

DIETENBACH GESTALTUNGSHANDBUCH 1. BAUABSCHNITT

Oktober 2024



Impressum

Auftraggeberin:



STADT FREIBURG IM BREISGAU
Dezernat V | Projektgruppe Dietenbach
Fehrenbachallee 12 Gebäude A
79106 Freiburg

Ansprechperson:
Dipl.-Ing. Ingo Breuker

In Abstimmung mit

Eigenbetrieb Stadtentwässerung,
Garten und Tiefbauamt, Stadtplanungsamt,
Umweltschutzamt, Amt für Soziales und weiteren
städtischen Ämtern und Dienststellen

Oktober 2024

Bearbeitung:



K9 ARCHITEKTEN GMBH
Borgards Lösch Pichl Piribauer
BDA DWB
Am Karlsplatz 1
79098 Freiburg

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Till Krüger
B.A. Annika Bauer

Gestaltung des öffentlichen Raums in
Zusammenarbeit mit:

LATZ + PARTNER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur
Partnerschaft mbB

STETE PLANUNG
Büro für Stadt- und Verkehrsplanung

FICHTNER Water & Transportation GmbH

UNGER ingenieure Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

1. DAS GESTALTUNGSHANDBUCH		5. GESTALTUNGSVORGABEN UND EMPFEHLUNGEN		5.5. NEBENANLAGEN	102
1.1. HINTERGRUND UND INHALT	5	5.1. ÜBERSICHT GESTALTUNGSREGELN	49	5.5.1. Übersicht Nebenanlagen	103
1.2. UMSETZUNG	6	5.2. BAUKÖRPER	52	5.5.2. Gartenhäuser	104
1.3. AUFBAU	7	5.2.1. Quartiersgrundriss	53	5.5.3. Fahrradabstellanlagen	105
2. GESTALTERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN		5.2.2. Gebäudetypologien	54	5.5.4. Unterflurmüllcontainer	110
2.1. PRINZIPIEN DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS	9	5.2.3. Bauhöhen und Höhenentwicklung	57	5.6. BESONDERE NUTZUNGEN	112
2.2. BAUABSCHNITT 1	13	5.2.4. Loggien, Balkone und Vorbauten	62	5.6.1. Gewerbliche Nutzungen	113
3. GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RAUM		5.2.5. Erdgeschosszone und Eingänge	65	5.6.2. Werbeanlagen	116
2.1. LEITGEDANKEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM	17	5.2.6. Fassaden	68	5.6.3. Integrierte Kitas	118
3.2. GESTALTUNGSPLAN	18	5.2.7. Kolonnaden	74	5.7. BARRIEREFREIES WOHNEN	120
3.2.1. Stadtteileingang	20	5.3. DACHFLÄCHEN	76	5.7.1. Inklusives Quartier	121
3.2.2. Stichboulevard	22	5.3.1. Dachform	77	5.7.2. Barrierefreies Bauen	122
3.2.3. Platz an der Dietenbachau	25	5.3.2. Energiegewinnung und Begrünung	78	5.8. KLIMASCHONENDES BAUEN	124
3.2.4. Ringboulevard	26	5.3.3. Dachterrassen, Dachgärten, Staffelgeschosse	82	5.8.1. Nachhaltige Baustoffe und Baukonstruktionen	125
3.2.5. Quartiersstraße	28	5.4. PRIVATE FREIRÄUME	84	5.8.2. Graue Emissionen	126
3.2.6. Quartiersplatz & Quartiershaus	30	5.4.1. Zonierung privater Freiräume	85	5.8.3. Bauen mit Holz	127
3.2.7. Wohnstraßen	32	5.4.2. Gemeinschaftlicher Innenhof	86	5.8.4. Serielles Bauen	128
3.2.8. Stadtteilmitte	36	5.4.3. Private Gärten	89	6. AUSBLICK	132
3.2.9. Belagsgestaltung	38	5.4.4. Vorzonen	92	7. ANHANG	
3.2.10. Käserbachpark	40	5.4.5. Umgang mit Regenwasser	98	7.1. Exkurs Bäume für private Freiflächen	135
4. BEBAUUNGSPLAN UND VERFAHREN				7.2. Abbildungsverzeichnis	139
4.1. BEBAUUNGSPLAN „AM FROHNHOLZ“	43				
4.2. DIE WICHTIGSTEN REGELUNGEN	44				
4.3. VERMARKTUNG UND WETTBEWERBE	46				

1. DAS GESTALTUNGSHANDBUCH



1.1. Hintergrund und Inhalt

Hintergrund

Im Freiburger Westen entsteht in rund 4 Kilometer Entfernung zur Innenstadt auf einer Fläche von knapp 110 ha ein komplett neuer Stadtteil – Dietenbach. Der neue Stadtteil ist die Antwort auf den angespannten Wohnungsmarkt. In vier Quartieren und der Stadtteilmitte entstehen knapp 7.000 Wohnungen, davon 50 Prozent geförderte Mietwohnungen. 16.000 Menschen werden in einem sozial und ökologisch nachhaltig konzipierten Quartier ein neues Zuhause finden:

- Barrierefreiheit und Inklusion werden von Anfang an mitgedacht. Dietenbach stellt als Stadtteil sozialen Zusammenhalt, Nachhaltigkeit und Vielfalt in den Mittelpunkt.
- Kurze Wege, drei neue Parks, eine neue Gemeinschaftsschule für 1.700 Schüler_innen, Sportangebote für unterschiedliche Zielgruppen, 22 Kitas und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sorgen für ein lebenswertes Wohnumfeld.

- Sonnenenergie, Grundwasser- und Abwasserwärme und CO2-freie Fernwärme versorgen Dietenbach klimaverträglich mit Energie und Wärme.
- Autos parken in Hochgaragen. Dies schafft die Voraussetzung für ein verkehrsberuhigtes Wohnumfeld. Vielfältige Mobilitätsangebote und ein starker Umweltverbund mit Stadtbahn und einem engmaschigen Fuß- und Radwegenetz sorgen für eine nachhaltige Mobilität.

Inhalt des Gestaltungshandbuchs

Im Dezember 2020 wurde der Rahmenplan als Drehbuch für die städtebauliche Entwicklung durch den Gemeinderat beschlossen. Seit November 2024 besteht mit dem Bebauungsplan „Dietenbach - Am Frohnholz“ eine verbindliche Planungsgrundlage für den 1. Bauabschnitt.

Das Gestaltungshandbuch ergänzt den Rahmenplan für den 1. Bauabschnitt. Es enthält Regeln und Spielräume zur **Architektur- und Freiflächenplanung** der Gebäude und Baufelder inklusive ihrer privaten Freiflächen.

Das Gestaltungshandbuch richtet sich an alle, die zukünftig bauen wollen - an Bauherr_innen, Architekt_innen, Planer_innen und Wohnungseigentümer_innen.

In Ergänzung zum Bebauungsplan erläutert es auf eine anschauliche Art und Weise dessen teilweise komplexen rechtlichen Festsetzungen.

Es ist Grundlage für die konzeptionelle Grundstücksvermarktung und den daran anschließenden gemeinsamen Planungsprozess.

Darüber hinaus enthält das Handbuch das Gestaltungskonzept für den **öffentlichen Raum**, auf dessen Grundlage die Verkehrsanlagenplanung erfolgt. Mit der sorgfältigen Gestaltung von Straßenoberflächen und Bepflanzung wird die Voraussetzung für ein grünes, hochwertiges und gleichzeitig städtisches Wohnumfeld geschaffen, in dem der Verkehrsraum zum Sozialraum für die Menschen aktiviert wird.



16000

Menschen



3

Stadtbahn-Haltestellen



22

Kitas und ein Schulcampus



3

Stadtteilparks



6900

Wohnungen

1.2. Umsetzung

Anspruch und Ziele

Die Stadt Freiburg hat den Rahmen für einen nachhaltigen, grünen, bunten, klimafreundlichen und inklusiven Stadtteil geschaffen. Dieser Rahmen muss auch durch die Bauherr_innen und Architekt_innen ausgefüllt werden.

So tragen an der Schnittstelle zum öffentlichen Raum z.B. die Fassadengestaltung oder auch grün gestaltete Vorgärten zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums sollte hier ein **Ansporn** sein.

Auch die Umsetzung eines verkehrsberuhigten Quartiers hängt nicht nur von der Straßengestaltung oder Errichtung von Hochgaragen durch die Stadt ab. Die Bauherr_innen sind genauso gefragt ihren Beitrag zu leisten, z.B. durch eine bedarfsgerechte und qualitätsvolle Unterbringung der Fahrräder.

Ebenso entsteht Nachbarschaft nicht nur durch die Schaffung von Begegnungsstätten, Parks und Plätzen durch die Stadt. Die Gestaltung des Gemeinschaftshofs für die Begegnung in einem Baublock ist hierfür z.B. genauso essentiell.

Und schließlich müssen auch beim Klimaschutz öffentliche und private Anstrengungen Hand in Hand gehen. Die Voraussetzungen für einen klimaneutralen Betrieb hat die Stadt unter anderem durch die Wärmeversorgung geschaffen. Über die Nutzungsphase hinaus ist aber der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes zu beachten. Ein hohes Potenzial zum Klimaschutz liegen v.a. in der Baukonstruktion und der Auswahl der dazu geeigneten Baumaterialien im Hochbau.

Die Beispiele zeigen, dass die Qualität des neuen Stadtteils auch von der Qualität des privaten Bauens abhängt. Das Handbuch versteht sich diesbezüglich als **Planungshilfe** und stellt Lösungen für die bauliche und freiräumliche Gestaltung dar.

Alle Bauherr_innen und Planer_innen sind aufgefordert, ihren Möglichkeiten entsprechend an diesem Projekt mitzuwirken und Dietenbach zu einem ökologischen, sozialen und lebenswerten Quartier mitzugestalten.

Umsetzung

Die Umsetzung der Inhalte erfolgt mit unterschiedlichen Instrumenten:

Im **Bebauungsplan** werden u.a. die Art und Weise der Bebauung der Grundstücke und die Nutzung der Freiflächen festgesetzt; er ist zudem Rechtsgrundlage der Erschließung.

In der **LBO-Ortsbausatzung** werden einzelne Gestaltungselemente und auch die Anforderungen an die Stellplatzpflicht als Baustein des Mobilitätskonzepts geregelt.

In städtebaulich wichtigen Bereichen werden **Wettbewerbe** mit freiräumlicher und hochbaulicher Aufgabenstellung durchgeführt.

Mit einem **Vermarktungskonzept** werden die Schaffung preiswerten Wohnraums, die soziokulturelle Vielfalt, der Klimaschutz und die städtebaulich-architektonische Qualität durch konzeptionelle Vergabeverfahren gefördert.

Mit einem **Betreiber- und Finanzierungsmodell für die Hochgaragen** wird die Umsetzung des Mobilitätskonzepts gewährleistet. Von den jeweiligen Bauherr_innen ist die Herstellung der PKW-Stellplätze (0,5 pro Wohnung) mit einem finanziellen Beitrag und durch eine Baulast auf einem Grundstück zu sichern, auf dem eine Quartiersgarage erstellt wird. Die Stellplätze sollen dann bei Bedarf angemietet und nicht erworben werden.

Weitere Ziele werden über **Kaufverträge** und sog. **Abwendungsvereinbarungen** mit bauwilligen Alteigentümer_innen gesichert.

Dazu gehört z.B. der Anschluss an ein Wärmenetz Dietenbach für eine klimaneutrale und wirtschaftliche Wärmeversorgung.

Bauherr_innen werden mit ihren Projekten bis zur Einreichung des Bauantrags **beratend** begleitet. Niederschwellig werden so gestalterische und ökologische Aspekte (z.B. Holzbau, graue Emissionen) im Dialog diskutiert und optimiert.



Bestand 2023



Zukunftsvision

1.3. Aufbau

Das Gestaltungshandbuch besteht aus **fünf Themenschwerpunkten**:

- Zunächst werden die städtebaulichen und freiräumlichen Prinzipien des Rahmenplans erläutert.
- Es folgt die Vorstellung des Konzepts zur Gestaltung der Straßen, Plätze und Parks.
- Daran abschließend werden die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans zusammengefasst.
- Im Hauptkapitel werden die Gestaltabsichten z.B. zu den Höhen, Fassaden oder Vorbauten der Baukörper (z.B. Balkone) und der Form und Nutzung der Dachflächen ausführlich beschrieben. Außerdem werden differenzierte Regeln zur Gestaltung der privaten Freiflächen wie z.B. des Gemeinschaftshofs vorgestellt. Die gestalterische Integration von zulässigen Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterbringung oder Unterflurcontainer) ist ein weiteres Thema.
- Abschließend werden Anregungen und Hilfestellungen zum klimaschonenden, seriellen und barrierefreien Bauen und zur Integration von Nicht-Wohnnutzungen gegeben.

Anwendung

Das Gestaltungshandbuch ist anwendungsbezogen erstellt worden. Die Beschreibungen werden durch fallbezogene fotorealistische Perspektiven, Isometrien, Querschnitte und Themenpläne begleitet.

Auf den Seiten 49 bis 51 befindet sich ein **Überblick** über die wichtigsten Regeln, differenziert nach Vorgaben und Empfehlungen.

Piktogramme helfen bei der Orientierung (→ siehe rechts).

Gestalterische Rahmenbedingungen (→ Kapitel 2)

- Überblick über Prinzipien und Leitideen des Rahmenplans

Gestaltung öffentlicher Raum (→ Kapitel 3)

- Gestaltung der Straßen, Plätze und Parks
- Grundlage für die technische Verkehrsanlagenplanung

Bebauungsplan (→ Kapitel 4)

- Überblick und Zusammenfassung der wichtigsten Vorgaben

Gestaltungsvorgaben und Empfehlungen (→ Kapitel 5.1 bis 5.5)

- Gestaltung der Baukörper und Dachflächen
- Gestaltung der privaten Freiräume wie Vorzonen, Garten und Gemeinschaftshof
- Umgang mit Nebenanlagen wie z.B. Fahrradunterbringung

Sonderthemen (→ Kapitel 5.6 bis 5.8)

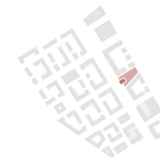
- Gestalterische Integration Gewerbe und Kitas
- Regeln für ein barrierefreies Bauen
- Empfehlungen für klimaschonendes Bauen, z.B. seriell mit Holz



Teilbereiche



Straßenzüge



Plätze

2. GESTALTERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN



2.1. Prinzipien des städtebaulichen Rahmenplans

Die Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach gehört zu den größten Vorhaben der jüngeren Stadtgeschichte. Rd. 16.000 Menschen sollen hier künftig ein neues Zuhause finden.

Der Rahmenplan sorgt dafür, dass Dietenbach ein barrierefreier, gut durchmischter, urbaner Stadtteil mit bezahlbarem Wohnraum, einschließlich 50 Prozent gefördertem Mietwohnungsbau, einem umweltfreundlichen Mobilitäts- und einem innovativen Energiekonzept werden kann. Der Rahmenplan wurde 2020 vom Gemeinderat beschlossen.

Das Konzept ermöglicht ein flächensparendes Miteinander von Wohnen, Nahversorgung, Arbeiten, Sport, Freizeit, Bildung und Kultur sowie eine gute soziale Durchmischung in allen Bauabschnitten. Das Grundkonzept beinhaltet eine Stadt der kurzen Wege, mit attraktiver Anbindung an das Stadtbahnnetz und vielfältig nutzbaren Freiflächen im Quartier. Die Menschen sind innerhalb des neuen Stadtteils bevorzugt zu Fuß und mit dem Rad unterwegs.



Marktplatz - Skizze Stand 2021



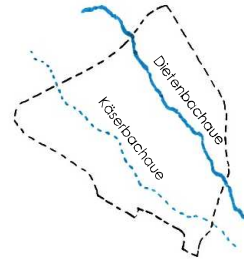
2.1. Prinzipien des städtebaulichen Rahmenplans

Städtebauliches Grundgerüst

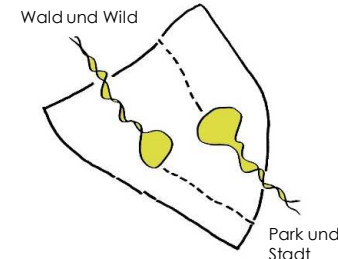
Das Grundgerüst des Stadtteils ist geprägt von **drei großen Grünzügen**, die Bezüge zu den benachbarten Freiräumen des Dietenbachparks, des Mundenhofs und des Mooswalds herstellen und den neuen Stadtteil gliedern. Die zwei Freiraumachsen entlang des Dietenbachs und parallel zum ehemaligen Käserbach werden als Parkflächen mit unterschiedlichem Charakter gestaltet. Am südlichen Rand des neuen Stadtteils in Nachbarschaft zum Stadtteil Rieselfeld wird ein Sport- und Freizeitpark entwickelt, der verknüpft ist mit dem bestehenden Wegenetz des Langmattenwäldchens.

In der geografischen Mitte von Dietenbach befindet sich der **Marktplatz** als zentraler Stadtteilplatz, auf den alle wichtigen Verkehrs- und Blickachsen gerichtet sind. Als Ort eines Wochenmarktes oder für Feste ist er ein wichtiger sozialer Treffpunkt. Ringsum sind die stark frequentierten Nutzungen (wie großflächiger Einzelhandel oder Stadtteiltreff) vorgesehen.

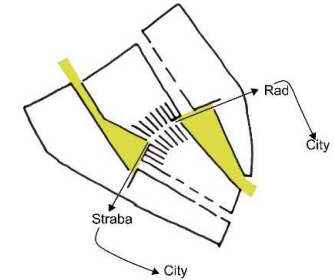
Um die zentrale Stadtteilmitte sind weitere **Quartiere** angeordnet, in denen mithilfe der durchgängigen Blockstruktur die gleiche soziale Mischung entsteht. Die Quartiere werden erschlossen und zusammengehalten durch einen als Boulevard ausgebildeten Erschließungsring. Die jeweiligen **Quartiersplätze** sind an den Nahtstellen zu den Freiräumen angeordnet, werden durch die Integration von Kitas, Läden für den täglichen Bedarf und gastronomische Angebote belebt und bieten Treffpunkte für die Nachbarschaft.



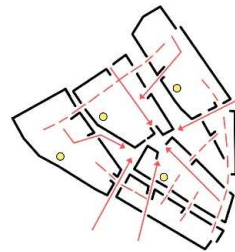
Ordnung durch Topos und Locus



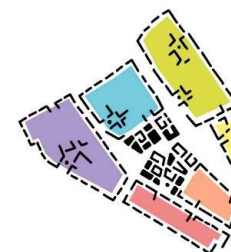
Idee der zwei inneren Freiräume entlang der Auen



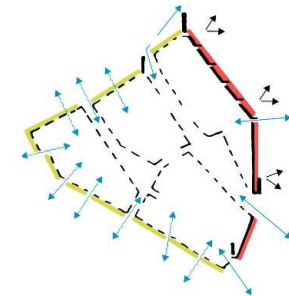
Stadtkörper und Freiräume mit zentraler Mitte



Eine Stadt der Fußgänger und der kurzen Wege



Gliederung des Stadtteils in Mitte und Viertel



Ränder die schützen und Ränder die sich öffnen

2.1. Prinzipien des städtebaulichen Rahmenplans

Freiräume

Der Rahmenplan weist abgestufte Grünräume auf, von Privatgärten, Gemeinschaftshöfen, kommunikativen Vorgärten über verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Quartiersplätze bis zu den übergeordneten Stadtteilparks. Die drei Stadtteilparks gliedern das Gebiet und weisen sehr unterschiedliche Charakteristika auf:

In der **Dietenbachau** entsteht ein naturnah geprägter Landschaftsraum, der vielfältige, gleichzeitig aber naturverträgliche Nutzungsmöglichkeiten bietet, ohne die Funktionalität der Flutmulde einzuschränken.

Der **Käserbachpark** ist deutlich intensiver gestaltet und nutzbar. In der Stadtmittelpunkt öffnet sich das schmale Freiraumband zu einer weiten, offenen Rasenfläche. Der Käserbachpark wird wie die Dietenbachau seitlich von breiten Promenaden begleitet. Am Übergang entstehen, höhenmäßig abgesetzt, hochwertige Wohnlagen, die zum Park ausgerichtet ihre Gärten und Terrassen und z.T. auch ihre Zugänge haben.

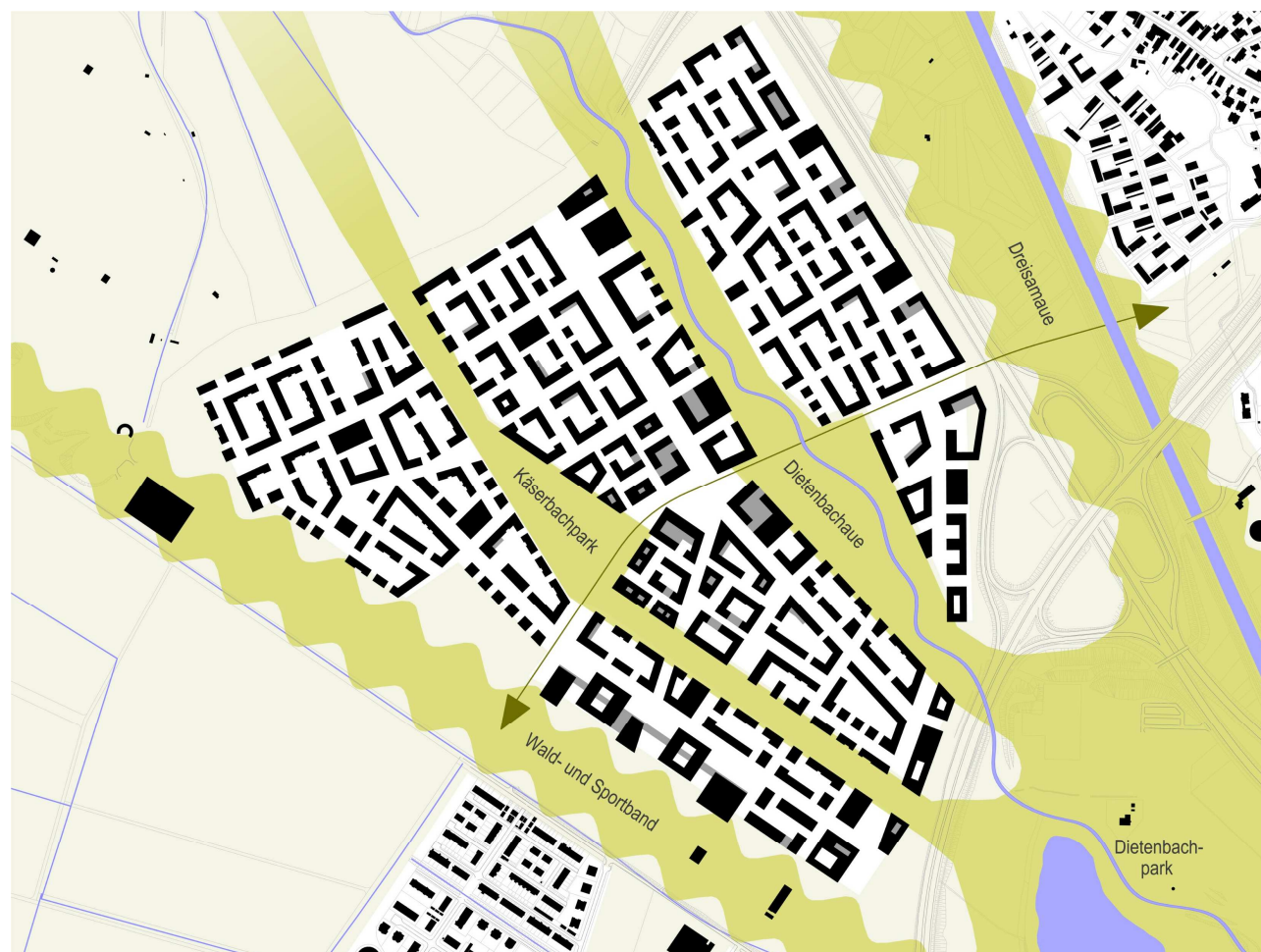
Der **Sportpark** in Verlängerung und Ergänzung zur Sportanlage Untere Hirschmatten bietet mehrere Klein- und Großspielfelder für den Schul- und Vereinssport, aber auch öffentlich nutzbare Ballspielfelder, Spielplätze und vielfältige Bewegungsmöglichkeiten (Slackline, Yoga, Skaten usw.). In Verbindung mit dem breiten Waldstreifen für die landschaftsbezogene Erholung und weiteren Freiräumen im Übergang zum Mundenhof erstreckt sich dieses grüne Band von der Tel-Aviv-Yafo-Allee bis hin zur Straße Zum Tiergehege und bindet ferner die übergeordneten Freiräume des Mundenhofs und des Dietenbachparks mit ein.

Im öffentlichen Raum werden vielfältige **Spiel- und Sporträume** für alle Altersgruppen geschaffen. Insgesamt gibt es 14 Kinderspielplätze unterschiedlicher Größe und Gestaltung, je nach Ort und Zielgruppe.

Die einzelnen Spielflächen sind im Abstand von max. 400 m Fußweg angeordnet und gut vernetzt erreichbar. Ergänzt wird das Netz der Spiel- und Sporträume durch die privaten Spielflächen in den gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfen.

Ein großer Teil der **Straßen** sind verkehrsberuhigte Bereiche, die neben ihrer Erschließungsfunktion auch Lebensraum für die an ihnen wohnenden Menschen bieten.

Die **Plätze** sind fest mit dem Straßensystem verbunden, ihre Raumkanten entwickeln sich zumeist aus den Fluchten von straßenbegleitenden Häusern. Die Plätze wurden in ihrer Größe aus einem Freiburger Maßstab abgeleitet und stellen wichtige Orte für Aufenthalt und Begegnung dar. Neben dem Marktplatz und den vier Quartiersplätzen werden weitere kleine Plätze, Rücksprünge und Aufweitung der Gebäudefluchten zu städtischen Räumen entwickelt.



Städtebaulicher Entwurf und Freiräume

2.1. Prinzipien des städtebaulichen Rahmenplans

Erschließungskonzept

Straßenhierarchie

Der neue Stadtteil wird von zwei Seiten aus an den **Kfz-Verkehr** angebunden. Der nordwestliche Eingang erfolgt über die Straße Zum Tiergehege. Im Osten erfolgt die Erschließung über die Tel Aviv-Yafo-Allee. Die innere Erschließung erfolgt über drei Straßenkategorien:

- Die Haupterschließung erfolgt über einen als Ring ausgebildeten **Boulevard** (rot dargestellt) bzw. zwei von diesem zum Marktplatz verlaufende zentrale Stichboulevards (rot gestrichelt). Auf diesen Straßen wird der PKW-Verkehr mit Tempo 30 gebündelt.
- Die Quartiersplätze und Teilquartiere werden durch **Quartiersstraßen** als verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche („Tempo 20“) erschlossen (orange dargestellt).
- Die **Wohnstraßen** machen den größten Anteil aus und sind grundsätzlich als verkehrsberuhigte Bereiche (Schrittempo) auf Mischverkehrsflächen ausgewiesen (grün dargestellt).
- Das Zentrum wird teilweise als **Fußgängerzone** ausgebildet. Die Gebäude am zentralen Marktplatz sollen allseitig im Erdgeschoss eine Kolonnade und somit fußgängerfreundliche und witterungsgeschützte Bereiche erhalten.

Stadtbahnanschluss

Für die Erschließung mit dem ÖPNV wird die Stadtbahnlinie 5 von der Endhaltestelle des Stadtteils Rieselfeld entlang des Bollerstaudengrabens in den neuen Stadtteil Dietenbach verlängert. Drei Haltestellen ermöglichen - bei einem 500 m-Radius - eine fußläufige Erreichbarkeit für nahezu alle Bewohner_innen.

Die Endhaltestelle befindet sich an der Straße Zum Tiergehege zwischen der sogenannten „Meistermeile“ (Gewerbe, sh. Abschnitt Nutzungen) und einem Parkhaus, das sowohl als Quartiersgarage als auch für Park+Ride-Stellplätze dient.

Von der mittleren Haltestelle am Marktplatz ausgehend ist neben der Fuß- und Radachse in Richtung der neuen Fuß- und Radwegbrücke über die B31a ein knapp 11 m breiter Korridor von Bebauung freigehalten, der perspektivisch auch für eine Stadtbahnverlängerung in Richtung Haltestelle Paduaallee genutzt werden könnte.

Fuß- und Radverbindungen

Zum Stadtteil Rieselfeld gibt es mehrere Fuß- und Radverbindungen, auf eine Kfz-Verbindung wird verzichtet. Der Dietenbachpark ist über den Mundenhofer Steg, die Unterführung unter der Tel Aviv-Yafo-Allee und eine Fahrradbrücke an drei Stellen angebunden. Eine neue Radweg-Brücke über die B 31a bindet den neuen Stadtteil direkt an die Radvorrangroute FR1 an der Dreisam an.

Die Entfernung zwischen Wohnung und zentralem Stadtteilzentrum ist zumeist nicht größer als 500 m und kann in weniger als 10 Minuten zu Fuß überwunden werden. Die interne Vernetzung des Stadtteils erfolgt weitestgehend abseits der Straßen mit höheren Kfz-Geschwindigkeiten.

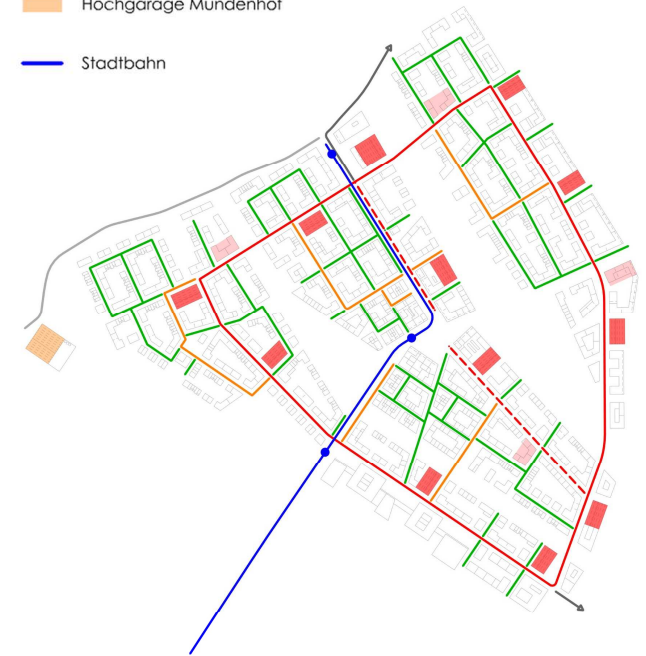
Wichtige Verbindungen liegen in Wohnstraßen mit einer Begrenzung auf Schrittgeschwindigkeit oder auf separaten Fußwegen. Damit wird dem Prinzip des Fußverkehrs als Leitverkehrsmittel Rechnung getragen.

Ruhender Verkehr

Zentraler Bestandteil des Mobilitätskonzepts ist ein Parkraummanagement mit Entkopplung von Wohnen und Parken. Der ruhende Verkehr wird nicht auf den Baugrundstücken untergebracht, sondern in 12 geplanten **Quartiershochgaragen**. Diese liegen ausschließlich am Ring- und Stichboulevard und sorgen somit für ein stellplatzfreies Wohnumfeld mit zugleich wenig Kfz-Verkehr. Auch Besucherparkplätze sind hier vorgesehen. Entlang der Straßen gibt es nur Haltebuchten zum Be- und Entladen. Ausnahmen gibt es lediglich in Form von Behinderten- und Carsharing-Plätzen sowie für Handwerker und Pflegedienste.

Legende

- Anbindung an übergeordnete Erschließung
- Straße Zum Tiergehege
- Haupterschließungsstraße Ringboulevard
- - - Haupterschließungsstraße Stichboulevard
- Quartiersstraße
- Wohnstraße
- Quartiersgarage
- Quartiersgarage optional
- Hochgarage Mundenhof
- Stadtbahn



Erschließungskonzept

2.2. Bauabschnitt 1

Allgemeines und Zeitplan

Der neue Stadtteil Dietenbach wird mit fünf unterschiedlichen Bebauungsplänen entwickelt.

Der erste Teilbebauungsplan heißt „**Am Frohnholz**“. Der erste Teilbebauungsplan wurde Ende 2024 als Satzung beschlossen. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung technischer Randbedingungen und Vermarktungsüberlegungen.

Er enthält **Wohnbauflächen für etwa 1.600 Wohnungen**. Auch Einzelhandel, Büro und Gewerbe, eine Gemeinschaftsschule,

Kindertagesstätten und Gesundheitseinrichtungen usw. werden entstehen. Es gibt Bereiche mit innerstädtischem Charakter – vor allem die Stadtteilmitte – und Bereiche, in denen vorrangig gewohnt wird.

Seit 2020 werden auf dem Gelände vorbereitende Baumaßnahmen umgesetzt, wie z.B. der inzwischen abgeschlossene Gewässerausbau zur Herstellung der Hochwasserfreiheit oder die Anlage eines Erdaushubzwischenlager zur Auffüllung des Geländes.

Der offizielle **Spatenstich** zur Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgte durch Bundeskanzler Olaf Scholz am 27.02.2024. Der Hochbau soll voraussichtlich 2028 starten. Die Aufsiedlung des neuen Stadtteils erfolgt in mehreren Quartiersabschnitten. Im Jahr 2042 wird mit dem Bezug der letzten neuen Wohnung in Dietenbach gerechnet.



1 2 3 4 5 Übersicht Bauabschnitte

2.2. Bauabschnitt 1

Städtebauliche Leitideen

Der erste Bauabschnitt besteht aus dem Quartier „Frohnholz“ und einem Teilbereich des Quartiers „Mitte“. Die städtebauliche Grundstruktur ist fast überwiegend im rechten Winkel angelegt.

Das **Quartier „Frohnholz“** zeichnet sich durch seine Lage zwischen den beiden Freiräumen der Dietenbachau und des Käserbachparks aus. Als erster Bauabschnitt leistet es auch Pionierarbeit.

Städtisches Leben soll sich anfangs um den Quartiersplatz mit seinem Quartiershaus entwickeln. Hier lassen sich ein Markt abhalten sowie ein Café und soziokulturelle Nutzungen unterbringen. Das solitäre Quartiershaus mit Kita am Quartiersplatz wird durch weitere Kitas ergänzt, die in die Wohnbebauung dezentral verteilt integriert werden.

Weitere wichtige Bausteine des Viertels sind die nördliche Kfz-Zufahrt zum Stadtteil, die Stadtbahnhaltestelle mit einem kombinierten Quartiersgarage-Park-and-Ride-Parkhaus sowie der von dort in Richtung Stadtteilmitte verlaufende Stichboulevard.

Das **Quartier „Mitte“** ist das lebendige Herz des neuen Stadtteils mit einer Ausstrahlung in alle anderen Quartiere. Ihr Charakterzug ist die Urbanität. Die Mitte ist umgeben von den Vierteln und wird von den beiden inneren Freiräumen Dietenbachau und Käserbachpark umfasst. Die wichtigsten städtebaulichen Straßenachsen, Fußwege und Freiräume werden in die Mitte geführt und enden auf dem Hauptplatz des Stadtteils, dem Marktplatz.

Innerhalb des 1. Bauabschnitts befindet sich ein Teilbereich des Quartiers Mitte, u.a. der Marktplatz und eine zweiseitige Platzbebauung, darunter ein Discounter, ein Biomarkt, ein Drogeriemarkt und ein Haus der Kirche. Alle Platzhäuser erhalten eine Kolonnade als durchgängiges Element, die das urbane Flair des Ortes unterstützt und die vielfältige Architektur am Platz zu einem großen Ganzen zusammenführt.

Weitere Gebäude der „Mitte“ wie der Stadtteiltreff oder der Vollsortimenter befinden sich außerhalb des 1. Bauabschnitts.



Rahmenplan 1. Bauabschnitt



Kaiserbachpark
 nach Planung ULLTZ PARTNER



3. GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RAUM



3.1. Leitgedanken für den öffentlichen Raum

Die Mobilität der Bewohner_innen soll mit einem möglichst geringen Aufwand an Kfz-Verkehr organisiert werden. Ziel ist, weite Teile der Straßen als **Frei- und Sozialräume** für den Menschen zu aktivieren und so für eine hohe Qualität des Wohnumfeldes zu sorgen.

Um dies zu ermöglichen wurde ein **abgestuftes Erschließungskonzept** mit drei Straßenkategorien entwickelt.

Für die verschiedenen Kategorien werden örtlich begrenzte Geschwindigkeitsbegrenzungen verkehrsrechtlich angeordnet und Verkehrsregeln eingeführt. Die Gestaltung unterstützt nicht nur die Verkehrsberuhigung, sondern ist auch eine Voraussetzung für die Anwendung der verkehrsrechtlichen Maßnahmen. Um die Abstufung der Straßenräume ablesbar zu machen, werden die einzelnen Straßenkategorien daher individuell gestaltet. Die Verkehrsteilnehmer_innen können sich intuitiv und barrierefrei im Stadtteil orientieren und bewegen und ihr Verkehrsverhalten entsprechend anpassen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Straßen übersetzt die übergeordneten Ziele von Städtebau, Freiraum und Mobilität in die konkrete Planung.

Gestaltungs- und Materialhierarchie

Die Gestaltungs- und Materialhierarchie sieht für die Straßenräume innerhalb des Quartiers und der Stadtteilmitte unterschiedliche Qualitäten und individuelle Gestaltungsintensitäten vor. Die einzelnen Teilräume des 1. Bauabschnitts sollen ablesbar und spürbar sein. Die Hierarchisierung gilt nicht nur im Hinblick auf Beläge und Oberflächen, sondern setzt sich auch im Bereich der Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung fort. Gleichzeitig sollen sie ein stimmiges, wertiges Gesamtbild erzeugen.

Grundsätzlich sind die öffentlichen Räume im Bereich der Stadtmitte dichter, mit mehr Nutzungen frequentiert und deshalb stärker

befestigt, hochwertiger ausgestattet und mit einem urbaneren Stadtbild. In den Quartieren sind die öffentlichen Räume dagegen aufgelockerter und haben einen höheren Grünanteil sowie eine nachbarschaftlichere Atmosphäre.

Baumkonzept

Ein Baumkonzept erleichtert die Orientierung im neuen Stadtteil und unterstützt die Hierarchisierung der Straßen im Quartier. Die wichtigsten Achsen zum zentralen Platz zeichnen sich durch eine markante Baumreihe aus. Der Ringboulevard wird als ausdrucksstarke Allee ausgebildet. Abwechslungsreiche, aber kleinere Baumreihen schaffen einen lockeren Charakter in den Wohnstraßen. Prägende Orte und Platzsituationen werden durch Baumgruppen akzentuiert.

Durch die intensive Begrünung wird der Versiegelung entgegengewirkt. Die Bäume bringen Abkühlung durch den Verdunstungseffekt, spenden Schatten, filtern Staub und Stickoxide aus der Umgebungsluft und schaffen somit lebenswertes Klein-Klima im Quartier. Die Baumquartiere sind klimaangepasst, großzügig bemessen und bieten den Wurzeln Raum zur Entfaltung.

Wassersensible Gestaltung

Bei der Gestaltung werden die Fließrichtung von Regenwasser und mögliche Einstaubereiche bei Starkniederschlägen berücksichtigt und topografisch (z.B. durch Neigung, Randsteine) so gelenkt, dass insbesondere Grünflächen bei Starkregen gefahrlos eingestaut werden können (Überflutungsvorsorge). Ein Teil des Regenwassers wird von befestigten Flächen in angrenzende Baumscheiben, Pflanzbeete und Grünflächen geleitet, um eine gezielte Bewässerung zu erreichen.

Dazu liegt die Baumscheibe in Teilräumen einige cm tiefer, die Verkehrsfläche ist entsprechend geneigt. Der öffentliche Raum liegt etwas tiefer als die Gebäude, damit sich das bei Starkregen auf der Oberfläche bildende Wasser im

Straßenraum sammeln kann. Gebäude werden so vor Überflutungen geschützt. Der Ausbildung von kaum spürbaren Höhenunterschieden durch geschickte Neigung von Flächen kommt große Bedeutung zu, da niveaugleiche Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum umgesetzt werden sollen.

Überdies werden die Oberflächen in Teilräumen (z.B. Haltebuchten) mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, um die Versiegelung zu minimieren.

Diese Maßnahmen dienen den Zielen der Klimaanpassung, der Speicherung von Regenwasser (Schwammstadt) und der Versickerung von Regenwasser.



Baumkonzept Rahmenplan

3.2. Gestaltungsplan

Übersicht

Der Gestaltungsplan ist ein Planwerk im Maßstab 1:500, der für den 1. Bauabschnitt alle wesentlichen städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrskonzeptionellen Fragestellungen berücksichtigt und Grundlage für die Realisierung eines lebenswerten, ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Stadtteil ist.

Er stellt dezidiert u.a. die Straßenraumaufteilung, die Oberflächengestaltung der einzelnen Funktionen und Zonen, die Baumpflanzungen (Pflanzgebote) entsprechend ihrer Wuchsklasse dar und konkretisiert damit die Darstellungen des Rahmenplans. Der Gestaltungsplan stellt eine wesentliche **Grundlage für die technische Verkehrsanlagenplanung** des 1. Bauabschnitts dar.

Des Weiteren enthält er Vorschläge zur Gestaltung der privaten Freiflächen und zioniert diese (u.a. Privatgarten, gemeinschaftlicher Wohnhof, Vorgarten). Die Baumpflanzungen auf Privatgrund entsprechen dem vorgegeben Schlüssel, wobei ihre Lagen variabel sind. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden nachfolgend öffentliche **Teilräume** des Gestaltungsplans vorgestellt:

- Stadtteileingang Nord, Stichboulevard, Platz an der Dietenbachau
- Quartiersstraße und Quartiersplatz
- Wohnstraße einfach, mit geschütztem Seitenbereich und in der Stadtteilmitte, Einengungen
- Marktplatz und Käserbachpark

Gestaltungs- und Materialhierarchie

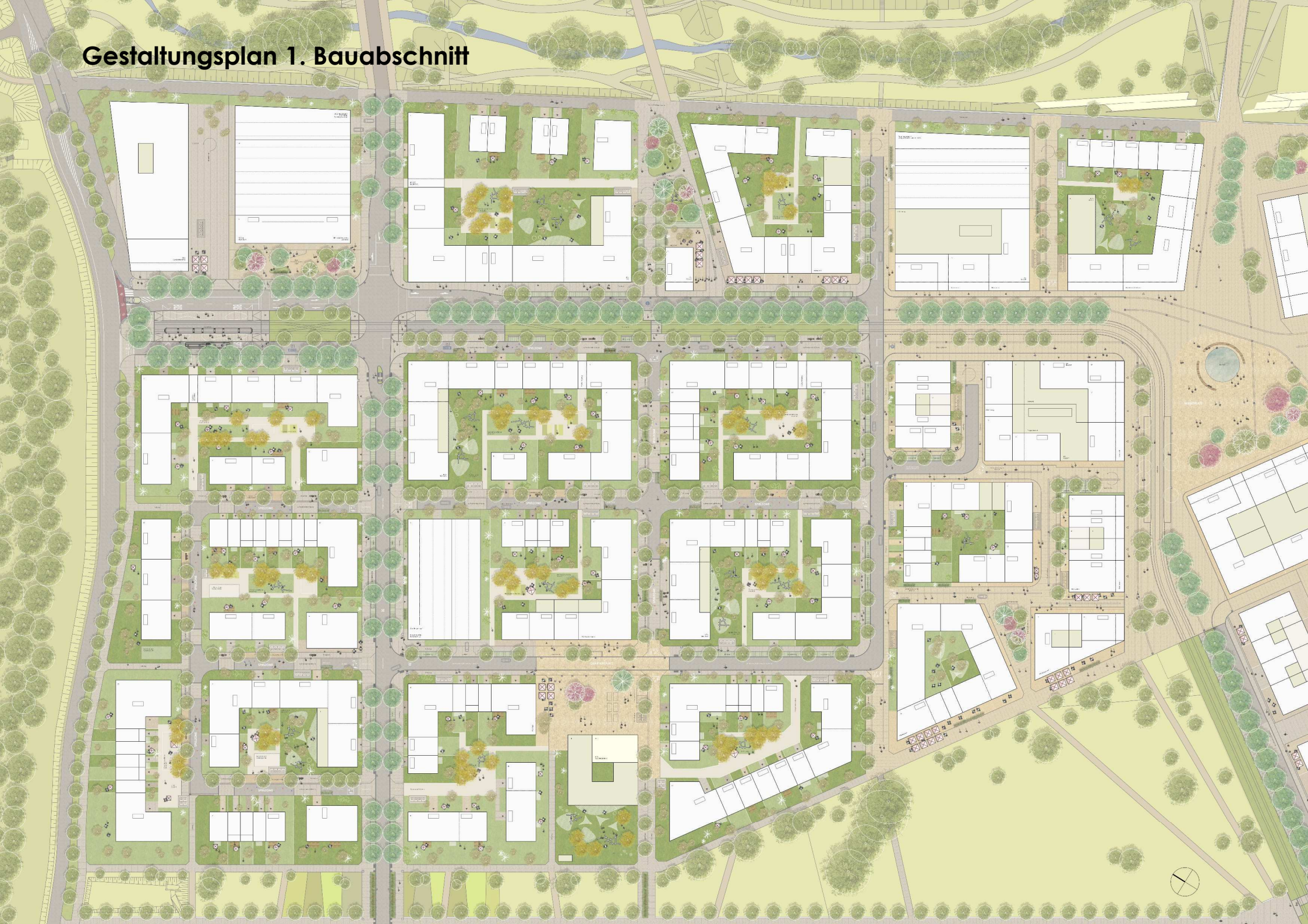
- Quartiersplatz (hoch)
- Straßenräume (mittel)
- Marktplatz (sehr hoch)
- Stadtteilmitte (hoch)

Straßenkategorien

- Ringboulevard
Stichboulevard
- Quartiersstraße
- Wohnstraße
- Stadtbahn



Gestaltungsplan 1. Bauabschnitt



3.2.1. Stadtteileingang

Der Stadtteileingang Nord ist Hauptzufahrt des Kfz-Verkehrs und mit Quartiersgarage, P+R, Stadtbahnhaltestelle, Busumstieg und Mobilitätsangeboten **multimodaler Knotenpunkt**. Mit dem 12-geschossigen Hochpunkt als Stadtteilort, der „Meistermeile“ mit Gewerbenutzung und einem Wohnheim für Azubis wird die Achse betont.

Der **Verkehrsraum** besteht aus der Hauptverkehrsstraße, der mittig liegenden Gleisanlage bzw. Haltestelle und der südlichen Wohnstraße. Ein 1.200 m² großer öffentlicher Platz unterstreicht die Bedeutung des Teilraums. Entsprechend der verkehrlichen Rolle, der besonderen Nutzungen und des Stadtklimas entsteht ein grüner Stadtteileingang mit hoher Aufenthaltsqualität.

Am Rand der Wohnstraße und des Stichboulevards sind zwei Baumreihen 1. Ordnung vorgesehen. Der Stadtteileingang erhält somit eine **grüne „Torwirkung“**, die sich ab dem Ringboulevard bis zum Marktplatz als Magistrale mit der gleichen Baumart fortsetzt. Im Bereich der Haltestelle werden diese Bäume durch weitere locker gesetzte kleinere Bäume begleitet.

Für die **Haltestelle** ist eine repräsentative Gestaltung vorgesehen.

Der **Eingangspatz** Nord ist ein Transitraum zwischen Stadtbahn, Bus und Parkgarage und soll zum Aufenthalt einladen. Neben Fahrradständern und Mobilitätsangeboten (z.B. Fahrradverleihstationen) könnte der Platz durch vier Beete gegliedert werden, die als Abschluss jeweils über Sitzkanten verfügen. Zwei der Beete sind als Baumhain intensiv bepflanzt. Die zentrale Platzfläche im westlichen Abschnitt ist befestigt, der größere östliche Teilbereich ist zum Verweilen mit einer wassergebundenen Decke gestaltet. Eine kleine Stadtbühne könnte zur Belebung beitragen.



Stadtteileingang



3.2.2. Stichboulevard

Der Stichboulevard beinhaltet die Stadtbahntrasse. Nördlich der Bahntrasse befindet sich eine Fahrradstraße, südlich eine verkehrsberuhigte Wohnstraße. Die Erdgeschosszone im Norden wird durch gewerbliche Nutzungen lebendig gestaltet und bildet dadurch eine wichtige Adresse des öffentlichen Lebens. Der Stichboulevard geht im Bereich des Discounters in die Fußgängerzone und auf den zentralen Marktplatz über. Folgende Gestaltung ist vorgesehen:

Der Stichboulevard ist geprägt von der mittig liegenden charakteristischen **Baumachse** mit großkronigen Bäumen 1. Wuchsklasse, die in engen Abständen zueinander gepflanzt werden, den Raum gliedern und bei fortgeschrittenem Alter einen geschlossenen Kronenmantel bilden. Nördlich der Fahrradstraße und nördlich der

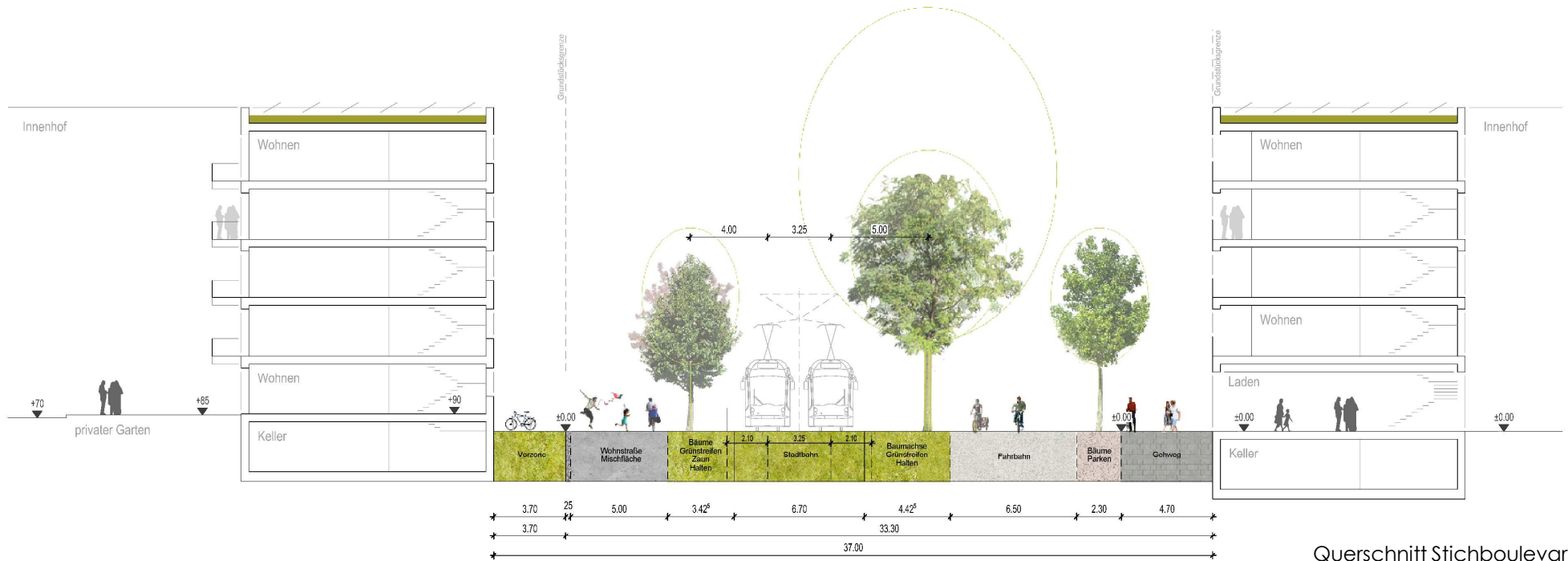
Wohnstraße werden zusätzlich Bäume kleinerer Wuchsklasse gepflanzt und tragen somit zu einem grünen Charakter des Straßenraums bei.

Zwischen den Bäumen sind Halbebuchten zum Be- und Entladen, Carsharing-Plätze und Fahrradabstellanlagen vorgesehen, die mit Rasenfugenpflaster jeweils wasserdurchlässig befestigt werden.

Die Bedeutung der Straße erfordert eine Trennung der Verkehrsarten und eine **Zonierung** im Querschnitt. Die Fahrradstraße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Die Fahrbahn (Asphalt) wird dabei durch eine Pflasterrinne und Rundbordstein (Granit) mit Anschlag abgegrenzt. Der Gehweg ist mit bis zu 5m Breite großzügig ausgelegt und gepflastert (Betonstein).

Die **Stadtbahn** wird über einem begrünten Gleis auf einem eigenständigen Bahnkörper geführt und durch einen Zaun mit vorgepflanzter Hecke abgegrenzt, so dass ein schneller, sicherer und leiser Stadtbahnbetrieb gewährleistet werden kann und zugleich der Versiegelungsgrad reduziert wird.

Die **Wohnstraße** südlich der Gleisanlage wird als zusammenhängender Funktionsraum und Freiraum für die Nachbarschaft niveaugleich entwickelt (→ siehe hierzu Gestaltung Wohnstraßen auf den nachfolgenden Seiten).



Querschnitt Stichboulevard
Stand Rahmenplan

Stichboulevard



KITA
EG

Biergarten

VII

EG:
Eisdielen

Gehweg

Fahrradstraße

Rasengleis

Be- und Entladung

Wohnstraße

Aufmerksamkeitsfläche

Einengung

Einengung

EG Durchgang

V

V

Fahrräder

Blick in den Stichboulevard



3.2.3. Platz an der Dietenbachau

Der Platz an der Dietenbachau ist Bestandteil einer übergeordneten **Fuß- und Radverbindung** zwischen den Bauabschnitten nördlich der Dietenbachau und südlich des Käserbachparks.

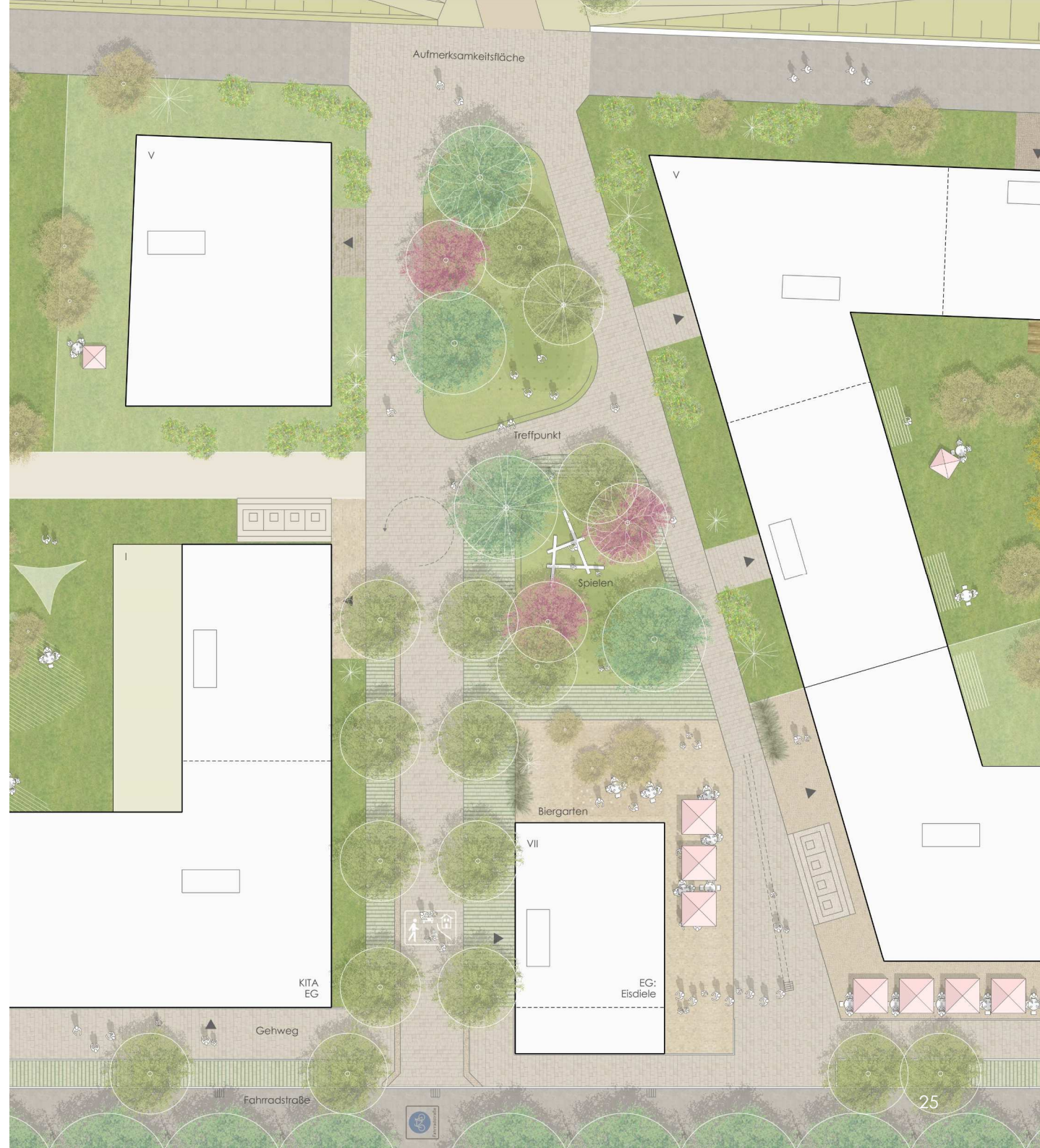
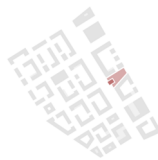
Inszeniert wird der Platz durch das Punktgebäude mit gastronomischer **Nutzung** im EG. Große Teile der Platzfläche stehen ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr sowie den Bewohner_innen zur Verfügung. Charakteristisch ist der hohe Grünflächenanteil mit Baumpflanzungen.

Die Gestaltung der **Verkehrsflächen** wird mit Ausnahme der Entwässerungsrinne (Kleinsteinpflaster) niveaugleich und einheitlich gepflastert (Betonstein, ggfs. mit Natursteinvorsatz). Auch die 6 m breite Fahrbahn mit Wendemöglichkeit zwischen Solitärbau und Kita-Gebäude wird in die Platzgestaltung integriert und als Mischfläche geplant.

Die Verkehrsfläche wird durch symmetrisch gesetzte **Baumreihen** sowie Buchten mit Rasenfugenpflaster zum Be- und Entladen und für Fahrradabstellangebote begleitet.

Der **Platz** wird durch zwei großzügige ovale **Grünflächen** mit Baumpflanzungen aufgelockert. Durch die hohe Begrünung und den geringen Versiegelungsgrad kann das Oberflächenwasser den Baumquartieren im Sinne des Schwammstadt-Prinzips zu Gute kommen und der Aufheizung im Sommer entgegengewirkt werden.

Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen werden auf den Grünflächen durch Sitzkanten, lange Bänke sowie Spiel- und sonstige Nutzungsangebote nach einer Anwohnerbeteiligung geschaffen. Kunst im öffentlichen Raum kann zur Schaffung eines Ortes mit Wiedererkennungswert beitragen.



3.2.4. Ringboulevard

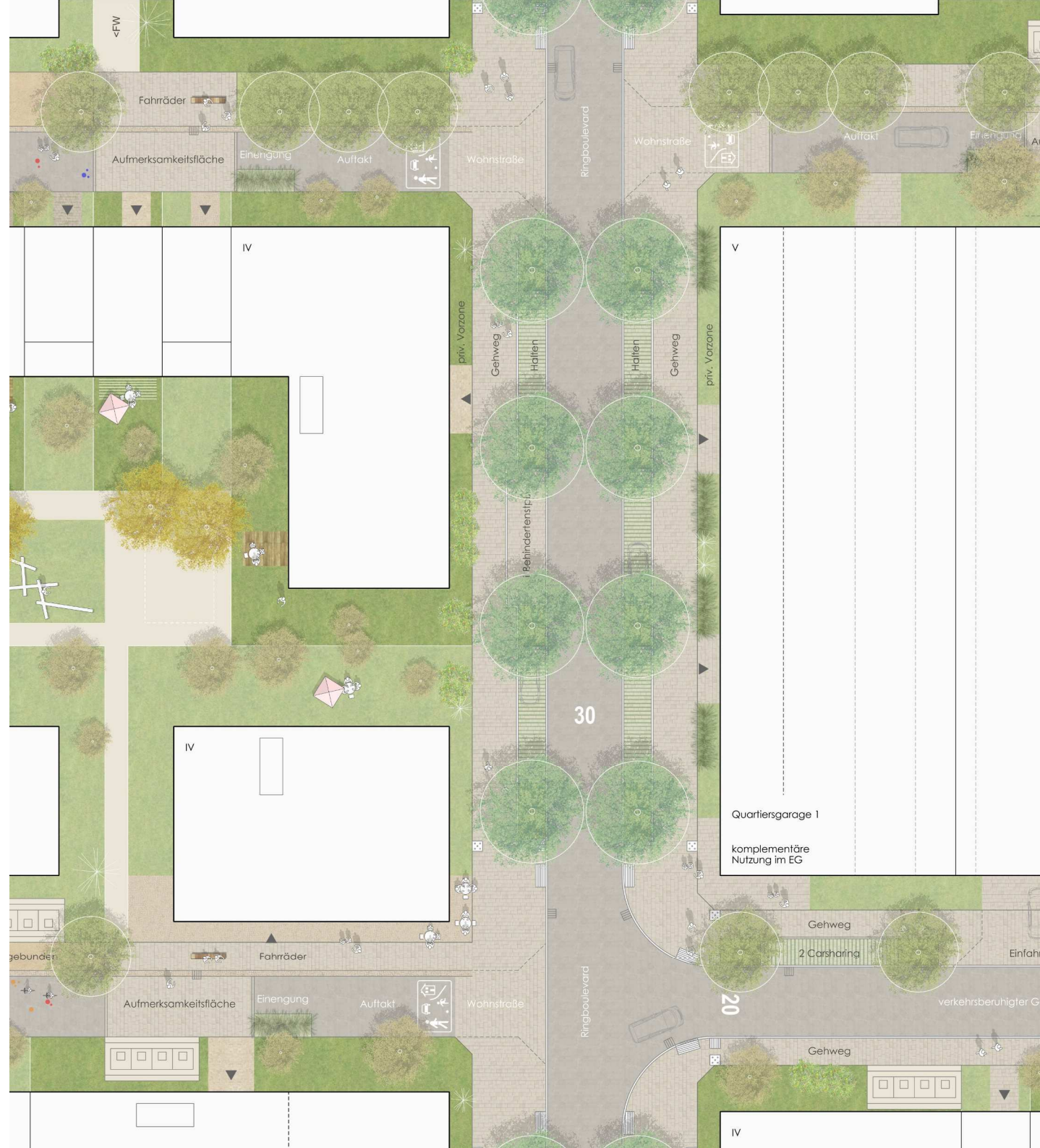
Der Ringboulevard führt ringförmig durch Dietenbach und verbindet alle Teilquartiere rund um die Stadtteilmitte miteinander. Die übergeordnete **Bedeutung** und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h erfordert eine Trennung der Verkehrsarten und eine klare Zonierung:

Der Querschnitt ist symmetrisch: Die **Fahrbahn** – mittig gelegen – ist asphaltiert, hat eine Regelbreite von 6,50 m und ist für den Kfz- und Radverkehr ausgelegt. Beidseitige 2-reihige Pflasterrinnen verringern die Asphaltbreite und schaffen einen Sicherheitsabstand zu haltenden Autos. Die Gestaltung des Ringboulevards ist nicht niveaugleich, die Fahrbahn wird durch einen Granit-Bordstein abgegrenzt.

Begleitet wird die Fahrbahn beidseitig von gleichförmig verlaufenden **Baumreihen** (Allee) begleitet. Gepflanzt werden raumbildende Bäume der Wuchsklasse 2. Ordnung, die zur Verschattung beitragen. Die Baumabstände liegen bei ca. 15 m. Vor und hinter jeder Baumgrube ist ein zusätzlicher Bordstein als Anfahrtschutz vorgesehen.

Zwischen den Baumquartieren sind **Buchten** zum Halten, für Carsharing und für Fahrräder sowie die Straßenbeleuchtung vorgesehen. Die Zone ist – abgesehen von Behindertenparkplätzen - mit einem ökologischen, wasserdurchlässigen Pflastersystem (Rasenfugen) befestigt.

Der **Gehweg** weist mit mind. 3,50 m einen breiten Bewegungsraum für Fußgänger_innen auf und nimmt im Übergang zu den Baumstreifen auch Bänke und Mülleimer auf. Er wird mit Betonstein mit normaler Vorsatz (Quarzsand + Farbe) gepflastert. Zu den Seitenbereichen ist ein Rundbordstein (Granit), zu der privaten Vorzone ein Tiefbordstein ohne Anschlag vorgesehen. Zur Funktionstrennung zwischen Gehweg und Seitenbereich und Vorzone ist ein unterschiedliches Verlegemuster geplant. Bei der Farbgebung des Pflasterbelags wird auf die Abstimmung Betonwerkstein und Granit sowie die anderen Beläge geachtet.



Blick in den Ringboulevard



3.2.5. Quartiersstraße

An den Quartiersstraßen sind Nutzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und soziale Einrichtungen wie Kitas angesiedelt, weshalb mit höheren Verkehrsaufkommen als in den untergeordneten verkehrsberuhigten Wohnstraßen zu rechnen ist. Im **verkehrsberuhigten Geschäftsbereich** beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 20 km/h und erfordert eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten.

Der Straßenraum ist nicht niveaugleich gestaltet. Eine Funktionstrennung zwischen Gehweg, Seitenbereich und Fahrbahn erfolgt durch Bordsteine aus Granit.

Die asphaltierte **Fahrbahn** wird durch eine 2-reihige, rd. 30 cm breite Pflasterrinne begleitet, die zur optischen Fahrbahnverkleinerung beiträgt und einen Sicherheitsabstand zu haltenden Autos bzw. Fußgänger_innen auf dem Gehweg schafft.

Die Straße wird einseitig durch eine Reihe von **Straßenbäumen** im Regelabstand von rd. 12m zueinander begleitet. Die Bäume sind kleiner und weniger formal wirkend als beim Ringboulevard, aber trotzdem straßenbildprägend. Innerhalb der Quartiersstraße bleibt die Baumart gleich.

Beidseitig sind **Gehwege** vorgesehen. Die Oberflächengestaltung (Betonsteinpflaster) entspricht den Wohnstraßen. Eine Funktionstrennung zwischen Gehweg und Seitenbereich wird durch unterschiedliche Verlegemuster gewährleistet.

Der **Seitenbereich** zwischen den Bäumen wird gestaltet durch Abschnitte mit Betonsteinpflaster und im Bereich der Zonen für Halten / Carsharing / Fahrräder mit Rasenfugenpflaster.

Im Bereich der Baumquartiere können optional die Bordsteine teilweise unterbrochen werden, um einen Zufluss des Niederschlagswassers in die Baumquartiere im Sinne des Schwammstadt-Konzepts zu gewährleisten.



Blick auf den Quartiersplatz



3.2.6. Quartiersplatz und Quartiershaus

Der Quartiersplatz mit Quartiershaus bildet das städtebauliche und soziale Herzstück des 1. Quartiers „Am Frohnholz“ und beinhaltet wichtige nachbarschaftliche **Funktionen**. Die Gestaltung erfolgte über einen Wettbewerb (Architekturbüro Spiecker Sautter Lauer/ noi architektur)



Die **Platzkanten** werden durch die angrenzende Bebauung definiert. Das **Quartiershaus** steht als markantes Solitär in Holztafelbauweise mit großen Fensterflächen und Fassadenbegrünung auf dem Platz und schafft mit dem hohen eingerückten Eingang eine Adressbildung. Es beinhaltet u.a. eine 6-gruppige KiTa, ein Café mit Außengastronomie und ein Quartierstreff. Gastronomie und ein Quartiersladen befinden sich gegenüber und schaffen die Voraussetzung für eine lebendige Quartiersmitte.

Durch ein einheitliches **Gestaltungskonzept**, über die Quartiersstraße hinweg, wirkt der Platz von Hauskante zu Hauskante. Die privaten Vorzonen der Gebäude werden in die Platzgestaltung einbezogen. Der Platzbelag vermittelt räumliche Zusammengehörigkeit. Ein Wechsel im Belag (Materialgröße) verdeutlicht den **Übergang** von einer Erschließungsstraße (Tempo 20) in den Platz.

Eine ausgewogene Verteilung von Schattenspendenden Bäumen bei gleichzeitiger Ermöglichung **vielfältiger Aktivitäten** (u.a. Markt) wird angestrebt. Im Kernbereich sind 14 mittelgroße **Bäume** vorgesehen. Ziel ist es, über die Topografie möglichst viel Regenwasser den Bäumen zu zuleiten. Blattgrün, verschattete Sitzmöglichkeiten und ein Wasserspiel bieten sommerliche Abkühlung. In Richtung Wohnbebauung liegt ein schützender Gehölzfilter, eine Auflockerung erfolgt in Richtung Café. Im Bereich der Bäume wird das Pflaster zu Zonen mit hohem Rasenfugenanteil aufgelockert. Mit Anschluss an die Quartiersstraße sind zwei Behindertenparkplätze, Fahrradabstellplätze, Sharing-Angebote (z.B. Frelo) und öffentliche Unterflurcontainer.



Quartiersplatz und Quartiershaus



3.2.7. Wohnstraßen

Einfache Wohnstraße

Die Wohnstraßen sollen als zusammenhängender **Funktionsraum** wahrgenommen werden. Ziel ist, die Straße als Freiraum für die Nachbarschaft zu aktivieren. Ein fließender Übergang von öffentlichem Straßenraum und privaten Vorgärten ist vorgesehen. Eine hohe Gestaltungsqualität soll zur Akzeptanz und Identifikation mit diesem Raum beitragen:

Die **Oberfläche** des Straßenraums (Mischfläche) ist **einheitlich** gestaltet, Funktionsbereiche werden nicht getrennt. Mit Ausnahme der Entwässerungsrinne erfolgt die Gestaltung niveaugleich. Die Rinne aus 5-reihigen Kleinsteinpflastern dient auch als taktiles Bodenleitsystem für sehbehinderte Menschen.

Gepflasterte **Aufmerksamkeitsflächen** an der Nahtstelle zwischen Wohnstraße und Innenhofzugang unterbrechen die Länge der Straßenabschnitte und schaffen Spielzonen, die für eine hohe Nutzbarkeit asphaltiert sind. Im Sinne einer durchgängigen Gestaltung wird für Aufmerksamkeitsflächen und Seitenbereiche einheitlich Betonstein vorgesehen.

Der **Seitenbereich** wird gestaltet durch Grünbeete, wassergebundene Wegedecken und Pflasterabschnitte (Bäume / Aufenthalt / Halten / Fahrräder). Die wassergebundene Decke (aus Sanden, Kies-Sanden oder Splitt-Sand-Gemischen) erweitert den Bereich der Spielzone. Sie ist ein Wiedererkennungsmerkmal der Wohnstraße und aus Sicht der Entwässerung und des Stadtklimas vorteilhaft. Elemente wie verschattete Bänke erhöhen die Aufenthaltsqualität und verhindern ein Halten durch Autos.

Den **Auftakt** als Übergang der Straßenkategorie bildet stellenweise eine Baumgruppe. In der Regel stehen Bäume in einem Abstand von rd. 12 m zueinander. Wohnstraßen weisen eher Bäume 3. Ordnung auf. Innerhalb einer Straße bleiben die Sorten gleich, wechseln aber innerhalb der Straßenzüge. Blühende Bäume sorgen für Vielfaltigkeit. Der Zufluss des Niederschlagswassers in Baumquartiere zum Erhalt des Stadtgrüns wird durch die entsprechende Neigung des Straßenprofils hin zu den Grünstrukturen gewährleistet.

Pflasterstreifen verringern die Asphaltbreite und somit optisch die Fahrbahn. Die Fahrbahn wird durch ein Tiefbord und Großstein 3-reihig eingefasst, im Übergang zum Vorgarten durch ein 2-reihiges Großpflaster.



Blick in die Wohnstraße



3.2.7. Wohnstraßen

Wohnstraße mit geschütztem Seitenraum

Wohnstraßen mit geschütztem Seitenraum finden dort Verwendung, wo aufgrund der Lage im Straßennetz ein erhöhtes Aufkommen an Fuß- und Radverkehr zu erwarten ist. Den Stadtteil vernetzende Wegeverbindungen mit angrenzenden Nutzungen wie Quartiersplätzen und Kitas erhalten zusätzlich zur Mischverkehrsfläche eine **separat gesicherte Bewegungszone** (z.B. für unsichere Verkehrsteilnehmer_innen).

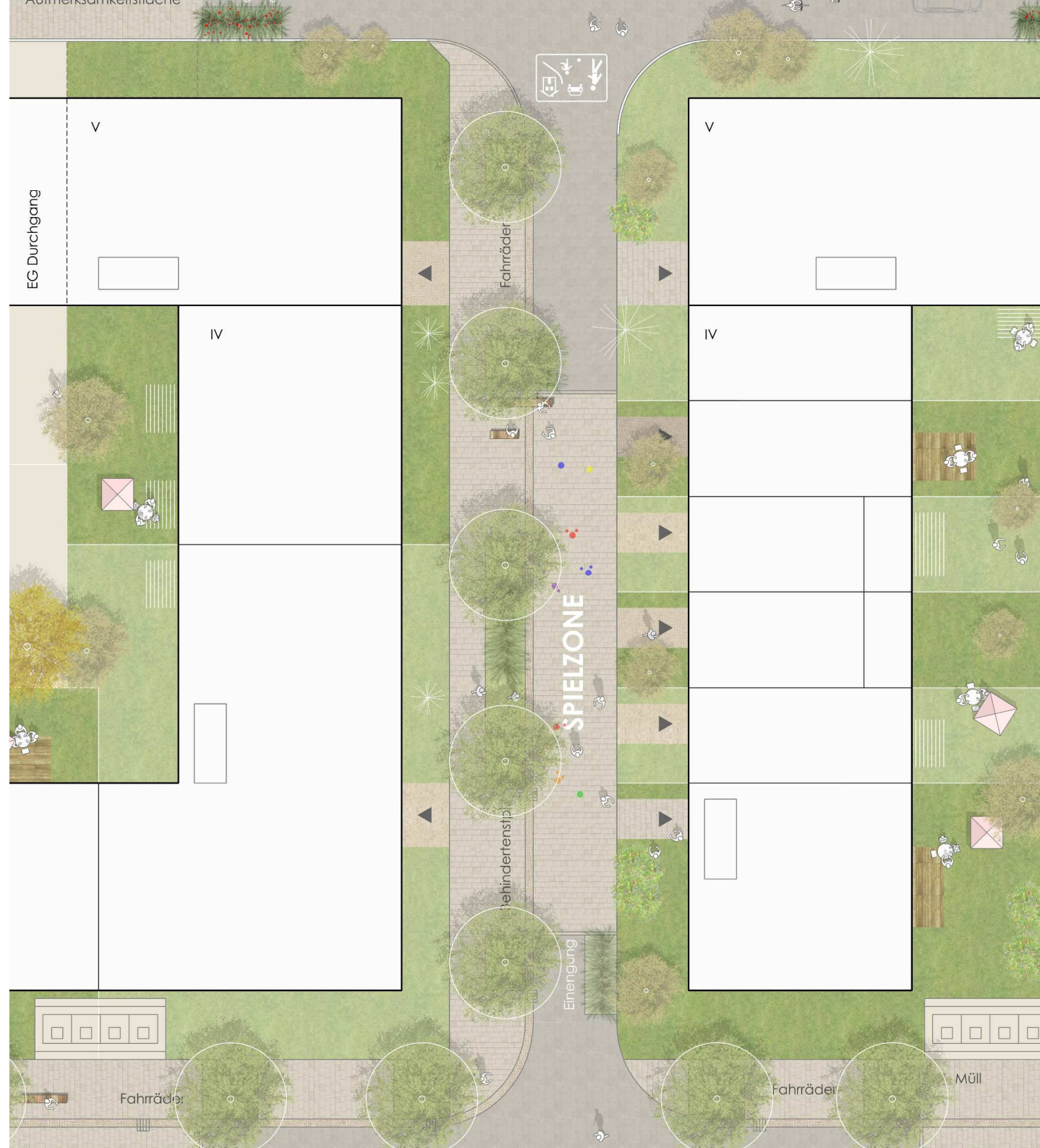
Der Seitenraum wird in eine ganzheitliche Gestaltung der Wohnstraßen integriert. Aus diesem Grund werden **zusammenhängende Flächen** mit den gleichen Belägen gestaltet, um einer optischen Funktionstrennung entgegenzuwirken.

Das Pflaster (einheitlicher Betonstein in Reihenverband) geht von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze und wird für eine höhere Entsigelung durch Grünbeete und Baumstandorte aufgelockert. Spielzonen werden hier anders als in der klassischen Wohnzone nicht asphaltiert.

Die weiteren Gestaltungselemente folgen dem Konzept der einfachen Wohnstraßen.



Platzfolgen
Querverbindungen



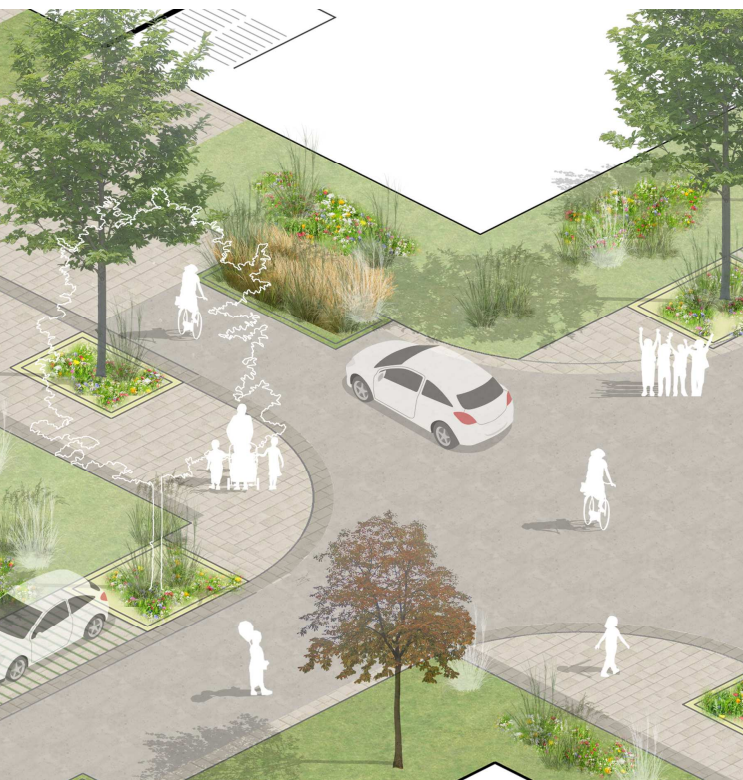
3.2.7. Wohnstraßen

Einengungen in Wohnstraßen

Zur Verdeutlichung der Zonierung innerhalb der Oberflächengestaltung der Wohnstraßen werden die Fahrbahnbereiche punktuell auf etwa 3,50 m **eingengt**. Dadurch wird die Fahrgeschwindigkeit gesenkt und längere Straßenzüge räumlich unterbrochen und in Abschnitte verkürzt.

Im Sinne einer reduzierten Versiegelung wird für die Einengungen ein **begrüntes Grundelement** vorgeschlagen. Ein Pflanzbeet mit Sträuchern, ggfs. auch mit einem Findling ist denkbar. Durch eine Patenschaft der Bewohner_innen mit privater Pflege könnte hier eine individuelle Gestaltung stattfinden.

Nach der Einengung erfolgt ein Wechsel in der Fahrbahngestaltung in Form einer gepflasterte **Aufmerksamkeitsfläche**, die ergänzend zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Bänke und Sitzmöglichkeiten werden bevorzugt so platziert, dass sie im Schattenwurf der Bäume liegen.



3.2.8. Stadtteilmitte

Der öffentliche Raum der Stadtteilmitte soll als urbaner Stadtraum wahrgenommen werden. Eine einheitliche **Oberflächengestaltung** des Straßenraums ist vorgesehen, um eine Zonierung in Funktionsbereiche zu vermeiden.

Für die verkehrsberuhigte Mischfläche (Tempo 7) ist eine hohe Gestaltqualität vorgesehen, die zur Akzeptanz und Identifikation mit diesem Raum beiträgt. Um eine einheitliche Gestaltung von Fassade zu Fassade zu generieren, wird ein Großteil der Stadtteilmitte **gepflastert**. Die Verlegeart wird im Sinne der Materialhierarchie und der technischen Anforderungen im Steinformat passend und hochwertig gewählt, Vorgesehen ist z.B. ein Pflasterbelag aus Betonstein. Geschliffene und sandgestrahlte Oberflächen werden vorgeschlagen, um Natursteinvorsätze herauszuarbeiten. Bei der Farbgebung sollte auf die Abstimmung Betonwerkstein und Granit geachtet werden.

Private Vorbereiche sollen mit zur Gestaltung und Belebung des Straßenraums beitragen und ebenfalls – mit Unterbrechungen für Fassadenbegrünung - gepflastert werden. Sie werden z.B. auch durch Außenbestuhlung genutzt. Im Übergang zwischen öffentlichem Raum und privater Vorfläche ist lediglich ein Läuferstein vorgesehen. Die Grenze von privaten zu öffentlichen Flächen muss ablesbar sein, sollte jedoch einem einheitlichen Konzept verfolgen und keinen Bruch in der Gestaltung erkennen lassen.

Es erfolgt eine niveaugleiche Gestaltung mit Ausnahme der mittig verlaufenden Entwässerungsrinne, die 5-reihig aus Kleinsteinpflaster besteht.

Im Übergang zum Käserbachpark befindet sich ein kleiner trichterförmiger Platz mit einer „grüne“ **Aufweitung** innerhalb der dichten Bebauung. Als Rückzugsort in der urbanen Umgebung wird der Platz mit zwei Grünbeeten aufgelockert, die mit Rasen, Stauden und Gräsern sowie mit jeweils drei schattenspendenden Bäumen bepflanzt werden. Durch den Höhenversatz werden als gestalterischer Abschluss der Grünflächen Sitzmauern (teilweise mit Sitzauflage) und ggfs. auch kleine Tische vorgesehen.



3.2.8. Stadtteilmitte

Marktplatz

Der Marktplatz stellt den Dreh- und Angelpunkt des Stadtteils zwischen Dietenbachau und Käserbachpark dar. Alle Hauptachsen münden in den zentralen Platz, der als **Fußgängerzone** ausgewiesen ist. Es entsteht eine lebendige, urbane Mitte mit wichtigen und stark frequentierten Nutzungen, die neben Magnetbetrieben (Vollsortimenter, Bio- und Drogeriemarkt) auch eine repräsentative und soziokulturelle Bedeutung aufweisen (Haus der Kirche, Stadtteiltreff). Für den Marktplatz wird aufgrund seiner übergeordneten Bedeutung eine **hohe Material- und Gestaltungsqualität** angestrebt, die über die Oberflächenbeläge hinaus auch für die Stadtmöbel (Bänke, Beleuchtung) gilt. Die Gestaltung des Platzes erfolgt im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens.

Die Platzfläche ist als multifunktionale Plattform für vielfältige Nutzungen (z. B.: Märkte, Stadtteil-feste, Ausstellungen) großzügig angelegt.

Die **Kolonnaden** entlang der Platzkanten sind ein charakteristisches Gestaltungselement und die Schnittstelle zwischen Freiraum und Architektur. Die Oberflächen unter den Kolonnaden sollen in die Platzgestaltung einbezogen werden.

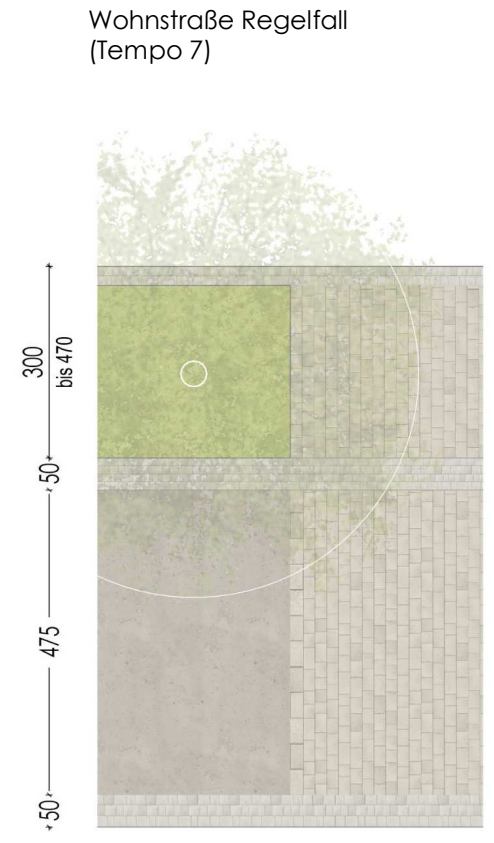
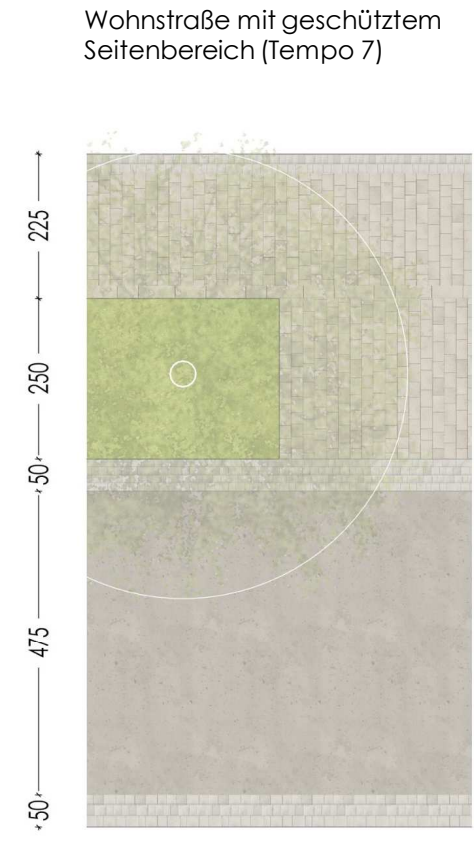
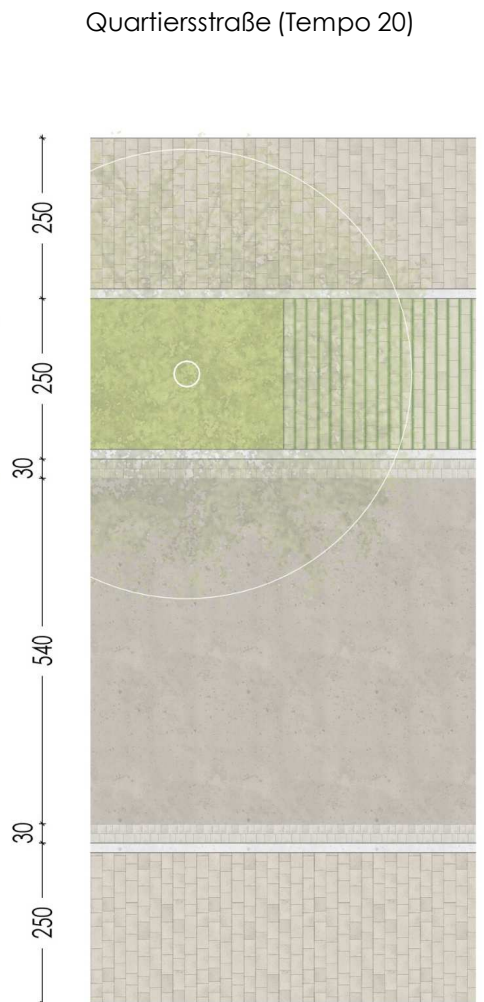
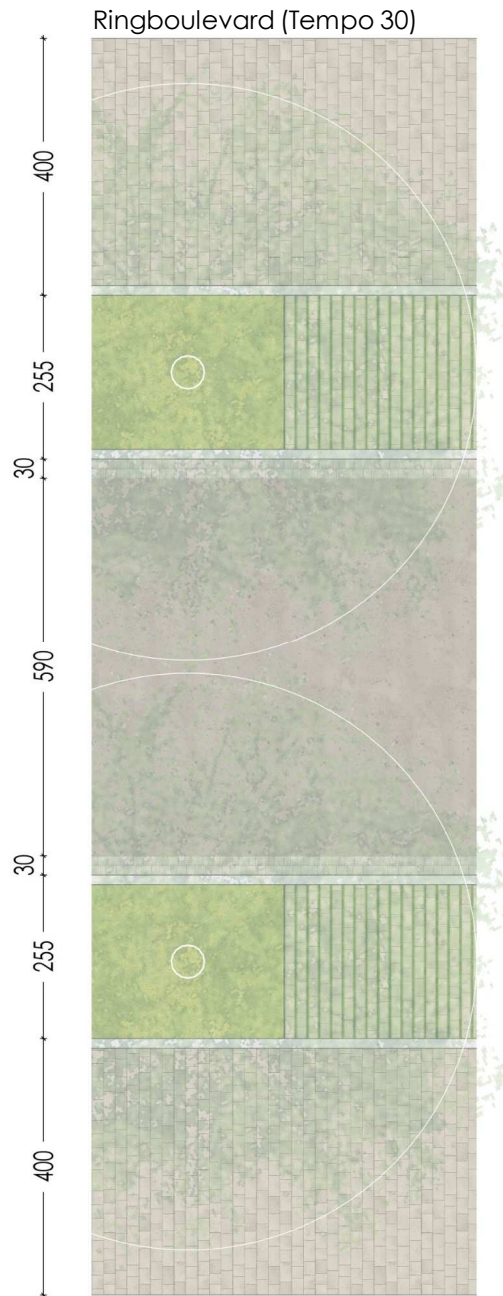
Neben gepflasterten Flächen (Naturstein oder Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz) ist eine wassersensible und hitzeangepasste **Freiflächengestaltung** wichtig. Die klimaangepasste Planung erfordert Teilbereiche mit wasserdurchlässigen Pflasterflächen, schattenspendenden Bäumen in lockerer Anordnung und Wasserspiel (z.B. Brunnen).

Skulpturale Kunst im öffentlichen Raum erzeugt eine zusätzliche Identifikation mit dem Raum und unterstreicht die Bedeutung des Platzes.

Die **Stadtbahnhaltestelle** wird barrierefrei in die Gestaltung integriert. Für die Haltestelle wird eine markante Gestaltung angestrebt.



3.2.9. Belagsgestaltung

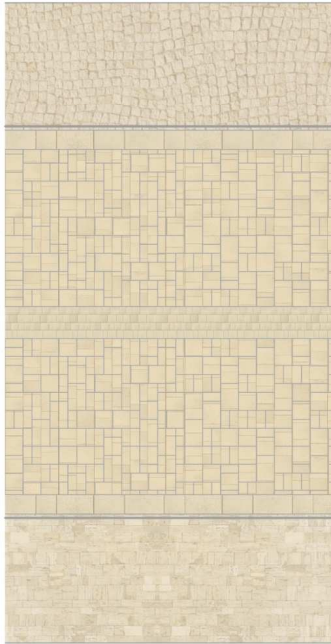


Die unterschiedliche Straßenraumtypen unterscheiden sich u.a. in ihrer Zonierung, Breite, Begrünung und Oberflächengestaltung voneinander. Die Mehrzahl der Straßen wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße (Tempo 7) ausgebildet.

3.2.9. Belagsgestaltung

Wohnstraße Stadtteilmitte
(Tempo 7)

200
275
50
275
200



Privat Grundstück

Schlitzrinne
Läuferstein 42/30

Betonstein
mit Natursteinvorsatz
Wilder Verband
42/30/20/24

Rinne Kleinsteinpflaster
10/10, 5-reihig

Betonstein
mit Natursteinvorsatz
Wilder Verband
42/30/20/24

Läuferstein 42/30
Schlitzrinne

Privat Grundstück



Gestaltung öffentlicher Raum
Schwabinger Tor, München

3.2.10. Käserbachpark

Diese Parkanlage stellt die zentrale Grünfläche des Plangebietes im 1. Bauabschnitt dar. Der Stadtteilpark weist unterschiedliche Bereiche und Nutzungsmöglichkeiten auf, wird überwiegend intensiv gestaltet und ausgestattet:

Seine Besonderheit liegt in den schmalen (Breite hier ca. 30 m), aber deutlich gegliederten **Raumteilen**, die ihm eine große Vielfalt verleihen. Der lineare Raum wird durch kreuzende Wege gegliedert. Er ist deutlich in größere und kleinere Vegetations- und Aufenthaltsräume unterschieden. Liegeflächen, kleinere Ballspielbereiche, Spiel- und Picknickflächen sowie Bereiche für Urban Gardening werden integriert. Einige Abschnitte sind intensiver gestaltet, andere sind zur Förderung der biologischen Vielfalt eher naturnah gestaltet und extensiv bewirtschaftet. In regelmäßigen Abständen sind Spielplätze vorgesehen.

In Richtung der Stadtteilmitte öffnet sich der Käserbachpark zu einer weiten, offenen **Rasenfläche** (siehe Bild rechts), die zu vielfältigen Nutzungen und auch zum Toben und Rennen einlädt. Hier hat man einen Blick über den Marktplatz in Richtung der Diefenbachau. Für eine hohe Nutzbarkeit auch in heißen Sommermonaten wird ein ausreichender Anteil an Baumverschattung vorgesehen.

Der Käserbachpark wird von **Promenaden** begleitet, die ihn mit der Wohnbebauung und ihren Eingängen und Gärten verbindet. Die Promenaden sind Parkwege, die für den Kfz-Verkehr gesperrt sind (Ausnahme Rettungsfahrzeuge) und neben der Bewegung dem Aufenthalt und Spielen dienen. Die südliche, breitere Promenade dient auch dem Radverkehr.

Für die konkrete Gestaltung wird ein **Freiraumwettbewerb** durchgeführt.



Blick in den Käserbachpark



4. BEBAUUNGSPLAN UND VERFAHREN



4.1. Bebauungsplan „Am Frohnholz“

„Dietenbach – Am Frohnholz“ heißt der **erste Bebauungsplan** für den neuen Stadtteil Dietenbach. Er umfasst neben Wohnbauflächen für etwa 1.600 Wohnungen u.a. auch den zentralen Bereich des Marktplatzes mit seiner Dienstleistungs- und Einzelhandelsinfrastruktur, den Käserbachpark, Teilbereiche der Gemeinschaftsschule und des Sport- und Bewegungsparks sowie die Elemente der verkehrlichen Anbindung.

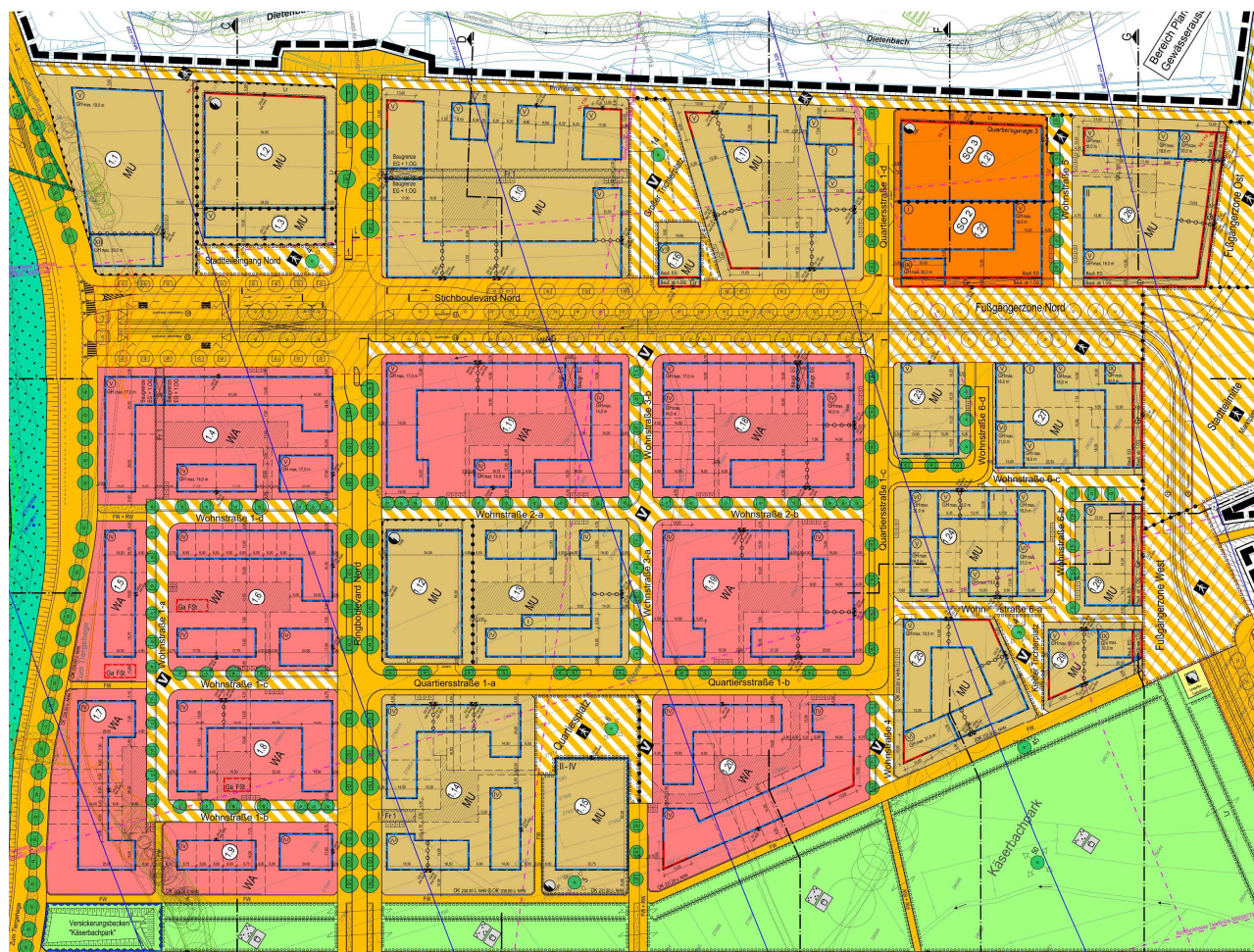
Der Bebauungsplan ist ein **rechtlich bindendes Regelwerk**. In ihm sind Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen festgelegt. Er sichert die wesentlichen Nutzungs- und Gestaltungsziele für das Plangebiet Dietenbach auf Grundlage des Baugesetzbuches sowie der Landesbauordnung. Die Einhaltung des Bebauungsplans ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Der Bebauungsplan besteht aus **vier Teilen**:

1. Satzung mit örtlichen Bauvorschriften
2. Planzeichnungen (→ siehe Ausschnitt rechts)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung, in der die städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Bauvorschriften sowie der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet werden

Die **Bauleitplanverfahren** sind für den Bereich der Entwicklungssatzung Dietenbach durch Beschluss vom 24.07.2018 eingeleitet worden. Den Entwurf für den Bebauungsplan „Dietenbach - Am Frohnholz“ hat der Gemeinderat am 26. Juli 2022 beschlossen. Nach einer erneuten Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist der Bebauungsplan als Satzung Ende 2024 beschlossen worden.

Das Gestaltungshandbuch ist nicht formeller Bestandteil des Bebauungsplans. In Ergänzung zum Bebauungsplan **erläutert** es aber auf eine anschauliche Art und Weise dessen teilweise komplexen rechtlichen Festsetzungen auch für Laien.

Die wichtigsten Regelungen aus dem Bebauungsplan für private Bauherren sind in dem nachfolgenden **Themenplan** dargestellt (→ Seite 44).



Kernbereich des 1. Bebauungsplans „Am Frohnholz“

4.2. Die wichtigsten Regelungen

Nachfolgend werden die wichtigsten Regelungen im Bebauungsplan im Zusammenhang mit dem vereinfachten Themenplan auf Seite 45 kurz erläutert. In den weiteren Kapiteln werden die Details weiter ausgeführt.

Was wo gebaut werden darf:

In Dietenbach werden drei Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

Bereiche abseits des Zentrums werden als „allgemeines Wohngebiet“ **WA** (rot dargestellt) festgesetzt. Das heißt, es ist vorwiegend Wohnen vorgesehen. Zusätzlich können im Erdgeschoss auch nicht störende, kleingewerbliche Betriebe und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden, die z.B. kultureller und sozialer Art sind wie Kitas.

Im Stadtteilzentrum, nördlich des Stichboulevards und im Umfeld des Quartiersplatzes ist eine höhere Nutzungsmischung vorgesehen. Daher wird ein „urbanes Gebiet“ **MU** festgesetzt (ockerfarbig dargestellt). Das heißt, hier sollen neben Wohnungen auch Dienstleistungsangebote, sozio-kulturelle Projekte, Lebensmittelbetriebe, Gastronomie, Geschäfte und Büronutzungen entstehen.

Um innerhalb des 1. Bauabschnitts auch die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächiger Discounters im Zusammenhang mit einer Quartiersgarage zu schaffen, werden überdies zwei „sonstige Sondergebiete“ **SO** festgesetzt (orange dargestellt).

Feinsteuering in besondere Lagen:

Im Plangebiet gibt es Zonen, die sich zum Stadtteilzentrum oder dem Quartiersplatz orientieren und den öffentlichen Raum beleben sollen.

Für diese Teilbereiche (im Plan schraffiert dargestellt) erfolgt straßenseitig ein **Ausschluss von Wohnnutzungen** im Erdgeschoss, da hier der Schwerpunkt mit urbanen Nutzungen liegen soll.

Der Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich in der Stadtteilmitte. In diesem sog. zentralen Versorgungsbereich (*gestrichelte Linie*) ist über die reine Gebietsversorgung hinaus auch **zentrenrelevanter Einzelhandel** zulässig. Das können z.B. Fachgeschäfte mit Sortimenten wie Schuhe, Bekleidung, Sport, Fahrräder usw. sein.

Wie groß und wie hoch gebaut werden darf:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch klar abgegrenzte **Baufenster** definiert, die mehrheitlich eine Gebäudetiefe von 13 bis 14m ermöglichen. Daneben gibt es Sonderbaukörper mit u.a. 17 m Tiefe.

In der Regel erfolgt diese Abgrenzung durch **Baugrenzen** (blaue Linie), die bei einer Bebauung nicht überschritten, hinter denen aber auch zurückgeblieben werden darf. Durch die engen Baukörperfestsetzungen wird die städtebauliche Struktur gewahrt. Zur Sicherung einer räumlichen Fassung des Straßenraums werden in wichtigen Eckbereichen **Baulinien** (rote Linie) festgesetzt. D.h. auf der Linie muss gebaut werden. Im Umfeld des Marktplatzes gibt es auch Baufelder mit zwei Baulinien. Diese sind nötig, um die hier vorgesehenen Kolonnaden zu sichern (→ siehe Kap. 5.2.7.).

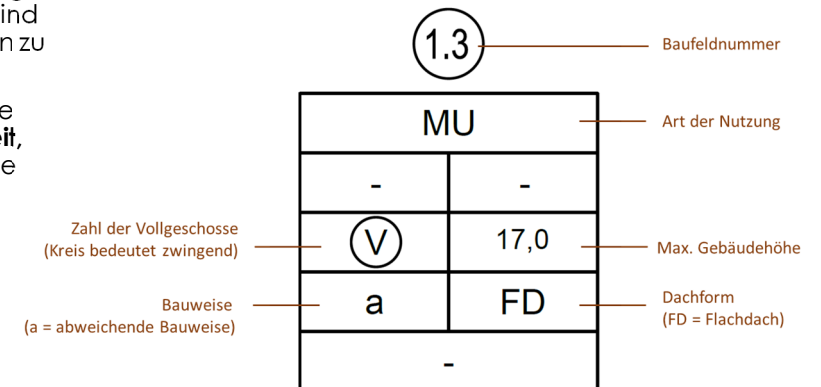
In der Nutzungsschablone werden zudem die maximale **Gebäudehöhe**, die **Geschossigkeit**, die **Bauweise** und die **Dachform** geregelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Regel als zwingend festgesetzt. Hierdurch wird die Umsetzung einer ausdifferenzierten Höhenentwicklung gesichert.

Mit der Bauweise wird das Verhältnis des Gebäudes zu den Nachbargrenzen bestimmt. Mehrheitlich ist eine teilgeöffnete Blockrandbebauung mit einer ansonsten durchgehenden Bebauung vorgesehen. Daher wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Wo Gemeinschaft im Baublock entsteht:

Im Bebauungsplan werden auch Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Dieser Wohnhof ist für die Bewohner_innen eines Baublocks vorgesehen. Hier entstehen z.B. Kinderspielplätze, Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche Grün- und Gartenflächen für die Gemeinschaft.

Exkurs: Die Art der baulichen Nutzung und weitere wichtige Festsetzungen des Bebauungsplans z.B. zur Geschossigkeit oder Gebäudehöhe sind in sogenannten „Nutzungsschablonen“ direkt in der Planzeichnung dargestellt. Diese Nutzungsschablonen gelten jeweils für einen bestimmten Bereich bzw. für ein bestimmtes Baufeld.



Nutzungsschablone im Bebauungsplan

Vereinfachte Darstellung Bebauungsplan



4.3. Vermarktung und Wettbewerbe

Qualitätsvolles, nachhaltiges und bedarfsgerechtes Bauen wird in Dietenbach durch konkurrierende Verfahren gefördert.

Grundstücksvermarktung

Ein Vermarktungskonzept für Dietenbach regelt die Grundstücksvergabe und beantwortet die Frage „**Wer baut was für wen?**“. Es bildet eine wichtige Grundlage für die Schaffung eines lebendigen und vielfältigen Stadtteils. Im Vorfeld der Vermarktung fand eine Bürgerbeteiligung mit zufällig ausgewählten Bürger_innen statt. Ihr Leitbild für Dietenbach heißt: „Dietenbach übernimmt Verantwortung – nachhaltig, inklusiv, sozial“.

Der im Gestaltungshandbuch vorgestellte **Parzellierungsplan** (→ Seite 47) bildet die Richtschnur für die Vermarktung. Über die Parzellierung innerhalb der Baublöcke sollen verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. Es ist dabei nicht ausgeschlossen, dass ein Bauherr auch mehrere Parzellen im Block erwerben kann.

Um die angedachte Vielfalt im Baugebiet Dietenbach umzusetzen, soll die Mehrzahl der Grundstücke nach dem sog. **Konzeptvergabe-verfahren** vermarktet werden. Das heißt, die inhaltliche Qualität des eingereichten Konzepts steht im Vordergrund der Vergabeentscheidung und nicht der Preis für das Grundstück. Ziel ist, durch einen Wettstreit der Ideen durchmischte und vielfältige Typologien entstehen zu lassen. Die Konzeptvergabe ist somit nicht nur Vergabe-, sondern auch Steuerungsinstrument, das ermöglicht, die städtebauliche, soziale und ökologische Qualität zu sichern. Dazu gehört auch die Sicherstellung von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau.

Der Vergabeprozess wird über eine digitale Vergabeplattform erfolgen. Die Anforderungen an die einzureichenden Bewerbungsunterlagen sollen möglichst einfach gehalten werden, um den Bewerbern Kosten für teure Vorplanungen zu ersparen. Sie müssen aber aussagekräftig genug sein, um auf die Realisierungs- und Leistungsfähigkeit des Projekts schließen zu können. Die Beurteilung erfolgt ähnlich wie bei einem Architekturwettbewerb im Diskurs auf Grundlage von vorher bekannt gegebenen Kriterien. Die Festlegung aus bewusst „weichen Kriterien“ erlaubt Spielräume in der Bewertung und soll damit Freiräume für innovative Konzepte schaffen.

In Abhängigkeit vom Ablauf und Fortgang der Erschließung werden im ersten Bauabschnitt voraussichtlich vier **Vermarktungsabschnitte** gebildet.

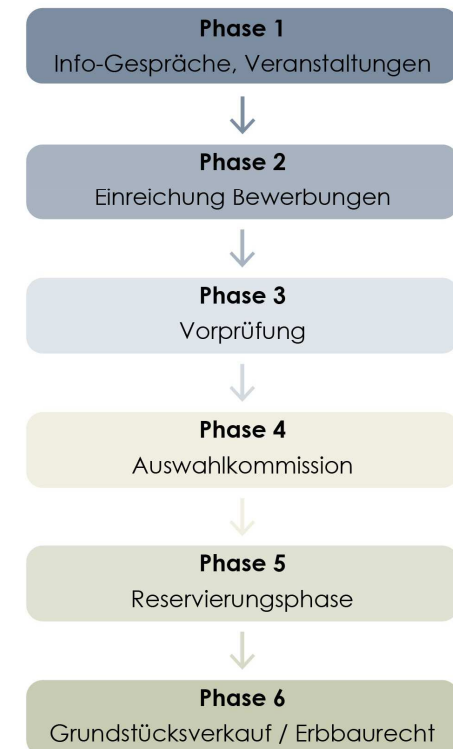
Wettbewerbe

Für **zehn** Grundstücke, an die aufgrund ihrer **markanten Lagen** höhere Anforderungen an die Architektur gerichtet sind und/oder die aufgrund der Nutzungsvorgaben ein abgestimmtes Raumprogramm erfordern, sollen Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen zur Erarbeitung besonders qualitativer Lösungsansätze individuell ausgeschrieben werden.

Bei den städtebaulich herausragenden Lagen und besonderen Projekten handelt es sich um Hochpunkte, Lagen an Stadteileingängen und an Plätzen. Sie sind dem nebenstehenden Plan zu entnehmen (→ Seite 47).



Bauliche und soziale Vielfalt durch Konzeptvergabe



Verfahren bei der Konzeptvergabe

Parzellenorientierte Vermarktung in mehreren Abschnitten



5. GESTALTUNGSVORGABEN UND EMPFEHLUNGEN



5.1. Übersicht Gestaltungsregeln

Die folgenden drei Seiten geben einen **Überblick** über die wichtigsten Gestaltungsregeln für die Architektur- und Freiflächenplanung, differenziert nach:

§ **Vorgaben** aus dem B-Plan und den örtlichen Bauvorschriften sowie weitere gesetzlichen Vorgaben

und

👍 **Empfehlungen**

BAUKÖRPER (→ Kap. 5.2)

Gebäudetypologien

- 👍 5 Grund-Typologien für unterschiedliche Nutzergruppen und Bauherrenmodelle
- 👍 Klare, eindeutige Einheiten, Parzellierungsplan als Richtschnur

Bauhöhen und Höhenentwicklung

- § Anzahl Vollgeschosse und max. Gebäudehöhe der Teilbereiche beachten
- § Wohnen im Hochparterre (+ 70 cm), Ausnahmen in Teilbereichen
- 👍 Nicht-Wohn-Nutzungen auf Höhe des angrenzenden öffentlichen Raums
- 👍 Freiheit für leicht variierende Gebäudehöhen / alternierende Traufkanten
- 👍 schwellenfreier Zutritt von der Wohnung in den Garten / auf die Terrasse, die etwas höher als Gemeinschaftshof liegen soll

Loggien, Balkone, Eingänge

- § Max. Auskragungen für Vorbauten und untergeordnete Bauteile im EG (Regenschutz) und OG (Balkone) beachten: Großer Spielraum zur Hofseite, mittlerer Spielraum in Richtung Straßen, sehr enger Spielraum in der Stadtteilmitte und im Bereich der Blocköffnungen
- 👍 Balkone als Teil des Hauptbaukörpers einheitlich gestalten
- 👍 Orientierung Hauseingänge, Zugänge, Rampen für Radgarage zum öffentlichen Bereich
- 👍 Hauseingang kann z.B. durch Farb-/ Materialwahl und Rücksprung in der Fassade hervorgehoben werden

Gliederung und Materialität Fassade

- § Glänzende, spiegelnde Oberflächen (Ausnahme PV) und Metallfassaden sind nicht zulässig
- § Fensterlose Fassaden sind unzulässig
- 👍 Allseitige Orientierung der Fassaden mit Fenstern, insbes. bei Gebäudeecken
- 👍 Einzelgebäude mit individueller Gestaltung
- 👍 Gliederung des großen Geschosswohnungsbaus zur Reduzierung der optischen Größe
- 👍 Gleichmäßiges Fassadenbild mit Ausnahme Sockel, keine Betonung Staffelgeschosse
- 👍 Betonung Sockel: Material-/Farbwechsel
- 👍 Gestaltung einer kommunikativen Erdgeschosszone bei gewerblichen Nutzungen, u.a. hoher Öffnungsgrad
- 👍 Baustoff nach außen abbilden: Holz bietet vielfältige Ausdrucksformen
- 👍 Bei Putzfassaden farblich einladende, warme Gestaltung wählen
- 👍 Photovoltaik insbes. für Außenfassade ab dem 2. OG empfehlenswert
- 👍 Bodengebundene Fassadenbegrünung insbes. für die (süd-)exponierten Hofseiten und an stark versiegelten Außenbereiche

Kolonnade

- § Lage (insbes. Stadtteilmitte), Tiefe (4m) und Höhe (4 m) vorgegeben
- § Gehrecht für Benutzung durch Allgemeinheit
- 👍 Gestaltung frei, Sichtbeton empfohlen
- 👍 Leichtigkeit und Offenheit

5.1. Übersicht Gestaltungsregeln

DACHFLÄCHEN (→ Kap. 5.3)

Dachform und -nutzung

- § Flachdach zwischen 0° und 9° vorgegeben
- § Extensive Dachbegrünung in potenziell hitzebelasteten Teilbereichen vorgegeben
- § Hohe Dachbelegung durch PV-Anlagen mit Modulflächen, welche 65% oder 55% der Bruttodachfläche entsprechen
- 👍 Für Teilbereiche Pultaufständerung zusammenhängender PV-Modulflächen auf Dach empfohlen
- 👍 Für Teilbereiche mit Gründach Süd-, Sattel- oder Schmetterlings-Ausrichtung der PV-Module empfohlen
- 👍 Bei kleinen Gebäudetypen sind 20% der Dachflächen ohne PV-Vorgabe frei gestaltbar, z.B. für eine Dachterrasse
- 👍 PV an der Fassade verringert die nachzuweisende Dachquote und schafft Potenzial für Dachgärten; größere Terrassen / Gärten sind auch unter durch Stützen getragenen Dächern möglich

Staffelgeschosse und Dachabschluss

- § Überschreitung Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Pergolen etc. unter Beachtung der Höhenvorgaben möglich
- 👍 Staffelgeschoss möglich, wenn das oberste Geschoss mehr als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudes umfasst
- 👍 Staffelgeschosse an Ring-/Stichboulevard und Stadtteilmitteln vermeiden
- 👍 Mehrfache Rücksprünge nicht erwünscht

PRIVATE FREIRÄUME (→ Kap. 5.4)

Gemeinschaftlicher Innenhof

- § Lage und Abgrenzung vorgegeben
- § Pflanzgebote für eine hohe Begrünung beachten (1 Baum 2. Wuchsklasse je 120m²)
- § Gemeinschaftlicher Spielplatz ersetzt die nach LBO anzulegenden Kinderspielplätze für Einzelgrundstücke
- 👍 Generationenübergreifende und barrierefreie Gestaltung
- 👍 gemeinschaftlicher Nutzungen wie Gemeinschaftsgärten, Grillstellen, Sitzecken und Spielplatz
- 👍 Wassersensible Gestaltung (Regenwasser pflanzenverfügbar leiten, Minimierung Versiegelung)
- 👍 Baumpflanzungen fassadenverschattend verorten, insbes. an Südfassaden
- 👍 Grünen Charakter fördern durch Baum- und Strauchpflanzungen, Blumenwiesen, beschattete, besonnte Sitzmöglichkeiten

Private Gärten

- § Max. Höhe und Art von Einfriedungen vorgegeben
- § Mauern im Übergang zum Käserbachpark
- § Pflanzgebote beachten
- 👍 Wassersensibler Umgang mit Regenwasser,
- 👍 Minimierung Versiegelung und naturnahe Gestaltung mit hoher Strukturvielfalt
- 👍 Verortung der Baumpflanzungen fassadenverschattend, insbesondere Südfassade

Vorgärten Wohnen

- § Max. Höhe und Art von grünen Einfriedungen vorgegeben (Besonderheit bei urbanen Bereichen)
- § Keine großflächige Bedeckung mit Kies, Schotter und Steinen
- 👍 Begrünung mit natürlichen Pflanzen, insbes. Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölze
- 👍 Ausbildung leichter Mulden für Rückhalt Regenwasser

Vorzonen in urbanen Bereichen

- § Pflastergebote in urbanen Bereichen (wie Stadtteilmitteln und Quartiersplatz) für z.B. Außenbestuhlung
- § niveauloser Übergang zum Straßenraum
- 👍 Keine Einfriedung
- 👍 Pflasterbelag in Bezug auf Material, Format und Farbe mit Bezug zum öffentlichen Raum

Umgang mit Regenwasser

- § Entwässerungsart vorgegeben (Regel: Dachentwässerung über Kanäle in zentrale Becken; in Teilbereichen dezentral im Blockinnenbereich)
- § In Stadtteilmitteln Ableitung über Schlitzrinnen
- 👍 Empfehlung zur Lage, Größe und Ausführung der Versickerungsmulden im Kapitel dargestellt
- 👍 Versickerungsmulden als multifunktionale Flächen (z.B. Pflanzen) kombinieren und Einleitung über offene Muldenrinnen
- 👍 Retentionsdächer bei stark versiegelten Flächen in der Stadtteilmitteln

5.1. Übersicht Gestaltungsregeln

NEBENANLAGEN (→ Kap. 5.5)

Gartenhäuser

- § Ausführung in Holz, extensive Dachbegrünung und/oder PV auf Flachdach
- § Nur in Privatgärten zulässig, auf max. 5m² mit 2,50 m Höhe

Fahrradabstellanlagen

- § Anzahl notwendiger Stellplätze und Größe durch Berechnungsschlüssel geregelt
- § Oberirdische Sammelgaragen nur in den festgesetzten Flächen möglich bei max. 3,0 m Höhe
- 👍 Empfehlung zur Ausführung der Fahrradabstellanlagen im Kapitel dargestellt
- 👍 Unterirdische Überschreitungen der Baugrenzen für Fahrradtiefgaragen in der Regel bis zu 6 m Tiefe möglich; Besonderheiten, u.a. in der Stadtteilmitte beachten

Unterflurmüllcontainer

- § Müllsammelplätze sind als Unterflur-Müllcontainer auszuführen
- § Abstandsvorgaben für eine hindernisfreie Entnahme sind zu beachten
- 👍 Empfehlung zur Lage, Anordnung und Ausführung der Unterflurcontainer im Kapitel dargestellt

BESONDERE NUTZUNGEN (→ Kap. 5.6)

Gewerbliche Nutzungen

- § Zulässigkeit ergibt sich aus der Gebietstypik (Nutzungsart) des B-Plans
- § Vorgaben zu Werbeanlagen im Stadtteilzentrum beachten
- 👍 Einladende Gestaltung EG und Eingänge durch u.a. großflächige Fassadenöffnungen, maßvoll abweichende Farb- und Materialwahl oder Rücksprung der Fassade
- 👍 Empfehlung zur Gestaltung der Sondernutzungen (Meister Meile, Märkte) im Kapitel dargestellt

Integrierte Kitas

- § Überschreitungen Baugrenzen für Kitas bis zu 6 m Tiefe möglich
- 👍 Viergruppige Kitas benötigen jeweils 1.000 m² Geschossfläche und eine Außenspielfläche mit rd. 500 m²
- 👍 Empfehlung zur Lage, Anordnung, Größe und Gestaltung der Kitas und Außenspielflächen im Kapitel dargestellt

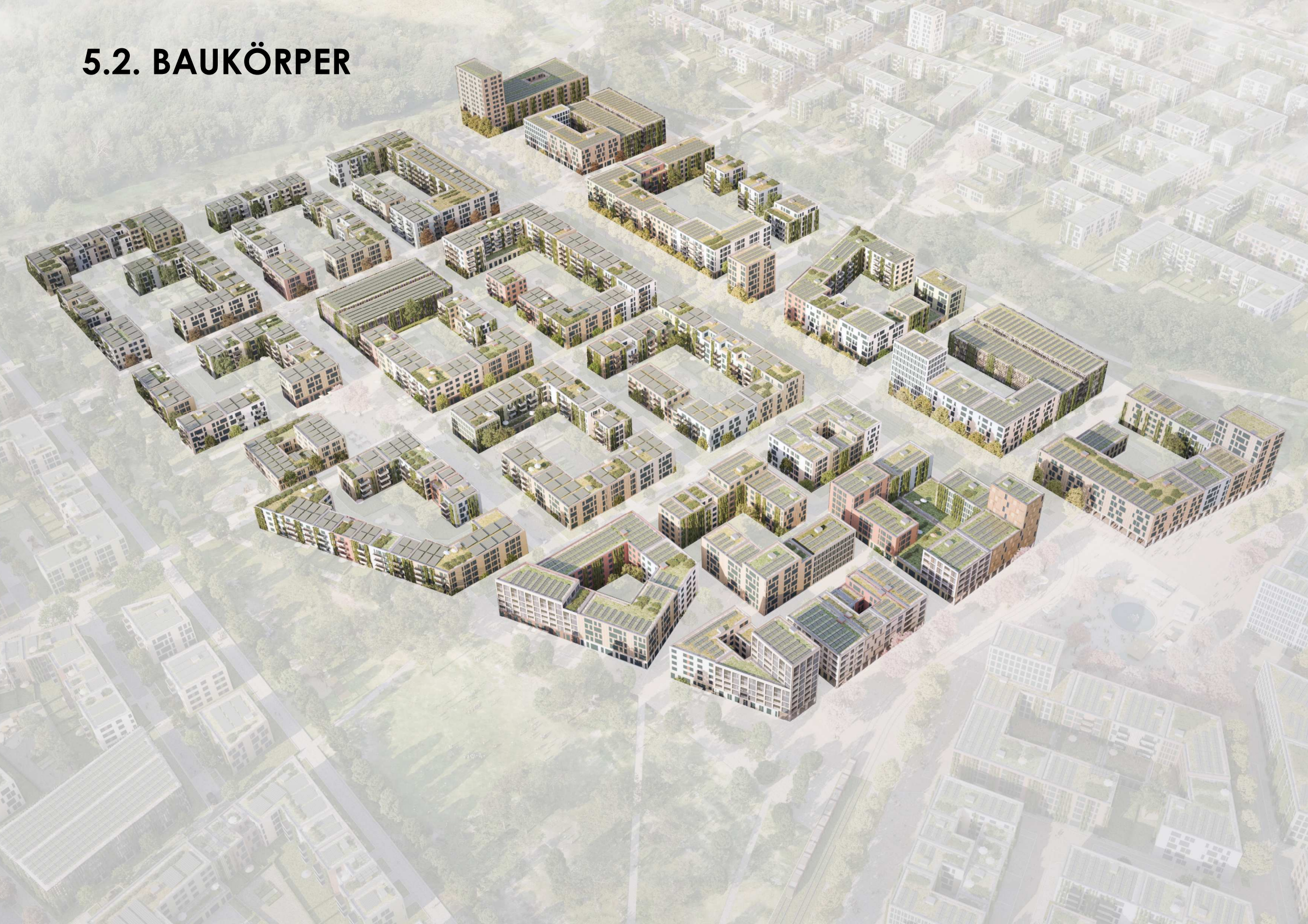
BARRIEREFREIES WOHNEN (→ Kap. 5.7)

- § Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen muss mind. ein Geschoss barrierefrei erreichbar sein
- § Aufzugspflicht gem. LBO ab Gebäudehöhe von 13 m
- 👍 Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen entsprechend der DIN18040-2
- 👍 Grundsätzlich wird Aufzug bei allen Gebäuden ab 4 Wohnungen empfohlen
- 👍 Überwindung Höhendifferenz bei Wohnungen im Hochparterre v.a. über Aufzug empfohlen

KLIMASCHONENDES BAUEN (→ Kap. 5.8)

- 👍 Ermittlung der grauen Emissionen unter Betrachtung der Lebenszyklen der Gebäude und Baustoffe
- 👍 Empfohlen wird das Bauen mit Holz im Sinne der Nachhaltigkeit und der Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten
- 👍 „Gebäudeserie Dietenbach“ mit einer Wiederholung von gleichen Gebäudetypen ermöglicht eine hohe Vorfertigung von Bauteilen und individuelle Fassadengestaltung

5.2. BAUKÖRPER



5.2.1. Quartiersgrundriss

Durch die gewählte Lage der Erschließungsstraßen ergeben sich Baublöcke und dadurch der abgebildete Quartiersgrundriss. Die Straßenräume werden durch **Raumkanten** gefasst. Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe sind Grundlage für die entstehenden Baukörper und leiten sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Im Rahmenplan ist der Baublock die kleinste räumliche Organisationseinheit und Bezugsrahmen. Die **offene Blockrandbebauung** bildet die grundlegende Struktur für den Stadtgrundriss Dietenbachs. Blocköffnungen lockern die städtebauliche Figur auf und schaffen sowohl baufeldübergreifende Verbindungen als auch kurze Wege im Quartier.

Neben den Straßen mit hoher Aufenthaltsqualität dienen die gemeinschaftlichen **Innenhöfe** als Begegnungsorte für die Nachbarn der Wohnhöfe und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben. **Hochpunkte** markieren besondere Orte und setzen städtebauliche Akzente. Im Zuge der Umsetzung mit Konzeptvergabe wird der strenge Quartiersgrundriss sukzessive zu einem bunten Stadtteil aus vielfältigen Einzelbausteinen und individuellen Typologien aufgefüllt.

Legende

-  Raumkanten
-  Städtebauliche Akzente
-  Hochpunkte
-  Wegeverbindung Innenhöfe



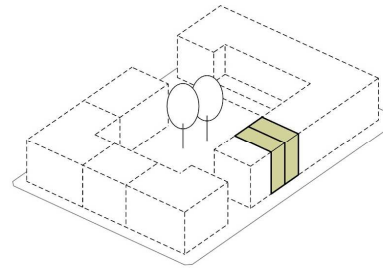
5.2.2. Gebäudetypologien

Bei der Verteilung der Wohnformen in Dietenbach steht eine kleinteilige Baulandentwicklung mit sozial gerechter Mischung im Fokus. Eine fein gegliederte Parzellenstruktur ist die Basis für die angestrebte Mischung verschiedener Wohntypen und erleichtert spätere Veränderungen. Zusätzlich formt der **parzellenorientierte** Städtebau ein charaktergebendes Stadtbild mit abwechslungsreichen Fassaden entlang der öffentlichen Straßenräume.

Wichtiges Grundprinzip des Entwurfs ist daher die typologische **Durchmischung** in der kleinsten städtebaulichen Einheit, dem Baublock. Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen (Alter, Geschlecht, Familienstand, Einkommen und Mobilität) werden im gesamten Stadtteil um gemeinschaftliche Freiräume herum angeordnet.

Diese städtebauliche Struktur des offenen Blockrands mit überwiegend einfachen und klar zugeschnittenen Grundstücken eignet sich für alle **wohnungsschaffenden Akteure**, vom kleinen Townhouse für Einzelbauherr_innen bis zur genossenschaftlichen Wohnanlage. Das gemeinschaftliche Bauen, die frühzeitige Einbindung der Akteure und die Partizipation der Zielgruppen bilden Leitlinien für die Vermarktung und Umsetzung. Mietwohnungen wie auch Eigentumsbildung können in allen Lagen kombiniert werden.

Die meisten Wohnungen in Dietenbach werden im Geschosswohnungsbau erstellt. Durch Mehrfamilienhäuser entstehen effiziente Gebäude und preiswerte Wohnungen. Große Projekte erhalten als „Ankernutzer“ größere Grundstücke und übernehmen im Gegenzug gemeinschaftliche Aufgaben und Nutzungen (z.B. Ver- und Entsorgung, Kitas, gem. Innenhöfe). Auch verdichtete familienfreundliche **Typologien**, wie das gereichte Townhouse, sind im Stadtteil vertreten. Besonders für Familien stellt dieser Typus ein interessantes Wohnangebot dar.

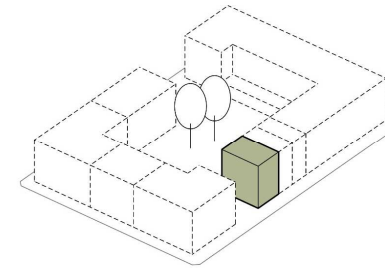


Townhouse klein
1-2 WE pro Haus

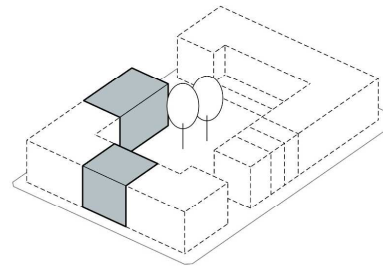
Zielgruppen: Familien, Paare

Bauherren: Einzelbauherr_innen, Baugruppen, ggfs. auch freie Wohnungsbaunternehmen

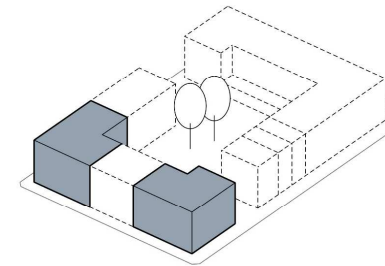
Besonderheit: Das kleine Townhouse stellt eine flächensparende Alternative zum Einfamilienhaus dar und beinhaltet auf einer schmalen Parzelle über vier Geschosse ein bis zwei Wohnungen mit eigenem Garten und Dachterrasse. In dem großen Townhouse füllen Wohnungen ein ganzes Geschoss aus.



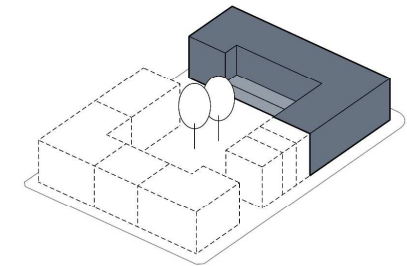
Townhouse groß
3-5 WE pro Haus



Geschosswohnen klein
5-10 WE pro Haus



Geschosswohnen mittel
10-20 WE pro Haus



Geschosswohnen groß
30 – 40 WE pro Projekt

Geschosswohnen klein / mittel

Zielgruppen: Singles, Paare, Wohngemeinschaften, Familien

Bauherren: Baugruppen, Genossenschaften, Gruppe mit mietorientierten Modellen wie Miethäusersyndikat, freie Wohnungsbaunternehmen, Freiburger Stadtbau

Besonderheit: Bindeglied zwischen kleiner und großer Parzelle, breites Spektrum an Bauherrenmodellen denkbar

Geschosswohnen groß

Zielgruppen: Singles, Paare, Wohngemeinschaften, Familien

Bauherren: Große Genossenschaften, Gruppe mit mietorientierten Modellen (Miethäusersyndikat), freie Wohnungsbaunternehmen, Freiburger Stadtbau

Besonderheit: Impulsprojekt / Ankernutzer
> Übernahme von Querschnittsaufgaben

Gebäudetypologien in Dietenbach





5.2.3. Bauhöhen und Höhenentwicklung

Gebäudehöhe im Regelfall

In Anlehnung an die Freiburger Maßstäblichkeit beträgt die **Regelgeschossigkeit** von Dietenbach **vier** Geschosse.

Als Obergrenze gilt eine **Traufhöhe** (höchster Punkt der Attika (von maximal 14 m. Hierbei sind Normalgeschosse mit jeweils 3 m, eine Sockelhöhe im Erdgeschoss von knapp 1 m und eine Aufbauhöhe für Attika und Dachterrassen von ca. 1 m berücksichtigt. Daraus kann eine lichte Raumhöhe von 2,60 m abgeleitet werden, die im Wohnungsbau komfortabel ist.

Die alleinige Vorgabe einer maximalen Traufhöhe schafft die nötige **Freiheit** für leicht variierende Höhensprünge.

Höhenkonzept

Bauhöhenakzente ergänzen die Regelgeschossigkeit zu einem ganzheitlichen Bauhöhenkonzept. Dabei werden wichtige Stadträume betont, Orientierungspunkte geschaffen und Übergänge in die Umgebung hergestellt. Die daraus resultierende charakteristische Urbanität schafft einen gemeinsamen städtebaulichen Nenner und zudem eine kontinuierliche räumliche Wirkung.

Die zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen jeweils auch großzügige Geschosshöhen für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss von bis zu 5 m.

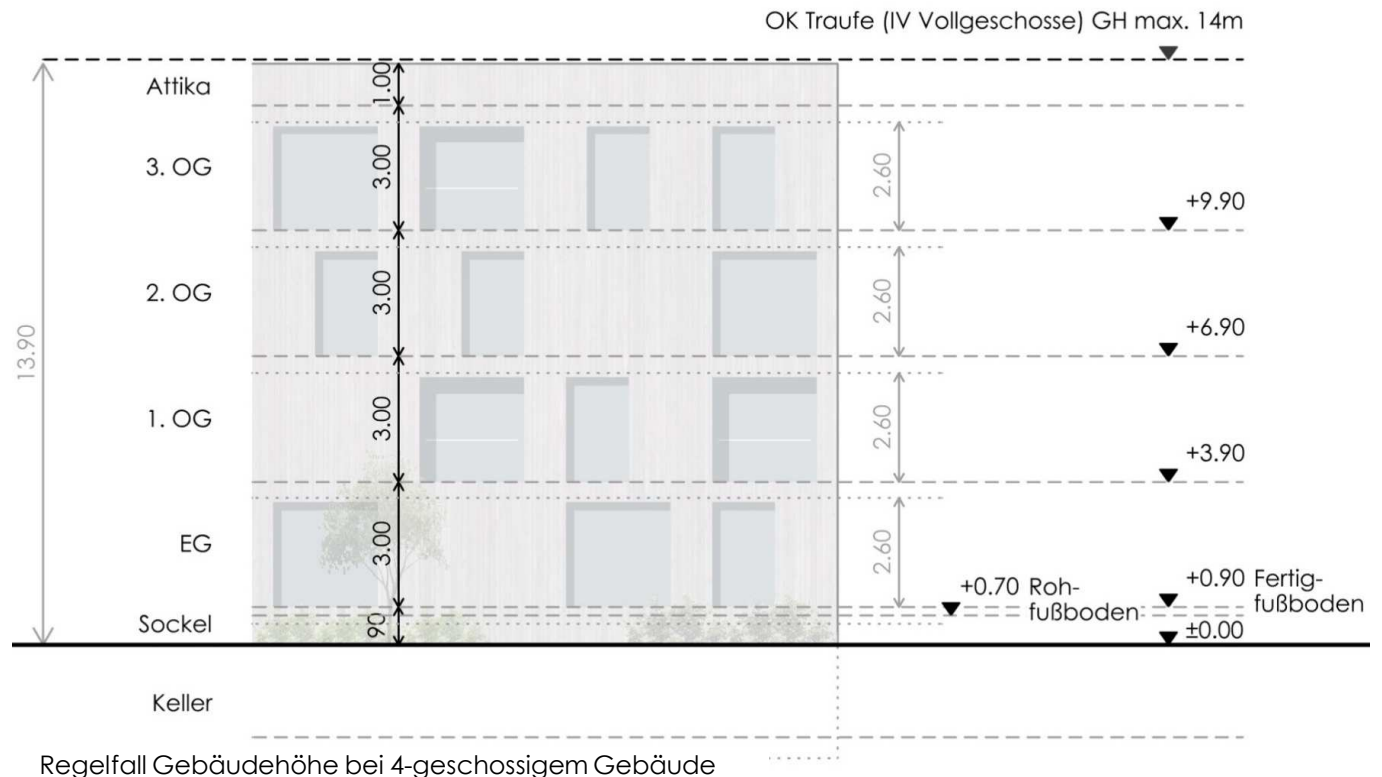
Die **Boulevards** werden zwischen dem Stadteilleingang und der Stadteilmittle durch eine **5-geschossige** Bebauung und eine zulässige Gebäudehöhe von 18 m eingerahmt und formulieren so urbane Achsen in Richtung Zentrum.

In der **Stadteilmittle** liegt die Geschossigkeit in der Regel bei **fünf bis sechs Geschossen**. Höhenversprünge ergänzen die urbanen Gebäudetypologien und schaffen dadurch variierende Raumfolgen unterschiedlicher Atmosphäre und räumlicher Dichte.

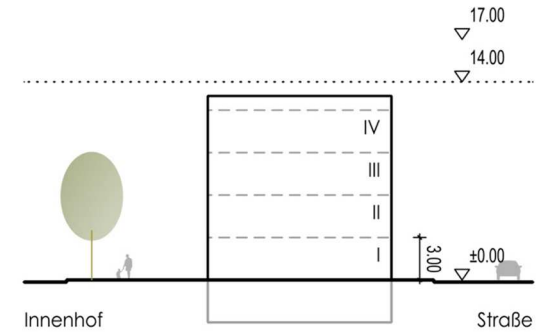
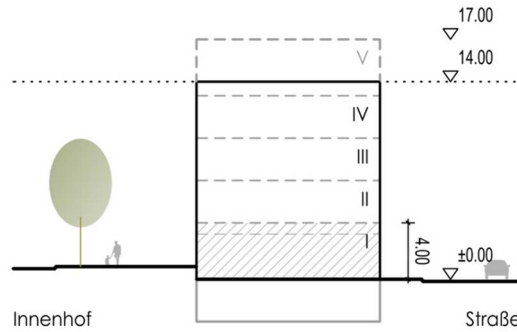
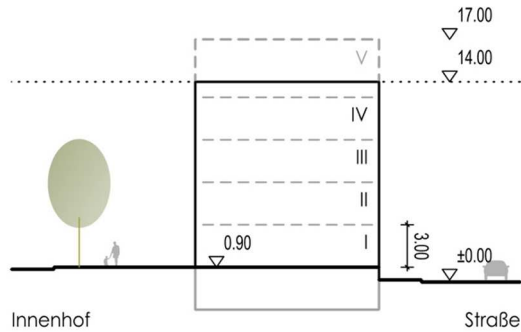
Die **8- bis 9-geschossigen** Gebäudeerhöhungen im Bereich der Hochhausgrenze formulieren eine abwechslungsreiche Dachlandschaft und damit eine heterogene, innerstädtische Silhouette. Die Hochpunkte sind so gesetzt, dass sie die Blickbeziehungen in Richtung Marktplatz und der wichtigsten Achsen betonen.

Einen besonderen Akzent mit **12 Geschossen** bildet der mit der Meister-Meile verbundene **Hochpunkt** mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 39 m. Die Architektur des Gebäudes wird aufgrund der besonderen stadtbildprägenden Lage am nördlichen Stadteilleingang in einem separaten Wettbewerb erarbeitet.

Für **Kitas** und die großen **Einzelhandelsmärkte** sind ergänzende eingeschossige Gebäudeteile vorgesehen.



5.2.3. Bauhöhen und Höhenentwicklung



Regelfall:

Wohnnutzung im EG

4-geschossige Wohngebäude

Ausnahme:

Nicht-Wohnen im EG

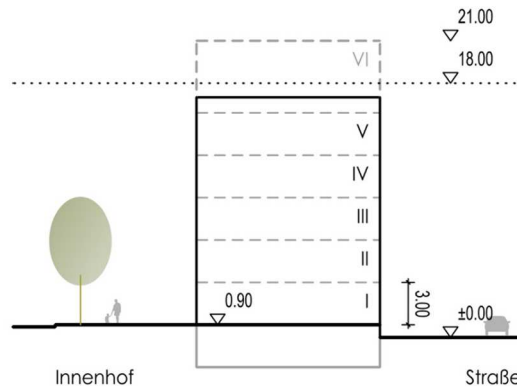
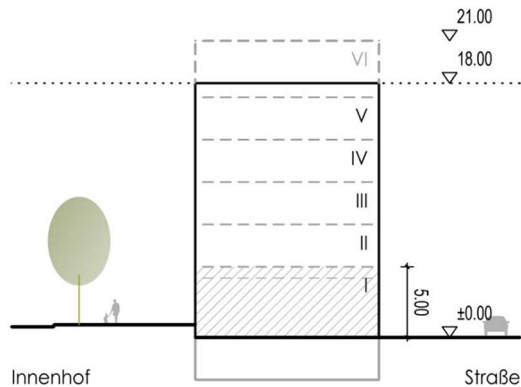
An bestimmten Stellen im Erdgeschoss
Läden, Gastronomie oder Kita



Sonderfall:

Wohnnutzung im EG
ohne Hochparterre

In Wohnstraßen mit privaterem
Charakter nord-westlich des
Ringboulevards Verzicht auf
Hochparterre möglich



Regelfall:

Nicht-Wohnen im EG

5-geschossige Bebauung
Insbesondere in der Stadtteilmitte
Wohnen erst ab dem 1. OG

Ausnahme:

Wohnnutzung im EG

Exkurs: Höhenbezugspunkt und Sockelhöhe

Der untere Höhenbezugspunkt eines Baufensters bzw. eines Abschnitts eines Baufensters ist der Punkt, ab wo die relative Höhe der baulichen Anlage gemessen wird. Dies ist eine Festsetzung und wurde aus der Höhenplanung der öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet.

Wohnnutzungen im Erdgeschoss werden im Hochparterre mit einem Sockel von etwa 70 cm in Bezug auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe hergestellt, um diese sensible Nutzungsart vor direkten Einblicken vom öffentlichen Raum aus zu schützen. Mit Fußbodenaufbau beträgt die Sockelhöhe etwa 90 cm.

Höhenplanung im 1. Bauabschnitt



5.2.3. Bauhöhen und Höhenentwicklung

Höhenlage der Erdgeschossbereiche

Prinzipien zur Gestaltung der Erdgeschosszone

Die Gestaltung des Erdgeschosses ist für die Identität und Charakter des neuen Stadtteils Dietenbach von entscheidender Bedeutung.

Im Bereich der **Stadtteilmitte**, des Quartiersplatzes und des nördlichen Stichboulevards wird das Erdgeschoss durch gewerbliche und soziale Nutzungen bespielt. Das Erdgeschoss befindet sich hier an der Schnittstelle zum öffentlichen Raum und ist Schauplatz für urbanes Leben und vielfältige Nutzungen.

In den **wohnlich geprägten Bereichen** stellt der Schutz der Privatsphäre wiederum andere Anforderungen an die Ausgestaltung – nicht nur zum öffentlichen Raum, sondern auch im Übergang zum Blockinnenbereich als Begegnungszone mit den Bewohner_innen.

Die Höhenplanung folgt dem angestrebten Zielcharakter und **differenziert** in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung.

Höhenlage EG bei gewerblicher Nutzung

Gewerbliche und gemeinwohlorientierte Erdgeschossnutzungen sollen als Kontaktzone zwischen Gebäude und öffentlichem Raum fungieren. Hier darf das Erdgeschoss nicht als Barriere zwischen dem privaten Charakter des Gebäudeinneren und dem öffentlichen Leben der Straße wirken, sondern es soll die Begegnung **schwellenfrei** fördern. Nicht-Wohnen bzw. gewerbliche, gemeinwohlorientierte Nutzungen wie z. B.: Kitas sollen daher niveaugleich mit dem angrenzenden Außenraum ausgebildet werden.

Höhenlage EG bei Wohnnutzung

Wohnnutzungen im Erdgeschoss werden dagegen im Hochparterre mit einem **Sockel von etwa 70 cm** in Bezug auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe hergestellt, um diese sensible Nutzungsart vor direkten Einblicken vom öffentlichen Raum aus zu schützen. Mit Fußbodenaufbau (z.B. Parkett) beträgt die Sockelhöhe somit etwa 90 cm. Die Höhenüberwindung sollte über das Treppenhaus im Gebäude erfolgen, um die barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes über den Haupteingang sicherzustellen.

Ausnahmen: Im Bereich nordwestlich des Ringboulevards (Wohnhenkel) darf die Wohnnutzung aufgrund der städtebaulich eher zurückgezogenen Lage und geringerer Verkehrsfrequenz mit geringerer Sockelhöhe oder auch ebenerdig ausgebildet werden. Die Bereiche sind im Plan schraffiert hervorgehoben (→ Seite 59).

Höhenlage Innenhof

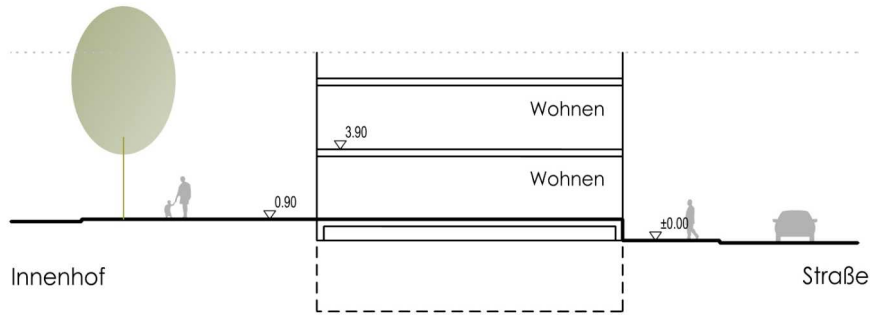
Im Regelfall weist der Innenhof im Vergleich zum Straßenniveau aufgrund des Sockels eine ebenfalls erhöhte Lage auf:

- Die **privaten Freiflächen** der Wohnnutzung sollen an die Höhenlage des Erdgeschossniveaus angeglichen werden, so dass ein schwellenfreier Zutritt von der Wohnung in den Garten bzw. auf die Terrasse möglich ist.
- Die **Gemeinschaftsflächen** in den Blockinnenbereichen können auf Wunsch hin auch etwas tiefer als die Gartengrundstücke liegen, um den Blockinnenbereich leicht zu zonieren und damit die Privatsphäre in den Gärten zu erhöhen. Die Höhenüberwindung in den Innenhof erfolgt über eine Zuwegung von der Straße zu den Gemeinschaftsflächen und wird barrierefrei über Rampen oder im Geländeverschnitt gelöst.
- Im Bereich der Stadtteilmitte (Baufelde 1.24 und 1.26) können die Erdgeschosse und damit auch die Innenhöfe auf dem Niveau des öffentlichen Raums liegen. Im Bereich der großen Einzelhandelsmärkten (Baufelder 1.22 und 1.27) liegen die Innenhöfe auf den eingeschossigen Bauteilen der Märkte.

Bei der Ausgestaltung der Topografie der Gärten und Innenhöfe sollten die Fließrichtung von Regenwasser, mögliche Mulden oder Einstaubereiche bei Starkniederschlägen berücksichtigt werden (→ Seite 98-99).

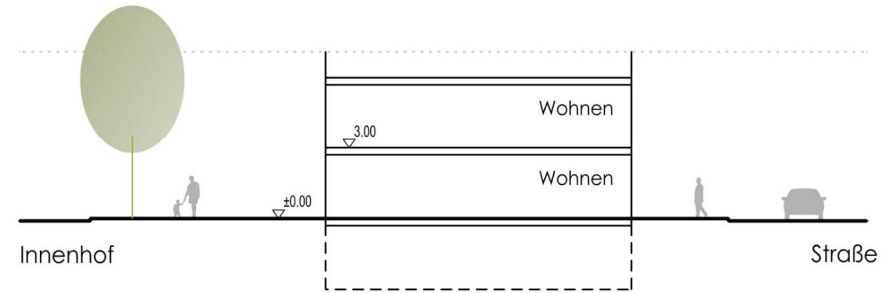
5.2.3. Bauhöhen und Höhenentwicklung

Höhenlage der Erdgeschosse



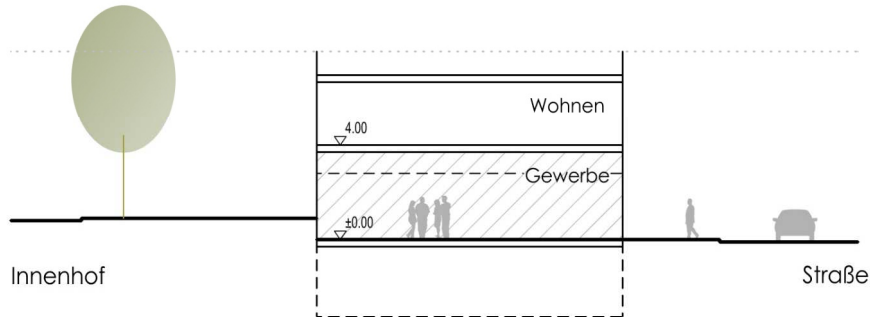
Regelfall: Wohnnutzung

EG (Hochparterre) +0,70m Rohfußboden
+0,90m Fertigfußboden



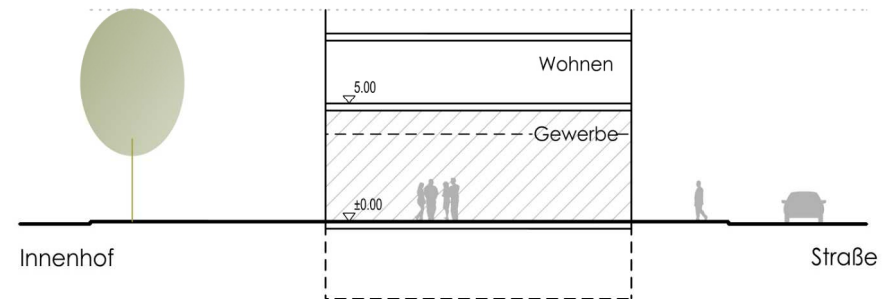
Ausnahme: Wohnnutzung

EG ± 0,00m



Regelfall: Gewerbenutzung

EG ± 0,00m



Stadtteilmitte: Gewerbenutzung, soziale Nutzung

EG ± 0,00m

5.2.4. Loggien, Balkone und Vorbauten

Prinzipien

Zur Unterstreichung der vertikalen Gliederung der Fassaden in Dienenbach sollen einzelne Gebäude im städtebaulichen Kontext der Nachbarn eindeutig **ablesbar** sein und deshalb die einzelnen Baukörper klar voneinander abgegrenzt wirken.

Um dieser Idee Rechnung zu tragen, gilt es eine Auflösung der Baukörper zu vermeiden. Deshalb sind Balkone, Loggien und sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassenüberdachungen) als **Teil des Hauptbaukörpers** zu verstehen und entsprechend zu gestalten. Idealerweise folgt die Ausbildung der Balkone und Loggien der einzelnen Gebäude einem individuellen Fassadenkonzept, welches ein in sich stimmiges Bild generiert.

Die Möglichkeiten zur Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien wurden in Abhängigkeit der städtebaulichen Situation in einem ganzheitlichen Konzept zusammengefasst.

Die **straßenzugewandte Seite** der Gebäude ist für die atmosphärische Wirkung des Quartiers prägend. Bauteile und Vorbauten sollen so dimensioniert werden, dass sie den angrenzenden Stadtraum nicht dominieren oder sich gestalterisch „verselbständigen“. Zusätzlich wird hier die Adresse der Häuser ausgebildet. Aufgrund des daraus resultierenden hohen Gestaltungsanspruchs werden die Regelungen für diese Fassadenseite strenger gesetzt, insbesondere in der **Stadtteilmitte**. Private Freiräume können durch die Kombination von Loggien und Balkonen ausgeweitet werden.

Auf den **privaten Hofinnenseiten** gibt es größeren Gestaltungsspielraum.

Grundsätzlich bilden die privaten Freibereiche in allen Geschossen eine wichtige Schnittstelle zwischen Öffentlichkeit und Privatsphäre und leisten für die Lebendigkeit des Stadtteils einen wesentlichen Beitrag.

Regeln

Im **Regelfall** sind private Freibereiche wie Balkone mit einer Auskragung von bis zu 2,50 m in den Blockinnenbereichen möglich. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist auf maximal 50 % der Fassadenbreite anwendbar.

Bei den **straßenzugewandten Seiten**, im Bereich der **Blocköffnungen** und in der **Stadtteilmitte** wird eine größere gestalterische Zurückhaltung vorgegeben und statt auf die Hälfte nur auf einem Drittel der Fassaden ermöglicht:

- Untereordnete Bauteile und Vorbauten in den Straßenraum sind mit bis zu 1,50 m möglich.
- Im Bereich der Blocköffnungen / in den Bauwischen sind max. Auskragungen von 0,50 m zulässig, um u.a. eine gute Durchlüftung zu gewährleisten und das Kleinklima im Innenhof zu verbessern.
- Im Bereich der Stadtteilmitte soll eine insgesamt städtische Atmosphäre erzeugt werden, deshalb soll auf Gebäudevorsprünge weitestgehend verzichtet werden. Überschreitung von max. 0,50 m sind nur als Ausnahme zulässig. In den rückwärtigen Bereichen sind untergeordnete Bauteile und Vorbauten möglich.



Zurückhaltende Balkone in Richtung Straßenraum

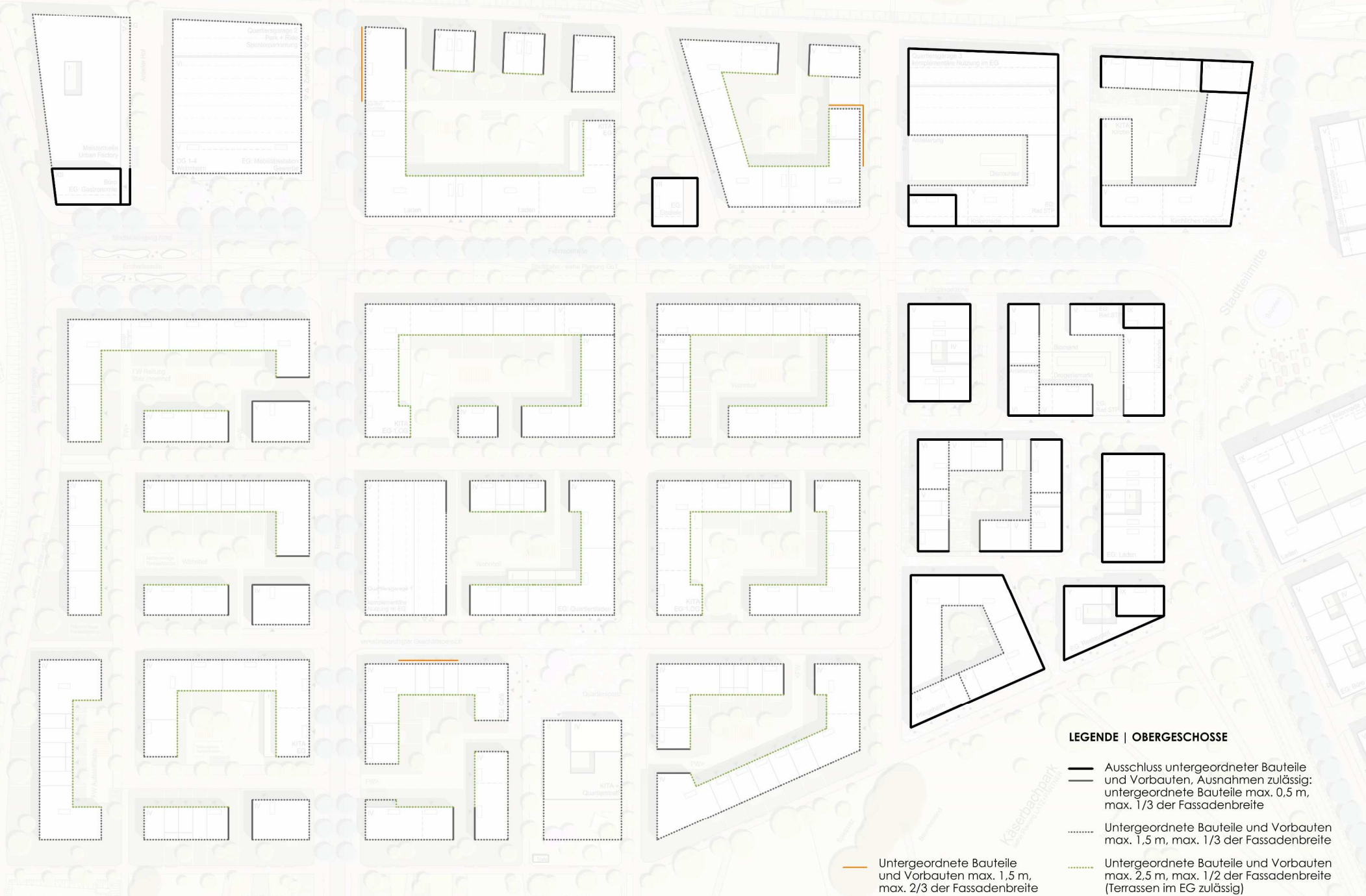


Loggien in Richtung Stadtteilmitte



Weit auskragende Balkone in Richtung Innenhof

Regeln für Vorbauten und untergeordnete Bauteile im Obergeschoss

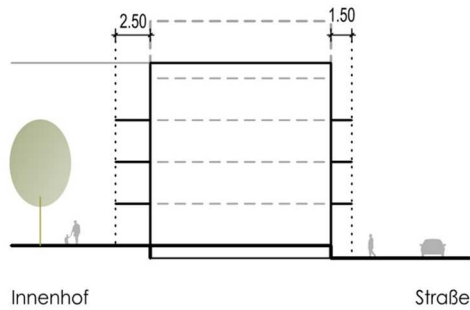


LEGENDE | OBERGESCHOSSE

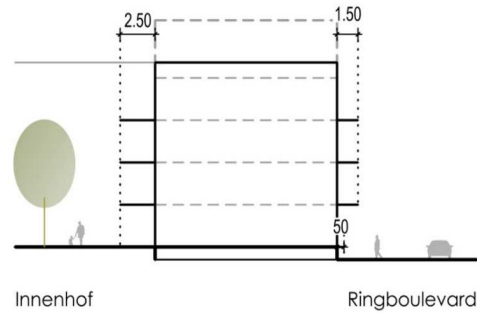
- Ausschluss untergeordneter Bauteile und Vorbauten, Ausnahmen zulässig: untergeordnete Bauteile max. 0,5 m, max. 1/3 der Fassadenbreite
- Untergeordnete Bauteile und Vorbauten max. 1,5 m, max. 1/3 der Fassadenbreite
- Untergeordnete Bauteile und Vorbauten max. 2,5 m, max. 1/2 der Fassadenbreite (Terrassen im EG zulässig)

— Untergeordnete Bauteile und Vorbauten max. 1,5 m, max. 2/3 der Fassadenbreite

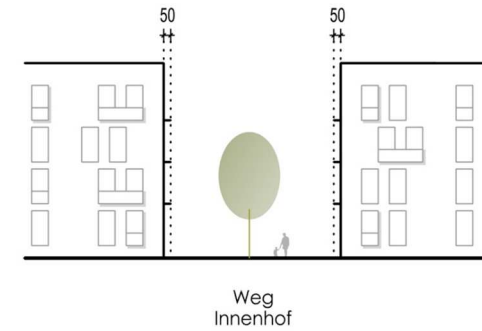
5.2.4. Loggien, Balkone und Vorbauten



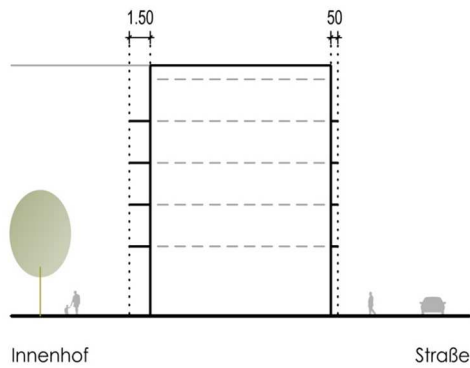
Regelfall
Quartier Frohnholz



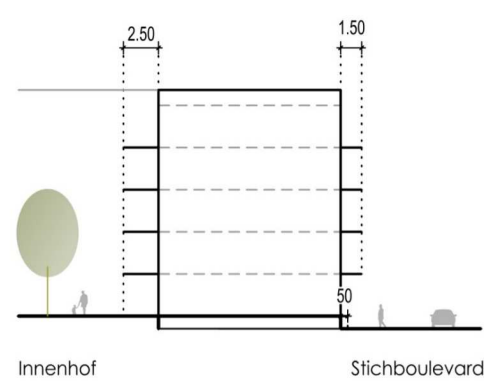
Ausnahme
Ring- und Stichboulevard



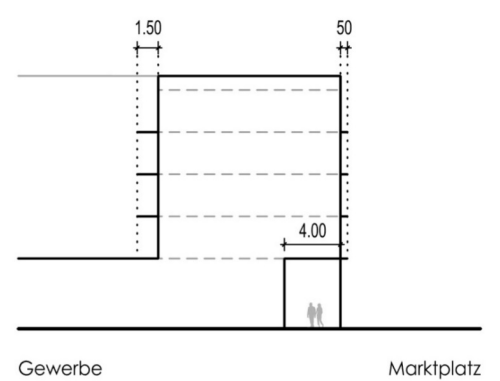
Sonderfall
Bei kleinen Blocköffnungen,
u.a. zur Verbesserung
Kleinklima im Innenhof



Regelfall
Stadtteilmitte



Ausnahme
Stichboulevard



Sonderfall
Kolonnade

5.2.5. Erdgeschosszone und Eingänge

Bei der **Gestaltung der Erdgeschosszone** ist neben der Abstimmung des Erdgeschossniveaus (→ Seiten 60 bis 61) auf weitere Aspekte zu achten:

- Die Hauseingänge und Zufahrten für Radfahrende (Rampen) sollen sich zum öffentlichen Bereich orientieren und höhentechisch etwas über dem Niveau der wassergefüllten Straßenrinne liegen.
- Bei gewerblichen und gemeinwohlorientierten Nutzungen soll auf die Gestaltung einer kommunikativen Erdgeschosszone geachtet werden. Diese muss einen Sichtbezug von Innen und Außen herstellen.
- Der Hauseingang kann durch Farb- und Materialwahl oder einen Rücksprung in der Fassade („Subtraktion“) hervorgehoben werden.
- Die Zugänge zu Gewerbeeinheiten oder sozialen Nutzungen können über individuellere Eingangsfassaden realisiert werden.

Besonderheiten für Vorbauten und untergeordnete Bauteile beim Erdgeschoss

- Auskragungen in Form von einfachen Vordächern als Regenschutz sind im Regelfall bis 1,50 m möglich.
- Im Bereich der urbanen Achsen (Ringboulevard, Stichboulevard) und der Platzaufweitungen sind Auskragungen nur ausnahmsweise mit maximal 0,50 m möglich, um ein „Verschwimmen“ von öffentlicher und privater Sphäre zu verhindern und den urbanen Charakter nicht zu beeinträchtigen.

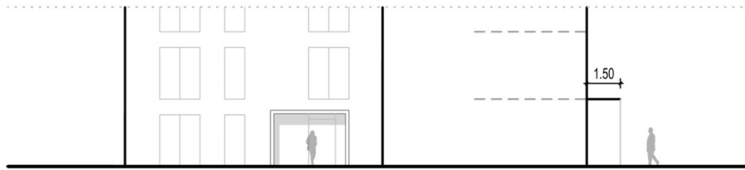


Eingangssituation - Subtraktion

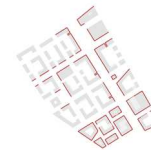
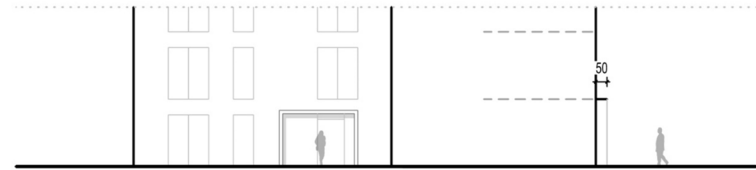


Eingangssituation - Vordach

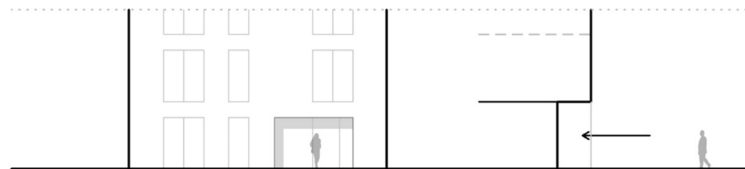
5.2.5. Erdgeschosszone und Eingänge



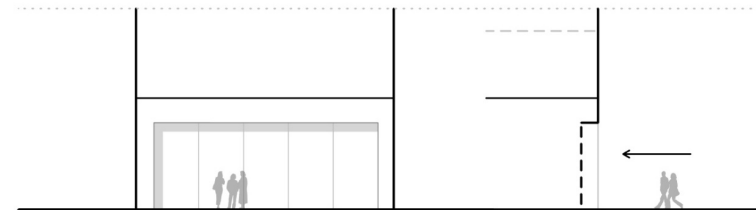
Wohnnutzung
Einfache Vordächer
im Regelfall Auskragungen von 1,50 m möglich



Wohnnutzung
Einfache Vordächer
im Ausnahmefall Auskragungen von max. 0,50 m möglich

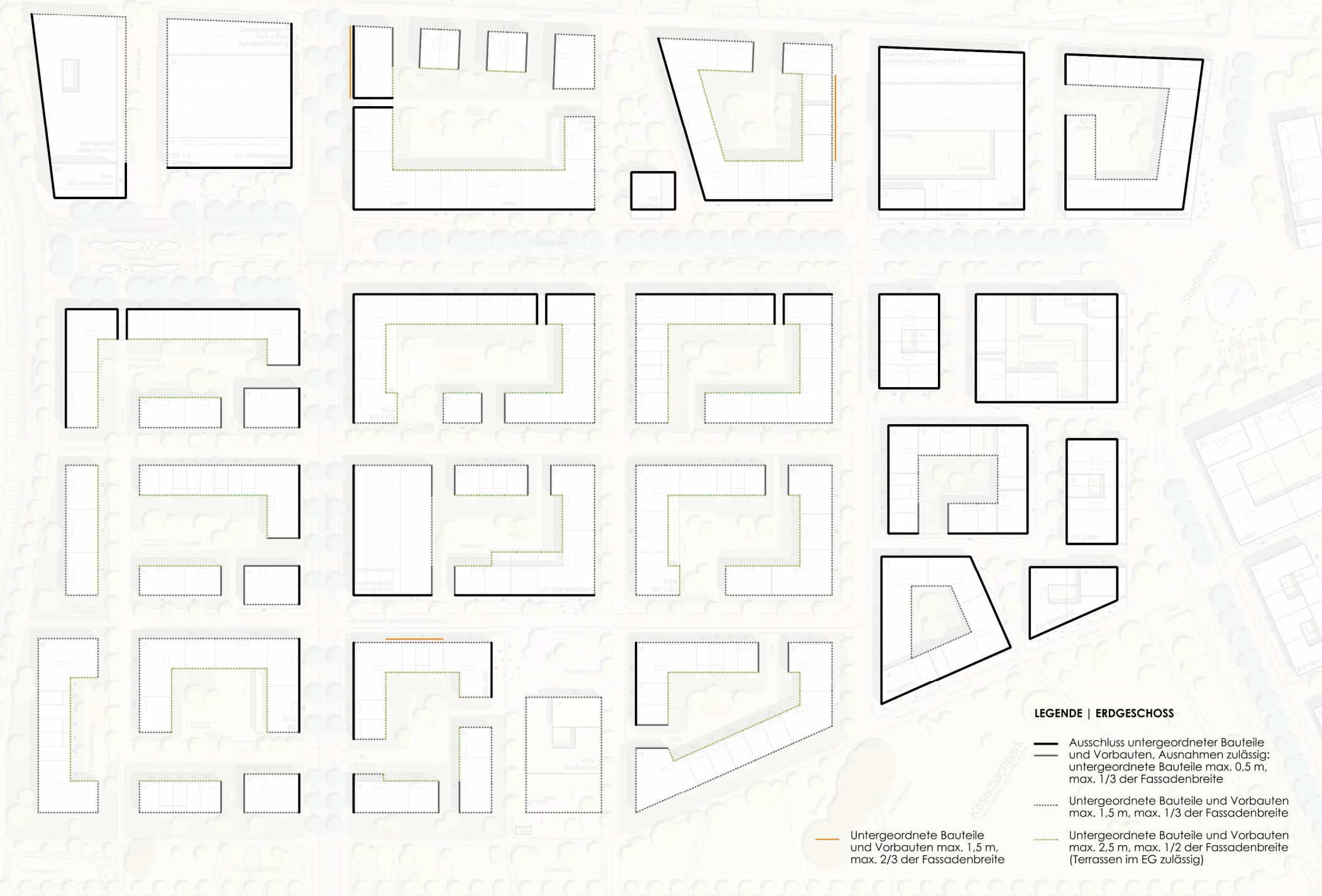


Wohnnutzung
Betonung Eingang durch Subtraktion



Gewerbenutzung
Betonung Eingang durch Subtraktion
Großflächige Öffnung der Fassade

Regeln für Vorbauten und untergeordnete Bauteile im Erdgeschoss



- LEGENDE | ERDGESCHOSS**
- Ausschluss untergeordneter Bauteile und Vorbauten, Ausnahmen zulässig: untergeordnete Bauteile max. 0,5 m, max. 1/3 der Fassadenbreite
 - Untergeordnete Bauteile und Vorbauten max. 1,5 m, max. 1/3 der Fassadenbreite
 - Untergeordnete Bauteile und Vorbauten max. 1,5 m, max. 2/3 der Fassadenbreite
 - Untergeordnete Bauteile und Vorbauten max. 2,5 m, max. 1/2 der Fassadenbreite (Terrassen im EG zulässig)

5.2.6. Fassaden

Ablesbarkeit der Fassade

Das städtebauliche Leitbild der **Individualität** soll sich in der Gestaltung der Fassaden widerspiegeln. Die kleinteilige Parzellierung des Städtebaus ermöglicht ein freies, durchmisches Erscheinungsbild. Der Fokus liegt dabei auf der vertikalen Gliederung, die einerseits die städtebauliche Dimension auflockert und andererseits eine klare Ablesbarkeit und Abgrenzung der Gebäude erreicht.

Eine **wechselnde Gestaltung der Fassaden** durch Materialität, Farbigkeit, Energiegewinnung und Begrünung ist erwünscht. Einzelgebäude sollen dabei individuell gestaltet werden. Diese vertikale Gliederung lockert die städtebaulichen Dimensionen auf.

Orientierung und Öffnungsgrad

Die Ausbildung ansprechender Fassaden entlang aller Gebäudeseiten stellt ein wichtiges Ziel dar. Erwartet wird eine **allseitige Orientierung** der einzelnen Baukörper. Nebenfassaden im Sinne einer geschlossenen Rückseite oder Brandwand sind zu vermeiden. Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind unzulässig.

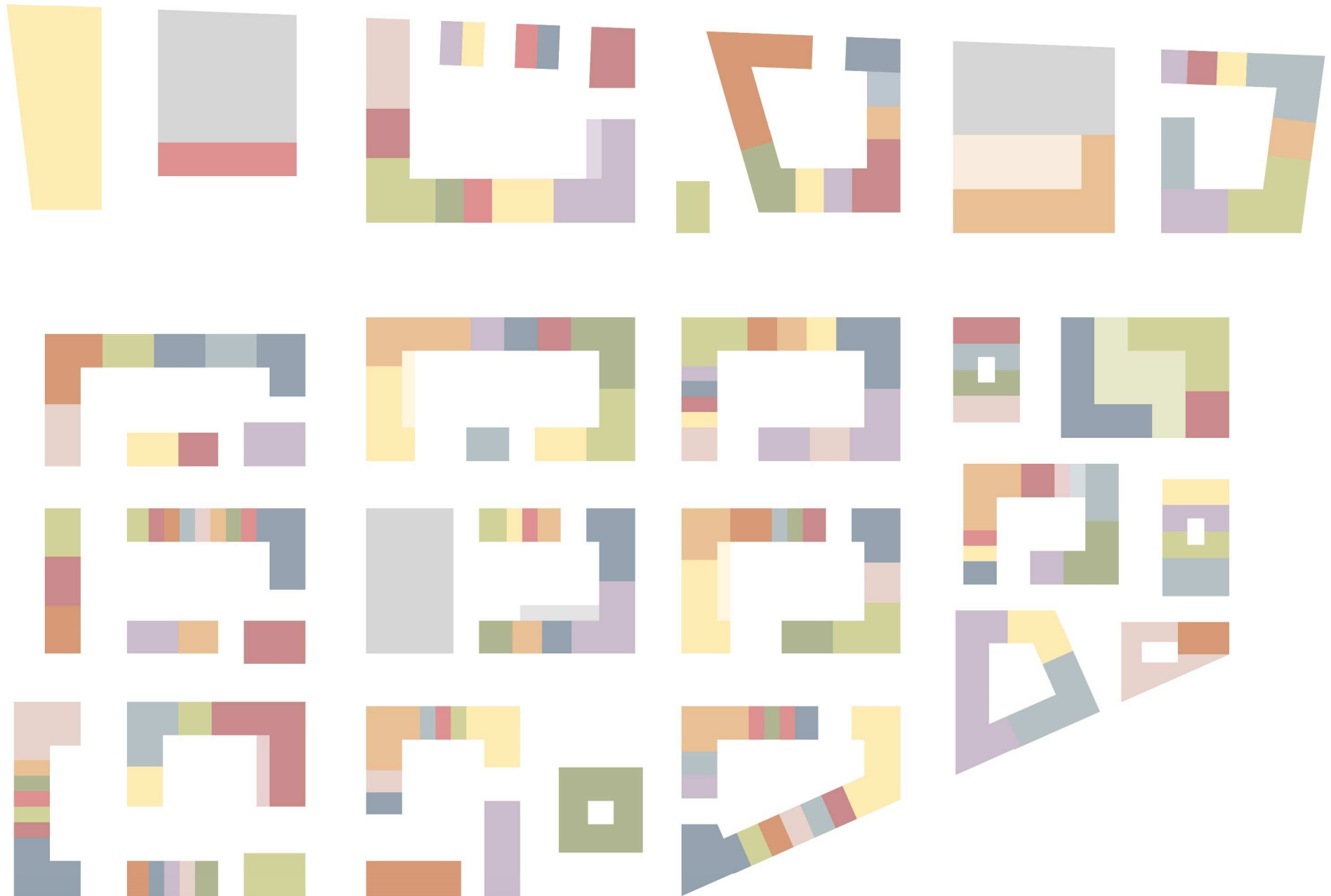
Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die zeilenförmigen **Gebäudeenden**, Enden der Blockecken und freistehende Gebäude (Punkthäuser) gerichtet. In diesen Lagen sollen mehrseitig orientierte Gebäudeecken ausgebildet werden. Viele Ecken werden durch Geschosswohnungsbauten besetzt und um die Ecke fortgeführt.

Durch entsprechende Organisation der Wohnungen und Grundrisse gilt es, fensterlose Nebenfassaden zu vermeiden und die Fassade drei- bzw. sogar vierseitig mit Fenstern zu versehen. Für den öffentlichen Raum entsteht somit ein ästhetischer Mehrwert und ein höheres Sicherheitsgefühl.



Gleichmäßiges Fassadenbild mit Varianz im Sockelbereich und Ablesbarkeit zum Nachbarn

Buntes Dietenbach – individuelle Gestaltung der Fassade



5.2.6. Fassaden

Gestaltungsprinzipien

Attika

Der Bebauungsplan sieht eine einzuhaltende Zahl der Vollgeschosse vor, die Gebäudehöhe wird aber nur als Maximalhöhe festgesetzt. Somit sind **alternierende Traufkanten** innerhalb der maximalen Gebäudehöhe möglich, wodurch die Abgrenzung zum Nachbargebäude im Sinne des parzellenorientierten Städtebaus zusätzlich betont wird.

Materialität und Farbgestaltung

Die **Gestaltungsfreiheiten** der zukünftigen Bauherr_innen sollen so wenig wie möglich eingeschränkt werden, mit folgenden Ausnahmen:

- Gebäude mit glänzenden, spiegelnden oder sehr grellen Fassaden werden ausgeschlossen, da diese störende Auswirkungen auf Nachbargebäude und die Umgebung haben können.
- Metallfassaden wie Kupfer, Zink oder Blei sind zum Schutz des Grundwassers ebenfalls nicht zulässig. Bei Holz, Putzen und Schutzanstrichen ist darauf zu achten, dass auswaschungsarme Produkte verwendet werden.

Grundsätzlich wird ein ruhiges, gleichmäßiges **Fassadenbild** für das jeweilige Gebäude mit maßvoller Varianz empfohlen:

- Der Sockel bzw. die **Erdgeschosszone** kann durch eine maßvoll abweichende Farb- und Materialwahl hervorgehoben werden.
- Eine maßvolle Varianz in der Fassadengestaltung wird zusätzlich bei **großen Geschosswohnungsbauten** empfohlen. Diese weisen straßenseitig teilweise mehr als 50m Länge und mehrere Hauszugänge auf. Eine gute Gestaltung ist wichtig. Zusätzlich könnte die wahrnehmbare Größe optisch mit Vertikalelementen oder Fassadenfarben reduziert werden.

- **Staffelgeschosse** sind nur als Vollgeschoss zulässig und sollen nicht durch eine andersartige Farbe, Gliederung, Befensterung oder Materialität zusätzlich betont werden, sondern als Teil des Gesamtbaukörpers wirken.

Bestmöglich sollte die Materialität der Fassade aus der Konstruktion abgeleitet werden. Die Materialität und Farbwahl sollten zudem regionale Bezüge aufweisen. In erster Linie sollte der Schwerpunkt der Gestaltung auf Holz, Naturstein und (mineralischen) Putz gelegt werden:

- Die Gebäude sollen v.a. in **Holz** bzw. Holz-Hybridbauweise errichtet werden. Empfohlen wird, mit der Fassade den eingesetzten Baustoff nach außen auch abzubilden und damit einen besonderen Wiedererkennungswert zu schaffen, der auch das Bewusstsein für das nachhaltige Bauen schärft. Mit der Profilierung der Fassadenbretter, der Auswahl der Verschalungsrichtung (waagrecht oder senkrecht) und dem Farbton (z.B. dunkel gebeizt, natürlich gealtert) bestehen vielfältige Ausdrucksformen.
- Bei **Putzfassaden** werden mit der Farbwahl Sinnesreize gesetzt. Häufig werden Weiß- oder Grautöne bei Neubauquartieren verwendet, die in ihrer Dominanz aber ermüdend und fahl wirken können. Stattdessen sollte eine farblich einladende, warme und freundliche Gestaltung angestrebt werden. Diese kann grundsätzlich von zarten Pastellnuancen bis hin zu kräftigen Farbtönen reichen. Sehr dunkle Fassaden werden nur im Einzelfall empfohlen. Sie können zwar Akzente setzen, heizen sich aber mehr auf als helle Fassaden und tragen zur Erwärmung innerhalb des Quartiers bei. Neben der Farbe können auch mit der Wahl der Putzstruktur spannende Oberflächen entstehen und dem Gebäude eine weitere Ebene der "Haptik" geben. Zu beachten ist, dass die Oberfläche einen Einfluss auf die Farbwirkung hat. Durch z.B. Rillen im Putz und ihrer Schattenwirkung wirkt der gewählte Anstrich durch die Schattenwirkung dunkler.

„Vielfalt in der Einheit“ durch eine abgestimmte Fassadengestaltung

Die Wahl einer **Farbigkeit und Materialität** zur Gestaltung der Fassade ist von hoher Bedeutung. Sie stimuliert unsere Sinne, schafft eine Adresse und Identität und trägt zum sozialen Miteinander bei. Letztlich trägt die Fassadengestaltung auch zur Gestaltung des öffentlichen Raums bei.

Bei aller Vielfältigkeit sollten individuelle Interessen verschiedener Bauherren in der Fassadengestaltung aber auch nicht miteinander kollidieren und ein gemeinsamer Rahmen auch im Baublock erkennbar bleiben. Diese „**Vielfalt in der Einheit**“ erfordert Verständigungen und Kenntnissnahme des benachbarten Projekts.

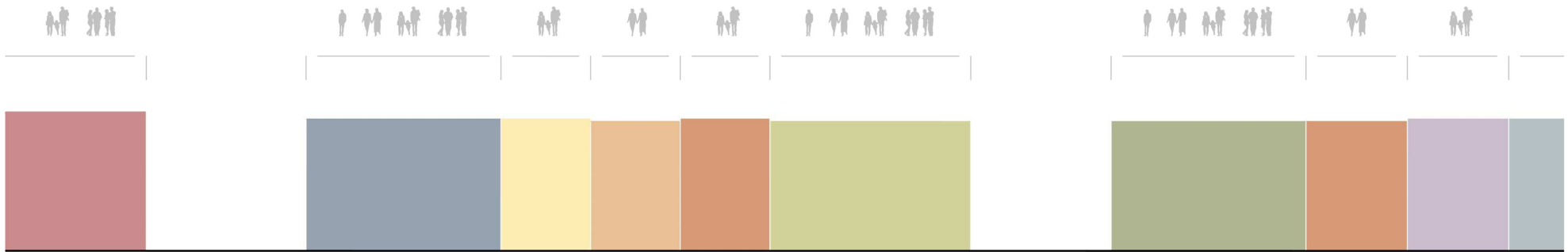
Bei der Farbwahl sind die städtebauliche Lage des Gebäudes, sein unmittelbarer Kontext und die benachbarten und gegenüberliegenden Bauten zu berücksichtigen. Gerade kräftige Farbtöne mit hoher Farbsättigung sind im Kontext der Wirkung auf bzw. mit der Nachbarbebauung mit Bedacht zu wählen. Auch sollte berücksichtigt werden, dass die Farbe des Nachbargebäudes und der Umgebung im weiteren Sinne (Straße, Bäume, etc.) abstrahlen können.

Für die Auswahl von Farbtönen wird empfohlen, großflächige Musterflächen anzufertigen, welche im Tageslicht überprüft werden.

Vor Einreichung des Bauantrags wird mit den unterschiedlichen Bauherren eines Baublocks ein gemeinsames Gespräch anvisiert, das auch zur Abstimmung der Querschnittsaufgaben wie z.B. der Gestaltung des Wohnhofs benötigt wird. Ziel ist, in gegenseitiger Abstimmung farbliche Fehlritte und / oder eine Reizüberflutung zu vermeiden und die Gesamtqualität im Sinne aller zu steigern.

5.2.6. Fassaden

Prinzip der vertikalen Gliederung



Verschiedene Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen
Individuelle Gestaltung der Fassaden



Vielfältiges Stadtbild mit starker individueller Identität

5.2.6. Fassaden

Begrünung und Photovoltaik

Die Fassade kann für die Energiegewinnung einen Beitrag leisten und die ökologischen und stadtklimatischen Ziele für Dietenbach unterstützen.

Photovoltaik an der Fassade

PV-Module können an der Fassade angebracht werden und werden im Rahmen der Nachweisführung der PV-Quoten für die Dächer eins zu eins angerechnet. Auch fest installierte PV-Module an Balkonen können angerechnet werden.

Nach einer Potenzialstudie für einen typischen Dietenbacher Baublock sind die Innenhofseiten wie auch die Außenfassaden des EG und 1. OG weniger effektiv. Südausgerichtete Außenfassaden ab dem 2. OG bringen die höchsten Erträge und eignen sich besonders für die Solarnutzung. Im Hinblick auf eine Eigenverbrauchsmaximierung kann jedoch auch die Belegung von Ost- und Westfassaden sinnvoll sein.

Fassadenbegrünung

Im Sommer schützt eine Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und hat einen Kühleffekt. Sie verbessert das Mikroklima für das Gebäudeinnere und den Außenraum, dient dem Wasserrückhalt und der Verdunstung und kann Staub und Luftschadstoffe binden und filtern.

Sie hat einen ökologischen Mehrwert, da kleinteilig Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Eine Begrünung kann auch dazu beitragen, das Wohnumfeld naturfreundlich zu gestalten und Fassaden optisch aufzuwerten.

Fassadenbegrünungen werden stadtklimatisch insbesondere für die Hofseiten der südexponierten Fassaden empfohlen. Die Begrünung der Fassaden ist auch an stärker versiegelten Außenbereichen (große Straßen, Kreuzungen, Plätze) sinnvoll. Zwei Kategorien werden unterschieden:

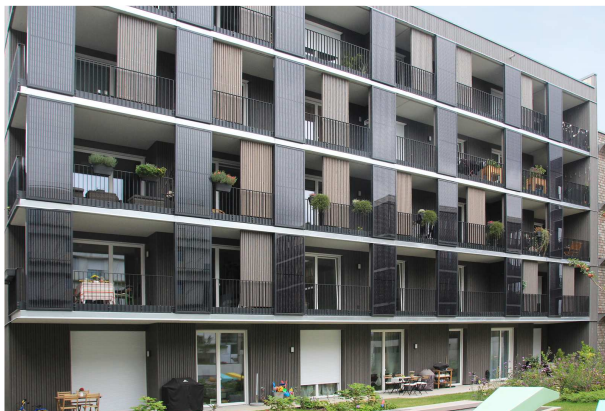
Klassisch ist die **bodengebundene** Begrünung in Form von selbstkriechenden oder schlingenden Kletterpflanzen. An den Fassaden werden hierzu geeignete Kletterelemente angebracht (z.B. Gitter, Spanndrähte). Diese lassen sich auch mit holzbelegten Fassaden kombinieren.

Um eine solche Fassadenbegrünung zu unterstützen, ist innerhalb der Grundstücksgrenze für Rankgerüste eine Überschreitung der Baufenster im B-Plan um bis zu 0,5 m zulässig. Bei Fassadenbegrünung sollte in der Regel an eine Bewässerung mit Regenwasser gedacht werden (Zisterne etc.).

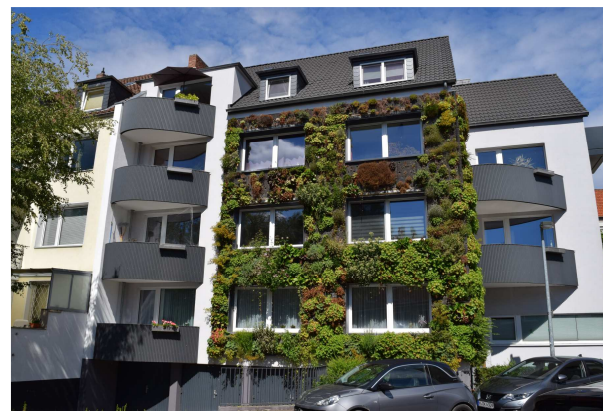
Die **wandgebundene** Begrünung (LivingWall oder vertikale Gärten) bildet die Fassade der Außenwand und benötigt keinen Bodenanschluss. Sie weist ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus, benötigt aber in der Regel eine künstliche Bewässerung, die jedoch durch Nutzung von Regenwasser umgesetzt werden kann. Kosten sowie Pflege- und Wartungsaufwand sind höher als bei bodengebundenen Begrünungen. Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein.

Kombination Photovoltaik und Begrünung

Die Kombination mit PV ist bei einer Fassadenbegrünung möglich. Empfehlenswert sind dabei eine Begrünung im unteren Fassadenbereich (kleinklimatischer Kühleffekt) und eine Fassaden-PV im oberen Fassadenbereich. Damit wird zugleich einer Verschattung der Fassaden-PV durch Bäume vorgebeugt.



Photovoltaik an der Fassade
Neckarbogen, Heilbronn



Wandgebundene Fassadenbegrünung
Am Emmerberge, Hannover



Bodengebundene Fassadenbegrünung
Freiburg-Vauban



5.2.7. Kolonnaden

Grundsätze und Vorgaben

Gestaltungsidee Kolonnade

Der trapezförmige **Marktplatz** wird allein im 1. Bauabschnitt von rd. einem Dutzend Gebäuden baulich gefasst. Das städtebauliche Pendant zum öffentlichen Raum stellen die Platzfassaden dar, welche sich mit ihren Schauseiten zum Marktplatz präsentieren.

Schnittstelle zwischen Architektur und Platzraum bilden die in der Erdgeschosszone der Gebäude vorgesehenen Kolonnaden entlang der Fassade. Die Kolonnaden sind ein Kernelement der ganzheitlichen Gestaltung des städtebaulichen Ensembles am Marktplatz. Die unterschiedlichen Formen von Architektur der einzelnen Gebäude erhalten durch dieses verbindende Element im Erdgeschoss einen gemeinsamen baulichen Nenner.

Im urbanen Kontext dient der Säulengang als Pufferzone zwischen öffentlich und privat bzw. geschäftlich und bildet ein durchgängiges Foyer für die angrenzenden Nutzungen.

Zeitgleich entsteht eine zweite Ebene in der Fassade, wodurch weniger wichtige Elemente der Häuser wie z.B. Nebeneingänge, Briefkästen etc. aus der Hauptansicht zurückgenommen werden können. Zusätzlich ergänzen die Kolonnaden den Marktplatz im Sommer um einen geschützten, schattenspendenden Raum mit identitätsstiftendem Charakter, der zum Flanieren und Verweilen einladen soll.

Vorgaben und Empfehlungen

- Der Säulengang weist eine Tiefe von vier Metern auf, die im Bebauungsplan mit einer Baulinie im Erdgeschoss im Innenbereich der Kolonnade und einer Baulinie ab dem 1. Obergeschoss an der Straßenseite des Baufensters festgesetzt wird.
- Das 1. OG über den Kolonnaden darf erst ab 4 m Höhe beginnen, wodurch die Kolonnaden eine lichte Höhe von etwa 3,50 m erhalten sollen.

- Der Säulengang soll eine Leichtigkeit und Offenheit der Fassade vermitteln. Die Säulen dürfen daher nicht mehr als 30 % der Fassade an der Schnittstelle zum öffentlichen Raum ausmachen, mindestens 70 % müssen offen bleiben.
- Für ein homogenes Erscheinungsbild der Kolonnaden mit entsprechender Robustheit wird Sichtbeton empfohlen.
- Im Bereich der Kolonnaden ist ein Gehrecht festgesetzt. Damit wird eine Benutzung durch die Allgemeinheit und eine gute Durchgängigkeit gewährleistet. Kundenstopper, Warenauslage o.ä. sind hier somit nicht möglich.



5.2.7. Kolonnaden

Übersicht



Attika

Alternierende Traufkante innerhalb max. Gebäudehöhe

Keine Betonung der Staffelgeschosse

Fassade

Freie Gestaltungsmöglichkeiten der Fassade,

Gleichmäßiges Fassadenbild mit maßvoller Varianz innerhalb der Parzelle

Fluoreszierende, glänzende und spiegelnde Oberflächen nicht zulässig

Metallfassaden wie Kupfer, Zink oder Blei ebenfalls nicht zulässig

Untergeordnete Bauteile mit einer Überschreitung von max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig

Sockel - Kolonnaden

Betonung der EG Zone:
durchgängige Kolonnade

Empfehlung für Materialität: Sichtbeton

Individualität durch Farbe, Struktur und Rhythmus

4 m Tiefe und rd. 4 m Höhe

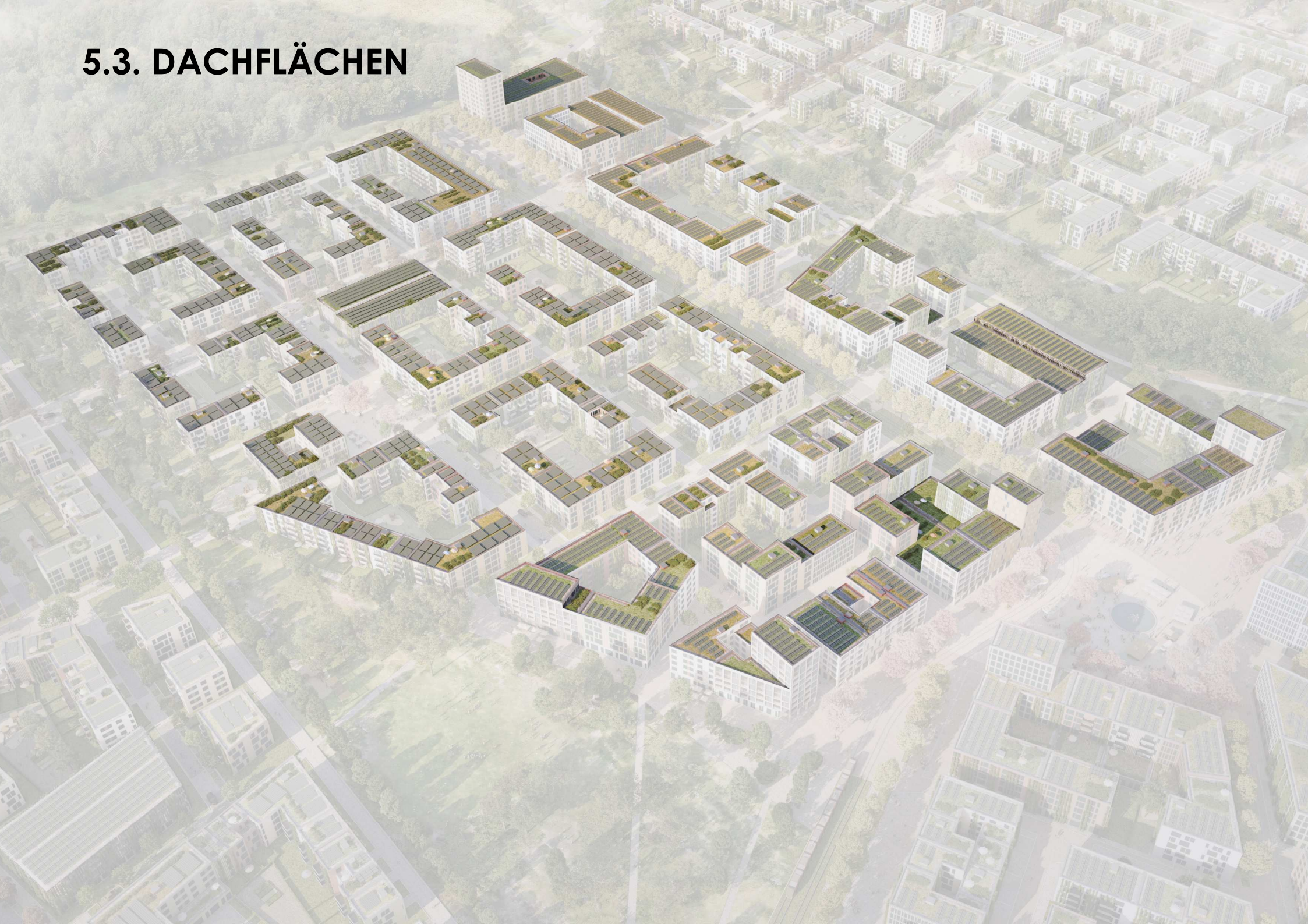
Großzügige Öffnungen

Werbeanlagen (→ Kap. 5.6.2)



Gestaltung Gebäude
Stadtteilmitte, Kolonnade

5.3. DACHFLÄCHEN



5.3.1. Dachform

Dach mit Potenzial

Dächer müssen vielfältigen Anforderungen gerecht werden:

- Der Klimawandel ist eine der drängendsten globalen Herausforderungen. Daher werden neue Lösungen für ein zukunftsfähiges Bauen benötigt. In Dietenbach soll daher als Beitrag zum Klimaschutz kein neues Dach mehr ohne die größtmögliche Ausnutzung von **Sonnenenergie** gebaut werden.
- Daneben besitzen Dächer das Potenzial für eine andere Art der Energiegewinnung: die der sozialen Kräfte. Teile der Dachflächen können in Form von Dachgärten und **Dachterrassen** für Haushalte oder eine Gebäudegemeinschaft aktiviert werden.
- Überdies muss sich die Planung mit den Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. **Begrünte** Dachflächen können einen positiven Beitrag für die Rückhaltung des Regenwassers leisten, heizen sich weniger auf, binden Feinstaub und CO₂, und stellen einen Lebensraum für unterschiedliche Lebewesen dar. Auch nicht-begrünte Dachflächen können über wasserspeicherfähige Substrate, Wassereinstau oder die Ausbildung einer Retentionsschicht zum Rückhalt von Regenwasser beitragen.
- Neben den Nutzungspotenzialen übernimmt der Gebäudeabschluss auch eine **gestalterische** Funktion. Für Dietenbach wird eine harmonische Dachlandschaft angestrebt, die nur durch die Höhenstaffelung und die Rücksprünge in Form von Staffelgeschossen variieren soll. Die Silhouette muss ablesbar sein.



5.3.2. Energiegewinnung und Begrünung

Flachdach als Vorgabe

Aufgrund der vielfältigen Anforderungen wird flächendeckend der Bau von Flachdächern vorgeschrieben. Für ein einheitliches Erscheinungsbild gilt die Vorgabe auch für Nebengebäude.

Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und max. 9° .

Für Dielenbach wurden differenzierte Regeln zur Ausstattung der Dachflächen entwickelt, die einen Rahmen setzen, aber auch Spielräume eröffnen.

Typ 1: Flächige PV-Belegung / Blaudach

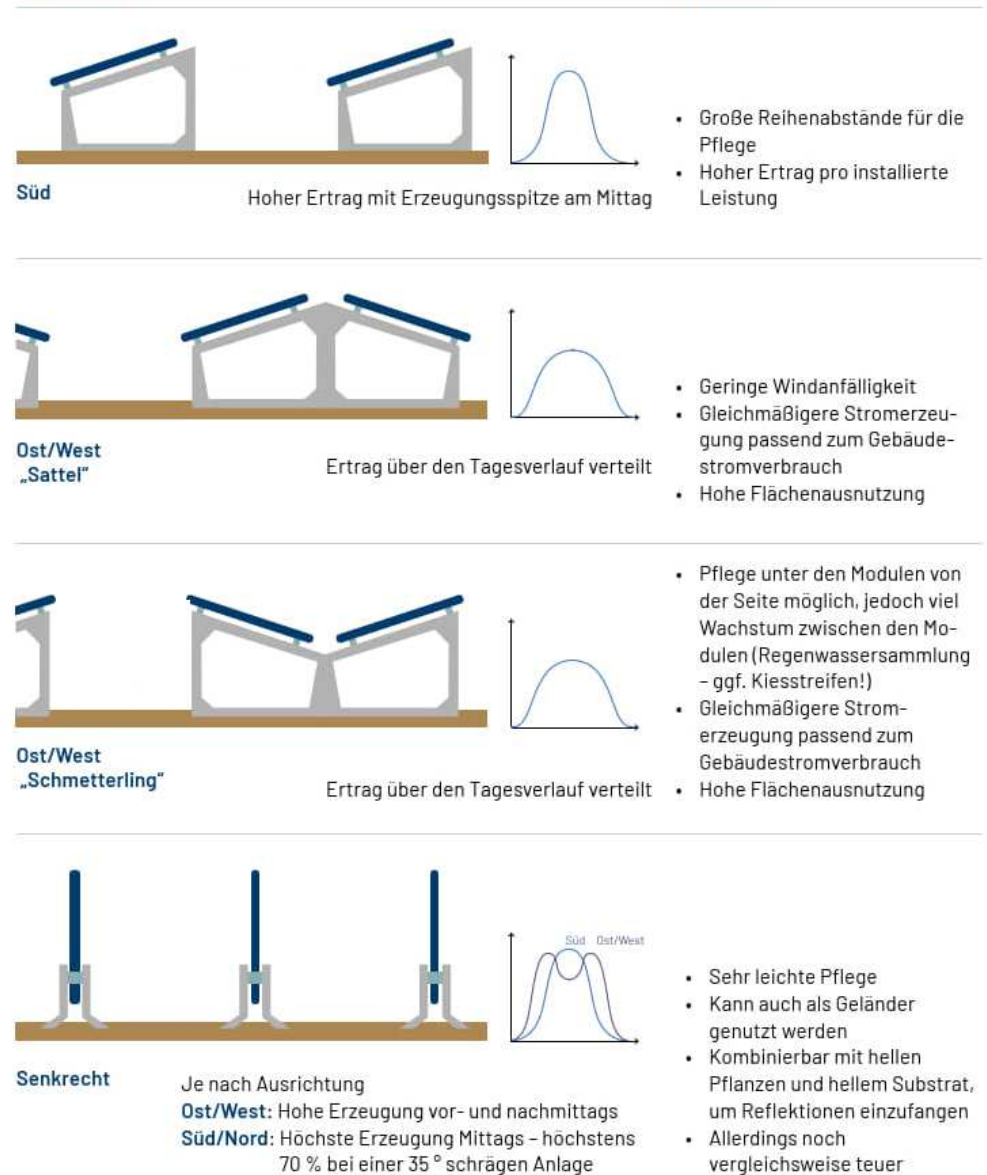
Für einen hohen Ertrag wird in den dargestellten Bereichen kein Gründach vorgegeben, sondern eine maximal mögliche Belegung mit PV-Modulflächen angestrebt (→ Seite 81, blau dargestellt).

Gestaltungshinweise:

- Die Modulfläche der PV-Anlage muss mindestens **65 %** der gesamten Dachfläche (= Bruttodachfläche) entsprechen.
- Eine Pultaufständerung zusammenhängender Modulflächen verspricht einen hohen Ertrag.
- Zur optimalen Ausnutzung der Solarenergie ist eine Grenzbebauung durch PV-Anlagen möglich.
- Empfohlen wird ein Blaudach, das für eine PV-Vollbelegung geeignet ist, die Funktion des Regenrückhaltes inkl. Verdunstung erfüllt, aber kein Pflanzenwachstum ermöglicht. Über offenen Wassereinstau, Retentionsboxen oder mineralisches Substrat kann der Regenrückhalt erfolgen.

Ausrichtung

Vorteile



Weitere Optionen für die Ausrichtung von PV-Modulen

5.3.2. Energiegewinnung und Begrünung

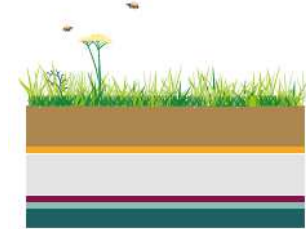
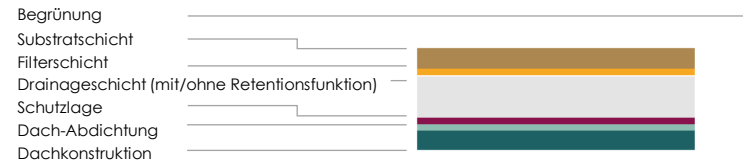
Typ 2: Solar Gründach / extensive Begrünung mit PV



Zur Minderung der Hitzebelastung wird eine Dachbegrünung in Verbindung mit PV in Bereichen mit einem hohen Versiegelungsgrad vorgesehen. Potenziell belastete Räume befinden sich nördlich des Stichboulevards und westlich des Marktplatzes (→ Plan auf Seite 81, oliv-grün dargestellt).

Gestaltungshinweise:

- Die Dächer sind extensiv mit einer niederwüchsigen, artenreichen Saatmischung zu begrünen. Pflanzen extensiver Begrünung sind an geringe Substratschichten (mind. 8 cm) sowie nährstoffarme Böden angepasst und können zeitweilige Trockenheit überstehen. Das Saatgut und das Vegetationssubstrat sollten auf die Höhe der PV-Module angepasst werden (Unterkante PV-Modul = maximal Wuchshöhe).
- Um die Kombination mit PV zu ermöglichen, muss die Modulfläche anstelle 65 % mindestens **55 %** der Bruttodachfläche entsprechen.
- Es wird eine Kombination von PV-Modulen und Dachbegrünung (Solar-Gründach) mit einer auflastgehaltenen Aufständering der PV-Module durch die Dachbegrünung mit einem Abstand von mind. 20 cm zwischen der Substratschicht und der Unterkante des PV-Moduls sowie ein Solarmodul(doppel)reihenabstand von 50 cm zur Pflege (Wartungsweg) empfohlen.
- PV-Anlagen sollten nach Süden oder nach Ost-West ausgerichtet sein. Die Ost/West-Ausrichtung in Form eines Sattels oder eines Schmetterlings (→ Grafik links) verspricht die beste Flächenausnutzung in Kombination mit dem Gründach und eine gleichmäßigere Stromerzeugung passend zum Gebäudestromverbrauch.
- Für Dietenbach wird ein substratbelastetes PV-Montagesystem zur Befestigung der PV-Anlage auf dem Gründach empfohlen. Damit wird die PV-Anlage zu einem festen Gebäudebestandteil, da sie nicht nur "auf" das Gebäude aufgesetzt wird, sondern "im" Gebäude verankert wird. Die Gestelle für die PV-Module werden dabei auf Matten befestigt, welche mit dem Substrat für das Gründach beschwert werden. Das Substrat dient dem Rückhalt von Regenwasser.

Aufbau von Blaudach und Gründach



Bezeichnung	Blaudach 	Extensiv 
Vegetationsform	keine	Sedum, Moos, Kräuter
Wuchshöhe	keine	bis 25 cm
Substrat	5 cm	8 bis 15 cm
Gewicht	bis 100 kg/m ²	30 bis 180 kg/m ²
Pflegeaufwand	gering	gering bis mittel
Artenvielfalt	keine	mittel
Photovoltaik	Vollbelegung möglich (65% PV-Anteil)	Ideale Kombination von PV und Gründach (55% PV-Anteil)



Zusammenhängende PV-Pultaufständering Neckarbogen Heilbronn



Beispiel für ein Photovoltaik-Gründach

5.3.2. Energiegewinnung und Begrünung

Typ 3: Reines Gründach

Im 1. Bauabschnitt gibt es in zwei stark verdichteten Baufeldern eingeschossige Gebäudeteile großer Einzelhandelsbetriebe (→ Plan auf Seite 81, dunkelgrün dargestellt), die ausschließlich begrünt werden müssen.

Gestaltungshinweise:

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Spielplatz sowie eine Nutzung als Dachgarten) und Terrassen sind von der Regel ausgenommen und sollten auf dem Dach umgesetzt werden.
- Eine extensive Begrünung mit einer artenreichen Saadmischung ist vorzusehen. Die durchwurzelbare Substratdicke hat mindestens 15 cm zu betragen.
- Für eine Wirksamkeit bzgl. einer Minderung der Hitzebelastung ist eine aktive Bewässerung der Dächer vorteilhaft.

Freiflächen in Form von Dachgärten und Dachterrassen

Dachterrassen und -gärten bieten ruhige Rückzugsorte innerhalb des Quartiers, Rundumblicke in die Stadtteilparks und ein besonderes Erlebnis von Weite mit Blicken in Richtung Vogesen, Kaiserstuhl und Schwarzwald.

Gestaltungshinweise:

- Von privaten Terrassen als Ersatz für den Garten über kleine Einheiten in Form von Nischen als Rückzugsorte oder größere Flächen als Gemeinschaftsbereich sind viele Strukturen denkbar.
- Wege und Plätze (z.B. mit Holzbelägen und Werkstein) sollten zusammen mit vegetativen Bereichen geplant werden.
- Begrünungen in Form von niedrigen Bepflanzungen wie Stauden bis hin zu höheren Sträuchern und Kleinbäumen sind denkbar.

Trotz der zum Erreichen der Klimaziele notwendigen sehr hohen PV-Anteile, die fast einer Vollbelegung entsprechen, gibt es für die Realisierung von Dachgärten und -terrassen mehrere **Optionen**:

- Grundsätzlich können bei Erfüllung der Mindestvorgaben zur Belegung mit PV-Modulen im Einzelfall noch Potenziale für Freiflächen bestehen, die für die Erholungsnutzung aktiviert werden können.
- Für Gebäudetypen mit einer überbauten Grundstücksfläche von weniger als 150 m² (**Townhouses**) darf die für die PV-Belegung anzurechnende Bruttodachfläche auf 80 % reduziert werden (→ Plan auf Seite 81, schraffiert dargestellt). So ist eine Dachterrasse unter freiem Himmel möglich, indem das oberste Geschoss z.B. zurückspringt. 20% der Dachflächen sind somit frei gestaltbar. Für die verbleibenden 80 % gelten die Belegungsquoten (65 % bzw. 55 %).
- PV-Module können alternativ an der **Fassade**, an Balkonen und auf Nebenanlagen fest installiert werden. Diese Modulflächen werden im Rahmen der Nachweisführung eins zu eins **angerechnet**. So können z.B. 30 m² Modulflächen an der Fassade 30 m² frei werdende Fläche auf dem Dach generieren, die z.B. eine gemeinschaftliche Dachterrasse ermöglicht.
- Des Weiteren sind auf Dächern durch Stützen getragene **Solarterrassendächer** denkbar, die Strom produzieren und gleichzeitig einen witterungsgeschützten und auch schattigen Aufenthalt im Freien ermöglichen. Die maximal zulässige Höhe kann durch Dachterrassenüberdachungen (einschließlich einer Überdachung mit Photovoltaik-Modulen) um maximal 3,0 m überschritten werden. Aus Gründen des Stadtbildes wird - neben einem Abstand zur Gebäudeaußenkante (mind. 1,20 m) – aber empfohlen, dass nicht mehr als 15 % der Dachfläche so überbaut werden.



Beispiel Dachterrasse, Freiburg-Vauban



Beispiel PV-Dachgarten

Gründächer und Belegung mit Photovoltaik



5.3.3. Dachterrassen und Dachgärten, Staffelgeschosse

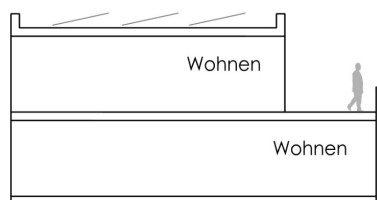
Zulässigkeit von Staffelgeschossen

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses ist in Dietenbach prinzipiell als Vollgeschoss zulässig.

Das oberste Geschoss muss dabei **mehr als Dreiviertel der Grundfläche** des darunterliegenden Gebäudes umfassen.

Der dadurch entstehende zusätzliche Freiraum kann für qualitativ hochwertige Außenbereiche genutzt werden, z.B. in Form von Balkonen oder (umlaufenden) Dachterrassen.

Staffelgeschosse haben allerdings eine geringere Grundfläche als Vollgeschosse. Mit einer reduzierten Dachfläche geht auch eine geringere Energieernte einher. Bei der Staffelung ist daher die nachzuweisende Mindestquote für die PV-Modulflächen im Blick zu behalten. Eine größere Freiheit für Staffelgeschosse besteht für die kleinen Gebäudetypen mit einer überbauten Grundstücksfläche von weniger als 150 m² (siehe Ausführungen zu Dachnutzungen).



Staffelgeschosse

Freie Terrassen bei zurückspringenden Geschossen (bis max. 25% der Grundfläche) sind immer möglich

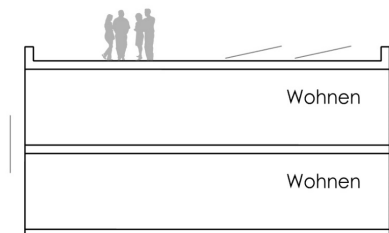
Hinweise zur Ausgestaltung der Staffelungen

Die Ausbildung der Staffelgeschosse sollte die Charakteristika der **Teilräume** beachten.

Ein Abrücken der Hausfront des obersten Geschosses für die Herstellung einer Dachterrasse wird v.a. in Richtung der Innenhöfe sowie der Freiräume (Dietenbachau und Köserbachpark) angeregt. In der Stadtteilmitte und zu den straßenzugewandten Seiten des Ring- und Stichboulevards sollten Staffelgeschosse vermieden werden, um die urbanen Bereiche zu unterstreichen.

Die klare Gebäudekubatur soll erkennbar bleiben. Die zurückspringende Fassade sollte daher wie der Hauptbaukörper gestaltet sein. Die Geschosshöhe sowie die Materialität und Farbe der Fassade sollten sich an der Gestaltung der sonstigen Obergeschosse orientieren.

Mehrfach gestaffelte Rücksprünge sind ausdrücklich nicht erwünscht.



Dachterrassen

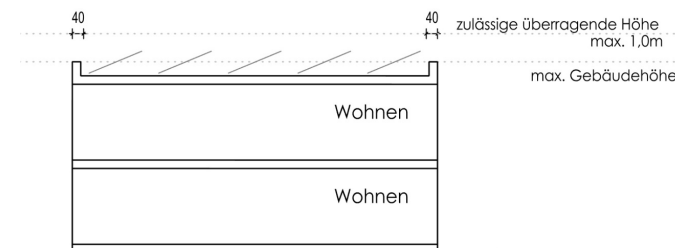
Festgesetzte Modulfläche der PV kann auch an der Fassade und auf den Dächern der Nebenanlagen nachgewiesen werden

> Raum für freie Dachterrassen

Dachabschluss

Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann um bis zu 1 m für technische **Aufbauten** wie z.B. PV-Anlagen überschritten werden. Der Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten beträgt hier 0,4 m, um eine optische Beeinträchtigung des privaten und des öffentlichen Raums durch Technikanlagen zu vermeiden.

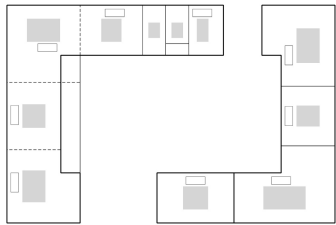
Die Gebäudehöhe kann zudem um bis zu 3 m für **Aufzugsschächte, Überdachungen der Terrassen oder Pergolen** überschritten werden. Hierbei muss nach Bebauungsplan ein Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten von 1,20 m eingehalten werden. Um eine optische Überhöhung der Gebäude zu verhindern, wird allerdings ein Mindestabstand von mindestens 3 m zur Außenkante und eine eher mittige Lage empfohlen. Zudem sollten Pergolen oder Überdachungen der Dachterrassen nur auf max. 15 % der Dachfläche möglich sein (Empfehlung).



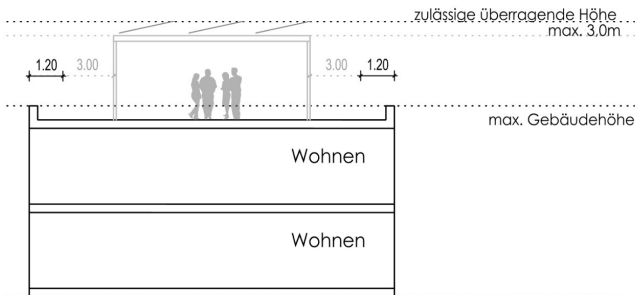
Technische Dachaufbauten

Die max. zulässige Höhe kann durch PV-Anlagen und sonstige technische Aufbauten um max. 1 m überschritten werden, sofern sie mind. einen Abstand von 0,4 m von den Gebäudeaußenkanten einhalten

5.3.3. Dachterrassen und Dachgärten, Staffelgeschosse



Empfehlung:
Dachterrassennutzung
auf max. 15 % der
Dachfläche



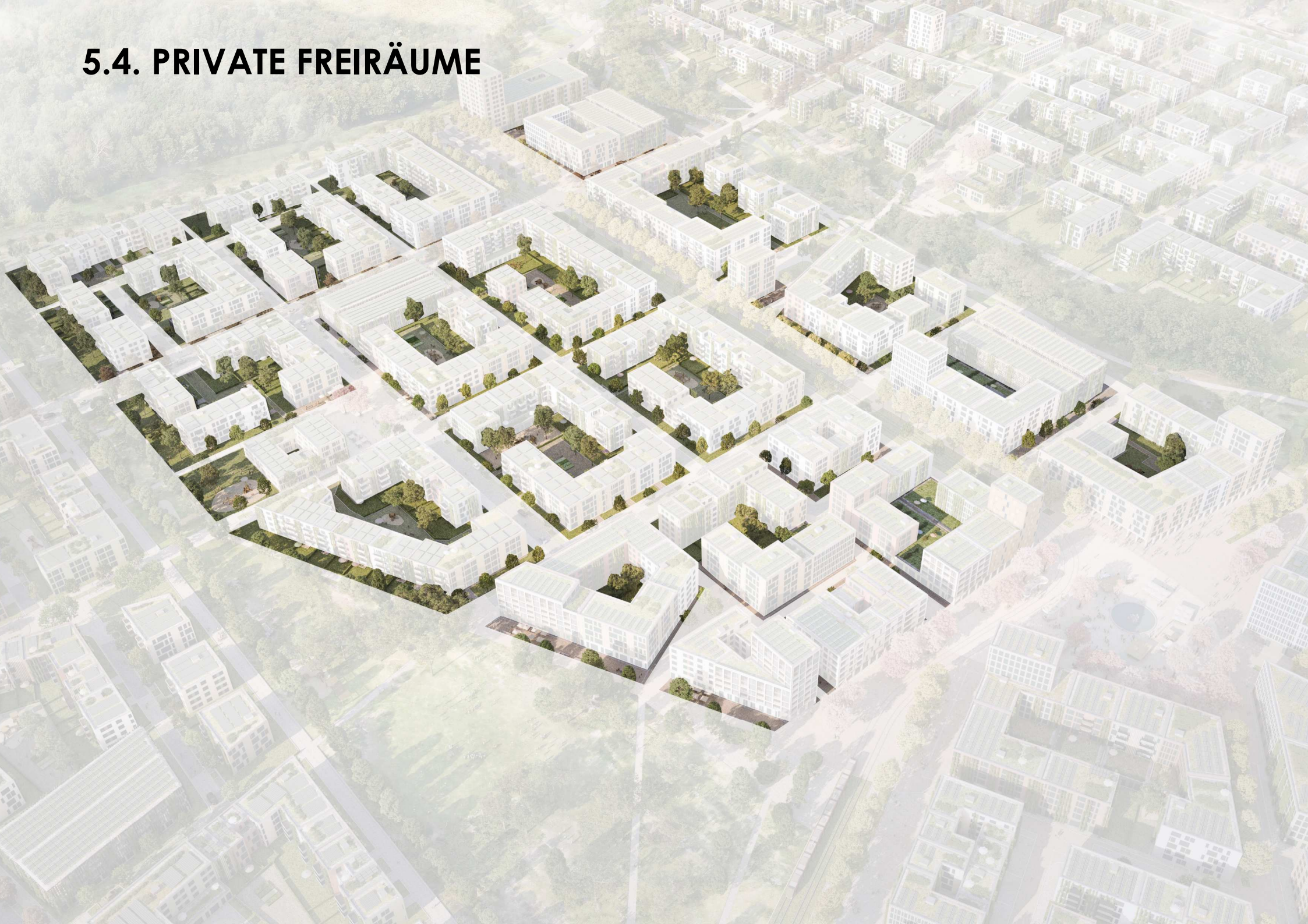
Dachaufbauten

Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 3 m, zu den Gebäudeaußenkanten muss ein Mindestabstand von 1,20 m (Empfehlung: mind. 3 m) eingehalten werden



- Empfehlung:
Staffelungen vermeiden
- - - Empfehlung:
Staffelungen möglich

5.4. PRIVATE FREIRÄUME

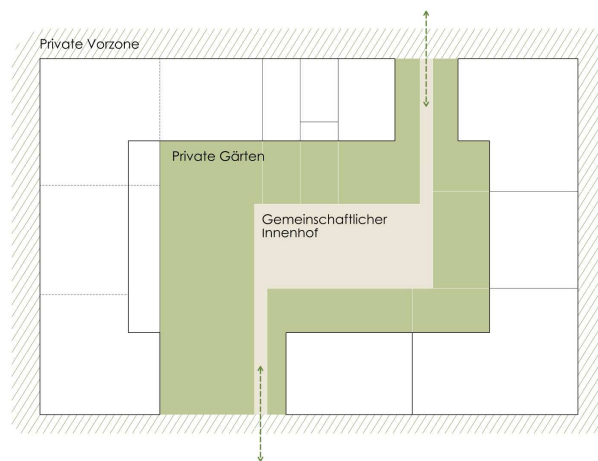


5.4.1. Zonierung privater Freiräume

Ein abgestuftes Freiraumsystem im Quartier bildet die Grundlage für ein ausgewogenes, nachbarschaftliches Gefüge und das soziale Miteinander.

Durch differenzierte Bereiche werden Räume für Gemeinschaft sowie privaten Rückzug geschaffen. Der Freiraum im typischen Baublock gliedert sich in drei Teilbereiche:

- 1. Gemeinschaftlicher Innenhof:** Gemeinschaftlich genutzte Fläche mit barrierefreien und inklusiven Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen
- 2. Private Gärten:** Private Freifläche, Orte des Rückzugs und der Erholung
- 3. Private Vorzone / Vorgarten:** Pufferzone, inklusiver Kommunikationsraum, schafft Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Straßenraum



5.4.2. Gemeinschaftlicher Innenhof

Grundsätze für eine inklusive, gemeinschaftliche und grüne Gestaltung der Innenhöfe

Die gemeinsamen Innenhöfe sind wichtiger und integraler Bestandteil des typischen Baublocks in Dietenbach. Der Gemeinschaftshof bildet das Herz der sozialen Nachbarschaft aus. Begegnung und Nutzung durch alle Bewohnenden entsteht, wenn Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten für alle barrierefrei und inklusiv zugänglich sind. Dies betrifft die Topografie, die Wegeführung und auch die Gestaltung gemeinschaftlicher Nutzungen. In Dietenbach sollen diese für alle Bewohner_innen unterschiedlichen Alters, mit und ohne Behinderung, gedacht und gemeinsam nutzbar sein. Innenhöfe garantieren - neben den öffentlichen Freiräumen und privaten Grünflächen - eine intensive Begrünung des Stadtteils. Diese sind in der Regeln nicht unterbaut und ermöglichen tiefwurzelnde Baumpflanzungen. Die Gestaltung des Hofes sollte durch die Bauherr_innen eines Baublocks bestmöglich in einem partizipativen Prozess gemeinsam erarbeitet werden.

Größe, Struktur und Nutzungen

- Die genaue Größe, Lage und Abgrenzung des gemeinschaftlichen Wohnhofs ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Er wird hier als sog. Fläche für Gemeinschaftsanlage bezeichnet.
- Lockere Baumgruppen, Grünflächen und Wege sollen die Innenhöfe zonieren und gleichzeitig die wichtige Schnittstelle zwischen Privatheit und Gemeinschaft definieren.
- Der Gemeinschaftshof ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Daher können hier offene und zugleich geschützte Bewegungsräume für alle Altersgruppen entstehen.
- Anstelle mehrerer kleiner Spielplätze soll im Hof ein großer gemeinschaftlicher Spielplatz für den Baublock entstehen. Eine konkrete Größe wird nicht vorgegeben, sondern ist letztlich vom Konzept des Wohnhofs abhängig.

- Der Spielplatz sollte individuell und inklusiv gestaltet werden, die motorische Entwicklung der Kinder fördern und fantasieanregend durch ein kreatives Spielangebot sein.
- Der Wohnhof fungiert als generationenübergreifender und inklusiver Nachbarschaftstreff. Dafür sind gemeinsam nutzbare Bereiche für Eltern und Angebote für Jugendliche, Menschen mit Behinderungen und Senioren mitzudenken. Auch Sitzecken, Grillplätze oder Gemeinschaftsbeete können den Austausch zwischen den Anwohner_innen fördern.
- Die Innenhöfe können zur gemeinschaftlichen Niederschlagsentwässerung genutzt werden.

Begrünung und Bepflanzung

- Der gemeinschaftliche Innenhof weist ein hohes Potenzial für Baumpflanzungen mit Bodenanschluss auf. Gemäß Bebauungsplan ist mind. 1 Baum je 120 m² sowie ein Strauch zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist dem Plan zu entnehmen (→ Seite 88). Die dargestellten Lagen stellen einen Vorschlag da.
- Gefragt sind großkronige, schattenspendende Bäume (mind. Wuchsklasse 2. Ordnung). Bei einer großen Fläche (rd. 10 Meter lang und breit) ist auch ein Baum 1. Ordnung möglich, wenn sich die Wurzelentwicklung nach unten konzentriert. Je mehr großkronige Bäume, desto kühler wird das Klima im Innenhof.
- Baum- und Strauchpflanzungen, beschattete sowie besonnte Sitzmöglichkeiten sollten sich sinnvoll ergänzen. Es wird empfohlen, einen Teil der Bäume am nördlichen Rand der Innenhöfe zu pflanzen, da sie eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die südexponierten Fassaden der Blöcke haben.
- Bei Staudenpflanzungen sollte Wert auf eine saisonal wandelbare Vegetation gelegt werden. Dem Blühaspekt kommt ein großer Stellenwert zu.
- Um dem Artensterben (Flora und Fauna) entgegenzuwirken, sollten möglichst heimische Arten verwendet werden. Darüber hinaus sind klimaresiliente und nicht invasive

"klassische dekorative gärtnerische Arten" möglich. Sinnvolle Arten werden im Kapitel 7.1 (→ Exkurs Bäume, S. 135 ff) dargestellt.

- Anstelle reiner Rasenflächen werden Blumenwiesen mit Frühblüheren, Wildstaudenflächen, Schnitthecken und gemischte Hecken zur Förderung der Artenvielfalt empfohlen.

Umgang mit Regenwasser

- Das auf den gemeinschaftlichen Innenhöfen anfallende Regenwasser ist vor Ort über mind. 30 cm, mit Gras bewachsenem Oberboden zu versickern. Es darf auch breitflächig in angrenzenden Grünflächen und Baumpflanzungen versickern.
- Für den Starkregenfall braucht es eine wassersensible Topographie und ausreichend Retentionsvolumen in den Innenhöfen (Überflutungsschutz). Dafür müssen tieferliegende Bereiche geschaffen werden, die neben der Versickerung auch andere Funktionen, wie Rückhalt bei Starkregen und Bewässerung von Bepflanzungen übernehmen können.
- Durch die wassersensible Gestaltung der Innenhöfe wird die Aufenthaltsqualität, das Mikroklima und die Resilienz der Grünflächen auch bei Trockenheit gestärkt. Zur Bewässerung eignen sich Regenwasserzisternen.

Oberflächengestaltung

- Die Oberflächengestaltung, z.B. der Spielplätze, wird zur Förderung einer individuellen Gestaltung nicht vorgegeben. Sie soll in Verbindung mit den Baumpflanzungen den grünen Charakter der Innenhöfe und damit die unmittelbare Naturerfahrung ökologisch und stadtklimatisch unterstützen und gleichzeitig barrierefrei nutzbar sein.
- Großflächig mit Steinen, Kies oder Schotter bedeckte Flächen sind zu vermeiden.
- Für die barrierefreie Nutzung des Innenhofs sind befestigte Wege erforderlich. Die Zugänglichkeit ergibt sich aus den Blocköffnungen.

Blick in den gemeinschaftlichen Innenhof



Bäume auf Privatflächen - beispielhafte Standorte



5.4.3. Private Gärten

Die Bewohnergärten sind wie die Balkone, Loggien und Dachterrassen **Orte des Rückzugs und der Erholung**, können aber auch der Kommunikation mit Nachbarn dienen (von Terrasse zu Terrasse).

Die Privatgärten grenzen häufig direkt an den Gemeinschaftshof an. Sie sind Rückzugsfläche, aber auch Teil der Gestaltung der Wohnhöfe. Eine freundliche, naturnahe Gestaltung wirkt sich somit auf den gesamten Innenhof positiv aus.

Zur Gestaltung der Gärten werden folgende **Hinweise** gegeben:

Terrasse

- Die Gestaltung soll insgesamt den grünen Charakter des Innenhofs fördern. Privatterrassen sollten – analog der Balkone – nur bis zu einer Tiefe von 2,5 m befestigt werden. Es wird empfohlen, dass die Oberfläche in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird. Ansonsten sollte der Garten gärtnerisch als Grünfläche angelegt werden.

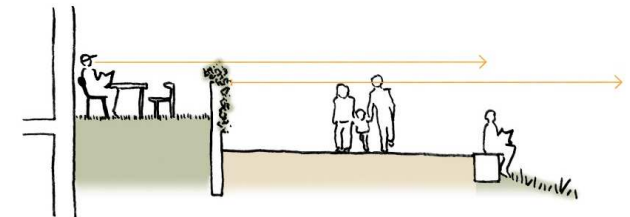
Einfriedungen und Übergänge

- Die Einfriedungen sollen angemessen im Kontext der grünen Hofgestaltung erfolgen, wobei ein größerer Gestaltungsspielraum besteht. Sie können als Pflanzbeete, Sträucher, Gräser oder Hecken ausgeführt werden. Auch Zäune sind mit vorgepflanzten Hecken oder aus offenen, luftdurchlässigen und natürlichen Materialien wie Holz zulässig.
- Privatgärten sollen nicht hinter hohen Hecken verschwinden, sondern Gespräche über die Hecke ermöglichen. In Bereichen in denen eine hohe Privatsphäre erwünscht ist, sind Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig. Bei Terrassen auf der straßenabgewandten Hausseite sind seitliche Sichtschutzwände mit max. Höhe von 2 m und max. Tiefe von 2,5 m zulässig.
- Die Schwelle zwischen Privatgarten und Innenhof darf neben der Einfriedung auch topografisch (Höhenunterschied) und durch eine wechselnde Oberflächengestaltung unterstrichen werden.
- Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern aus Holz sind pro Grundstück auf max. 5 m² Grundfläche und max. 2,5 m Höhe begrenzt, um den grünen Charakter zu wahren und den Hof nicht zu überprägen.

Mauern zur Bildung von Raumkanten

- Zu beachten sind die Lagen der privaten Gärten zum Käserbachpark. Hier sind als Abschluss der Gärten im Übergang zur öffentlichen Parkpromenade in einigen Bereichen Mauern vorzusehen (→ Im Plan auf Seite 93 violett hervorgehoben).
- Die Mauern sollen den Höhenunterschied überbrücken, der sich aus der Höhenentwicklung der aufgeschütteten Wohngebiete und den Höhen der Parkpromenade ergibt. Die Stütz- bzw. Grenzmauer wird damit zum (privaten) Teil der Promenade und bildet eine klare räumlich-architektonische Kante. Sie kann als Natursteinmauer, Betonmauer oder mit Naturstein-Gabionen ausgebildet werden und soll vertikal begrünt werden.

Mauer am Park



5.4.3. Private Gärten

Begrünung und Bepflanzung

- Für die Privatgärten (ohne gemeinschaftlicher Innenhof) soll ab einer Größe von rd. 200 m² mindestens ein Baum 3. Ordnung sowie ein Strauch gepflanzt werden. Bis 700 m² sind zwei Bäume und je weitere, zusätzliche 350 m² ein weiterer Baum zu pflanzen. Im Kapitel 7.1 (→ Exkurs Bäume, S. 135 ff) werden geeignete Arten vorgeschlagen.
- Bei den Bäumen sollte es sich um standortgerechte klimaresiliente Laubbäume handeln. Auf Nadelbäume sollte verzichtet werden.
- Die Sträucher sollten gebietsheimisch sein. Bei Staudenpflanzungen kommt dem Blühaspekt ein großer Stellenwert zu.
- Je nach Größe des Innenhofes bzw. des Größe des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumes (Innenhof) können Gehölze unterschiedlicher Wuchsklassen gepflanzt werden.
- Um die Baugrundstücke möglichst wenig in ihrer Nutzungsflexibilität einzuschränken, sind Baumpflanzungen räumlich nicht fixiert. Es sollte aber beachtet werden, dass ein Teil der privaten Freiflächen stellenweise durch eine Fahrrad-Tiefgarage unterbaut wird, so dass Baumpflanzungen zur Gewährleistung einer

guten Durchwurzelung eher randlich in Richtung Gemeinschaftshof erfolgen sollten. In diesen Bereichen können z.B. Sträucher und Hecken gepflanzt werden

- Für eine hoher Strukturvielfalt und eine Vielzahl an wilden Tier- und Pflanzenarten sollten möglichst heimische Arten verwendet werden. Darüber hinaus sind klimaresiliente und nicht invasive "klassische dekorative gärtnerische Arten" zulässig. Anzahl und potenzielle Lage der Bäume sind dem Plan zu entnehmen (→ Plan auf Seite 88).
- Bei der Pflanzung von Gehölzen im Privatgarten ist das "baden-württembergische Nachbarrechtsgesetz" zu beachten oder mit den angrenzenden Grundstücksbesitzern des jeweiligen Blocks, vertraglich geänderte Abstandsregeln zu vereinbaren, um eine Verschattung der südlich-exponierten Fassaden zu erreichen.
- Empfohlen werden Blumenwiesen mit Frühblühern, Wildstaudenflächen, Schnitthecken und gemischte Hecken, bestehend aus unterschiedlichen Sträuchern, zur Erhaltung / Förderung der Artenvielfalt.

Umgang mit Regenwasser

- Es wird empfohlen, die Privatgärten an der Grundstücksgrenze im Bereich der Hecken und außerhalb der Fahrradtiefgaragen einzutiefen, um Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern. Diese Flächen können auch für den Überflutungsnachweis angerechnet werden.
- Zur Bewässerung von Grünflächen wird die Sammlung und Nutzung von Regenwasser empfohlen (Zisterne, Regentonnen). Zudem sollte Regenwasser von befestigten Flächen in angrenzende Pflanzflächen v.a. Baumstandorte geleitet werden.
- Auf wassersensible Anbindung an den Innenhof ist zu achten.



Privatgarten



Terrasse mit Garten
Neckarborgen, Heilbronn



Privatgarten

Blick in den gemeinschaftlichen Innenhof



5.4.4. Vorzonen

Vorzonen im Allgemeinen

Gestaltungsprinzipien

Als charakteristisches Element von Dietenbach definieren die Vorgärten den Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Straßenraum. Sie dienen als Pufferraum, dessen Aneignung, Gestaltung und Pflege durch die Bewohner_innen die persönliche Identifizierung mit dem Quartier fördert und für ein lebendiges Straßenbild sorgt.

Die Vorgärten nehmen die Dimensionen der Parzellen- und Bebauungsstruktur auf und spiegeln diese im Straßenraum wider. Sie sind nachbarschaftsorientierte Kommunikationsräume, die wesentlich zur Durchgrünung und Erscheinung der Straßenräume beitragen. Sie sollen als wichtiger Bestandteil einer vielseitigen

Freiraumversorgung im neuen Stadtteil verstanden werden.

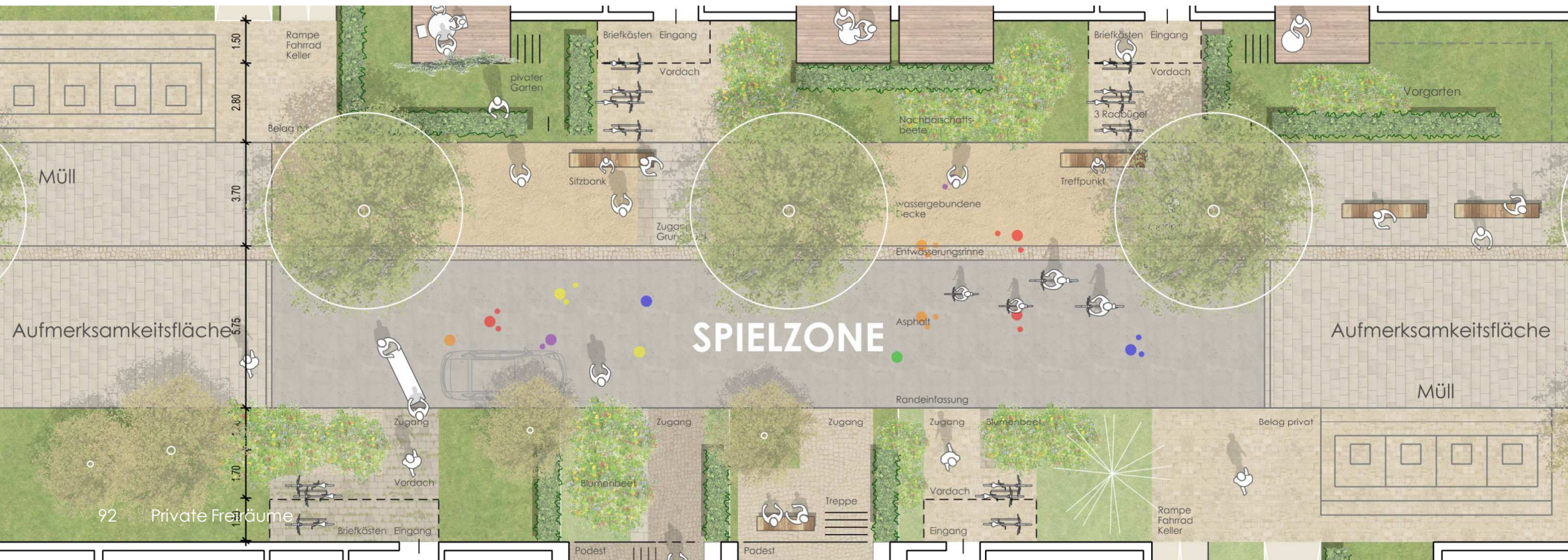
Die Vorgärten bieten außerdem Raum für die geplanten Unterflurmüllsysteme und Abstellanlagen für Fahrräder.

Typen von Vorzonen

Je nach Gebäudetypologie sind die Vorzonen

- private Freiflächen (Vorgärten Townhouses),
- gemeinschaftliche Flächen (Vorgärten Geschosswohnungen) oder
- Vorzonen entlang des Ringboulevards und der Stadtteilmitte.

Sie weisen dementsprechend auch eine unterschiedliche Tiefe und Gestaltung auf und betonen in ihrer Anordnung, Dimensionierung und Bepflanzung bzw. Befestigung damit auch die hierarchische Ordnung der Straßen und fördern die Adressbildung innerhalb der einzelnen Straßenzüge.



Übersicht Vorzonen



5.4.4. Vorzonen

Vorzonen Wohnbereiche

Die Vorgärten in den Wohnbereichen sollen das grüne Erscheinungsbild von Dietenbach unterstützen. Folgende Hinweise werden gegeben:

Tiefe Vorgärten

In den Wohnquartieren ist der Vorgarten, je nach Straßenquerschnitt und Gebäudetypologie, zwischen 3 m und 5 m tief. Die Vorzonen im Bereich des Ringboulevards weisen eine Regeltiefe von rd. 2 m auf.

Höhe und Lage von Einfriedungen

Grundsätzlich sollen die Vorgärten den einladenden und offenen Charakter des Quartiers unterstützen und ein soziales Miteinander begünstigen. Zudem würden bei hohen Bepflanzungen Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer_innen entstehen. Daher sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Zu beachten sind Grundstücke, die direkt an einer Fahrbahn oder an Radwegen wie die Promenade an der Dietenbachaue angrenzen. Hier ist die Einfriedung im Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Raum zu pflanzen. Dieser pflanzfreie, lichte Raum dient der Verkehrssicherheit und einem weicheren Übergang zum Privatraum.

Art der Einfriedungen

Zur Förderung einer hohen Durchgrünung sind Pflanzen in Form von z.B. Pflanzbeeten, Sträuchern, Gräsern, Hecken vorzusehen. Bevorzugt werden einheimische Gehölze (z. B. Schnitthecken wie Feldahorn oder strauchartige Hecken wie z. B. Weißdorn). Zäune widersprechen dem Leitgedanken von Offenheit und sind nur offen, luftdurchlässig und mit vorgepflanzten Pflanzen denkbar.

Grüngestaltung

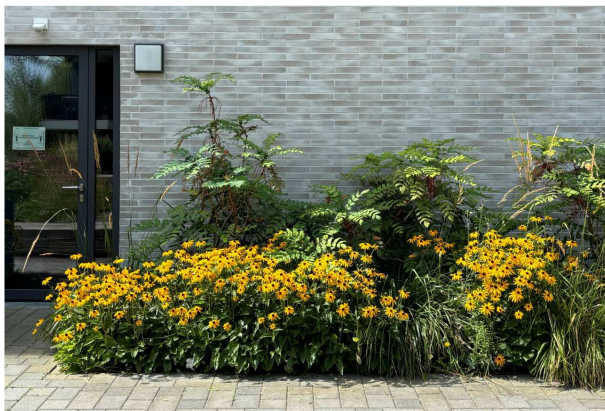
In den wohnlich geprägten Bereichen soll der Charakter einer grünen Vorgartenzone dominieren. Eine Begrünung mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen wird empfohlen. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter bedeckte Flächen sind unzulässig.

Befestigte Bereiche

Hauszugänge und Wege erfordern eine Befestigung, die gepflastert ausgestaltet sein sollte. Im Bereich der Blocköffnungen kann der Vorgartenbereich auch ähnlich der Aufmerksamkeitsflächen der Wohnstraßen gestaltet sein, um die Zonierung der Spielstraßen zu unterstützen. Radabstellanlagen in Form von Bügeln sollten in der Vorzone mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) befestigt werden, um die Versiegelung zu minimieren.

Umgang mit Regenwasser

Private Vorgärten sollen als leichte Mulden ausgebildet werden und so für den Rückhalt und die Versickerung von Regenwasser genutzt werden. Gleichzeitig werden darin gelegene Bepflanzungen bewässert. Über oberflächennahe Rinnen kann das Regenwasser gestalterisch ansprechend integriert werden. Die Sammlung von Regenwasser zur Bewässerung wird empfohlen. Es ist auf wassersensible Anbindung an den öffentlichen Raum zu achten. Bis zu einem bestimmten Regenereignis darf Regenwasser nicht oberflächlich in den öffentlichen Bereich fließen (Überflutungsnachweis).



Vorgarten



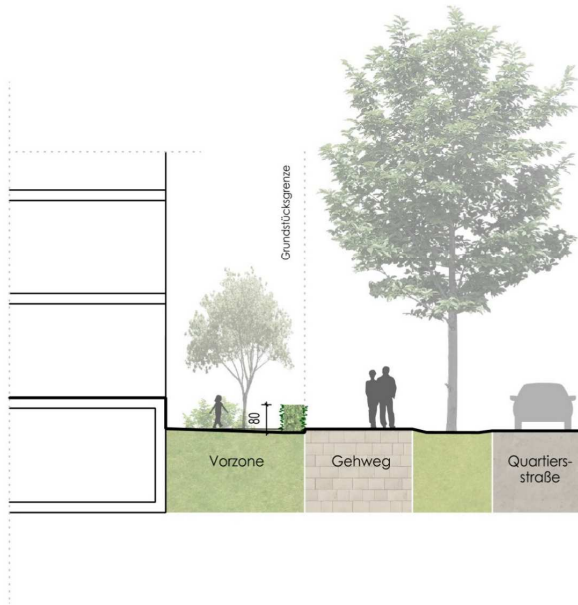
Hauszugang



Grün gestalteter Vorgarten

5.4.4. Vorzonen

Einfriedungen

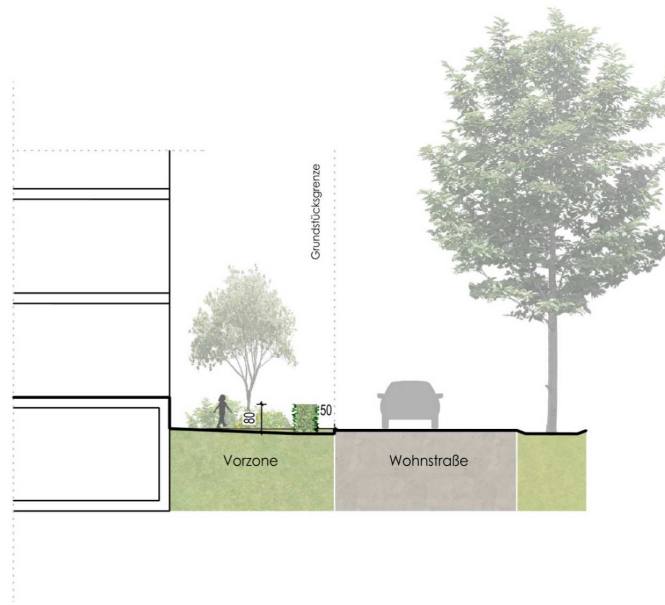


Einfriedung entlang der dem öffentlichen Raum zugewandten Seiten

Max. zulässige Höhe: 0,80 m

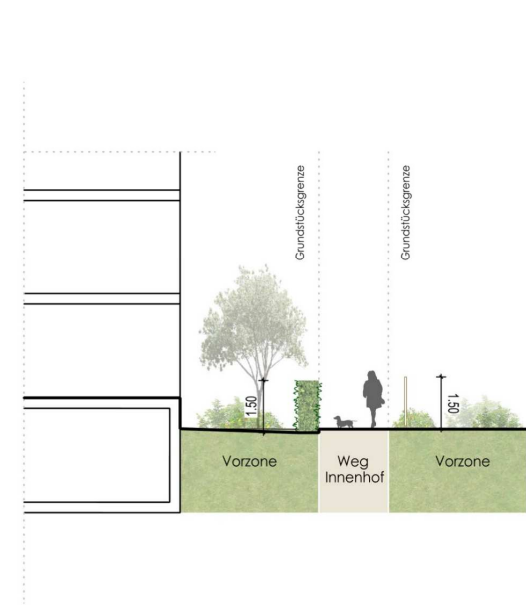
Pflanzen, Pflanzbeete, Sträucher, Gräser, Hecken

Offene, luftdurchlässige Zäune mit vorgepflanzten Pflanzen



Einfriedung entlang der Fahrbahn der verkehrsberuhigten Bereiche und an Radwegen

Freihaltung von Einfriedungen, Hecken, Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze von mind. 0,50 m



Einfriedung entlang der privaten Erschließungswege im Block

Max. zulässige Höhe: 1,50 m

Pflanzen, Pflanzbeete, Sträucher, Gräser, Hecken

Offene, luftdurchlässige Zäune mit vorgepflanzten Hecken

Offene, luftdurchlässige Zäune aus natürlichen Materialien (z.B. Holz)

5.4.4. Vorzonen

Vorzonen urbane Bereiche

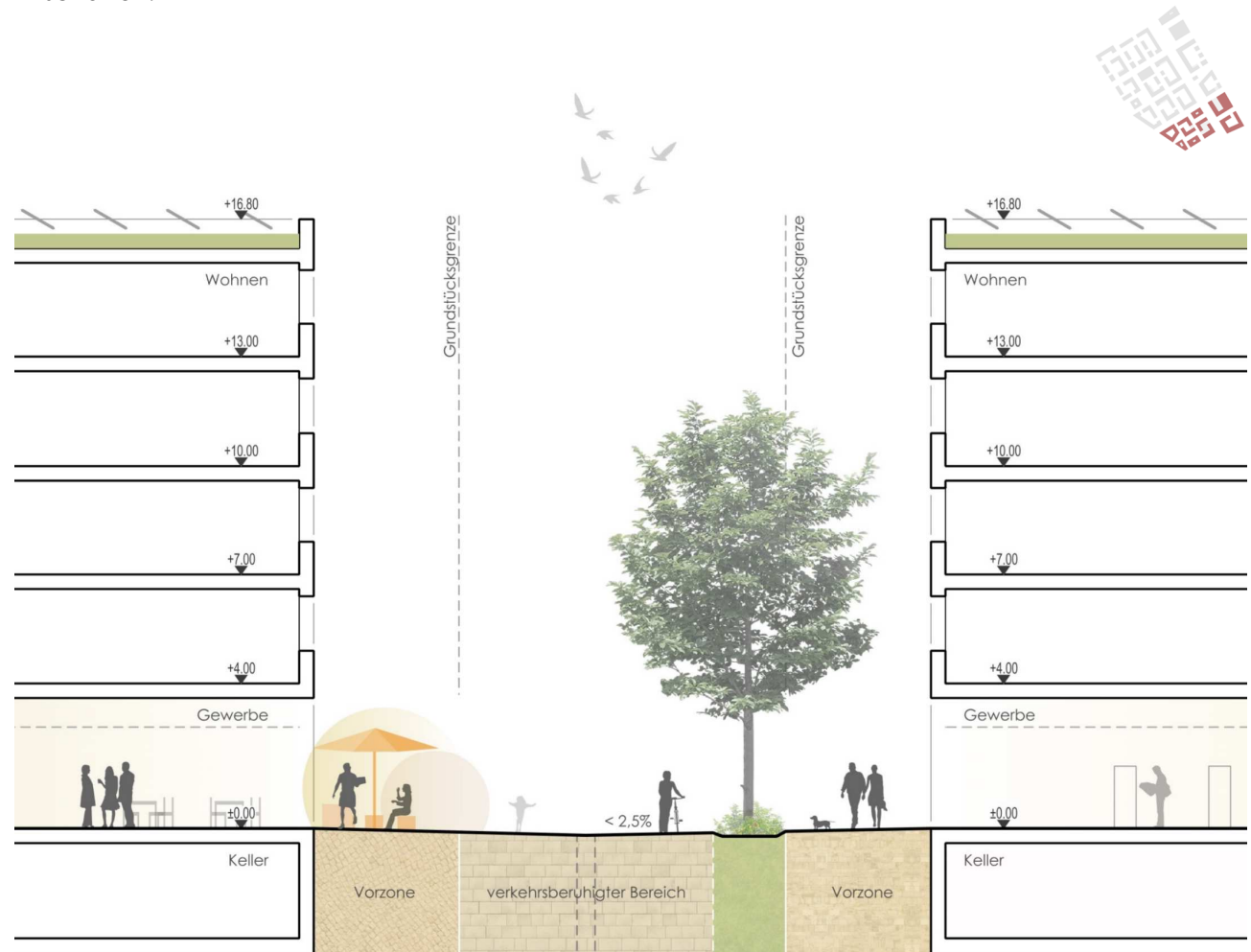
In **urbaneren Bereichen** am Stichboulevard, im Umfeld des Stadtteilzentrums und des Quartiersplatzes liegen vor den Erdgeschossen **Vorzonen** mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Sie sollen zur Gestaltung und Belebung des Straßenraums beitragen und sind vorwiegend befestigt.

- **Keine Einfriedungen:** Auf Einfriedungen sollte grundsätzlich verzichtet werden, um dem Ziel einer einheitlichen und ruhigen Ausprägung des gesamten Straßenraumes Rechnung zu tragen.
- **Keine Schwelle:** für einen nahtlosen Übergang vom Straßenraum zur Vorzone soll in den urban geprägten Bereichen und aufgrund der barrierefreien Nutzbarkeit für alle ein niveauloser Übergang angestrebt werden. Gleichzeitig ist auf ausreichenden Höhenunterschied zum öffentlichen Straßenraum zu achten, damit Wasser bei Starkregen nicht ins Gebäude gelangen kann.
- **Gestaltung:** Als intensiv gestaltete Räume sollen die Vorzonen Platz für Außenbestuhlung von Gastronomie, für repräsentative Vor- und Eingangsbereiche sowie für punktuelle Aufenthalts- und eventuell Spielangebote bieten. Vor den Gebäuden liegen stellenweise auch Unterflurmüllsysteme und Fahrradabstellanlagen. Die in der Übersicht gekennzeichneten Flächen der unbebauten Vorzonen sind daher vorwiegend zu pflastern (→ Seite 93), wobei Unterbrechungen für Fassadenbegrünungen möglich sind.
- **Pflastermaterial:** Das Pflastermaterial sollte in Bezug auf Material, Format und Farbe der entsprechenden Ausgestaltung im öffentlichen Raum ähnlich sein. Als Pflasterbelag sollte - je nach Lage - Naturstein oder Betonstein, bevorzugt versickerungsfähig, mit Natursteinvorsatz gewählt werden. Die Unterschiede zum öffentlichen Raum können durch eine etwas andere Verlegeart (Reihenverband im Unterschied zum wilden Verband) oder Formatgröße angedeutet werden.

Im Umfeld des Marktplatzes ergibt sich die Gestaltung der Vorzonen aus dem Wettbewerb zum Platz.

- **Ausstattung:** Auch die Ausstattungselemente (z.B. Sitzmöglichkeiten, Fahrradbügel, Signaletik und Beleuchtung) sollten in Verbindung mit dem öffentlichen Raum ein ablesbares und zusammenhängendes Ganzes schaffen.

- **Entwässerung:** Für ein einheitliches Erscheinungsbild muss das Regenwasser der Vorzonen über eine Schlitzrinne an der Hinterkante des öffentlichen Straßenraums auf den Privatgrundstücken (Vorzonen) gesammelt und abgeleitet werden. Wo möglich ist das Einleiten von Regenwasser der Vorzonen in abgesenkte Baumpflanzgruben zu ermöglichen.



Schnitt - Stadtteilmitte



Eingang

Grünsteifen für Fassadenbegrünung

beispielhafter Grundriss

Schlitzrinne

Rinne

1 Behindertenstpl.

Pflanzbeet

Sitzbank

Platz Stadteilmitte

Schlitzrinne

Eingang

Entwässerung

Sitzbank

Rinne

UFC

Vorzone

beispielhafter Grundriss

Aussengastronomie

Radbügel

beispielhafter Grundriss

5.4.5. Umgang mit Regenwasser

Das Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept teilt das Baugebiet in zwei Bereiche auf. In den Bereichen mit dezentraler Entwässerung (→ im Plan auf Seite 101 blassgrün dargestellt) ist das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. In den zentral entwässerten Bereichen (grün dargestellt) kann das Regenwasser zunächst in die öffentliche Kanalisation geleitet werden und wird dann zu einem großen Teil zentral versickert.

Bereich 1: Zentrale Entwässerung

Für die Grundstücke mit zentraler Entwässerung kann Niederschlagswasser mit einem Spitzenabflussbeiwert von max. $\Psi = 0,25$ (DIN 1986-100) in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Über gering befestigte Flächen, geeignete Retentionsmaßnahmen (Dachbegrünung, Retentionsdach, Retentionszisterne) und Abflussdrosseln kann dieser Abflussbeiwert eingehalten werden. Das auf den Blockinnenbereichen anfallende Regenwasser ist dort zurückzuhalten und zu versickern.

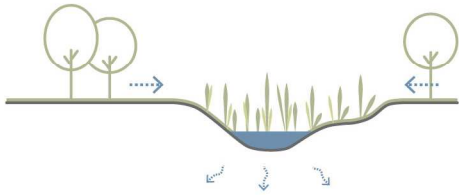
Bereich 2: Dezentrale Entwässerung

In diesen Bereichen ist das Regenwasser vollständig und über mind. 30 cm belebten, mit Gras bewachsenen Oberboden auf dem Grundstück zu versickern. Es wird empfohlen, Versickerungsmulden gestalterisch in die Blockinnenbereiche einzupassen und als eingetiepte multifunktionale Flächen z.B. mit Baumstandorten oder Pflanzbeeten zu kombinieren. Die Einleitung der Dachentwässerung sollte über Rinnen erfolgen, um tiefe Versickerungsmulden zu vermeiden.

Überflutungsnachweis

Grundsätzlich ist für jedes Grundstück im Rahmen des Bauantrags ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 einzureichen. Dafür muss ein gewisses Niederschlagsvolumen auf dem Grundstück zurückgehalten werden, bevor es auf die öffentliche Straße übertreten darf. Dieses Retentionsvolumen kann durch die Summe mehrerer, kleinerer Einstauvolumina erbracht werden. Es benötigt eine wassersensible Gestaltung der Freiflächen. Wirksam sind z.B. Retentionsdächer. Für stark versiegelte Grundstücke sind diese notwendig, da sonst eine Einleitbegrenzung und ein Überflutungsnachweis nicht umsetzbar sind.

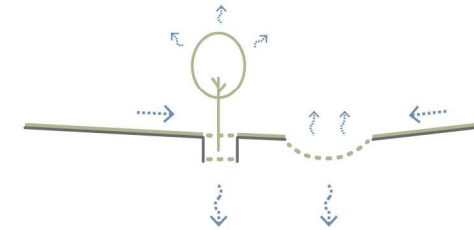
Prinzipien der wassersensiblen Gestaltung



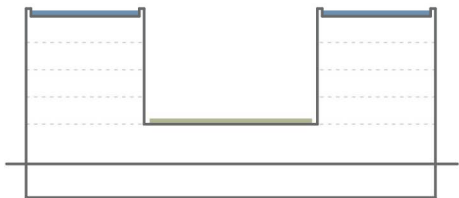
Schaffung von Retentionsflächen, z.B. Innenhöfe



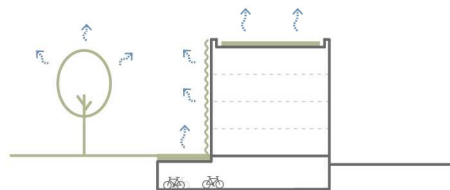
Offene Ableitung von Regenwasser, z.B. Muldenrinnen



Dezentrale Versickerung & Verdunstung in Innenhöfen



Retentionsdach (in verdichteten Bereichen)



Begrünung von Dach- und Fassadenflächen (Verdunstung von Regenwasser)



Wasserdurchlässige Beläge z.B. Fahrradparkplätze

5.4.5. Umgang mit Regenwasser

Grundlagen und Ziele

Bei der Ausgestaltung der Topografie der privaten Vorgärten, Gärten und Innenhöfe und deren Anbindung an den öffentlichen Raum sollten die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Regenwasser und mögliche Einstaubereiche bei Starkniederschlägen berücksichtigt werden. Mittels der Topografie (Neigung, Randsteine, Höhenversätze, Schwellen etc.) sollte bei stärkeren Niederschlägen der Oberflächenabfluss über Entwässerungsrinnen, Einläufe und Fallrohre in tieferliegende Bereiche gelenkt werden, so dass diese gefahrlos eingestaut werden können. Eingänge, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, Fenster u.a. am Gebäude müssen dagegen vor Überflutung geschützt werden. Weiterhin sollte ein Teil des Regenwassers von befestigten Flächen bewusst in angrenzende Baumscheiben, Pflanzbeete und Grünflächen geleitet werden, um eine gezielte Bewässerung zu erreichen. Zur Bewässerung sind zudem Zisternen sinnvoll, insbesondere bei Fassadenbegrünung.

Diese Grundlagen dienen folgenden Zielen:

- Klimaanpassung an Hitze durch gezielte Bewässerung
- Gezielte Speicherung von Regenwasser (Schwammstadt)
- Überflutungsvorsorge bei Starkregen durch bewusstes Ausbilden von temporären Retentionsräumen
- Versickerung von Regenwasser

Maßnahmen

- Pflanzflächen, Grünflächen oder Baumstandorte eintiefen und Niederschlagswasser in angrenzende Flächen einleiten.
- Innenhöfe / Privatgärten/ Vorzonen teilweise als tieferliegende Bereiche ausbilden. An das Gebäude angrenzende Freiflächen weg vom Gebäude neigen. Hofbereiche besitzen im Idealfall eine Überlaufmöglichkeit gen Straße, welche ab einer bestimmten Einstauhöhe aktiviert wird (z.B. über eine entsprechend modellierte Zuwegung).

→ Das bei intensiveren Niederschlägen oberflächlich abfließende Regenwasser von Privatflächen darf erst ab einer bestimmten Einstauhöhe / einem bestimmten Volumen in den öffentlichen Raum übertreten (Überflutungsnachweis), sodass eine entwässerungstechnische Abgrenzung erforderlich ist, z.B. durch Randstein gen Straße mit einigen cm Höhe oder auch ausreichend große Rinnen. Auch gen Nachbargrundstücke sollte eine Abgrenzung vorgesehen werden, damit abfließendes Regenwasser nicht auf andere Grundstücke übertreten kann. Zum Zwecke der Überflutungsvorsorge können Vorzonen teilweise etwas tiefer liegen als die Umgebung.

→ Eingänge und Zufahrten im EG (Rampen, Kellereingänge, Lichtschächte, Fenster, Lüftungsöffnungen etc.) sollten höher liegen als bei Starkregen kurzzeitig eingestaute Bereiche.



Wasserdurchlässige Beläge

Dachentwässerung über Randsteine

Dachentwässerung über Muldenrinnen

Sickermulde mit Bepflanzung

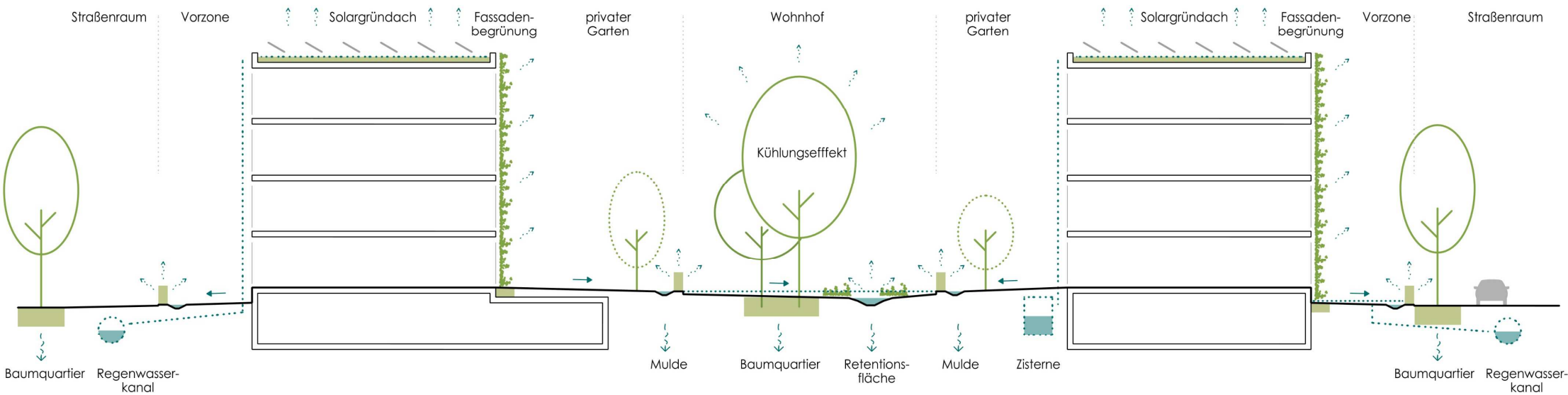
Umgang mit Regenwasser

Die Verdunstung von Regenwasser (z.B. über Gründach und Bäume), die Versickerung (z.B. über Mulden) und die Zuleitung von Regenwasser mittels der **Topografie** sind bei der Gestaltung mitzudenken.

Im Normalfall (Bemessungsregen) fließt das Regenwasser geregelt in den Regenwasserkanal oder in Versickerungsmulden und es wird über Zisternen oder Zuleitungen zu Baumquartieren zur Bewässerung genutzt.

Im Falle von Starkregen (gepunktete Linie) folgt das auf die Oberfläche auftreffende Regenwasser der Topographie des Geländes (Flächenneigung, Vertiefungen etc.) und tritt über das Dach über.

Dann müssen tieferliegende Retentionsbereiche oder (in verdichteten Bereichen) auch Retentionsdächer vorhanden sein, in denen sich dieses in kurzer Zeit anfallende, große Wasservolumen kurzzeitig sammeln kann, sodass Schäden am Gebäude und Überflutungen im öffentlichen Bereich vermieden werden.



Entwässerung privater Grundstücke



5.5. NEBENANLAGEN

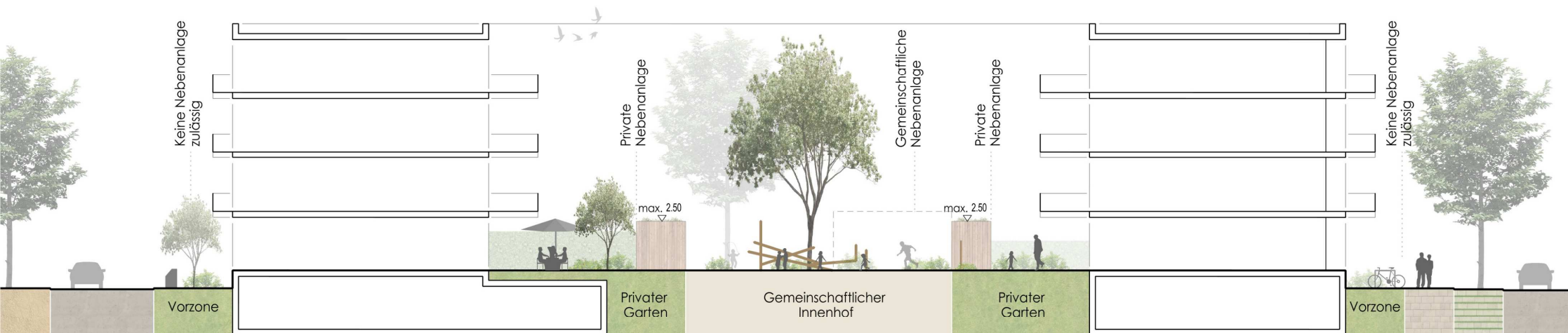


5.5.1. Übersicht Nebenanlagen

Baurechtlich sind „Nebenanlagen“ untergeordnete Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit „dienender Funktion“ im Zusammenhang mit einem „Hauptgebäude“. Zu unterscheiden sind in Dietenbach drei **Typen**:

1. Die Unterbringung von **Fahrrädern** (oberirdisch und unterirdisch),
2. Unterflurcontainer zur **Müllentsorgung**,
3. Nebenanlagen in Form von **Gartenhäusern / -schuppen**.

Bauliche Nebenanlagen sollen sich insgesamt zurückhaltend in den Stadtraum einfügen. Daher sind lagebezogene und gestalterische Vorgaben und Hinweise zu beachten.



Vorzone

Nebenanlagen nicht zulässig

Unterflur-Müllcontainer, Zäune sowie nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder sind zulässig

Private Gärten

Auf rückwärtigen Flächen der Baugrundstücke ist pro Grundstück jeweils eine Nebenanlage als Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 5 m² zulässig

Nebenanlagen sind in Holz auszuführen

Dachflächen sind extensiv zu begrünen und/oder mit PV-Modulen zu versehen

Gemeinschaftlicher Innenhof

Gilt nur für die Baufelder 1.5, 1.6 und 1.8:

Bauliche Nebenanlagen als Fahrradsammelgaragen sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen (GA FSt) zulässig und auf eine max. Höhe von 3,0 m festgesetzt

Nebenanlagen sind in Holz auszuführen

Dachflächen sind extensiv zu begrünen und/oder mit PV-Modulen zu versehen

Vorzone

Nebenanlagen nicht zulässig

Unterflur-Müllcontainer, Zäune sowie nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder sind zulässig

5.5.2. Gartenhäuser

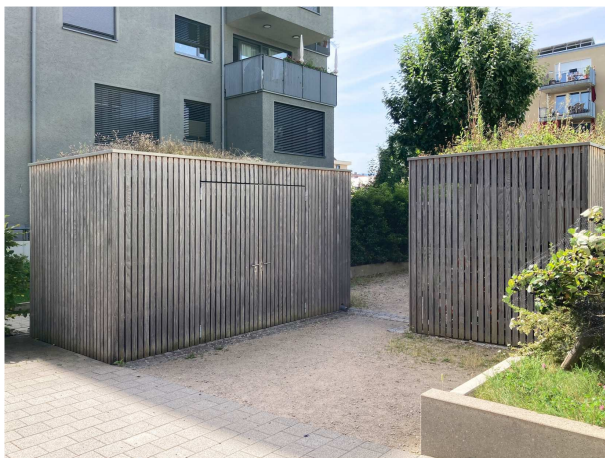
Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sollen sich zurückhaltend in den Block einfügen.

Lage und Größe

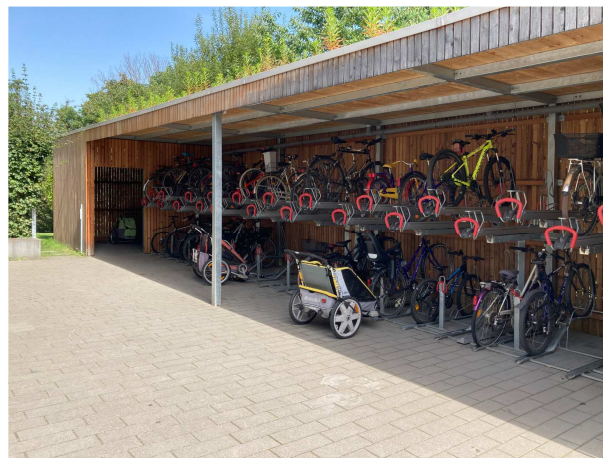
- Sie sind nur auf dem Privatgarten zulässig. Im Vorgarten bzw. den Vorzonen und im Gemeinschaftshof sind diese ausgeschlossen, um den grünen und gemeinschaftlichen Charakter zu wahren.
- Ein Gartenhaus darf auf maximal 5 m² Fläche gebaut werden und nicht höher als 2,5 m sein, um eine Überprägung des Blockinnenbereichs zu vermeiden.

Gestaltung

- Entsprechende Vorgabe ist dabei die Ausführung in Holz, die ein harmonisches Gesamtbild im Wohnhof und eine nachhaltige Bauweise nach außen sichtbar unterstützt.
- Flachdächer sind vorgeschrieben. Das Dach soll mit einer niedrigwüchsigen, artenreichen Saatmischung extensiv begrünt werden. Auch PV-Module sind denkbar und können zur Kompensation der Modulflächen auf dem Dach angerechnet werden.



Gartenhäuschen



Fahrradsammelgarage

5.5.3. Fahrradabstellanlagen

Das Fahrrad soll im neuen Stadtteil das **wesentliche Verkehrsmittel** für den fließenden Verkehr darstellen. Deshalb soll es im Stadtbild zum einen sichtbar gemacht werden und zum anderen möglichst einfach zugänglich sein. Aufgrund der baulichen Dichte entsteht ein erheblicher Bedarf an Fahrradstellplätzen in den Baublöcken. Neben den Stellplätzen für konventionelle Fahrräder sollen auch Stellplätze für E-Bikes, Lastenräder und Fahrräder mit Anhängern geschaffen werden. Die Fahrradabstellanlagen sind in die Architektur und das Freiraumkonzept zu integrieren.

Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze

- Bei Wohnnutzung errechnet sich die Anzahl der Fahrradstellplätze nach der Gesamtwohnfläche. Je 30 m² Wohnfläche ist ein Fahrradstellplatz herzustellen. Je 20 angefangene Fahrradstellplätze ist zusätzlich ein Stellplatz für Lastenfahräder herzustellen.
- Bei gewerblichen Nutzungen errechnet sich die Mindestanzahl herzustellender Fahrradstellplätze für Kunden nach der VwV Stellplätze Baden-Württemberg (Anlage 2): Büro nutzfläche: 1 je 100 m², Räume mit erheblichem Besucherverkehr: 1 je 100 m², Verkaufsstätten: 1 je 50 m², Gastronomie: 1 je 6 – 12 m², Kita: 5 je Gruppenraum.

Größe eines Fahrradstellplatzes

- Ein Fahrradstellplatz ist mindestens mit einer Länge von 2 m und einer Breite von 0,7 m herzustellen. Bei Anlehnbügel und Abstellanlagen mit hoch-tief-Aufstellung kann die Breite eines Fahrradstellplatzes auf 0,5 m reduziert werden.
- Ein Sonderradstellplatz (Lastenrad) ist mindestens mit einer Fläche von 2,6 m² (z.B. 2,6 m x 1 m) herzustellen.

Bis zu 50 % der Fahrradstellplätze können in flächeneffizienten Doppelstockparksystemen angeordnet werden.

Art der Unterbringung

Die Akzeptanz der Fahrradabstellanlagen ist von mehreren Faktoren abhängig. Sie müssen diebstahl- und vandalismussicher, vor Witterungseinflüssen geschützt und benutzungsfreundlich sein sowie eine Erreichbarkeit für alle ermöglichen (Kinder, ältere Menschen und Personen, die in ihrer Bewegung eingeschränkt sind). Aus Sicht der Bauherr_innen sollen diese günstig herzustellen und zu betreiben sein.

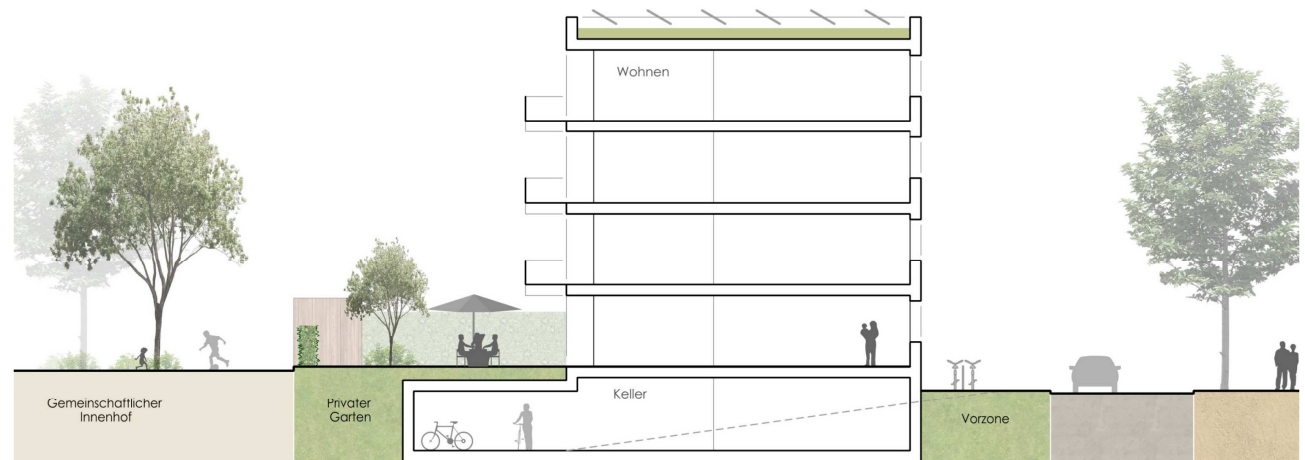
Daneben gibt es städtebauliche, soziale und freiräumliche Ziele, die bei der Herstellung von Radabstellanlagen zu beachten sind.

Ein Konzept zur Unterbringung der Fahrräder ist unter Berücksichtigung der o.g. Randbedingungen entwickelt worden (→ Plan Seite 109).

Fahrräder sollen demnach

- überwiegend in gemeinschaftlich verbundenen Tiefgaragen untergebracht werden.
- Darüber hinaus stellen die Vorgärten der Gebäude und
- oberirdische Fahrradgaragen in Teilbereichen
- sowie Fahrradräume im Erdgeschoss für große Einzelhandelsgeschäfte

ergänzende Optionen dar.



Querschnitt mit unterirdischer Fahrradunterbringung

5.5.3. Fahrradabstellanlagen

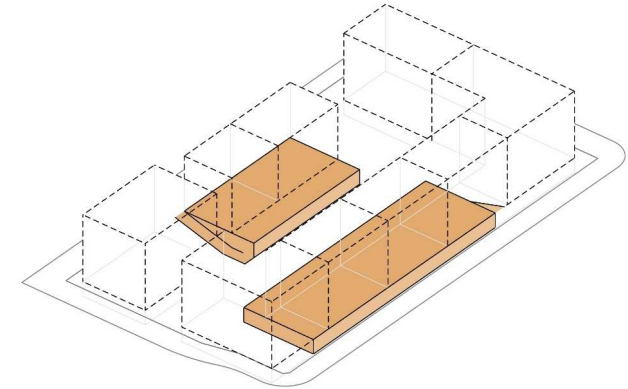
Fahrradtiefgaragen

Fahrräder werden v.a. im Untergeschoss sicher und witterungsgeschützt abgestellt. Drei Typen werden unterschieden. Ihre Anwendung ist von der Lage und Baudichte bzw. dem Stellplatzbedarf abhängig:

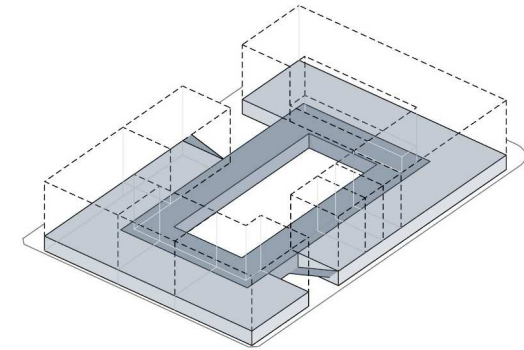
- Die „**Taschen-Lösung**“ sieht den Bau von ein bis zwei zentralen Sammeltiefgaragen in einem Baublock vor. Diese Lösung wird für das Viertel zwischen Ringboulevard und Straße Zum Tiergehege empfohlen kann teilweise mit oberirdischen Fahrradgaragen kombiniert werden. Neben einer Rampe ist eine separate Treppe vom Innenhof sinnvoll, um die Garage für weitere Wohnungen im Block erreichbar zu machen.
- Bei der „**Ring-Lösung**“ bestehen die Tiefgaragen aus einzelnen Segmenten, die rückwärtig unterhalb der jeweiligen Einzelgrundstücke errichtet werden. Diese werden zu Abschnitten mit gemeinschaftlichen Rampen oder zu einem Fahrbahnring, der den gesamten Baublock unterirdisch umschließt, zusammengeschlossen. Die unterirdische Fahrbahn grenzt unmittelbar an die Außenwand des Kellers an und sollte eine Befahrbarkeit gewährleisten (z.B. durch eine lichte Höhe von 2,40 m). Fahrradstellplätze können somit beidseitig der Fahrbahn angeordnet werden - im Kellergeschoss des Wohngebäudes sowie unter der privaten Freifläche.
- In der Stadtteilmitte ist in vielen Bereichen aufgrund der hohen Baudichte und des großen Stellplatzbedarfs ein „**durchgehendes Untergeschoss**“ als Radgarage vorgesehen. Innerhalb der Tiefgarage sollte ein abschließbares Trennelement für max. 50 Fahrräder den Kreis der Zugangsberechtigten beschränken.

Folgende **Hinweise und Vorgaben** sind bei dem Bau der Tiefgaragenlösungen zu beachten:

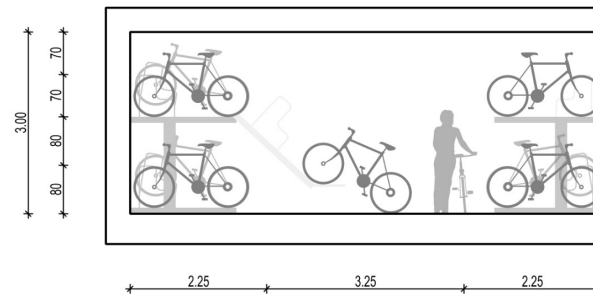
- Der Bebauungsplan ermöglicht eine unterirdische Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 6 m für die Herstellung von Fahrradtiefgaragen.
- Zu berücksichtigen ist, dass auf Tiefgaragen eine Substratschicht zur Erdüberdeckung erforderlich ist, die mindestens 40 cm Substrathöhe betragen sollte.
- Die Erschließung erfolgt über Rampen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad. Die Rampe sollte mind. 2 m, besser 2,50 m breit sein. Die Lage der Rampen zum Untergeschoss wird in dem Lageplan vorgeschlagen (→ Seite 109 grüner Pfeil). Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überschreitung der Baugrenzen zur Herstellung von Rampen in einer Tiefe von bis zu 3 m.
- Es sollten nicht mehr als zwei Türen, nach Möglichkeit mit automatischen Türöffnern, zu öffnen sein.
- Die Fahrradräume sollten nur für die Bewohner_innen des Baublocks zugänglich sein.
- Eine Fahrgasse zwischen den Stellplätzen sollte mindestens 1,80 m, bei Doppelstockparksystemen mindestens 2,10 m aufweisen.



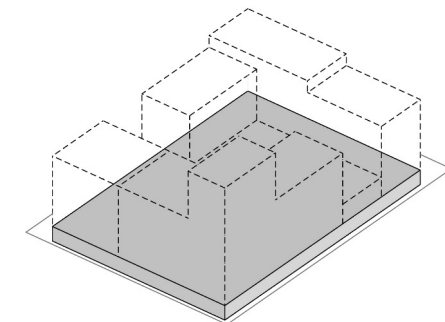
Fahrradgarage „Taschen-Lösung“



Fahrradgarage „Ring-Lösung“



Systemschnitt Doppelstockparker



Fahrradgarage im Untergeschoss

5.5.3. Fahrradabstellanlagen

Oberirdische Sammelgaragen

In den meisten Wohnhöfen dürfen Fahrräder nicht in baulichen Nebenanlagen untergebracht werden, um die Nutzbarkeit und Begrünung nicht einzuschränken. Lediglich in den im Plan rosa dargestellten Baufeldern (1.5, 1.6 und 1.8) ist dies möglich:

- Die Sammelgaragen sind nur in dem dafür vorgesehenen Baufenster zulässig. Damit wird eine übersichtliche Größe gewährleistet.
- Es ist darauf zu achten, dass in der Sammelgarage Anlehnbügel oder andere Abstellelemente vorhanden sind, an denen die eingestellten Fahrräder zusätzlich gesichert werden können.
- Diese Nebenanlagen dürfen bis zu 3 m hoch sein, so dass flächeneffiziente Doppelstock-Parksysteme möglich sind.
- Die Fassaden dieser Nebenanlagen sind in Holz auszuführen, um ein harmonisches Gesamtbild im Wohnhof und das ressourcenschonende Bauen nach außen sichtbar zu unterstützen. Auch eine seitliche Begrünung der Holzfassade wird empfohlen.
- Das Dach ist als Flachdach auszuführen. Es sollte mit einer niedrigwüchsigen, artenreichen Saadmischung extensiv begrünt werden, kann aber auch mit PV-Modulen versehen werden.

Fahrradräume im Erdgeschoss

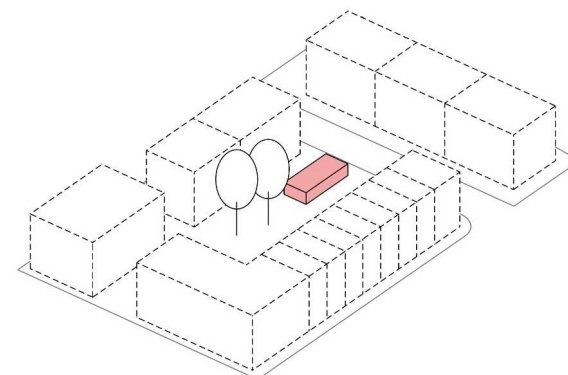
Eine Vorgabe zur Herstellung von ebenerdigen Fahrradräumen wird für zwei Baufelder im Stadtteilzentrum getroffen, in denen ein Discounter, ein Biomarkt und ein Drogeriemarkt vorgesehen sind (im Plan schraffiert dargestellt). Diese müssen für Kunden komfortabel und schnell erreichbar sein:

- Die Stellplätze sollen in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen angeordnet sein, d.h. in den privaten Vorzonen und im Erdgeschoss der Gebäude. Die vorgeschlagene Lage des Fahrradraums ist im Plan schwarz schraffiert dargestellt.

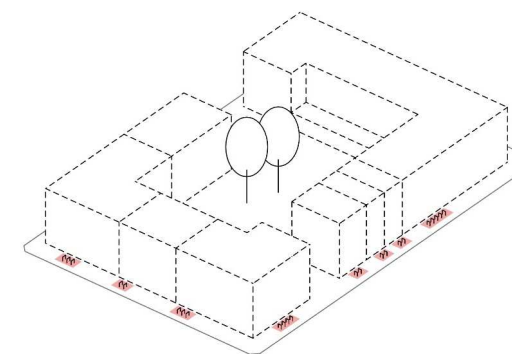
- Unterschiedliche Bedürfnisse sollten hier abgedeckt werden: Eine Kombination von Anlehnbügeln, Doppelstockparkern, ausreichend Platz für Lastenräder sowie Auflademöglichkeiten für E-Bikes.
- Die Fassade sollte nach außen geöffnet sein (z.B. Glasfassade, tiefe Fenster), damit der Abstellraum einsehbar ist und eine soziale Kontrolle und natürliche Belichtung möglich ist.

Vorzone/ Vorgarten/ Zugänge Innenhof

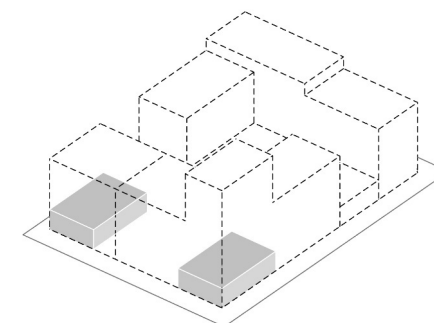
- 10 % der Fahrradstellplätze können auf dem Baugrundstück als Besucherstellplätze im Vorgarten, in den Vorzonen oder Zugängen zum Innenhof hergestellt werden.
- Bei der Anordnung im Außenraum ist auf die Nähe zu den Hauseingängen zu achten.
- Überdachungen bzw. Einhausungen dieser Objekte sind in der Vorzone aus Gründen der Stadtgestaltung und zur Minimierung der Versiegelung nicht zulässig; Anlehnbügel aus robustem Material sind ausreichend, da sie in dieser Form nur zum kurzzeitigen Parken angeboten werden. Durch die große Auswahl an verschiedenen Materialien, Farben, Größen können die Bügel an die vorhandene Fläche individuell angepasst werden.
- Kleine Pakete von bis zu vier Anlehnbügeln vor den jeweiligen Gebäudezugängen werden empfohlen, um eine schonende Anordnung in den Vorgartenbereichen zu gewährleisten.
- Die befestigten Flächen sollen durchlässig für Regenwasser sein (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugen).



Oberirdische Sammelgaragen

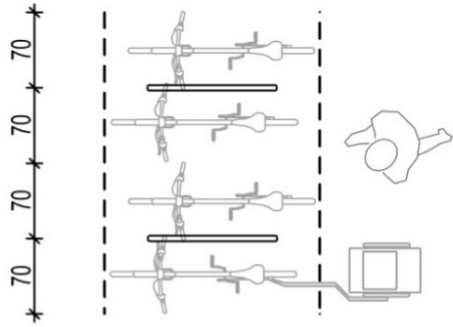


Anlehnbügel ohne Überdachung

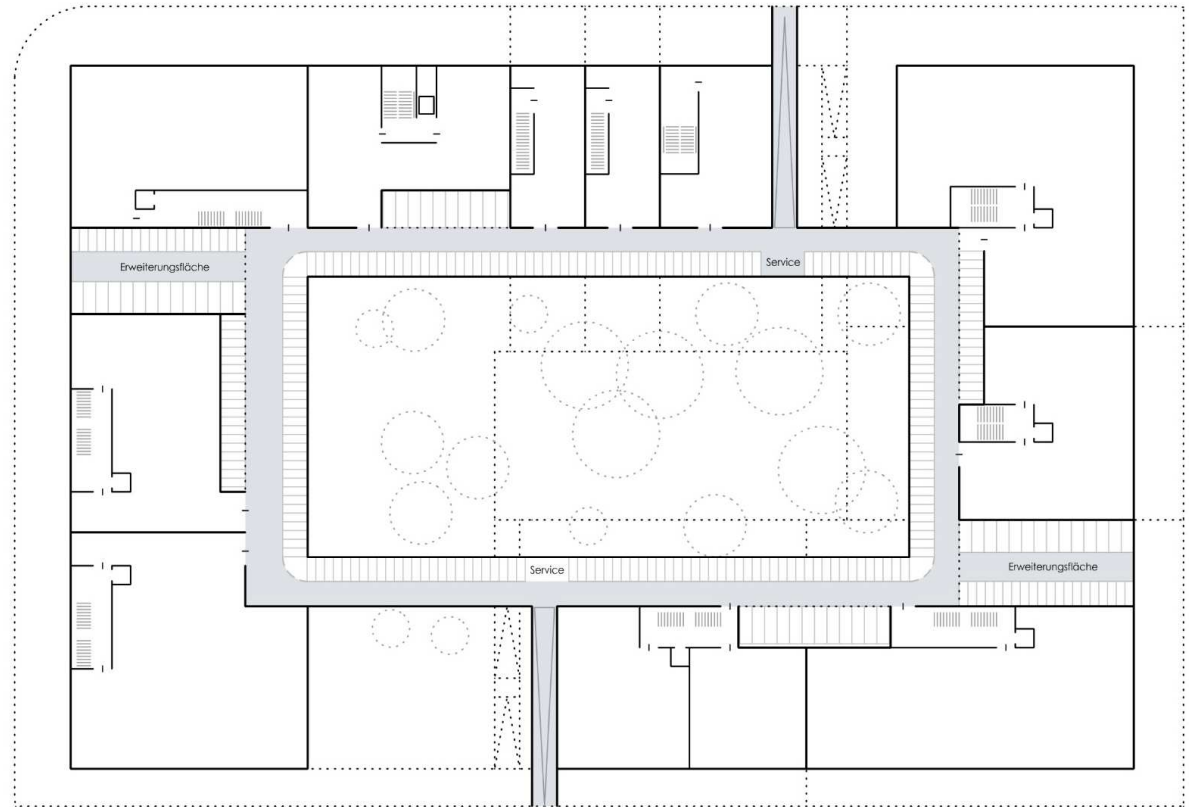


Fahrradraum im Erdgeschoss

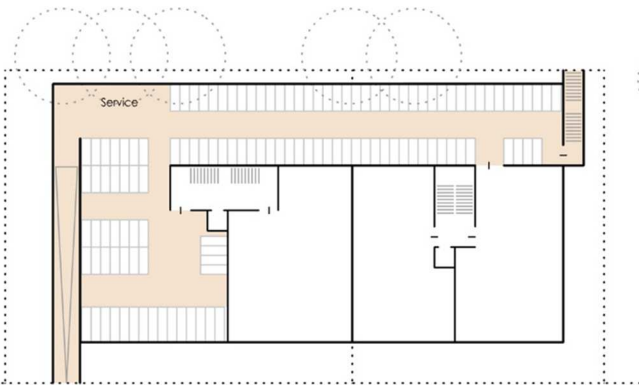
5.5.3. Fahrradabstellanlagen



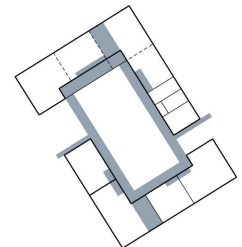
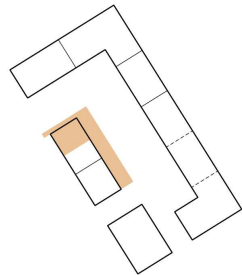
Systemgrundriss Fahrradstellplatz



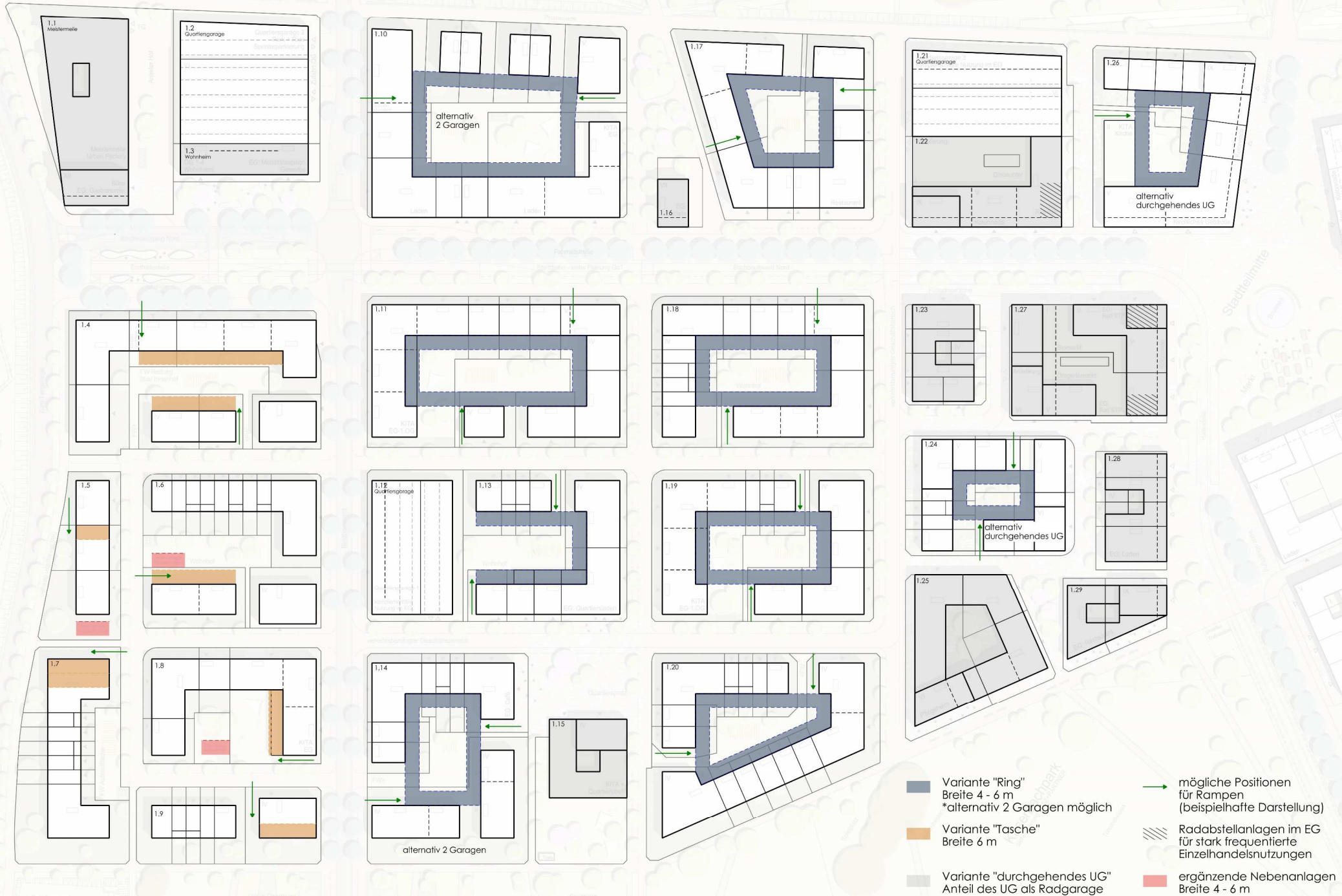
Systemgrundriss
„Ring-Lösung“
am Beispiel Baufeld 1.19



Systemgrundriss
„Taschen-Lösung“
am Beispiel Baufeld 1.4



Vorschlag für die Fahrradunterbringung



5.5.4. Unterflurmüllcontainer

Leitidee Unterflurcontainer

Im neuen Stadtteil werden zur Entsorgung von Abfällen flächendeckend innovative Unterflurbehälter zum Einsatz kommen.

Unter der Erde erfassen die Container dabei Restmüll, Papiermüll, Biomüll und gelben Sack in platzsparender, geordneter Weise. Neben dem verringerten Platzbedarf befreit das System die Außenanlagen von baulichen Nebenanlagen im Innenhof sowie in den Vorgärten. Unterflurssysteme sind barrierefrei und auch für körperlich eingeschränkte Menschen komfortabel bedienbar. Die Gefäße besitzen Sensorik zur Füllstandkontrolle, d.h. Leerungen können nach Bedarf durchgeführt werden. Die Unterflurmüllbehälter sind elektronisch-mechanisch verriegelt. Wohnungen erhalten entsprechende Chips für den ihnen zugeordneten Behälter. Fremdeinwürfe werden so ausgeschlossen.



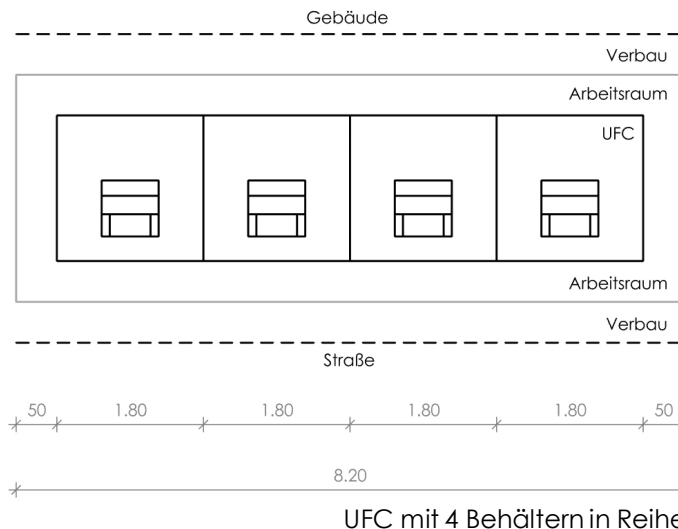
Unterflurmüllcontainer

Platzbedarf und Anordnung

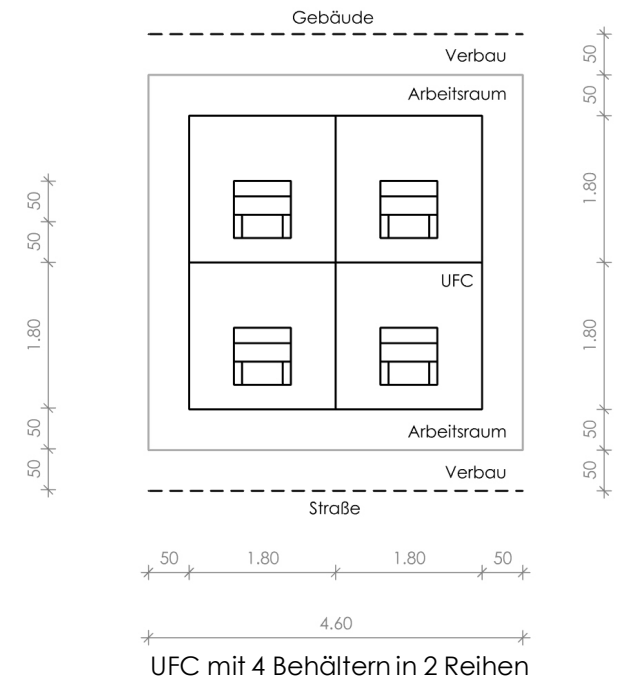
- Für einen Standort werden mindestens 4 Behälter benötigt. Die Container können in quadratischer oder Reihenanordnung platziert werden. Sie können auch in räumlicher Nähe zueinander aufgeteilt werden (2 x 2).
- Die Flächenbedarfe betragen 1,78 m x 1,78 m pro Container. Sie liegen ungefähr 2,80 m tief in der Erde.

Lage und Einbindung

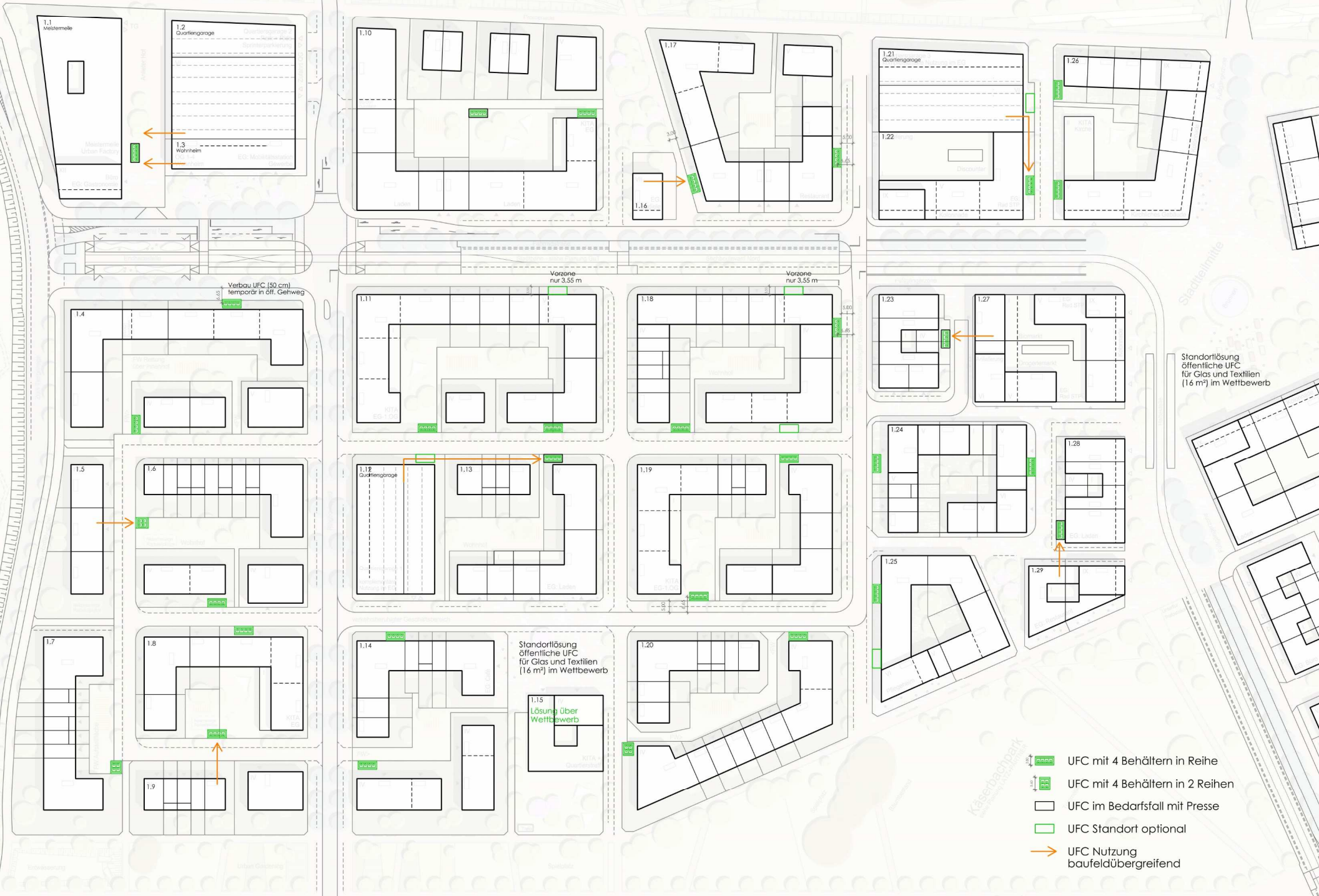
- Ein Behälterstandort versorgt ca. 80 – 100 Wohneinheiten und dabei etwa 200 Personen. Die Entfernung zwischen Wohnung und Behälterstandort sollte nach Möglichkeit nicht mehr als 50 bis 60 m betragen.
- Die Müllstandorte sollen in die Gestaltung der Vorzonen eingebunden werden. Durch Heckenpflanzungen kann ihre Einsehbarkeit reduziert werden, wobei eine Seite freizuhalten ist.



- Eine hindernisfreie Entnahme muss gegeben sein. Das setzt einen Abstand zur Gebäudefassade (1 m) und zur Außenkante der Fahrbahn (6,75 m) voraus.
- Für die Entnahme und Leerung der Container ist eine lichte Höhe über dem Arbeitsbereich von 8 m sicherzustellen. Balkone und Bäume mit auskragenden Ästen sind in diesem Bereich nicht möglich.
- Der Plan (→ Seite 111) enthält einen umsetzbaren Vorschlag zur Verortung und Anordnung der Container. Für wenige Lagen werden auch baufeldübergreifende Lösungen und Sonderlösungen mit einer mechanischen Müllpresse empfohlen.



Vorschlag für die Anlage von Unterflurcontainern



Verbau UFC (50 cm) temporär in öff. Gehweg

Standortlösung öffentliche UFC für Glas und Textilien (16 m²) im Wettbewerb

1.15 Lösung über Wettbewerb

Standortlösung öffentliche UFC für Glas und Textilien (16 m²) im Wettbewerb

- UFC mit 4 Behältern in Reihe
- UFC mit 4 Behältern in 2 Reihen
- UFC im Bedarfsfall mit Presse
- UFC Standort optional
- UFC Nutzung baufeldübergreifend

BESONDERE NUTZUNGEN

- 
- The image shows an aerial view of a residential development. Buildings are color-coded according to their special uses. A legend in the bottom left corner explains the color coding and dashed line markings. The legend includes:
- Gewerbe und Einzelhandel (Dark Blue)
 - Integrierte Kita (Orange)
 - Quartiershaus (Red)
 - Haus der Kirche (Pink)
 - Pflegeheim (Purple)
 - Quartiersgaragen (Grey)
 - Optionale Flächen (Blue dashed line)
 - Optionale Flächen (Orange dashed line)
- Specific buildings in the rendering include a dark blue building at the top left, a red building in the middle left, a purple building at the bottom center, and a red building on the right side. Dashed lines outline various building footprints throughout the site.

5.6.1. Gewerbliche Nutzungen

Nutzungsmischung im Quartier

Charakteristisch ist der hohe Anteil an Flächen mit einer Nutzungsmischung (→ Plan auf Seite 115). Belebte Erdgeschosszonen im Bereich der Stadtteilmitte und entlang des Stichboulevards schaffen somit ein vitales Quartier der kurzen Wege.

Die Stadtteilmitte im Umfeld des Marktplatzes ist das Zentrum des Einzelhandels und umfasst u.a. auch einen Discounter, einen Bio- und einen Drogeriemarkt. Auf der Nordseite des Stichboulevards sind weitere Läden, Gastronomie und das Modellprojekt „Meister-Meile“ vorgesehen.

Darüber hinaus sind ergänzende, **gemeinwohlorientierte Nutzungen** dezentral verteilt. Hierbei handelt es sich um das „Haus der Kirche“ am Marktplatz, das Quartiershaus am Quartiersplatz, ein Pflegeheim in der Stadtteilmitte sowie vier weitere Kitas, die in die Wohnbebauung integriert werden. Ferner werden in den Quartiersgaragen komplementäre Nutzungen vorgesehen.

Allgemeine Regeln für Nicht-Wohnnutzungen

- Die **Zulässigkeit** der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Gebietstypik (WA, MU, SO) und der straßenseitigen Feinsteuerung. Um das Stadtteilzentrum zu stärken, erfolgt u.a. an der Straßenseite zur Fußgängerzone, zum Käserbachpark und zum nördlichen Stichboulevard ein Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss. Die straßenseitige Feinsteuerung erfolgt u.a. auch für Bereiche um den Quartiersplatz, der ein weiterer Kristallisationspunkt städtischen Lebens wird.
- Die **Kfz-Stellplätze** werden anhand der Verwaltungsvorschrift „VwV Stellplätze“ errechnet und in den Quartiersgaragen untergebracht (Ausnahme Meister Meile). Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung kann die Anzahl der Stellplätze reduziert werden (ÖPNV-Bonus). Auch die Zahl der **Fahrräder** wird über die VwV-Stellplätze ermittelt.

Diese sollen überwiegend in Fahrradtiefgaragen bzw. in Fahrradräumen im EG bei den großen Märkten untergebracht werden.

- Die gewerblichen und öffentlichen Nutzungen befinden sich auf Höhe des angrenzenden öffentlichen Raums und sollen **ebenerdig** und schwellenfrei erschlossen werden.
- Für gewerbliche Nutzungen wird eine großzügige lichte **Raumhöhe** von mindestens 3,60 m empfohlen.
- Der **Eingang** sollte einladend gestaltet sein und Sichtbezüge gewährleisten. Dazu gehört eine großflächige Fassadenöffnung. Zudem können eine maßvoll abweichende Farb- und Materialwahl im Erdgeschoss und ein Rücksprung der Fassade den besonderen Charakter der Nutzung unterstützen.

Sondernutzung Meister-Meile

Im Baufeld 1.1 bietet der Handwerkerhof „Meister-Meile“ auf fünf Etagen Raum für **gestapeltes, platzsparendes Gewerbe**. Zur Zielgruppe gehören kleinere und mittlere Handwerksunternehmen, Dienstleister, Kreativwirtschaft und Startups. Das Projekt soll für die Mittelstandsförderung und die Stadtteilentwicklung positive Impulse setzen:

- Mindestens zwei Drittel der Geschossfläche ist für Gewerbe vorzusehen. Daneben sind auch kulturelle Nutzungen (Kreativkultur, Club) und Loft-Wohnungen in den Obergeschossen denkbar.
- Zum Zwecke des Gewerbes sind höhere Decken (ca. 4 m lichte Höhe im Erdgeschoss und mindestens 3 m in den Obergeschossen), verstärkte Geschossdecken, Schalldämmung und große Lastenaufzüge vorzusehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 19 m trägt den notwendigen Raumhöhen Rechnung.

- Flexible Nutzungsstrukturen bzw. flexibel nutzbare Raumeinheiten werden angestrebt und sollten durch eine modulare Bauweise vereint werden. Gerade Leichtbauwände können eine serielle Kopplung von mehreren Einheiten für einen Nutzer ermöglichen. Unterschiedliche große Einheiten zwischen 50 und 500 m² sind denkbar.
- Infrastrukturelle Einrichtungen können gemeinschaftlich genutzt werden. Die Bündelung von Betrieben ist auch ein Potenzial für Kollaboration.
- Ausnahmsweise ist hier eine eingeschossige Tiefgarage für Fahrzeuge gewerblicher Nutzung vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt ebenerdig über den Anlieferhof. Der Anlieferhof dient als Rangier- und Ladezone und für kurzzeitiges Halten. Darüber hinaus ist im Umfeld des Hochpunktes auch Außen-gastronomie denkbar. Die Gestaltung soll dem urbanen kreativen Werk-Charakter gerecht werden.
- Für die „Meister-Meile“ ist die Durchführung eines Architekturwettbewerbs geplant. Sie soll in Kombination mit dem zwölfgeschossigen Hochpunkt (z.B. für Büros) entstehen.



Vorbild Meister-Meile in Hamburg

5.6.1. Gewerbliche Nutzungen

Sondernutzung große Einzelhandelsmärkte

Mit Discounter (Verkaufsfläche: 1.250 m²), Biomarkt und Drogeriemarkt (jeweils knapp 800 m² Verkaufsfläche) befinden sich drei Märkte im Stadtteilzentrum. Die Erdgeschosslagen müssen in einen Dialog mit der Umgebung treten und Bezüge zur bestehenden baulich-räumlichen Struktur und dem Freiraum aufbauen:

- Die **Transparenz** und Offenheit in der Fassadengestaltung sind zur Belebung des öffentlichen Raums, der Präsenz und Sichtbarkeit der Märkte und für das Sicherheitsgefühl von hoher Bedeutung. Die Fassadengestaltung muss durchgängig alle Seiten des Baukörpers mitdenken und einen hohen Öffnungsgrad aufweisen. Dies gilt auch für den Anlieferungsbereich, der neben seiner funktionalen Lage auch gestalterischen Ansprüchen genügen muss.
- Eine qualitätsvolle Auswahl der **Fassadenmaterialien** und -farbe im Erdgeschoss soll unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts der Umfeldbebauung erfolgen.
- **Kfz-Stellplätze** befinden sich in der Hochgarage, die unmittelbar angrenzt (Discounter) bzw. in kurzer Entfernung liegt (Bio-, Drogeriemarkt). Die Eingangssituation muss somit v.a. auf die Bedürfnisse der Fußgänger und Fahrradfahrer eingehen, freundlich gestaltet und gut und sicher erreichbar sein.
- **Fahrräder** müssen ebenerdig untergebracht werden. Eine zurückspringende Fassade im Erdgeschoss oder ein Fahrradraum im Erdgeschoss mit großzügigen Fensteröffnungen sind denkbar. Die Lage der Radstellplätze muss einerseits eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit sicherstellen, andererseits darf sie nicht zu dominant und zu zentral zum öffentlichen Raum ausgerichtet sein (→ Vorschlag im Plan auf Seite 109).
- Bereiche zur Unterbringung der **Einkaufswagen** sollen als Bestandteil der Gebäudearchitektur konzipiert werden.
- **Additive Nutzungen** in den Märkten wie Bäcker oder Imbiss sollen eine Außenwirkung entfalten durch eigene Eingänge sowie Schaufenster und Außengastronomie.
- Die Märkte führen aufgrund ihrer Größe zu einer eingeschossigen Überbauung des Innenhofs. Die **Dächer dieser eingeschossigen Gebäudeteile** sollen als grüne, belebte Innenhöfe genutzt werden, zu dem sich die Wohnungen mit ihren privaten Freiflächen orientieren. Sie können als Terrassen oder Privatgarten für die Wohnbebauung im 1. OG genutzt werden. Auch ein gemeinschaftlicher Spielplatz auf dem Dach wird angeregt. Ansonsten ist das Dach zu begrünen. PV-Anlagen sind hier unzulässig.
- In Richtung Marktplatz ist die Gestaltung der Erdgeschosszone in Verbindung mit den **Kolonnaden** zu beachten (→ Kapitel 5.2.7.). Über diesen verbindenden baulichen Nenner werden die Märkte in das Gesamtensemble baulich eingebunden. Unter den Kolonnaden sind durch die Festsetzung eines Gehrechts Einkaufswagen, Warenauslage oder Kundenstopper unzulässig.

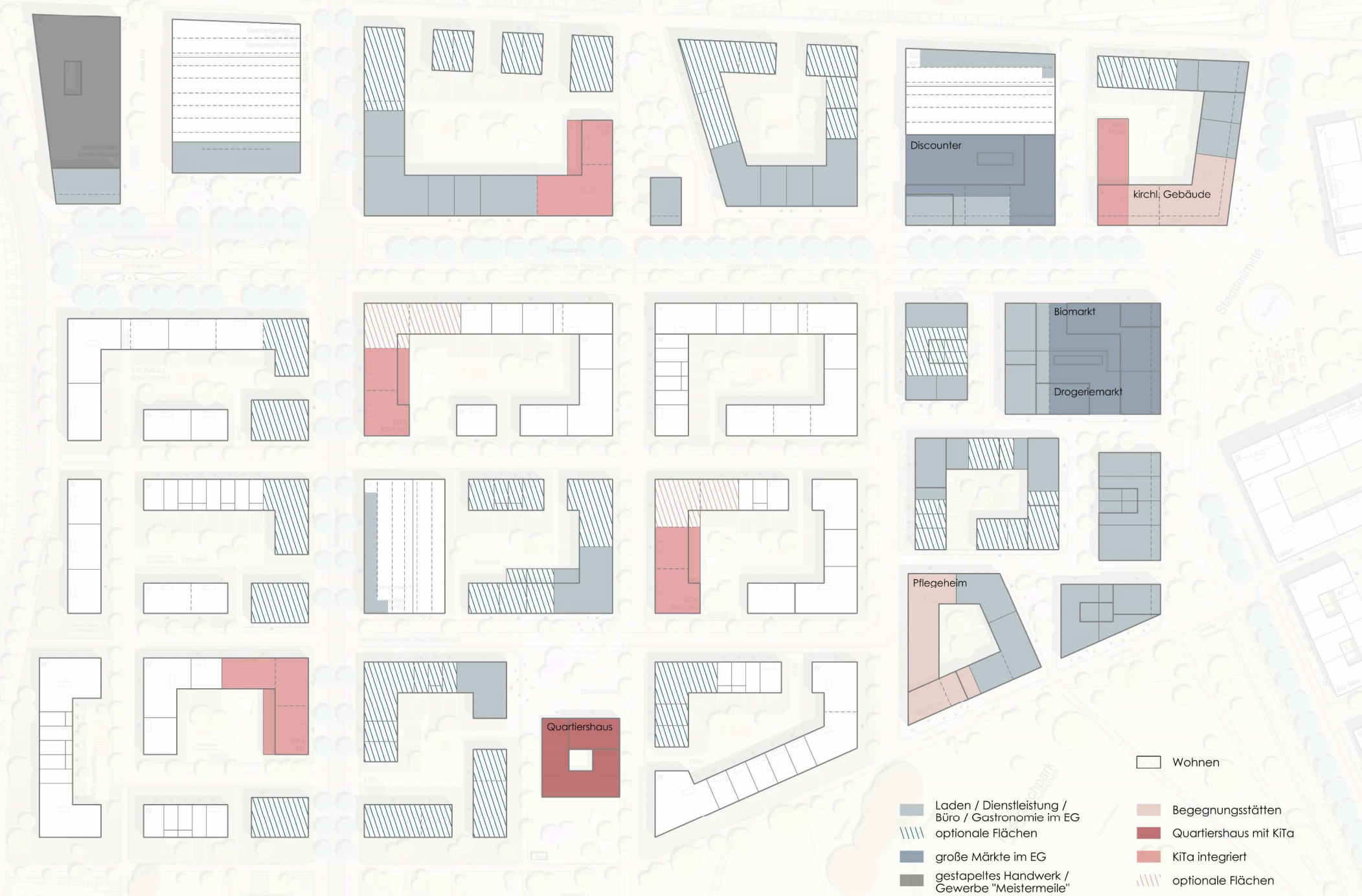


Integration gewerbliche Nutzung in Gebäude
Freiburg-Vauban



Integration Markt in Gebäude
Buggi 52 - Freiburg

Besondere Nutzungen im 1. Bauabschnitt



5.6.2. Werbeanlagen

Leitprinzipien

Im Stadtteilzentrum von Dietenbach werden aufgrund der hohen Anzahl an Ladenlokalen und Gastronomiebetrieben Werbeanlagen grundsätzlich ermöglicht. Die Wirkung von Außenwerbung darf dabei nicht unterschätzt werden. Sie kann das Stadtbild mitprägen. Hauseigentümer_innen, Gastronomen und Geschäftsinhaber_innen können im Zusammenwirken einen Beitrag für ein positives Erscheinungsbild leisten.

Werbeanlagen sollen dafür auf die jeweilige Architektur abgestimmt werden, den besonderen Städtebau der Stadtteilmitte mit der Platzbebauung, ihren Kolonnaden und auch die Freiräume (insbesondere Marktplatz) als Sozial- und Erholungsraum respektieren. Werbeanlagen haben sich daher in Gestaltung, Größe und Form der baulichen Struktur des jeweiligen Gebäudes unterzuordnen. Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zur Ausführung von Werbeanlagen sind zu beachten.

Für Gebäude, die durch mehrere Firmen genutzt werden, soll im Baugenehmigungsverfahren ein aufeinander abgestimmtes Gesamtwerbekonzept erstellt und eingereicht werden.

Allgemeine Regeln

Die nachfolgenden Regelungen entsprechen den üblichen Standards und lassen individuelle Gestaltungsfreiheiten zu:

- Grundsätzlich ist Außenwerbung nur am Gebäude mit der entsprechenden Leistung zulässig.
- Auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbung sind ausgeschlossen, um keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung zu erzeugen.
- Werbeanlagen an den Fassaden sollen nur im Bereich des Erdgeschosses sowie der Brüstungszone des ersten Obergeschosses entstehen. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Fensterflächen oder dem Dach ist explizit nicht gestattet.
- Werbeanlagen und -tafeln sind nur bis zu einer Gesamfläche von 2 m² zulässig.
- Für sich stehende Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben auszuführen und am Gebäude anzubringen. Die maximale Größe der Einzelbuchstaben beträgt 0,50 m in Höhe und Breite.

Besondere Regeln im Bereich der Kolonnaden

Ein besonderes Augenmerk muss auf die stadtbildverträgliche Anbringung von Werbeanlagen im Bereich des städtebaulichen Ensembles um den Marktplatz gelegt werden. Hier werden die Platzfassaden v.a. durch die Kolonnaden geprägt. Drei Optionen gibt es:

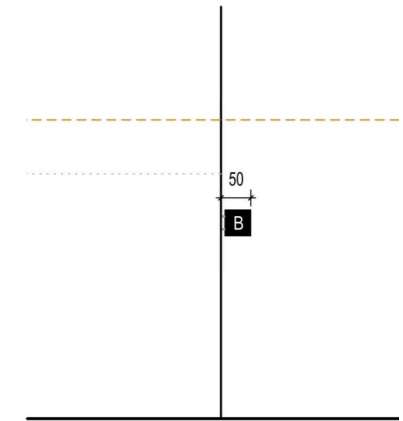
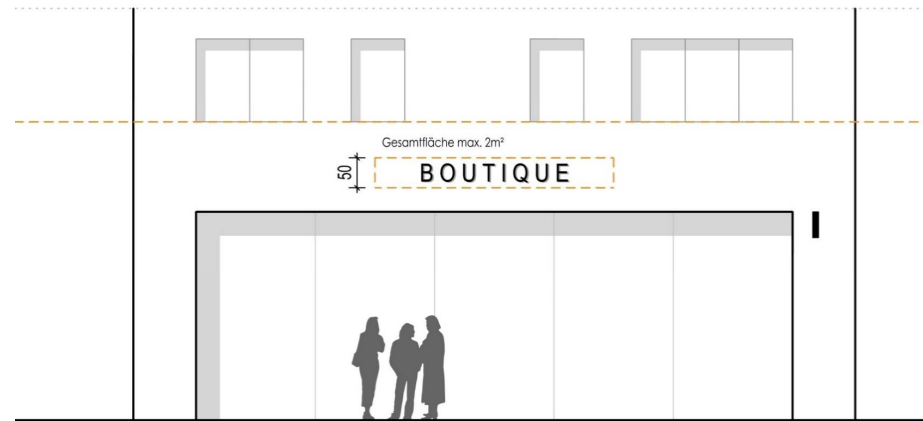
- an den Außenwänden der Kolonnaden horizontal mit Bezug zur Öffnung,
- horizontal über den Schaufenstern der Ladenlokale oder
- abgehängte Deckenschilder quer zur Laufrichtung.



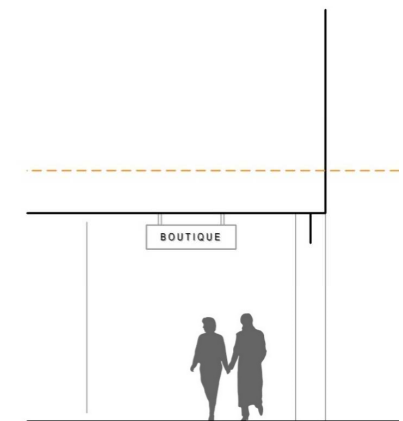
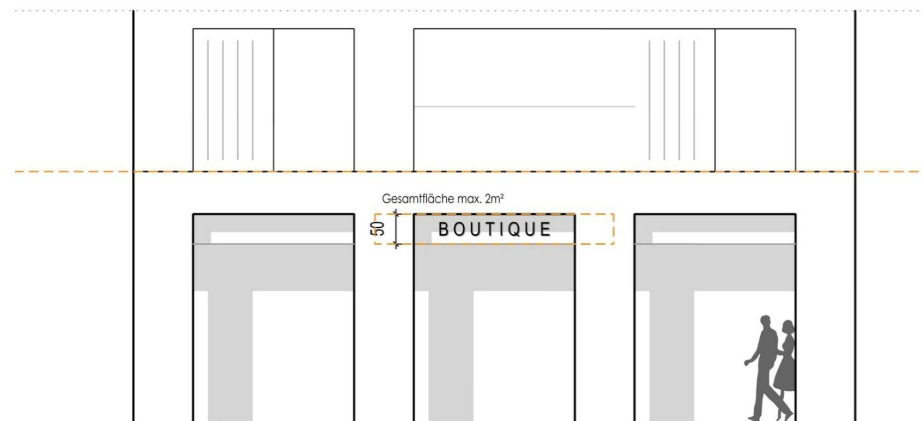
Werbeanlagen
Buggi 52 - Freiburg

5.6.2. Werbeanlagen

Regelfall: Stadtteilmitte



Sonderfall: Kolonnade



5.6.3. Integrierte Kitas

Gestaltung Nutzung

Neben dem solitären Quartiershaus mit 6-gruppiger Kita werden im 1. BA fünf Kitas in die Wohnbebauung der Blockstruktur integriert (→ Plan auf Seite 105).

Randbedingungen für die Gestaltung der Gebäude

Die viergruppigen Kitas für den U3- und Ü3-Bereich benötigen jeweils 1.000 m²

Geschossfläche, die im EG oder im EG und 1.OG untergebracht werden.

Der B-Plan ermöglicht, dass die rückwärtigen **Baugrenzen** für Kitas im Erdgeschoss in einer Tiefe von bis zu 6 m überschritten werden können. Eine Bautiefe von bis zu 20 m ist so möglich.

Auf **dem Dach des EG** sind Freiflächen der Kita für den Ü3-Bereich denkbar.

Beim Bauen sollte auf nutzungsneutrale und veränderbare **Grundrisse** geachtet werden. Sollte kein Kita-Bedarf mehr bestehen, können diese in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Ziel ist die Bereitstellung eines einladenden, hellen und **freundlichen** Gebäudes für Kinder und pädagogische Fachkräfte gleichermaßen.

Die Kita ist **inklusiv** zu konzipieren. Der Zugang erfolgt ebenerdig. Der Beachtung der einschlägigen Normen (z. B. DIN 18040, 18041, etc.) und der Entwicklung eines sinnvollen Konzepts für Barrierefreiheit und inklusive Nutzung des Gebäudes kommt eine große Bedeutung zu.

Bei der Gestaltung der Kita-Gebäude sind Maßnahmen für den **Hitzeschutz** am Gebäude zum Schutz der sensiblen Nutzungsgruppe im Besonderen zu beachten.



5.6.3. Integrierte Kitas

Außenspielfläche

Randbedingungen für die Gestaltung der Außenspielfläche

Die **Größe** der Außenspielfläche ist abhängig von der Anzahl der Kinder pro Gruppe. Bei 60 – 70 Kindern in einer 4-gruppigen Kita und der Möglichkeit, einen LBO-Spielplatz mit zu nutzen, ist die Außenspielfläche rd. 500 m² groß.

Ziel ist die **Gestaltung** einer zeitgemäßen, vielfältig nutzbaren Außenfläche, die durch ihre hochwertige Spiel- und Aufenthaltsqualität das Geborgenheitsgefühl der Kinder stärkt und ihre Entwicklung fördert.

Dabei sollen eine lebendige, fantasieanregende Gestaltsprache, eine angenehme Raum- und Flächengliederung, eine ausreichende Verschattung der Außenanlage, insbesondere durch Bäume und eine angemessene Ausstattung für eine kindgerechte Atmosphäre sorgen.

Das Außengelände soll zur Aneignung durch die Kinder einladen. Raumbildung, Ausstattung und Materialien tragen zu Identifikation und Orientierung bei.



Gestaltung eines Spielplatzes



5.7. BARRIEREFREIES WOHNEN



5.7.1. Inklusives Quartier

Rahmenbedingungen zur Sicherung eines inklusiven Quartiers

Dieterbach wird als inklusiver Stadtteil sozial nachhaltig gestaltet. Es wird auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein **Stadtteil für jede Lebensphase**, der auch ein „Alt werden im Quartier“ ermöglicht. Barrierefreies Bauen erhöht die Attraktivität von Gebäuden, von der nicht nur Menschen mit motorischen, sensorischen und kognitiven Einschränkungen, sondern grundsätzlich alle Bewohner_innen und Besucher_innen profitieren können. Den Rahmen für eine inklusive Quartiersentwicklung bilden verschiedene **Elemente** des städtebaulichen Gerüsts, die den Alltag erleichtern und eine soziale Teilhabe am Stadtleben ermöglichen. Dazu gehören z.B.:

- die Grundkonzeption als Stadtteil der **kurzen Wege** mit einer schnellen Erreichbarkeit der sozialen Einrichtungen, Geschäfte und Stadtbahnhaltestellen,
- eine inklusive Infrastruktur mit vielfältigen Orten der **Begegnung** (z.B. Marktplatz, Quartiershaus) sowie wohnortnahe Unterstützungs- und Pflegeangebote,
- die Schaffung von kleinen **sublokalen** Quartierszentren (Stadtteil der Quartiere) sowie
- die **Blockrandstrukturen**, die das individuelle Haus einbinden in einen gemeinsamen Block, der alle Bewohner_innen in einem gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof zusammenführt. Diese „Vielfalt in der Einheit“ schafft Identifikation und ein Gefühl der Gemeinschaft und der Zugehörigkeit. Soziale Netze, eine **Kultur der Nachbarschaften** und gegenseitige Unterstützung werden somit gefördert. Dies gelingt, wenn auch der gemeinschaftliche Freiraum innerhalb eines Blocks, sowie eventuell gemeinsam genutzte Räume in den Wohngebäuden, barrierefrei gestaltet und inklusiv nutzbar werden.

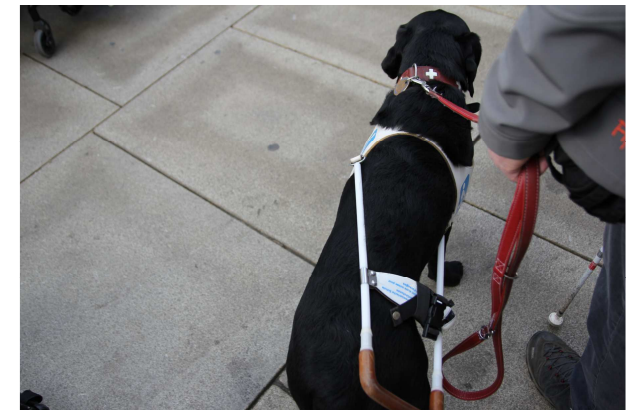
Barrierefreie Infrastruktur

Mit der barrierefreien Gestaltung der **Haltestellen** der Stadtbahn werden positive Effekte für alle Fahrgäste erzielt, auch für Menschen mit Behinderung.

Flächendeckend erfolgt die Müllentsorgung durch **Unterfluranlagen**, die eine niedrigere Einwurfshöhe haben und auch für körperlich eingeschränkte Menschen einfach bedienbar sind.

Der **öffentliche Raum** wird durchgehend barrierefrei gebaut, Leitstrukturen werden gestalterisch integriert.

Mindestens drei Prozent der **Stellplätze** werden für Menschen mit Behinderung bedarfsgerecht gestaltet (DIN 18040-3). Neben Quartiersgaragen werden in den Boulevards und der Quartiersstraße sowie an Bedarfsorten (z.B. nahe der Einkaufsmöglichkeiten am Marktplatz oder nahe am Quartiersplatz) Parkstände für Menschen mit Behinderung in regelmäßigen Abständen bereitgestellt. In einfachen Wohnstraßen können bei Bedarf Behindertenparkplätze flexibel eingerichtet werden.



5.7.2. Barrierefreies Bauen

Barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses

Die Gebäude und Wohnungen sind barrierefrei zu erschließen, das Erdgeschoss und die Innenerschließung stufenlos zugänglich zu machen.

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen gem. § 35 LBO die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Zu beachten ist, dass Vorgärten grundsätzlich an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anschließen. Viele Wohnungen im Erdgeschoss liegen rund 90 cm über dem Niveau der Straße (Hochparterre), um die direkte Einsehbarkeit zu reduzieren.

Nicht-Wohnnutzungen und bestimmte Wohnlagen in den westlichen Wohnhenkeln sind von dieser Regelung ausgenommen (→ Plan auf Seite 59). Hier besteht ein unmittelbarer ebenerdiger Zugang, so dass eine komfortable Erreichbarkeit mit einem Rollstuhl oder mit einem Kinderwagen gegeben ist. Für die **Gebäude mit Hochparterre** können aber schon wenige Stufen ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

Verschiedene **Optionen** sind denkbar, wobei der Senkrechtaufzug im Gebäude oder gebäudeintegrierte Rampenlösungen empfohlen werden:

- Die Überwindung der Höhendifferenz von 90 cm für Rollstuhlfahrer oder Kinderwagen soll vorrangig durch den **Aufzug** erfolgen (sog. Durchlader), der für die meisten Gebäude zur Erschließung der weiteren Stockwerke ohnehin benötigt wird.
- Der barrierefreie Zugang des Erdgeschosses kann in Ausnahmefällen auch an der Gebäuderückseite bzw. auf der **Garten- oder Hofseite** des Baublocks sichergestellt werden. Die privaten Freiflächen (bzw. Gartengrundstücke) sollen hierfür an die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe angeglichen werden.
- Eine **Rampe** stellt für die Nutzenden eine bequeme Lösung dar. Die gestalterische Integration ist aber herausfordernd. Die Steigung einer Rampe darf nach der DIN Norm 18040 für barrierefreies Bauen maximal 6° aufweisen, so dass lange, raumgreifende Rampenanlagen im Vorgarten die Folge sind. Bei Rampenlösungen werden daher gebäudeintegrierte Lösungen bevorzugt.
- Platzsparend ist der Einsatz einer **Hebebühne**, welche direkt neben der Treppe aufgestellt wird. Auch ein **Treppenlift** und Schrägaufzug eignet sich für die Überwindung einer Treppe zum Hochparterre. Allerdings weisen solche technischen Anlagen durch Witterung und/oder Beschädigung eine hohe Ausfallquote und einen Sanierungsbedarf auf. Sie sind zudem nicht ohne fremde Hilfe barrierefrei zugänglich und nutzbar. Sie werden daher aus Nutzer_innensicht und aus Kostengründen nicht empfohlen.

Barrierefreie Erschließung der Obergeschosse

Gesetzlich gilt, dass Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 4 Satz 2 von mehr als 13 m Aufzüge in ausreichender Zahl aufweisen müssen (§ 29 LBO). Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar, sowie selbstständig barrierefrei bedienbar, sein.

Angesichts der Zielsetzung für den neuen Stadtteil und des Regeltyps des Geschosswohnungsbaus mit vielen Wohnungen sollen in Dietenbach alle Geschosse in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Lediglich die Townhouses mit bis zu vier Wohnungen sind somit von der Aufzugspflicht aufgrund der unverhältnismäßig hohen Aufwendungen ausgenommen.

5.7.2. Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen

Grundsätzlich wird auf die Planungsempfehlungen zum Bau und zur Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen entsprechend der **DIN 18040-2** hingewiesen. Eine Wohnung ist barrierefrei, wenn sie Menschen mit Behinderung ohne fremde Hilfe in der allgemein üblichen Weise und ohne Barrieren nutzen können. Beispiele hierfür sind:

- Ebenerdiger Zugang ohne Stufen oder Schwellen,
- breite Türen (in der Wohnung mind. 80 cm lichte Breite, Eingangstüre zur Wohnung und Badezimmertüre 90-100 cm lichte Breite)
- Erreichbare Fenstergriffe, Türgriffe und Lichtschalter,
- mindestens ein Fenster mit Durchsicht aus der Sitzposition (entweder niedrige Brüstung, oder bodentief)

- ausreichend große Räume, damit sich die Bewohner_innen und ggfs. pflegende Personen ungehindert bewegen können; dabei muss auf Bewegungsflächen vor Türen und Einbauten (z.B. Dusche, Küchenzeile etc.) geachtet werden,
- ebenerdige Dusche und eine erhöhte Toilette (46 bis 48 cm Sitzhöhe)

Auf die barrierefreie Gestaltung der **Freiflächen** (z.B.) Innenhöfe wird im Kapitel 5.4 hingewiesen.

Bei Freisitzen, Balkonen und Loggien ist auf entsprechende Bewegungsflächen von mind. 120 x 120 cm zu achten. Der Bebauungsplan ermöglicht im „Quartier Frohnholz“ in der Regel eine Balkontiefe von 1,50 m bis 2,50 m, so dass private Freiflächen ohne Verlust von Wohnfläche wirtschaftlich und inklusiv geplant werden können. Loggien in dem „Quartier Mitte“ müssen den Anforderungen an ausreichend großen Bewegungsflächen genügen. Auch wenn es gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, ist ein stufenloser Zugang zu Balkon und Terrasse erwünscht.

Darüber hinaus sollten Gebäude und Wohnungen **anpassungsfähig** gebaut werden, d.h. Wohnungsgrößen veränderbar und Grundrissorganisationen flexibel sein, um sich an verschiedene Lebensphasen und verschiedene Bedürfnisse anpassen zu lassen.

Im Rahmen der **Vermarktung** sollen weitergehende Anreize hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Integration von Menschen mit Behinderungen ausgelobt werden. Durch die Konzeptvergabe der Grundstücke können gemeinschaftliche und integrative Wohnformen und -projekte (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Cluster-Wohnen) gefördert werden.



Barrierefreie Gartenelemente am Beispiel der Rollibeete

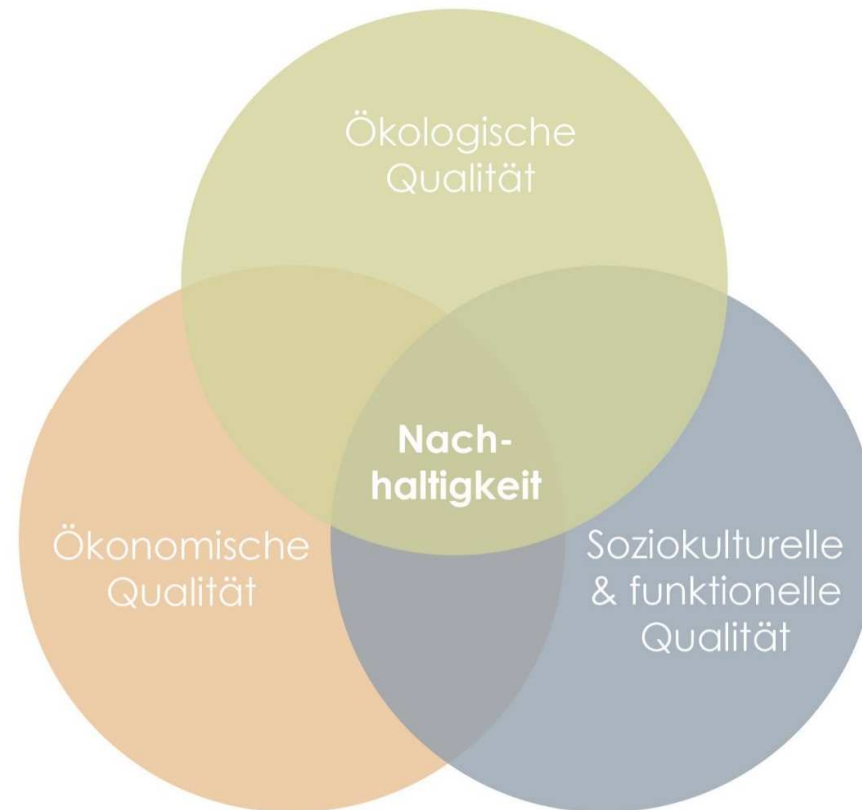


Unterfahrbare Kücheneinrichtung



Ausreichend Bewegungsfläche Küchenzeile

5.8. KLIMASCHONENDES BAUEN



5.8.1. Nachhaltige Baustoffe und Baukonstruktionen

Hintergrund

Freiburg geht im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit mit ehrgeizigen Zielen voran, um Wirtschaft und Gesellschaft bis 2035 - zehn Jahre vor der Bundesregierung - klimaneutral aufzustellen. Dieses Ziel ist nur erreichbar, wenn alle Sektoren dazu beitragen. Mit rund 40 % fallen die meisten CO₂-Emissionen durch den Bau und den Betrieb von Gebäuden an.

Energiekonzept

Zur Reduzierung des Energiebedarfs im Gebäudebetrieb und der Vermeidung des Einsatzes fossiler Energieträger wurde für Dietenbach ein innovatives Energiekonzept entwickelt, das eine Wärmeversorgung aus regenerativen Energiequellen, eine hohe Energieeffizienz der Gebäude sowie Photovoltaikanlagen für Dächer und Fassaden vorsieht.

Aspekte des nachhaltigen Bauens

Nachhaltigkeit bei der Quartiersentwicklung ist jedoch nicht nur auf die Nutzungsphase eines Gebäudes beschränkt. Eine nachhaltige Bauweise umfasst die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von seiner Herstellung bis zum Rückbau und der Entsorgung.

Vor diesem zeitlichen Horizont sind bei der Planung wirtschaftliche, funktionelle und auch ökologische Qualitäten gleichermaßen zu berücksichtigen.

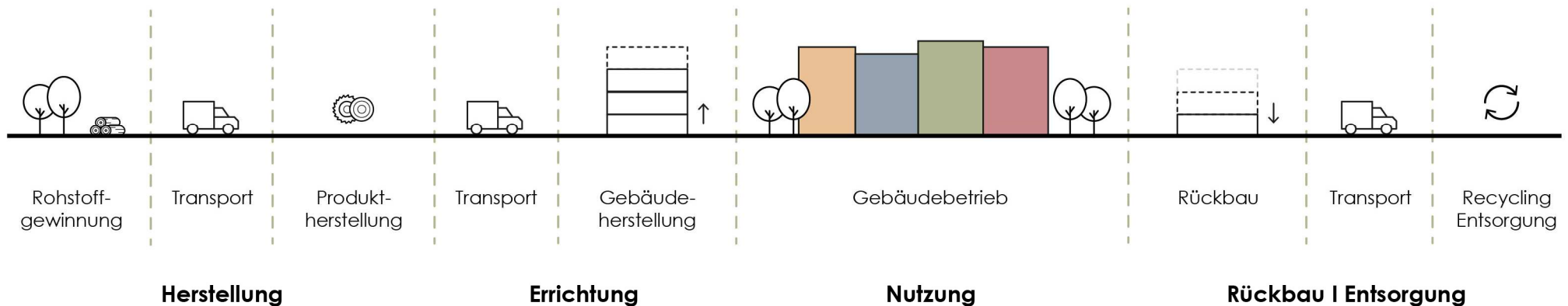
Für die Erstellung von wertstabilen und lange nutzbaren Gebäuden sind sowohl die aktuelle Funktionalität und auch die zukünftigen Nutzerbedürfnisse, die Entstehungskosten und auch sämtliche Folgekosten zu betrachten.

Eine klima- und ressourcenschonende Bauweise ist die Voraussetzung, den Nutzern ein komfortables und gesundes Umfeld zu bieten und eine intakte Umwelt für zukünftige Generationen zu erhalten.

Nachhaltiges Bauen zeichnet sich im Einzelnen durch die folgenden **Aspekte** aus:

- Planung und Herstellung einer möglichst hohen technischen Qualität der Konstruktion, da diese im weiteren Lebenszyklus nur schwer nachgerüstet werden kann; Gewährleistung von Wärme-, Feuchte- und Schallschutz, Vorkehrungen gegenüber Naturgefahren wie Sturm, Starkregen, Hagel oder Hochwasser und Grundwasser.

- Verwendung von langlebigen Baustoffen bzw. Materialien mit ähnlich langen Lebenszyklen.
- Verwendung von Baumaterialien, die im Lebenszyklus möglichst geringe Umweltwirkungen verursachen (Baustoffe aus nachwachsenden, nachhaltig erzeugten und lange verfügbaren Rohstoffen, lokal vorrätige Materialien).
- Einsatz von Recycling-Materialien (RC-Baustoffe) sowie schadstoffarmer/-freier Baustoffe.
- Berücksichtigung der Rückbau-, Trennungs- und Verwertungsmöglichkeiten der verwendeten Bauprodukte: Einbau von leicht und sortenrein trennbaren sowie wiederverwendbaren oder verwertbaren Materialien.
- Flexible Grundrisslösungen durch Einsatz leichter Trennwände oder einer in einer anderen Lebensphase durchführbaren Unterteilbarkeit in verschiedene Nutzungseinheiten.
- Suffizientes Bauen durch gemeinschaftlich genutzte, flexible Wohnräume.



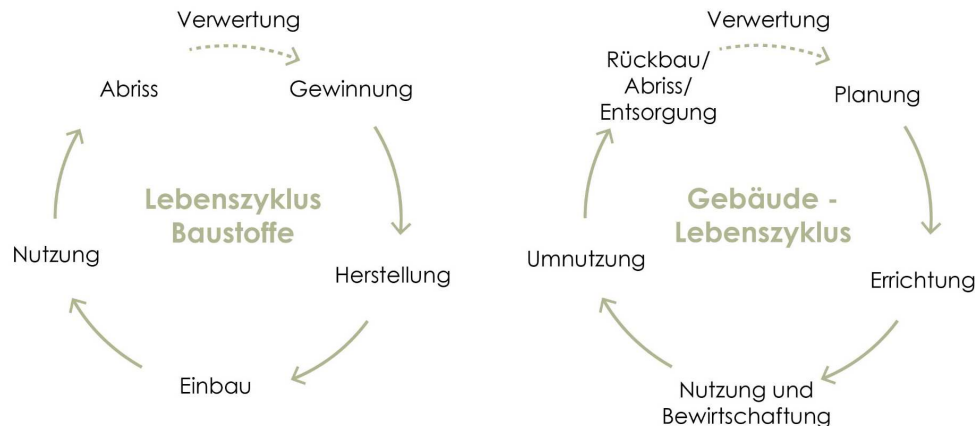
5.8.2. Graue Emissionen

Lebenszyklus eines Gebäudes und der Baustoffe

Energieverbrauch beginnt nicht erst mit der Gebäudenutzung, sondern erstreckt sich über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Sowohl bei der Rohstoffgewinnung, der Produktion und dem Transport der Baustoffe als auch bei dem Bau der Gebäude, dem Rückbau und bei der Entsorgung der Materialien werden Energie verbraucht und es werden Treibhausgase freigesetzt (graue Emissionen).

Bei optimierter Nutzungsphase liegt das größte Potenzial zur Minimierung des Energie- und Ressourcenbedarfs sowie der Treibhausgasemissionen in der Baukonstruktion und der Auswahl der dazu geeigneten Baumaterialien.

Graue Emissionen können im Rahmen einer Ökobilanzierung unter Betrachtung der Lebenszyklen der Gebäude sowie der Baustoffe ermittelt werden.



Umgang mit den „grauen Emissionen“

Zur Ermittlung der grauen Emissionen eines Bauvorhabens wurde der „Graue-Energie-Rechner“ entwickelt, den die Stadt Freiburg den Bauherr_innen zur Verfügung stellt.

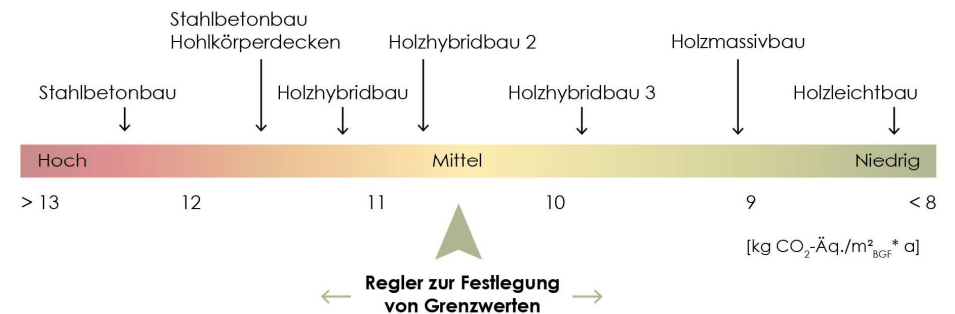
Bei dem Graue-Energie-Rechner handelt es sich um ein Programm, das Bestandteil der bei der Grundstücksbewerbung einzureichenden Unterlagen wird. Da zu diesem Zeitpunkt zumeist keine detaillierten Informationen zu den Baumaterialien vorliegen, ist der Graue-Energie-Rechner auf die Erhebung von wesentlichen Angaben zu Gebäudemäßen, geplanter Bauweise und vorgesehener Materialität der konstruktiven Bauteile ausgerichtet. Als Ergebnis werden die CO₂-Emissionen der geplanten Bauweise grafisch dargestellt.

Durch die Berechnung der grauen Emissionen macht der Graue-Energie-Rechner klimaschonendes Bauen objektiv bewertbar.

Bei einer Errichtung des Stadtteils Dietenbach komplett in Stahlbetonbauweise würde bei Betrachtung des Lebenszyklus der Gebäude ein CO₂-Ausstoß von mehr als 650.000 Tonnen entstehen. Wird die Hälfte der Gebäude in Holzrahmenbauweise erstellt, werden ca. 100.000 Tonnen CO₂ eingespart und zusätzlich über 150.000 Tonnen CO₂ gebunden.

Der Energieaufwand für die Gewinnung, Verarbeitung und den Transport von Holz ist weitaus geringer als bei Materialien wie Ziegel oder Beton. Unter der Einberechnung der CO₂-Speicherkapazitäten erweist sich Holz somit als besonders emissionsarmer Baustoff.

Mit Hilfe des **Graue-Energie-Rechners** soll potenziellen Bauherr_innen bereits in der frühen Planungsphase aufgezeigt werden, wie sich durch die Wahl der Bauweisen und Materialien Energie sparen und Treibhausgasemissionen vermindern lassen. Optimierungspotenziale können erkannt und ein Verständnis für die ökologischen Auswirkungen des Bauens geschaffen werden. Seitens der Stadt können Anforderungen an die Bauweise der Gebäude bereits bei der Ausschreibung durch die Festlegung von frei regelbaren Grenzwerten gezielt formuliert werden, um z.B. CO₂-sparende Bauweisen für gesamte Baublöcke zu forcieren.



Graue-Energie-Rechner

5.8.3. Bauen mit Holz

Hintergrund und Rahmenbedingungen

Holz ist das wohl älteste Baumaterial der Menschheitsgeschichte. Angesichts des Klimawandels setzen Architekt_innen und Bauherr_innen wieder vermehrt auf die Holzbauweise. Derzeit entstehen in der ganzen Welt sogar schon fortschrittliche Holzhochhäuser, so auch in Deutschland (z.B. CARL, Pforzheim, The Roots, Hamburg).

Bauen mit Holz wird in Baden-Württemberg künftig **einfacher**. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen BW hat eine neue Fassung der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) erlassen und im Zuge dessen eine neue Holzbau-Richtlinie (HolzBauRL) veröffentlicht. Mit dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen BW am 01.01.2023 wird brandschutzgerechtes Bauen mit Holz in Baden-Württemberg leichter als je zuvor. Zusammen mit der neu veröffentlichten Holzbaurichtlinie Baden-Württemberg sind zahlreiche Erleichterungen aufgeführt und bisher übliche Einschränkungen zurückgenommen worden.

Potenzial des Holzbaus für Dietenbach

Freiburg, die Stadt im Schwarzwald, ist bekannt als Hauptstadt für Holz und Holzbau. Die Region ist reich an Wäldern, die eine lange **Tradition** in der Holzwirtschaft haben.

Auch Gebäude in Freiburg zeugen von der handwerklichen Meisterschaft im Holzbau und prägen das Stadtbild. Holz ist nicht nur ein Baumaterial, sondern auch ein Symbol für Nachhaltigkeit und Umweltschutz.

Die Verwendung von Holz in der Architektur und im Städtebau ist daher **identitätsstiftend** für Freiburg und spiegelt die Verbundenheit der Stadt mit ihrer natürlichen Umgebung wider.

Für die konstruktiven Bauelemente im modernen Holzbau werden in der südbadischen Region hauptsächlich die im Schwarzwald typischerweise vorkommenden Holzarten Fichte und Tanne verbaut.

Eine durch die Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg durchgeführte **Analyse der Wertschöpfungskette** belegt, dass die im Radius von 100 km vorhandenen Mengen an Schnittholz und Holzwerkstoffen mehrfach ausreichen, um die Gebäude in Dietenbach komplett in Holzbauweise zu errichten. Auch die vorhandenen Produktionskapazitäten im Zimmerei- und Holzbaugewerbe decken den Bedarf weit über das erforderliche Maß ab.

Varianten des Holzbaus

Wer sich für ein Holzhaus entscheidet, dem stehen hierzu unterschiedliche Bauweisen zur Verfügung.

Von Holzhäusern spricht man bereits ab der sogenannten **Holzrahmen- und Holztafelbauweise**, wo mindestens das tragende Gerüst aus zusammengesetzten Holzbalken besteht. Die Beplankung des Holzrahmens kann mit unterschiedlichen Baustoffen erfolgen, wobei in den meisten Fällen auch für die Innen- und Außenbeplankung der Wände und Deckenelemente der Baustoff Holz eingesetzt wird. Andererseits können Wand-, Decken- oder Dachelemente aus **massiven Holzteilen** verbaut werden, in denen keine Ausfachungen mit anderen Materialien bestehen und die auch nicht nachträglich beplankt werden.

Diese beiden Extreme werden als **Holzleichtbau** und **Massivholzbau** bezeichnet.

Der moderne Holzbau setzt zudem auf einen Mix der Materialien mit Beton und / oder Stein. Bauweisen, in denen Holz zwar ein wesentliches, aber nicht das einzige Baumaterial darstellt, werden **Holzhybridbauweisen** genannt.

Vorteile des Holzbaus

Im modernen Holzbau werden Gebäude präzise geplant, vorgefertigt und vor Ort in kurzen Bauzeiten errichtet. Die konstruktiven Maßnahmen des modernen Holzbaus erfüllen alle gesetzlichen Vorgaben des Wärme-, Feuchte- Brand- und Schallschutzes. Gut erhaltene Fachwerkhäuser zeigen auf, dass Holzbauten eine Lebensdauer von mehreren Jahrhunderten erreichen können.

Als nachwachsender Rohstoff sowie aufgrund seiner regionalen Verfügbarkeit und seiner Fähigkeit, CO₂ zu binden, ist Holz der ideale Baustoff für eine klima- und ressourcenschonende Bauweise und wird für Dietenbach in hohem Umfang angestrebt.



Holzbau mit innenräumlichen Qualitäten

5.8.4. Serielles Bauen

Rahmenbedingungen

Seriell Bauen - Chancen und Risiken für Dietenbach

Bei der seriellen und modularen Bauweise werden großteilige Wand-, Decken-, Boden-, Dach- und Fassadenelemente oder ganze raumbildende Module bzw. Raumzellen werkseitig **vorgefertigt** und auf der Baustelle zusammengefügt oder montiert. Die Vorfertigung ist industriell geprägt und zeichnet sich durch standardisierte, (teil-)automatisierte, serielle (wiederholbare) und güteüberwachte Fertigungsschritte aus; sie findet in der Regel gewerkeübergreifend statt. Den Bauweisen liegen digitalisierte und integrierte Planungs- und Fertigungsprozesse zugrunde.

Chancen

In Dietenbach soll schnell und effizient bezahlbarer Wohnraum entstehen. 50 % aller Wohnungen sollen als geförderte Mietwohnungen realisiert werden. Daneben soll die regionale Wertschöpfungskette gestärkt und das ressourcenschonende Bauen mit Holz gefördert werden. Im Zusammenhang hiermit stellt das serielle und modulare Bauen eine Chance für Dietenbach dar. Serielles Bauen ist geprägt von Standards und der Rationalisierung des Bauens durch hohe Wiederholungsraten und dann sinnvoll, wenn sehr große Stückzahlen produziert werden. Somit könnten dank der Vorfertigung kürzere und effizientere Bauphasen sowie Kostenersparnisse entstehen und die CO₂-Bilanz über den Lebenszyklus verringert werden. Je höher der Vorfertigungsgrad, desto weniger Personal wird benötigt, so dass die Rationalisierung auch gegen Fachkräftemangel hilft, der eine schnelle Aufsiedlung von Dietenbach ebenfalls gefährden kann.

Risiken

Dietenbach soll ein lebendiger und lebenswerter Stadtteil werden, der unterschiedliche Zielgruppen und Bauherrenmodelle ansprechen soll (z.B. Baugruppen, gemeinschaftliche Wohninitiativen). Damit geht auch die Mitbestimmung und Teilhabe bei der Entwicklung des Bauprojektes einher. Die Wohnumfeldqualität sowie die Identifikation mit dem Stadtteil und dem eigenen Haus werden durch ein abwechslungsreiches Fassadenbild gefördert und schaffen ein Gefühl der Zugehörigkeit und Bindung. Leitprinzipien von Dietenbach, wie die kleinteilige Parzellierung als Gegenpol zum klaren Quartiersgrundriss, die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäude und Abgrenzung zum Nachbarn oder die vertikale Gliederung zur Auflockerung der städtebaulichen Dimensionen verhindern gleichförmige und identitätslose Räume. Qualitätsvoller Städtebau trägt auch zu einer Wertbeständigkeit der Gebäude und langfristigen Stabilität des Quartiers bei.

Randbedingungen und Zielsetzung

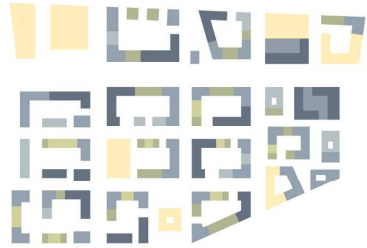
Grundsätzlich muss sich das Bauen am **baurechtlichen Rahmen** des Bebauungsplans Dietenbach – Am Frohnholz orientieren und die Festsetzungen zu z.B. Geschossigkeit, Gebäudehöhe oder auch die engen Baukörperfestsetzungen durch Baulinien und -grenzen beachten. Einzelgebäude stehen zudem in der räumlichen Einheit eines Baublocks, in dem auch Querschnittsaufgaben wie eine gemeinsame Fahrradtiefgarage hochbauliche Abstimmungen mit den Anliegern bedingen.

Seriell gefertigte Raummodule, die bereits mit vier Wänden, Decke und Boden sowie mit Fenstern, Türen, Bodenbelägen und Installationen ausgestattet sind (3D), kommen angesichts der Ziele und Randbedingungen für Dietenbach kaum in Frage. Derartige Raumeinheiten verfügen auch nicht über einen Keller, sind mit hohen Transportaufwendungen verbunden und schränken in Bezug auf die Abmessungen die Typologievielfalt stark ein, da die einzelnen Module beim Transport auf dem Tieflader unter Brücken und durch Tunnel passen müssen. Zudem bieten Sie wenig Raum für Individualität.

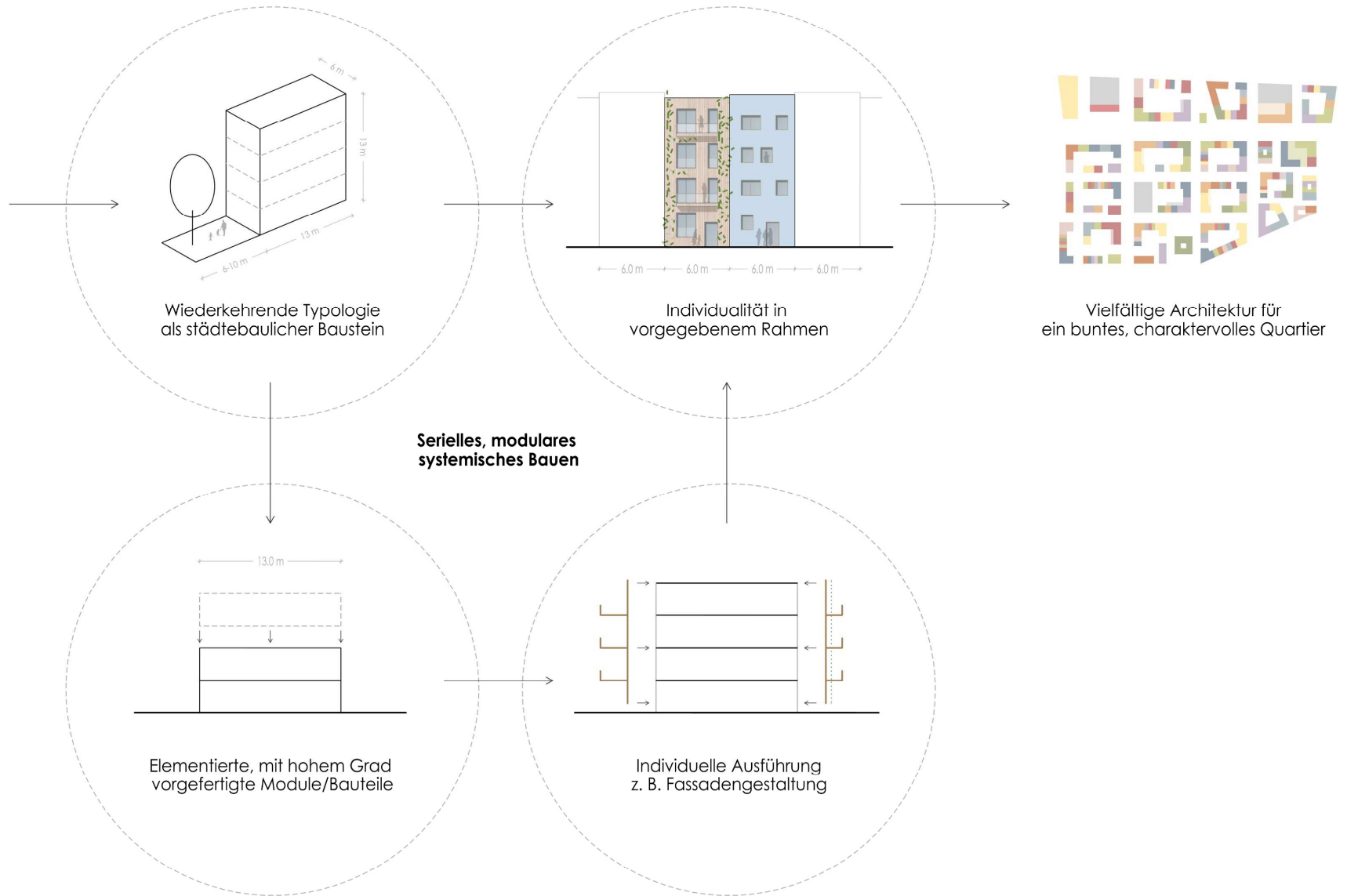
Ziel für Dietenbach ist, die Individualisierung von Gebäuden und eine hohe Vorfertigung von Bauteilen (wie z.B. Wänden, Decken etc.) miteinander sinnvoll zu verbinden. Dafür wurde der Städtebau und die Parzellierung zur Ermöglichung einer „**Gebäudeserie Dietenbach**“ aufbauend auf die in Kap. 5.2.2. dargestellten Gebäudetypen angepasst.

5.8.4. Serielles Bauen

Serielles Bauen und bauliche Vielfalt



Verteilung von Wohntypologien für ein sozial durchmischtes Quartier



5.8.4. Serielles Bauen

Gebäudeserie Dietenbach

Die Gebäudeserie „Dietenbach“ besteht aus einer **Wiederholung von gleichen Gebäudetypen**, die in den dargestellten Lagen in ihrer Grundkonstruktion immer wieder annähernd gleich errichtet werden könnten.

Diese Gebäudetypen erleichtern jeweils das Bauen in Serie und die Vorfertigung entsprechender Bauteile (z.B. Wand und Decken), da sie

- in der Regel die gleichen Maße und Geschossigkeiten aufweisen,
- rechtwinklig in der Reihe oder einzelstehend errichtet werden und somit außerhalb der spitzwinkligen oder „Um 's Eck-“Lagen liegen, die individuelle Bauteile erfordern würden,
- in der Regel für das Wohnen vorgesehen sind, d.h. unterschiedliche Nutzungen in den einzelnen Geschossen (z.B. Kita, Ladenlokal) mit individuellen Anforderungen (z.B. Raumhöhe, Grundrisse) vermieden werden,
- Varianten von verschiedenen Wohnungsgrößen auf einem Geschoss abbilden und die Geschossgrundrisse dann identisch nach oben kopiert werden können,
- Kalt-/Warmübergänge an der Fassade durch rückspringende Balkone eher vermeiden können, da sie in der Regel außerhalb exponierter Lagen (z.B. Stadtteilmitte) liegen und daher geringere raumbildende Anforderungen im Sinne von Loggien bestehen.

Der Grundaufbau der Typen könnte mit den elementierten, vorgefertigten Bauteilen identisch sein. Architektur, Rohbau- und Ausbauplan, Haustechnik- und Elektroplan müssten nur einmal entwickelt und geprüft werden und könnten dann mehrfach wiederholt werden. Es muss somit nicht jedes Einzelgebäude immer wieder neu erfunden bzw. entworfen werden.

Im Wissen um diese Gebäudeserie kann eine frühzeitige Kooperation von Bauherr_innen, Bauträgern, Planungsbüros mit den Präfabrikanten und ausführenden Gewerken angestrebt werden.

Die Individualität und damit auch Adressbildung der Gebäudetypen muss über die individuelle Gestaltung der Fassade erfolgen. Hier sollte ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bestehen hinsichtlich Materialität, Farbgebung und Auskragungen, so dass im Ergebnis ein buntes, charaktervolles Quartier entsteht (→ Kap. 5.2.6.).



Serieller Holzbau in der Aufrichtungsphase
Freiburg-Schildacker

Darüber hinaus gibt es **ähnliche Gebäude**, die zusammenhängend, als Gebäudepaar oder am Blockende gegenüberliegend ein großes Potenzial für eine Wiederholung besitzen. Auch die Quartiersgaragen eignen sich für die Errichtung in modularer Systembauweise.

Die Potenziale der seriellen Bauweise sollen bei der konkreten Ausrichtung der Vermarktung berücksichtigt werden.

Es verbleiben die großen **solitären Sonderbaukörper** und der **große Geschosswohnungsbau** im Baublock. Diese sind aufgrund ihrer Lagen, unterschiedlicher Maße und Formen sowie der gemischten Nutzungsstruktur als wiederholender Typ ungeeignet. Sie können aber aufgrund ihrer Größe und Kompaktheit die Baufläche ökonomischer nutzen als kleinere Einzelgebäude und weisen in der Regel auch niedrigere Bau- und Betriebskosten auf.



Serielles Bauen mit Holz

Gebäudeserie Dietenbach



Typ 1
6 x 13 m
31 Stück



Typ 2
8,5 x 13 m
4 Stück



Typ 3
9 x 13 m
12 Stück



Typ 4
11,5 x 13 m
7 Stück



Typ 5
13 x 13 m
11 Stück



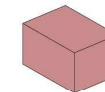
Typ 6
15,5 x 13 m
6 Stück



Typ 7
20 x 13 m
8 Stück



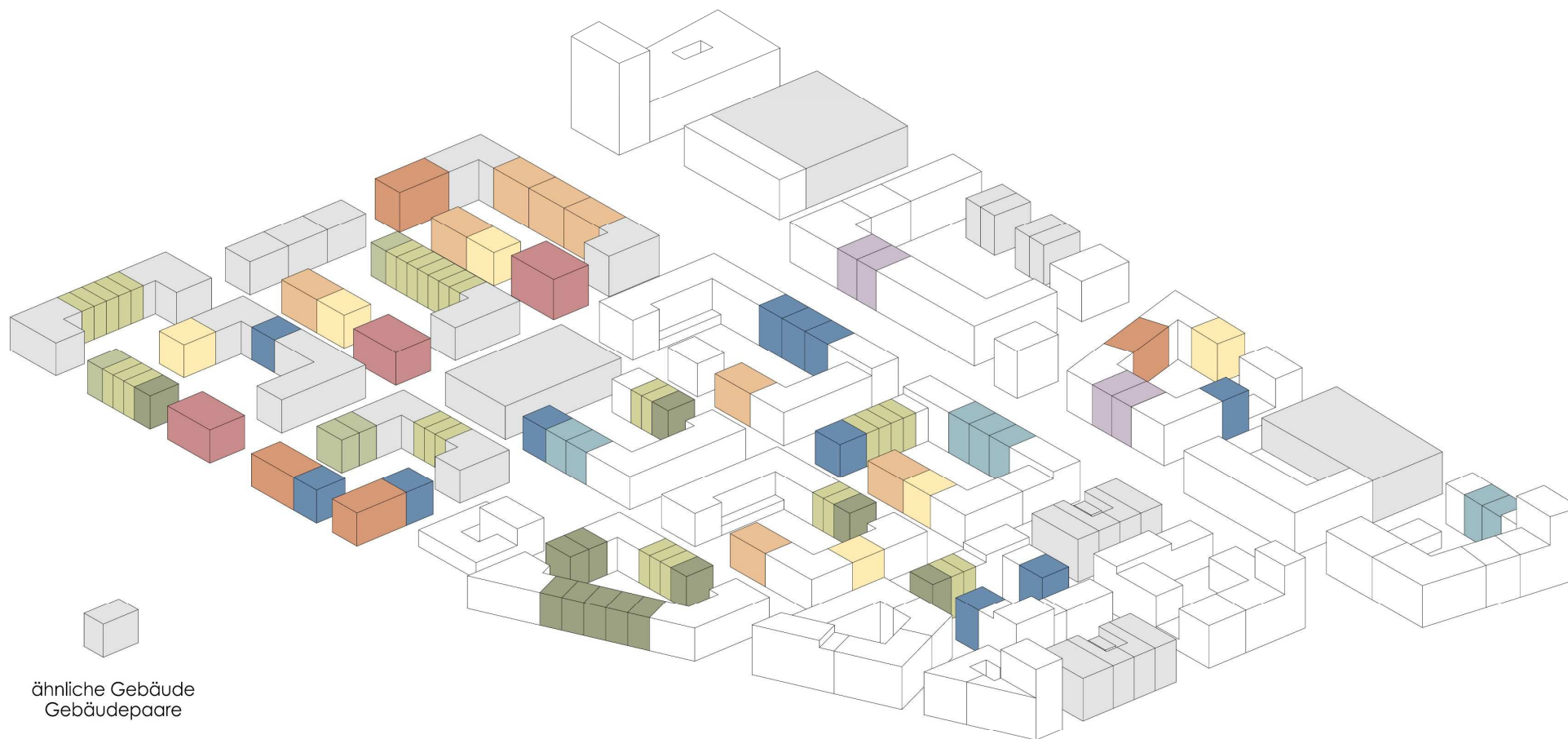
Typ 8
24 x 13 m
4 Stück



Typ 9
24 x 17 m
3 Stück



Typ 10
11 x 17 m
4 Stück



6. Ausblick: Eine Vision ist Wirklichkeit geworden

Ein Spaziergang durch das erste Quartier im Jahr 2035



“ Natur, Luft und Bewegung im Käserbachpark “

Frühling 2035: Inzwischen sind im 1. Bauabschnitt fast alle Wohnungen des ersten Quartiers Frohnholz bezogen. In der neuen **Schule für alle** lernen Schüler_innen seit fünf Jahren in Lernlaboren statt in Klassenzimmern. Die neuen **Stadtteilparks** bieten ein Stück Natur in der Stadt, frische Luft sowie Bewegung und Begegnung. Im Umfeld des Marktplatzes wird noch gebaut. Bald geht es auch nordöstlich der Dietenbachaue los. 2042 soll alles fertig sein.

Der Pioniergeist ist zu spüren. Besonders am **Quartiersplatz**, dem Herzstück des Quartiers Frohnholz. Auf dem Platz herrscht ein buntes Treiben. Die Marktbesucher bauen gerade ihre Stände auf. Bewohner_innen sitzen unter Bäumen an den Tischen des Nachbarschaftscafés, das sich seit 5 Jahren zum Treffpunkt für den Quartiersklatsch entwickelt hat. Der Lebensmittelladen am Platz bietet auf kleiner Fläche eine **Nahversorgung** im wortwörtlichen Sinne. Wohnungen sind schließlich nie weiter als 300 m entfernt. Über den Platz verläuft die Quartiersstraße, aber eigentlich ist es umgekehrt. Der Platz schluckt die Straße und auch die Vorzonen des Cafés verschmelzen mit den Oberflächen des Platzes.



“ Quartiersklatsch im Nachbarschaftscafé “

Im **Quartiershaus** am Platz herrscht ein reges Kommen und Gehen. Aus der Kita und vom Spielplatz ist das Lachen und Quieten der Kinder zu vernehmen. Im Quartiersbüro stecken die Vertreter_innen der Quartiersarbeit ihre Köpfe zusammen, um die nächsten Schritte zur weiteren Gestaltung des Marktplatzes zu besprechen, der in den nächsten Jahren fertig werden soll. Abends steigt das Stadtteilstfest im großen Saal.

Die Menschen fahren vor allem Fahrrad oder laufen zu Fuß. Noch schneller geht es mit der **Tram**. Diese wurde mit dem 500sten Bewohner im Quartier in Betrieb genommen und schwebt entlang des Stichboulevards leise auf einem grünen Teppich im 5-Minuten-Takt durch Dietenbach. Die Haltestellen sind zu Fuß schnell erreichbar.

Doch es geht nicht immer ohne Auto. Die eigenen PKWs werden nicht in Carports auf dem eigenen Grundstück, sondern in **Quartiersgaragen** abgestellt. So entsteht Nachbarschaft auch mal zufällig - auf dem Fußweg von der Hochgarage zur eigenen Wohnung. Autos sind im öffentlichen Raum wenig zu sehen.



“ Begegnungen auf dem Weg zum Auto “

Nur die grünen Carsharing-Autos und die roten Frelo-Stationen in den Seitenbereichen stechen ins Auge. Hier und da hält ein Auto zum Be- und Entladen oder ein Kastenwagen der Handwerker, die eine Küche fertigbauen oder Parkett verlegen. Ansonsten ist der Autoverkehr abseits der Hauptverkehrsstraßen überschaubar.

Besonders auffällig wird das in den **Wohnstraßen** des ersten Quartiers. Eigentlich sind es Verkehrsräume, tatsächlich aber erweiterte Stadt- und Freiräume. Kinder spielen in Spielzonen, Nachbarn halten ein Schwätzchen. In den Seitenbereichen zwischen den Straßenbäumen stehen Bänke statt Autos. Die vielen neu gepflanzten Bäume sind noch jung, werfen aber schon Schatten. Statt Schottergärten und Zäunen sind die Häuser von einladenden, grünen Vorgärten mit niedrigen Hecken gesäumt. Daneben unterstützen grüne Einengungen, Balkone, die mit Blumen überquellen, Ranken und hier und da Fassadengrün den **grünen Charakter** der Straßenräume.



“ Spielen in der Wohnstraße “

Die **Orientierung** im Quartier ist einfach. Eine Wohnstraße sieht anders aus als eine Quartiersstraße, die wiederum anders aussieht als der Ringboulevard. Und wenn das nicht hilft, reicht ein Blick nach oben. Hochpunkte setzen an markanten Orten Akzente und erleichtern die Orientierung.

Die **Dachlandschaft** ist von der Straße aus nicht zu sehen, aber zu einer Marke des neuen Quartiers geworden. Vollgepackt mit Photovoltaik für die solare Energie setzen die Dächer Maßstäbe und sorgen nebenbei zuverlässig für niedrige Nebenkosten. Und hier und da generieren sie auch soziale Energie. Manche Bewohner_innen haben lieber Solarmodule an der Fassade angebracht und dafür Flächen auf dem Dach für Gärten und Terrassen freigemacht.



“ Sommerfest im Hof “

Das Quartier wirkt aufgeräumt und strahlt Ruhe aus. Dazu tragen Details bei, wie z.B. die Müllentsorgung oder die Fahrradunterbringung. Statt vieler Mülltonnen am Straßenrand sind Müllcontainer unterirdisch platziert und beanspruchen weniger sichtbaren Raum. Räder verschwinden über Rampen in den Untergeschossen der Gebäude. Weitere **Nebenanlagen** sind nur selten zu sehen.

Zur Ruhe trägt aber auch die **Grundstruktur** mit vielen rechten Winkeln bei. Eintönig ist das nicht. Als Gegenpol zum klaren Quartiersgrundriss lockern die einzelnen Gebäude die Strukturen auf. Sie weisen in ihren Höhen und Breiten immer wieder Ähnlichkeiten auf, sind aber **individuell** gestaltet, häufig mit Holz und bunt. Die Fassaden sind ablesbar und grenzen sich zum Nachbarn ab - mein Haus, meine Adresse.



“ Alles blüht im Gemeinschaftsgarten “

Unterschiedliche Gebäudetypen, Bauherr_innen und Nutzer_innen finden in einem **Baublock** als Einheit zusammen. Der **Gemeinschaftshof** im Blockinneren ist das soziale Herz der Nachbarschaft. Und ein grünes Herz. Viele Bäume wurden gepflanzt, die hier tief wurzeln dürfen, weil der Hof nicht für Autogaragen unterbaut wurde. So entstehen kleine Kühloasen mitten in der Wohnbebauung. Jeder Hof sieht anders aus. Die Blockgemeinschaften haben sich ihren eigenen Hof kreiert mit Gemeinschaftsgärten, Sitz- und Grilldecken und Spielplätzen. Wer es privater mag, zieht sich auf die weit auskragenden Balkone zurück. Es lebt sich schön in Dietenbach.

So oder so ähnlich könnte es aussehen – das erste Quartier Frohnholz im Jahr 2035.

Der planerische Rahmen für das Quartier wurde in den 20er Jahren gesetzt. Die Bauherr_innen, Architekt_innen und v.a. auch Bewohner_innen haben diesen Rahmen mit Ideen und Leben gefüllt und ihrem Quartier 10 Jahre später einen **eigenen Stempel** verpasst.

7. ANHANG



7.1. Exkurs Bäume für private Freiflächen

GROSSBÄUME / BÄUME 1. ORDNUNG

Wuchshöhe: Nach 20 Jahren ca. 20 m

Eignung: Für nicht unterkellerte große Hofflächen, im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum

Botanischer Name	Deutscher Name	Anspruch
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	anspruchlos
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	robust, stadtfest, verträgt Trockenzeiten
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane	robust, stadtfest, verträgt Trockenzeiten
Quercus robur	Stieleiche	robust, stadtfest, verträgt Trockenzeiten
Quercus cerris	Zerreiche	robust, stadtfest, verträgt Trockenzeiten
Tilia cordata	Winter-Linde	hitzeverträglich



Beispiel: Gewöhnliche Esche



Beispiel: Ahornblättrige Platane

7.1. Exkurs Bäume für private Freiflächen

MITTELKRONIGE BÄUME / BÄUME 2. ORDNUNG

Wuchshöhe: Nach 20 Jahren ca. 15 m

Eignung: Für nicht unterkellerte Hofflächen, im gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum und großen Privatgärten

Botanischer Name	Deutscher Name	Anspruch
Acer platanoides, 'Farlake's Green', 'Cleveland', 'Crimson King', 'Emerald Queen', 'Fairview', 'Olmsted'	Spitz-Ahorn (Sorten)	robust, standorttolerant
Acer campestre Sorten wie 'Elsrijk' oder 'Green Column'	Feldahorn	robust, verträgt Trockenzeiten
Acer rubrum	Rotahorn	robust, verträgt Trockenzeiten
Alnus incana	Grauerle oder Weißerle	robust, verträgt Trockenzeiten
Alnus spaethii	Purpurerle	robust, verträgt Trockenzeiten
Carpinus betulus, 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'	Hainbuche (Sorten)	robust, standorttolerant
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum	robust, verträgt Trockenzeiten
Corylus colurna	Baumhasel	robust, verträgt Trockenzeiten
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche	robust, verträgt Trockenzeiten
Gleditsia triacanthos	Gleditschie, Lederhülsenbaum	robust, verträgt Trockenzeiten
Juglans regia	Walnuss	hitzeverträglich
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	bedingt stadtklimaverträglich
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	robust, verträgt Trockenzeiten
Prunus avium Var. avium	Vogel-Kirsche	bedingt stadtklimafest
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	robust, verträgt Trockenzeiten
Salix alba	Silber-Weide	anspruchlos
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	robust, verträgt Trockenzeiten
Sorbus intermedia	Echte Mehlbeere	robust, verträgt Trockenzeiten
Sorbus domestica	Schwedische Mehlbeere	robust, verträgt Trockenzeiten
Sorbus torminalis	Elsbeere	robust, verträgt Trockenzeiten
Tilia cordata 'Erecta', 'Rancho', 'Greenspire'	kleinblättrige Linde (Sorten)	robust, verträgt Trockenzeiten
Tilia euchlora	Krim-Linde	robust, verträgt Trockenzeiten
Tilia mandshurica	Manschurische Linde	robust, verträgt Trockenzeiten



Beispiel: Purpurerle



Beispiel: Hainbuche

7.1. Exkurs Bäume für private Freiflächen

MITTELKRONIGE BÄUME / BÄUME 3. ORDNUNG

Wuchshöhe: Nach 20 Jahren ca. 10 m

Eignung: Für nicht unterkellerte Hofflächen, für gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum und großen Privatgärten

Botanischer Name	Deutscher Name	Anspruch
Acer campestre ‚Fastigiata‘, ‚Huibers Elegant‘	Feldahorn (Sorten)	robust, verträgt Trockenzeiten
Acer opalus	Schneeball-Ahorn	robust, verträgt Trockenzeiten
Celtis siliquastum	Gemeiner Judasbaum	robust, verträgt Trockenzeiten
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	robust, verträgt Trockenzeiten
Crataegus laevigata ‚Pauls Scarlet‘	Rotdorn	robust, verträgt Trockenzeiten
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfeldorn	robust, verträgt Trockenzeiten
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulen-Weißdorn	robust, verträgt Trockenzeiten
Fraxinus ornus	Blumenesche	robust, verträgt Trockenzeiten
Koelreuteria paniculata	Blasenesche	robust, verträgt Trockenzeiten
Prunus mahaleb	Felsenkirsche	robust, verträgt Trockenzeiten
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘	Trauben-Kirsche	robust, verträgt Trockenzeiten
Prunus cerasifera ‚Nigra‘	Blutpflaume	robust, verträgt Trockenzeiten
Prunus avium ‚Plena‘	Vogelkirsche	bedingt stadtklimafest
Sorbus aria ‚Magnifica‘ und thuringiaca ‚Fastigiata‘	Mehlbeere; Thüringische Mehlbeere	robust, verträgt Trockenzeiten
Sorbus badensis	Badische Mehlbeere	robust, verträgt Trockenzeiten
Sorbus aucuparia	Eberesche	robust, verträgt Trockenzeiten
Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide	robust, verträgt Trockenzeiten
Gleditsia triacanthos ‚Sunburst‘	Gold-Gleditschie	robust, verträgt Trockenzeiten
Pyrus salicifolia ‚Pendula‘	Hängende Wildbirne	robust, verträgt Trockenzeiten
Ulmus pumila	Siberische Ulme	verträgt Trockenheit

Schmalkronige Säulenformen

Botanischer Name	Deutscher Name	Anspruch
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Säulen-Hainbuche	robust, verträgt Trockenzeiten
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säuleneiche	verträgt Trockenheit
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche	robust, verträgt Trockenzeiten
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche	robust, verträgt Trockenzeiten

Obstgehölze zum Verzehr

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus Sorten	Apfel
Prunus spec.	Kirsche
Pyrus spec.	Birne
Prunus domestica	Pflaume
Prunus var.	Aprikose/ Pfirsich
Juglans regia	Walnuss



Beispiel: Felsenkirsche



Beispiel: Säuleneiche

7.1. Exkurs Bäume für private Freiflächen

STRÄUCHER

Botanischer Name	Deutscher Name	Anspruch
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	anspruchloser Wildstrauch
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	anspruchloser Wildstrauch
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch	anspruchloser Gartenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche	robust, verträgt Trockenzeiten
Cornus sanguinea	Röter Hartriegel	anspruchloser Gartenstrauch
Corylus avellana	Hasel	anspruchloser Wildstrauch
Crataegus monogyna bzw. Crataegus laevigata	Eingriffeliger bzw. Zweigriffeliger Weißdorn	anspruchloser Wildstrauch/ Schnitthecke
Elaeagnus x ebbingei	Wintergrüne Ölweide	anspruchloser Gartenstrauch/ Schnitthecke
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	anspruchloser Gartenstrauch/ Schnitthecke
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch	anspruchloser Gartenstrauch
Rosa canina	Hunds-Rose	anspruchloser Wildstrauch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	anspruchloser Wildstrauch
Salix caprea	Sal-Weide	anspruchloser Wildstrauch
Salix viminalis	Korb-Weide	anspruchloser Wildstrauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	anspruchloser Wildstrauch
Spiraea arguta	Braut-Spierstrauch	anspruchloser Gartenstrauch
Spiraea japonica	Japanischer Spierstrauch	anspruchloser Gartenstrauch
Taxus baccata	Immergrüne Eibe	immergrüne Schnitthecke
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	anspruchloser Gartenstrauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	anspruchloser Wildstrauch
Viburnum opulus Sorte wie `Roseum`	Gewöhnlicher Schneeball	anspruchloser Gartenstrauch
Weigela florida	Liebliche Weigelie	anspruchloser Gartenstrauch

Heckengehölze für geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name	Anspruch
Acer campestre	Feld-Ahorn	sommergrüne Schnitthecke
Crataegus monogyna	Weißdorn	sommergrüne Schnitthecke
Carpinus betulus	Hainbuche	sommergrüne Schnitthecke
Fagus sylvatica	Rotbuche	laubhaltende Schnitthecke
Elaeagnus x ebbingei	Wintergrüne Ölweide	immergrüne Schnitthecke
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	immergrüne Schnitthecke
Taxus baccata	Immergrüne Eibe	immergrüne Schnitthecke



Beispiel: Kupfer-Felsenbirne



Beispiel: Weißdorn

7.2. Abbildungsverzeichnis

Das Bild- und Kartenmaterial wurde durch K9 Architekten in Abstimmung mit der Projektgruppe Dietenbach erstellt. Die Visualisierungen wurden durch LINK3D angefertigt. Die Fotos stammen von K9 Architekten oder der Stadt Freiburg.

Folgende Abbildungen beinhalten hiervon abweichende Quellen:

- Abb. S. 30-31 - Visualisierung und Lageplan: Architekturbüro Spiecker Sautter Lauer/ noi architektur
- Abb. S. 39 - Foto: ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartG mbB / Robert Wenk
- Abb. S. 62 - Foto Mitte: Sacker Architekten
- Abb. S. 72 - Foto Mitte: BuGG, G. Mann
- Abb. S. 78 - Grafik: Viktoria Maly, Energieagentur Regio Freiburg GmbH
- Abb. S. 79 - Grafik: Viktoria Maly, Energieagentur Regio Freiburg GmbH
- Abb. S. 79 - Foto links: EGS-plan, Stuttgart
- Abb. S. 79 - Foto rechts: Bundesverband GebäudeGrün
- Abb. S. 80 - Foto oben: Bugg, G. Mann
- Abb. S. 80 - Foto Mitte: Steininger Architekten, Freiburg
- Abb. S. 80 - Foto unten: Treberspurg & Partner
- Abb. S. 113 - Foto: N. Alms, Fa. ISOHAUS GmbH & Co. KG und HWK/Photo-Schomburg
- Abb. S. 114 - Foto links: Weissenrieder Architekten
- Abb. S. 116 - Foto: Weissenrieder Architekten
- Abb. S. 123 - Foto links: Rollibeete / Jürries und Jang GmbH Handelsgesellschaft
- Abb. S. 123 – Foto Mitte: Deutsche Gesellschaft für Muskelkranke e.V.
- Abb. S. 127 – Foto: Ema Peter – veröffentlicht auf Archdaily und online verfügbar unter:
<https://www.archdaily.com/630264/wood-innovation-design-centre-michael-green-architecture>
- Abb. S. 130 - Foto links – Freiburger Stadtbau GmbH
- Abb. S. 130 - Foto rechts – Gebr. Schütt KG (<https://www.schuettholz.de/elementiertes-bauen/>)
- Abb. S. 135 - 138 - Fotos: Bruns-Pflanzen-Export GmbH & Co. KG

Neuer Stadtteil für Freiburg
Dietenbach
Sozial. Ökologisch. Lebenswert.