

KONZEPTBESCHREIBUNG „Neues Baugebiet an der Promenade Oebisfelde“

AUSGANGSSITUATION

Westlich der Oebisfelder Altstadt möchte eine Interessengemeinschaft an der „Promenade“ zukünftig ein neues Wohnbaugebiet entwickeln. Da sich der östliche Teil der „Promenade“ im Einflussbereich eines Baudenkmals und in einem Denkmalbereich befindet (digitales Denkmalinformationssystem LDA), ist eine Realisierung nur mit Zustimmung der Denkmalpflege möglich. Dabei spielt u.a. die Wahrnehmung der historischen Stadtmauer eine wichtige Rolle. Um die Vorgaben von Interessengemeinschaft und Denkmalpflege in Einklang zu bringen, wurde ein Entwurfskonzept zur Bebauung erarbeitet, welches schlussendlich in einem Bebauungsplan münden soll.

Damit könnte ein neues Wohnbaugebiet von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität entstehen, das sich in die denkmalgeschützte Altstadt Oebisfeldes einfügt.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Um eine wirtschaftliche Bebauungsdichte mit guten Durchblicken zur Stadtmauer und in die Alleraue zu verbinden, wurde der Typ der „gekoppelten Häuser“ bzw. des „Doppelhauses“ gewählt. Dadurch entstehen größtmögliche Abstände zwischen den Bebauungen. Um die Gebäudehöhen bei optimaler Grundrissausnutzung insgesamt zu minimieren, werden Flachdächer bevorzugt. In einem denkmalpflegerisch sensiblen Bereich östlich der „Promenade“ soll der Gebäudeabstand maximiert und nur flach gebaut werden. Daher wurde hier der Typ eines eingeschossigen „Doppelhauses“ gewählt.

Damit die seitlichen Durchblicke freigehalten werden, müssen Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen, Einfriedung, Müllabstellplätze und Großgrün (Bäume und Hecken) konzeptionell mitbetrachtet werden. Weiterhin spielen Gebäudemaße und Staffelungen eine wichtige städtebauliche Rolle. Im Ergebnis ergeben sich folgende städtebauliche Entwurfscharakteristika:

- 2-geschossige Doppelhäuser östlich und westlich der Promenade, Maße je Haus ca. 12,5m x 8m x 6m (L x B x H) zzgl. 1-geschossige Garage an Grundgrenze je ca. 11,5m x 3,5m x 3m (L x B x H)
- 1-geschossige Doppelhäuser östlich der Promenade in einem Teilbereich, Maße je Haus ca. 21m x 10,5m x 3m (L x B x H), inkl. Garage jeweils an Haustrennwand, bei Hauseingang und Terrasse springt die Fassade zurück / Ecken bleiben frei, das verbindende umlaufende Dach krägt leicht aus
- Versatz der beiden Doppelhaushälften um ca. 4m beim „2-geschossigen Doppelhaus-Typ“
- Versatz der beiden Doppelhaushälften um ca. 1,5m-2m beim „1-geschossigen Doppelhaus-Typ“
- befestigte Grundstückszufahrten, Eingänge, Wege und Terrassenbefestigungen im Bereich der Häuser, die Zufahrten bleiben in Breite der Doppelhäuser zur „Promenade“ jeweils offen (ohne Einfriedung)
- Schuppen hinter den Doppelhäusern im hinteren Gartenbereich, Grundfläche je ca. 6m x 3m x 2,5m (L x B x H)
- Einfriedung zur „Promenade“ durch eine bis ca. 1,3m hohe Hecke
- Mülltonnenabstellplatz neben den Einfahrten hinter der Hecke, dadurch Minimierung der Einsicht von der „Promenade“
- Straßenbaum an der „Promenade“ als Akzent der Zufahrten, Höhe bis ca. 8m

- sonstige Großbäume auf den Grundstücken jeweils hinter den Doppelhäusern zur Gewährleistung des Durchblickes auf Stadtmauer und Alleraue- möglichst Begrünung der Flachdächer
- individuelle Grundriss- und Fassadenöffnungsgestaltung
- Keller und individuelle Wintergärten sind bei allen Doppelhäusern möglich

GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Typisch für das Ortsbild der Oebisfelder Altstadt sind u.a. rötliche Klinker und Holz. Diese Materialien sollen sich aus Gründen der Einordnung und des Denkmalschutzes in den Neubauten widerspiegeln. Im Ergebnis ergeben sich folgende gestalterische Entwurfscharakteristika für die Gebäude:

- Gebäudefassaden aus rötlichem und in der Fläche changierendem Klinker, individuell gestaltbar
- ergänzende Holzfassaden aus Lärche / Douglasie z.B. bei Garage, Schuppen, Eingängen, individuell gestaltbar
- dazu passende Fenster und Türen, individuell gestaltbar

GESTALTUNG DER FREIANLAGEN

Typisch für das Ortsbild der Oebisfelder Altstadt sind u.a. Straßen und Wege mit Natursteinpflaster. Im Ergebnis ergeben sich folgende gestalterische Entwurfscharakteristika für die Freianlagen:

- Belag der „Promenade“ aus Natursteinpflaster (z.B. Granit)
- dazu passender Belag im Bereich der Zufahrten aus Kleinpflaster (z.B. Betonpflaster)
- Laubhecken an der „Promenade“ (z.B. Hainbuchenhecke)
- Laubbäume an der „Promenade“ einheitlich (z.B. Zierlaubbaum)
- Briefkästen und Hausnummern sowie Beleuchtung der Zufahrten und Eingänge in die Fassaden der Gebäude integriert, nicht freistehend

TECHNISCHE ANLAGEN BEI GEBÄUDEN UND FREIANLAGEN

Aus technischen, energetischen, funktionalen oder sonstigen Gründen kann der Bedarf nach Integration von Technischen Anlagen bei Gebäuden und Freianlagen bestehen. Das Entwurfskonzept berücksichtigt diese Anlagen in folgendem Maße:

- PV- oder Solaranlagen mit geringem Neigungswinkel auf den Flachdächern, seitlich vom Dachrand eingerückt, bei den 1-geschossigen-Doppelhäusern nur in der rückwärtigen Dachhälfte
- Schornsteine, Klimageräte und weitere Technik nicht an Straßenfassaden und vom Dachrand eingerückt
- dezente Anordnung von E-Ladesäulen und Wärmepumpen (z.B. im Bereich von Hecken)