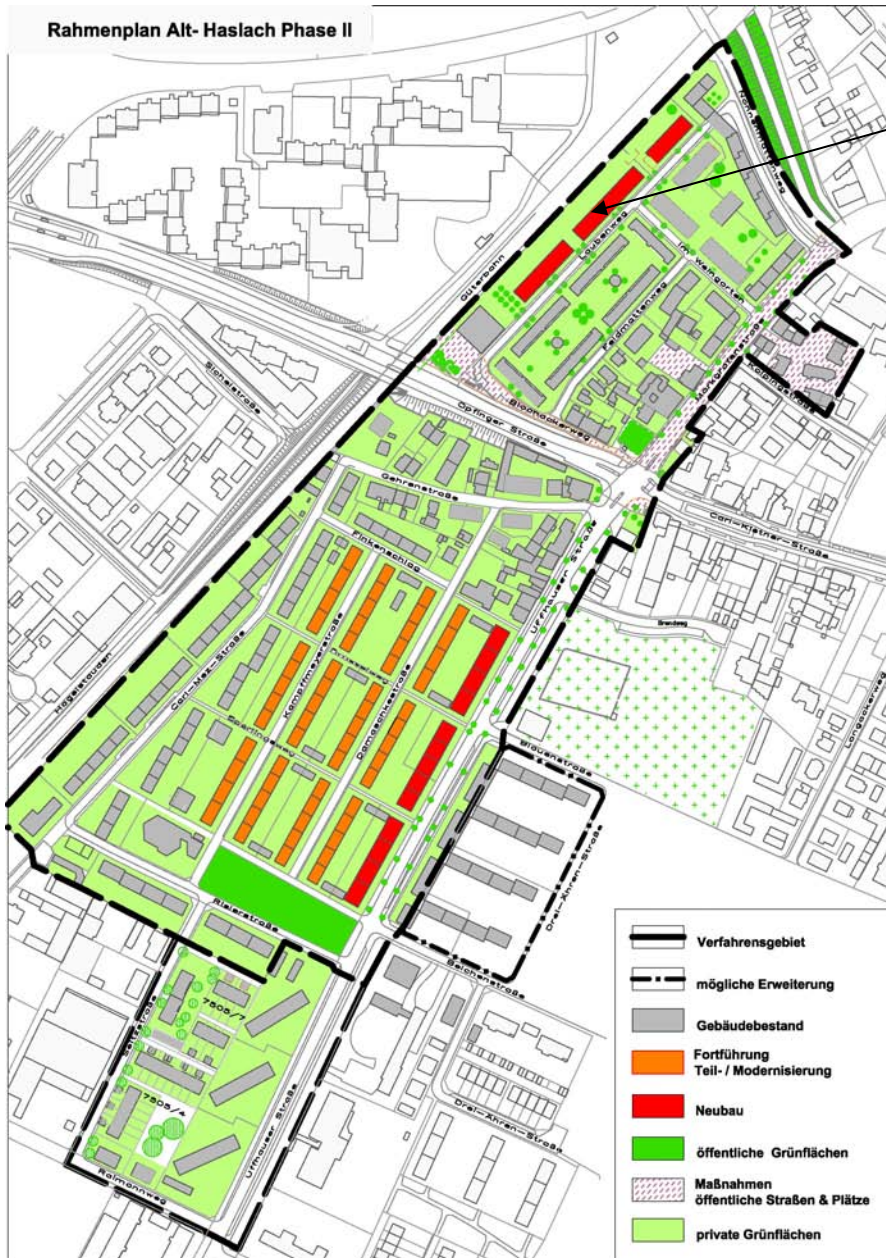
Die in der der Maßnahme 9 beschriebenen Maßnahmen zum Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude können im jetzigen Bewilligungszeitraum nicht vollständig umgesetzt werden. Die Modernisierungsmaßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz und zur Anpassung an den Stand der Technik bzw. die Anforderungen an das Wohnen sollten sukzessive umgesetzt werden. In der Kampfmeyerstraße und in der Damaschkestraße befinden sich insgesamt 341 Wohnungen.



Foto: Bestand, denkmalgeschützt



Eingangstür, Innenhof



16. Abbruch und Neubau Laubenweg 3-5

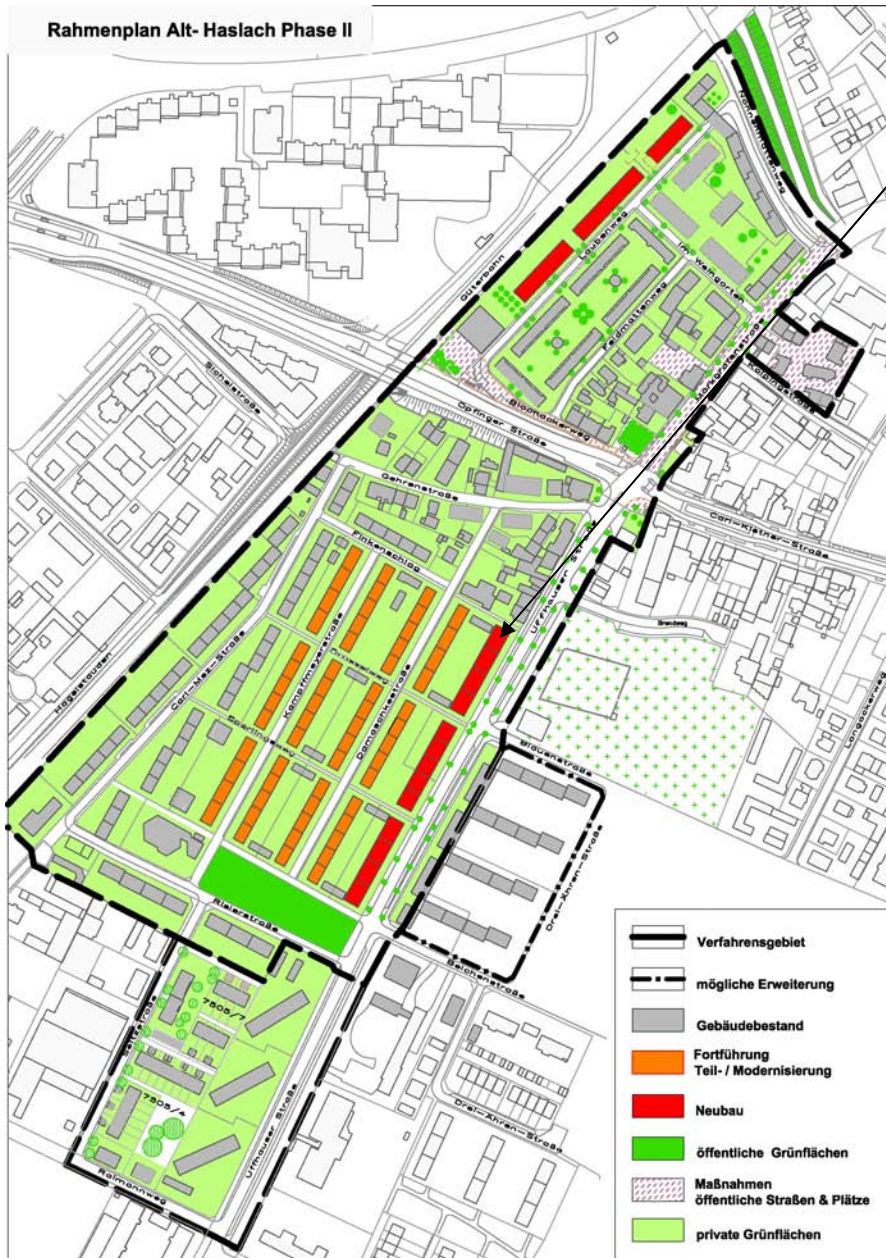
In Fortführung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Alt-Haslach Nord kann hier sukzessive die Bausubstanz am Laubenweg 3- 5 ausgetauscht werden. Der Abriss ist städtebaulich zu vertreten, da die Bausubstanz auch hier in einem teilweise schlechten Zustand ist und erwartet wird, dass künftig die Nachfrage nach größeren, barrierefreien Wohnungen steigen wird. Neben der Bausubstanz ist auch die besondere Lärmsituation entlang der Güterbahnstrecke bei der Planung zu berücksichtigen. Städtebauliche Voraussetzung für eine Neubebauung ist auch hier wiederum die bereits in Maßnahme 12 beschriebene Vereinbarung mit dem Landesdenkmalamt, dass zum Erhalt des übrigen Ensembles die heutige Struktur übernommen wird. Dies bezieht sich auf die Kubatur und die Gliederung zwischen Straße und Gebäude mit der stilbildenden Vorgartengestaltung.



Foto Bestand



Skizze Planung

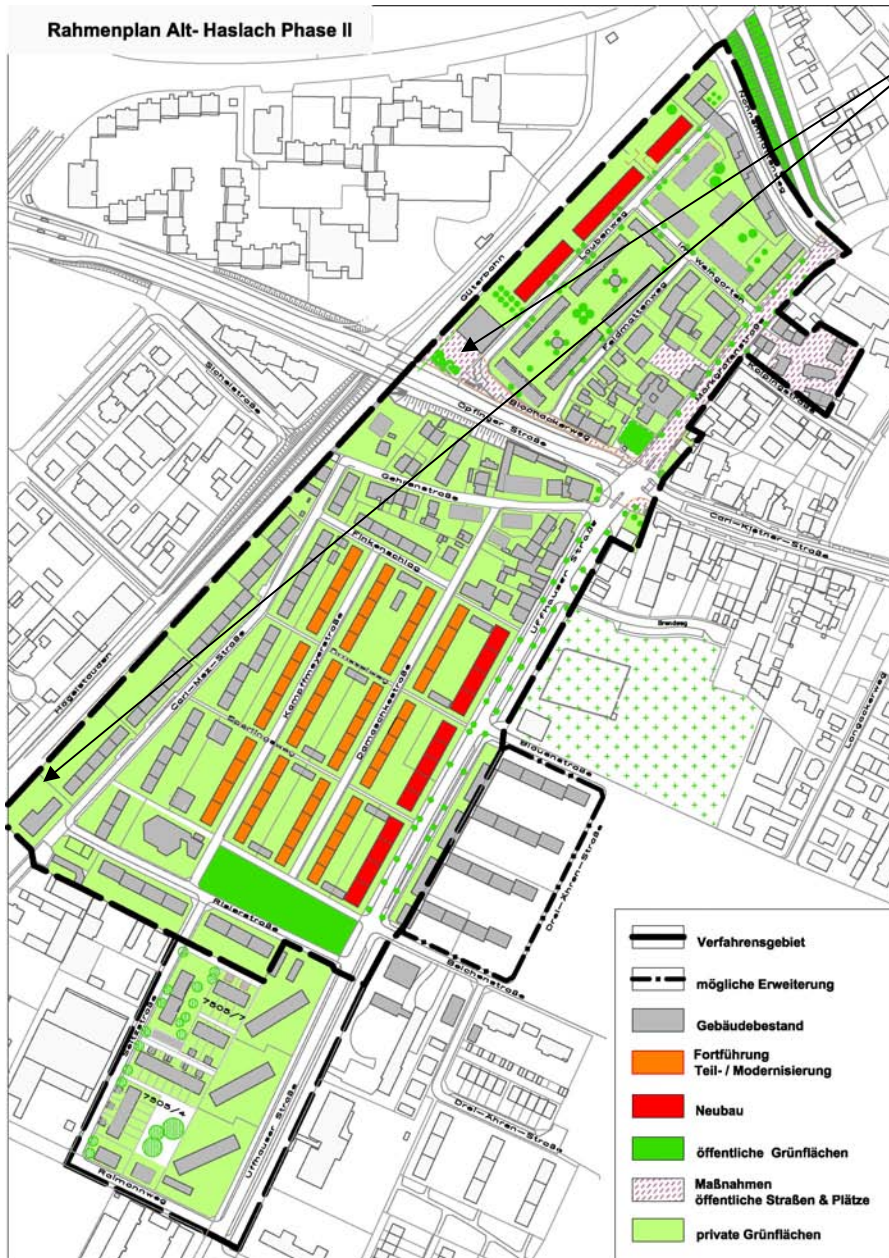


17. Abriss und Neubau westlich Uffhauser Straße

Die Gebäude westlich der Uffhauser Straße wurden in Vergangenheit nicht denkmalgerecht verändert. Da es auf der gegenüberliegenden Seite auch kein Pendant aus dieser Zeit dazu gibt, ist es städtebaulich zu vertreten, diese Bausubstanz langfristig zu ersetzen. Allerdings ist hier auch darauf zu achten, dass die Bebauung straßenbegleitend erfolgt und die grünen Innenhöfe vor Lärmeintrag geschützt werden. Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen müssen hier die Stellplätze für die neuen Wohneinheiten erstellt werden, was sich positiv auf die Parkierung im Sanierungsgebiet auswirkt. An der westlichen Uffhauser Straße könnten ergänzend zu den vielen Kleinstwohnungen größere Wohnungen mit besserem Standard entstehen.



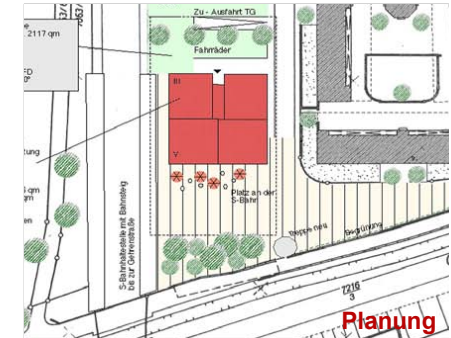
Foto Bestand

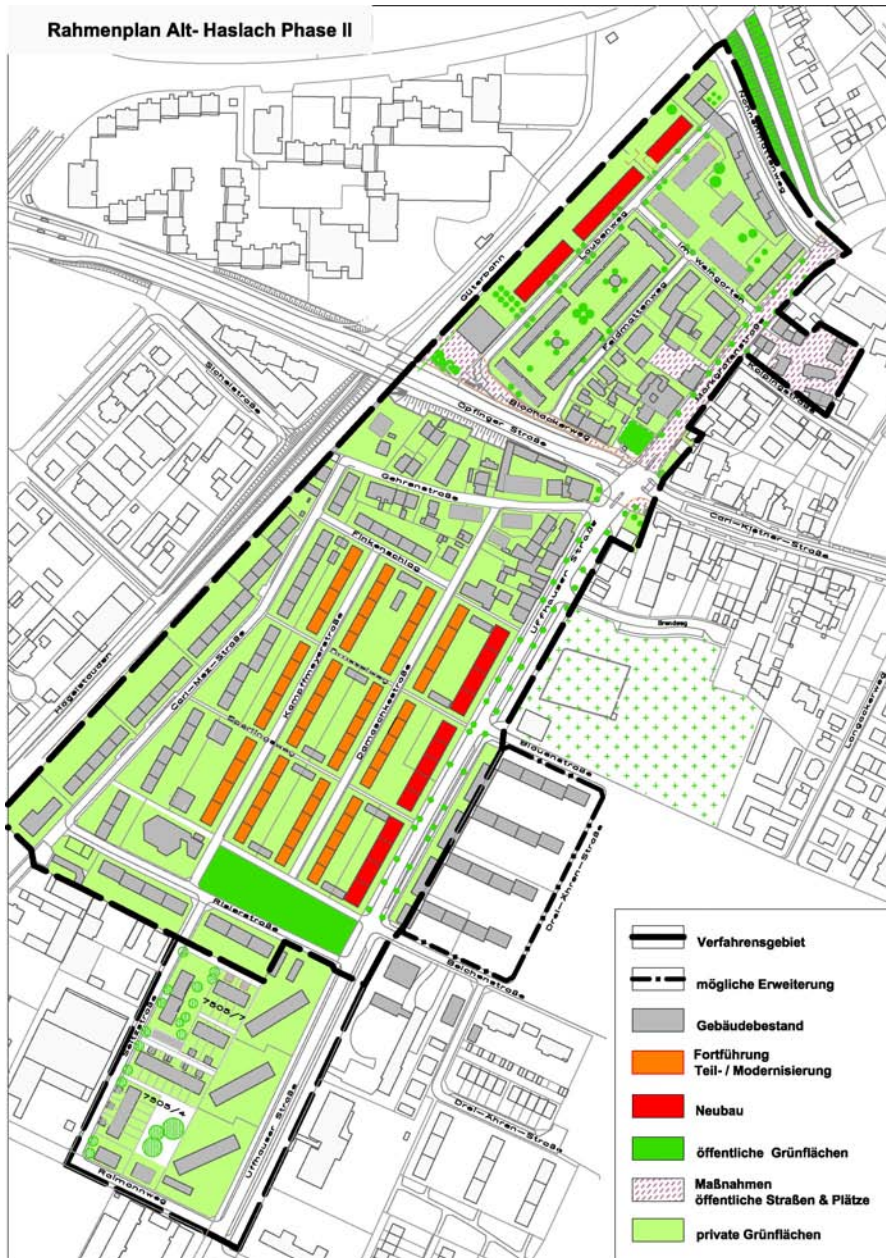


18. Gestaltung des Umsteigehaltepunkts der S-Bahn 19. Fuß- und Radweg unter der Güterbahn

Die Güterbahnstrecke als westliche Begrenzung im Verfahrensgebiet stellte eine Barriere zwischen den beiden Stadtteilen Weingarten und Haslach dar. Zwischen Opfinger Straße und der B3 im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Krummacker liegt eine der längsten Bahnstrecken ohne Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer. Hierfür wird im Bereich Rislerstraße eine Unterführung zum westlich verlaufenden Radweg vorgeschlagen.

Eine weitere Barriere zwischen Alt-Haslach Nord und Süd ist die Stadtbahnbrücke (Opfinger Straße). Hier könnte im Zusammenhang mit der vorgesehenen S-Bahnhaltestelle, für die es bisher noch keinen konkreten Umsetzungstermin und damit auch noch keine konkrete Planung gibt, eine fußläufige Nord-Südverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Sanierungsgebiet über die unter der Brücke mittige Anordnung des 150 Meter langen Bahnsteiges geben.





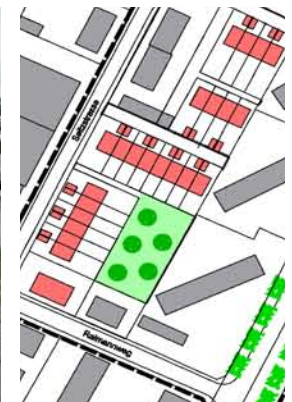
Neubaumaßnahmen Raimannweg / Seitzstraße

(Städtebauliches Ziel kann über B-Plan und städtebauliche Verträge erreicht werden)

Für die im Gewerbegebiet nicht mehr genutzten Bauhöfe an der Seitzstraße / Raimannweg wird eine Arrondierung mit preiswertem Familienwohnungsbau (Reihenhäuser) vorgeschlagen. Dadurch könnte eine durchgehende Wohnnutzung zwischen Rislerstraße und Bettackerstraße geschaffen werden. Voraussetzung ist, neben der preiswerten Errichtung, dass eine hochwertige Binnenqualität, dh. insbesondere hochwertige geschützte private Freiräume geschaffen werden. Außerdem ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu gewährleisten. Auch wird die künftige Wohnqualität von einer guten Verbindung an die angrenzenden öffentlichen Freiräume abhängen. Da bei dieser Maßnahme die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet zu Wohnbauflächen aufgewertet wird, ist dieses städtebauliche Ziel auch über einen Bebauungsplan und über städtebauliche Verträge laut Gemeinderatsbeschluss zu erreichen. Die zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes liegt im gesamtstädtischen Interesse. Hierfür können die beiden Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet förmlich entlassen werden.



Nicht mehr genutzter Bauhof



Vorschlag
Wohnbebauung