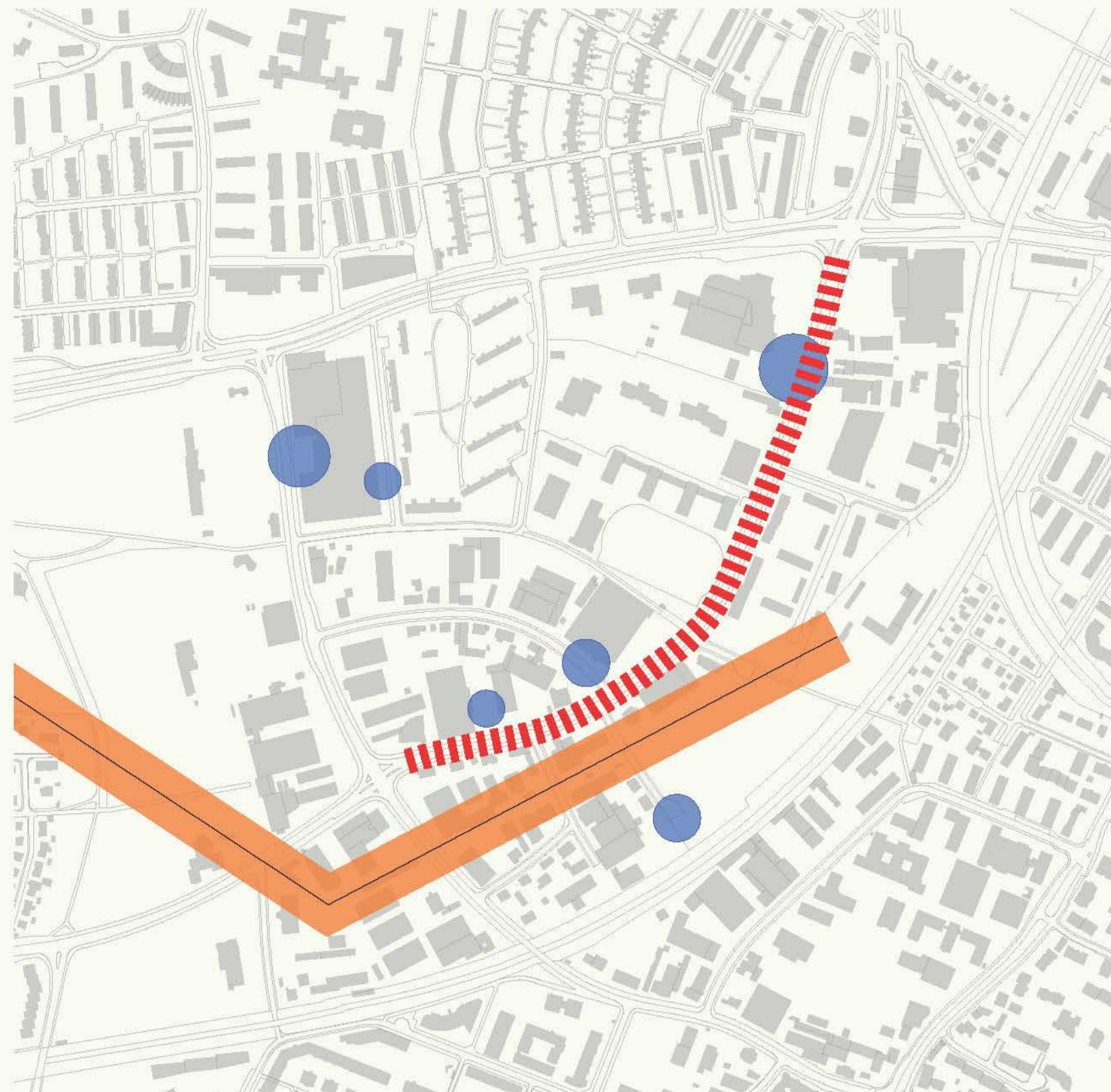


Nutzungen im Plangebiet



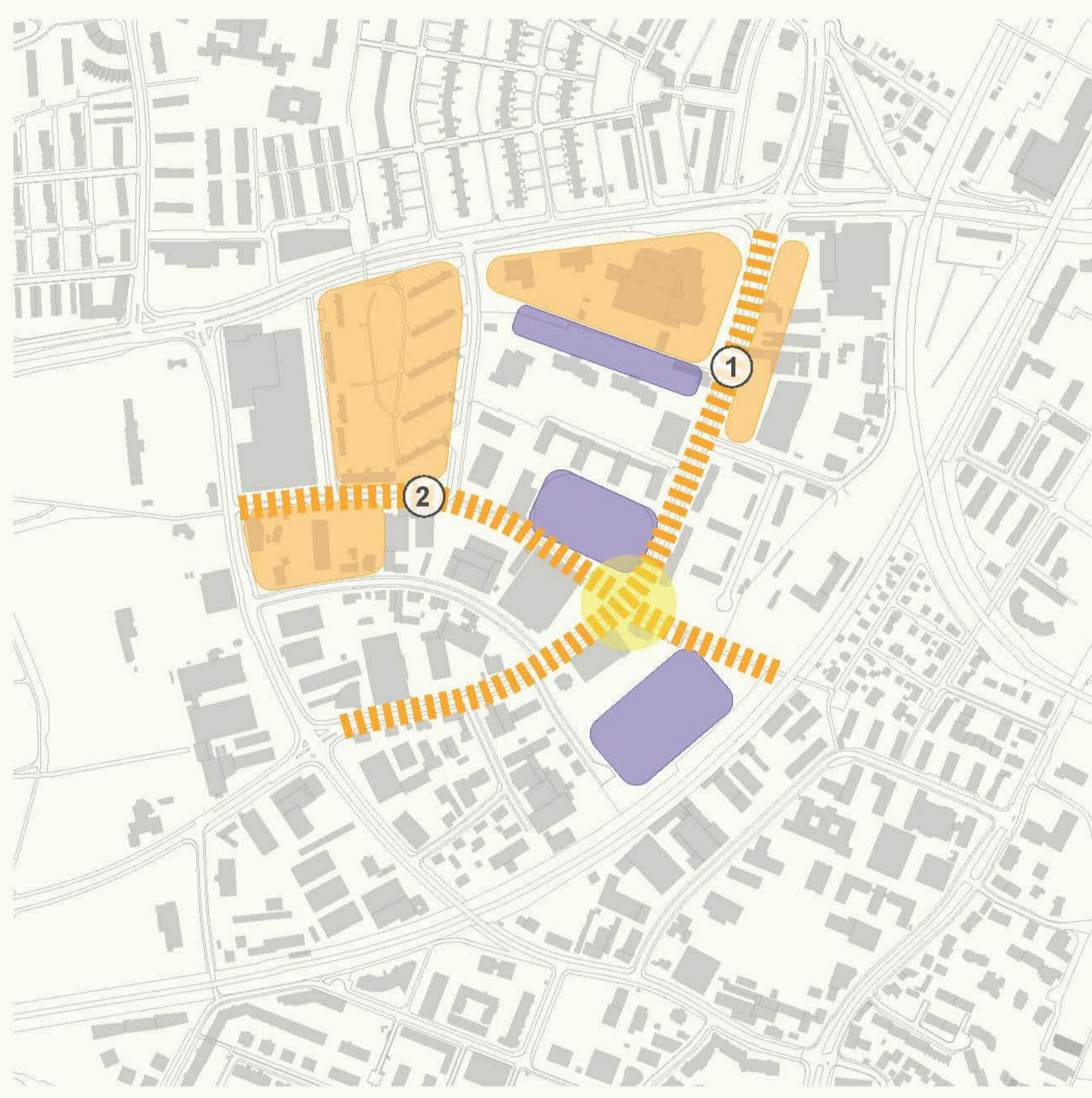
Schwächen und Konflikte / Erschließung und Starkstromleitung



Schwächen und Konflikte / Lärm



Stadtbahn, ÖPNV und Fahrradrouten



räumliche Schwerpunkte



bestehende Grünflächen



Analyse Bestand

Schwächen und Konflikte

Vorhandene Nutzungen im Plangebiet
Das Quartier ist geprägt durch eine vielfältige Nutzungsmischung. Das Wohnen ist auf Inseln ohne Vernetzung zu den benachbarten Wohnquartieren beschränkt. Durch die uneingeschränkte Gewerbebelegung haben sich für das Gebiet strenge Vergütungsstellen niedergelesen.

Erschließung
Die Lörracher Straße mit ihrer wichtigen Erschließungsfunktion für den Bereich Schildacker sowie die Anbindung zum Stadtteil St. Georgen erscheint verkehrlich überlastet und bietet keine Aufenthaltsqualitäten. Vorhandene Nutzungen ziehen intensiven PKW- und LKW Verkehr nach sich. Die Starkstromleitungstrasse blockiert eine sinnvolle Städtebauliche Nachverdichtung.

Lärm
Von der B3/Basler Straße sowie von den Bahnlinien der Rheintal- und Höllentalbahn gehen starke Lärmmissionen aus. Dies trifft in schwächerer Form auch für den Lärm der Lörracher- und Wiesentalstraße zu.

Stadtbahn, ÖPNV und Fahrradrouten
Die vorhandenen Stadtbahnhaltestellen sowie die Buslinie 11 erschließen die Ränder des Gebiets erreichen aber die Quartiersmitte lediglich im ungenügenden Abstand. Die wichtige Fahrradrouten entlang des Schildackerwegs erscheint in ihrer Ausformulierung als zu bengt und unattraktiv.

Räumliche Schwerpunkte
Als räumliche Schwerpunkte für eine potenzielle Verbesserung des Stadtbilds bieten sich die Lörracher Straße und die bereits heute vorhandene Radwegverbindung Schildackerweg, im städtebaulichen Verteilungsbereich die potenziellen Bauflächen, Götz- und Moritz Grundstücke, der Sportplatz der Polizeiakademie, der Randbereich nördlich der Polizeiakademie sowie der Bereich der ECA-Siedlung, in den Randbereichen des Plangebietes die Gewerbegrundstücke entlang der B3/Basler Straße.

Als Schlüsselbereich kann die Kreuzung Lörracher Straße / Schildackerweg gelten. Dieser liegt in der Mitte des Quartiers und hat Potential zu einem Quartierszentrum. Bei einer Reduzierung der oben genannte Konflikte und einer einfließenden maßvollen Innenentwicklung bietet das Quartier auf Grund seiner Nähe zum Stadtzentrum ein Potential zu einem zukunftsweisenden attraktiven Stadtteil.

Grünflächen

Aufgrund der Heterogenität des Areal Schildacker sind verschiedene Grün- und Freiraumstrukturen anzutreffen:

- Abstandsgrün im Bereich Wohnen, heute noch ohne oder desolate Aufenthaltsqualitäten
- Wohnhöfe mit Kinderspielflächen
- Parkähnliche Grünflächen mit erhaltenswertem Baumbestand
- Hecken und Feldgehölzstrukturen im Bereich von Gewerbe und Industrieflächen - ungenutzt durch den Menschen, aber wertvolle Räume für Tier- und Pflanzenwelt
- Plattenallee entlang der Lörracher Straße
- Brachflächen
- Grünstrukturen entlang der Bahn

Rahmenkonzept

Funktionelle und städtebauliche Leitidee

„Quartier der Nutzungsmischung“
Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmischung als besondere Qualität des Quartiers.

Die Überwindung funktionstrennender Strukturen zugunsten einer kleinteiligen Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Soziales, Freizeit, Kultur gilt als Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung und für eine qualitätsvolle Lebens- und Arbeitswelt. Zur Erreichung dieser Ziele schlagen wir folgendes vor:

- Schaffung von vernetzten Nutzungsschwerpunkten Hauptnutzung Gewerbe, gemischte Nutzung ohne Hauptnutzung und Hauptnutzung Wohnen
- Lärmschutzaktive Bebauung mit vorwiegend Gewerbebelegung entlang der Basler Straße im Norden und entlang der Rheintalbahn im Osten
- Verdichtung von lockeren Bebauungsstrukturen im Bereich Wiesentalstraße, Basler Straße und nördlicher Bereich der Lörracher Straße
- Aufwertung der Lörracher Straße, Reduktion des Erschließungsverkehrs
- Stärkung der Radwegroute Schildackerweg, Vernetzung mit benachbarten Stadtteilen
- Räumliche Verdichtung Quartiersplatz „Moritz“ Platz mit Handel, Wohnen, Gastronomie, Büro, Dienstleistung, Praxen, Kultur als Identifikationspunkt
- Stärkung der Attraktivität für Bewohner und Gewerbetreibende: Raum für kulturelle Aktivitäten sowie Schule Handwerk Kleingewerbe
- Stärkung von positiven Nutzungen und Schwächung von negativ prägenden Nutzungen
- Entwicklung und Stärkung der Grünflächen mit den bereits vorrangig vorhandenen Strukturen wie Baumreihen und Alleen, Platz-, Grün und Parkflächen

Städtebaulicher Entwurf

Vertiefung der funktionellen und städtebaulichen Leitidee

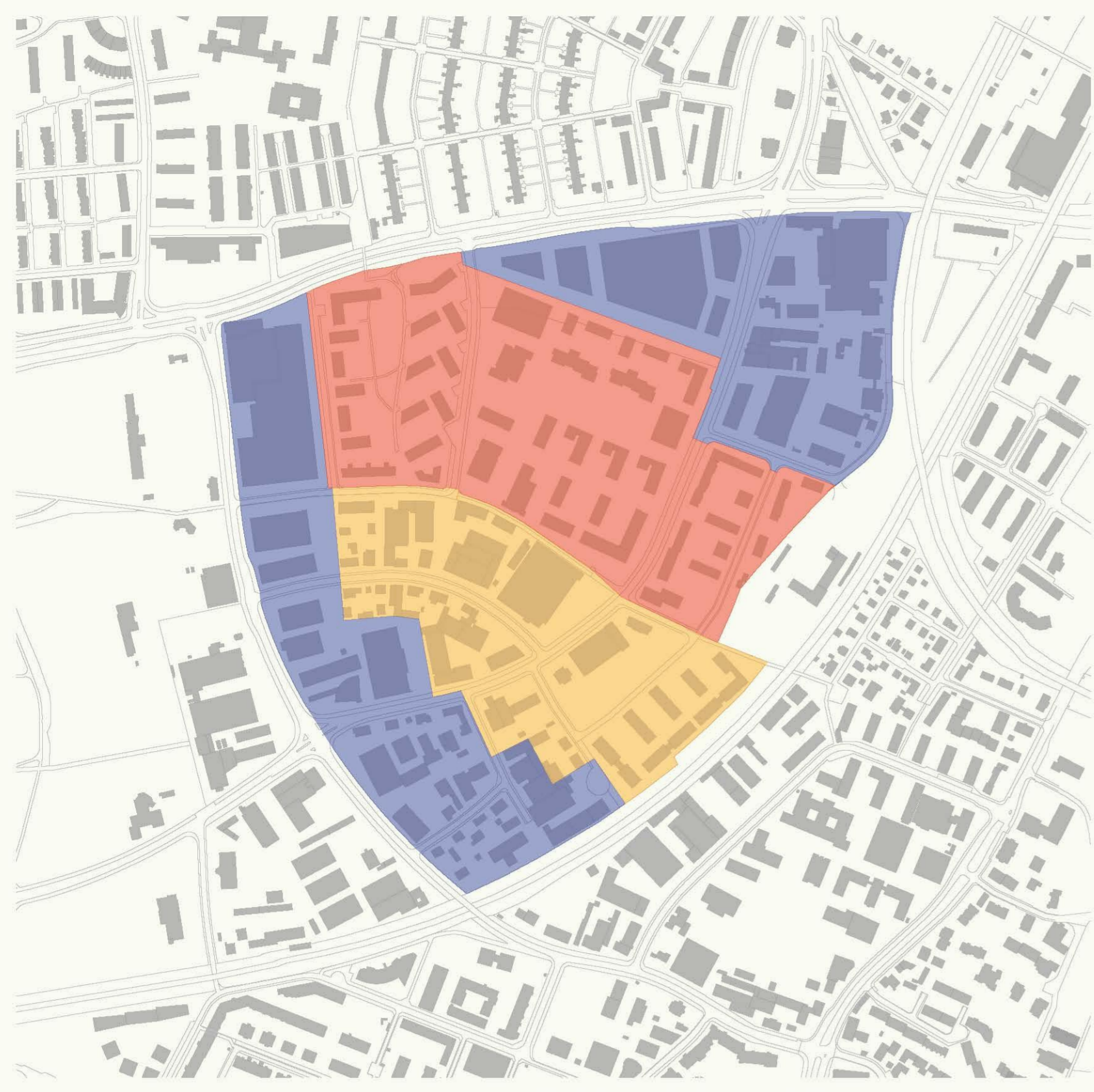
„Quartier der Nutzungsmischung“
in den einzelnen Teilbereichen

ECA-Siedlung
Übernahme des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs, Hinzufügen eines Kindergartens/ Tagesstätte an der Süd-Ostseite.

Gelände der Polizeiakademie
Weitgehender Erhalt der vorhandenen Bebauung, Ergänzung der Bebauung auf dem jetzigen Sportgelände sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze. Falls sich bei einer weiteren Prüfung die vorhandene Bausubstanz nicht halten lässt kann diese nach Bedarf durch eine neue Bebauung ausgetauscht werden. Die vorhandenen Infrastrukturgebäude wie Schulungs-, Mensa- und Sportgebäude können einer analogen Nutzung zugeführt werden und somit zu der gewünschten Nutzungsmischung beitragen. Die vorhandene Bebauung bietet Raum für vielfältige innovative Wohnprojektegruppen.

Marschall-Siedlung östlich Lörracher Straße
Geringfügige Ergänzung der vorhandenen Bebauung

Götz- und Moritzgelände
Entwicklung eines gemischt genutzten Baufelds Wohnen und Gewerbe. Entlang der Rheintalbahn geschlossene fünfgeschossige Gebäude als städtebaulicher Lärmschutz, Nutzungskonzeption: Gewerbe entlang der Bahnlinie und zum Industriebetrieb im Süden, Wohnnutzung auf der Lärm abgewandten Seite. Keine Bebauung der Fläche unter der Starkstromleitung.



Funktionsmischung mit Nutzungsschwerpunkten

- Nutzungsschwerpunkt: Wohnen
- Nutzungsschwerpunkt: Gewerbe
- Nutzungsschwerpunkt: Wohnen und Arbeiten



Grünkonzept

- Grüngürtel entlang Bahn
- privates und gemeinschaftliches Grün/Wohnen
- Quartierparks - halböffentlich
- Sport/Freizeit
- Quartiersplatz
- Hauptverbindung Fuß- und Radwege
- "Boulevard"



neue Haltestelle/Buslinie

- Quartiersplatz
- Buslinie 11a
- Buslinie 11
- Stadtbahn
- Fernbahn



kurz- bis mittelfristige Entwicklung



langfristige Entwicklung



Quartiersplatz



Quartiersplatz
Mit neuen Einrichtungen wie Läden, Praxen, Büros und Dienstleistungen, Café, Gastronomie bildet der Quartiersplatz eine multifunktionale, robuste und lebendige Mitte. Dieser wird zusammen mit der vorhandenen Bebauung, dem Morat Institut als Kulturträger sowie dem Lebensmittelmarkt zum neuen Stadtteilzentrum.

Verkehrliche Erschließung
Motorisierter Individualverkehr
Reduzierung des KFZ Verkehrs in der Lörcher Straße, Einführung einer Tempo 30 Zone.

Fuß- und Radwege
Bereits heute vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen werden konsequent ausgebaut und optimiert, Eng- und Gefahrenstellen werden beseitigt und die angrenzenden Stadtteile konsequent angebunden.

ÖPNV
Stärkung des ÖPNV in der Lörcher Straße, zusätzliche Buslinie mit Bushaltestelle im Bereich des Quartiersplatzes.

Neue Verbindungswege
Der Bereich der Polizeiakademie erhält zwei neue Querverbindungen zur Entlastung der Lörcher Straße. Das Götz und Moritzgelände erhält ebenfalls eine neue Querverbindung.

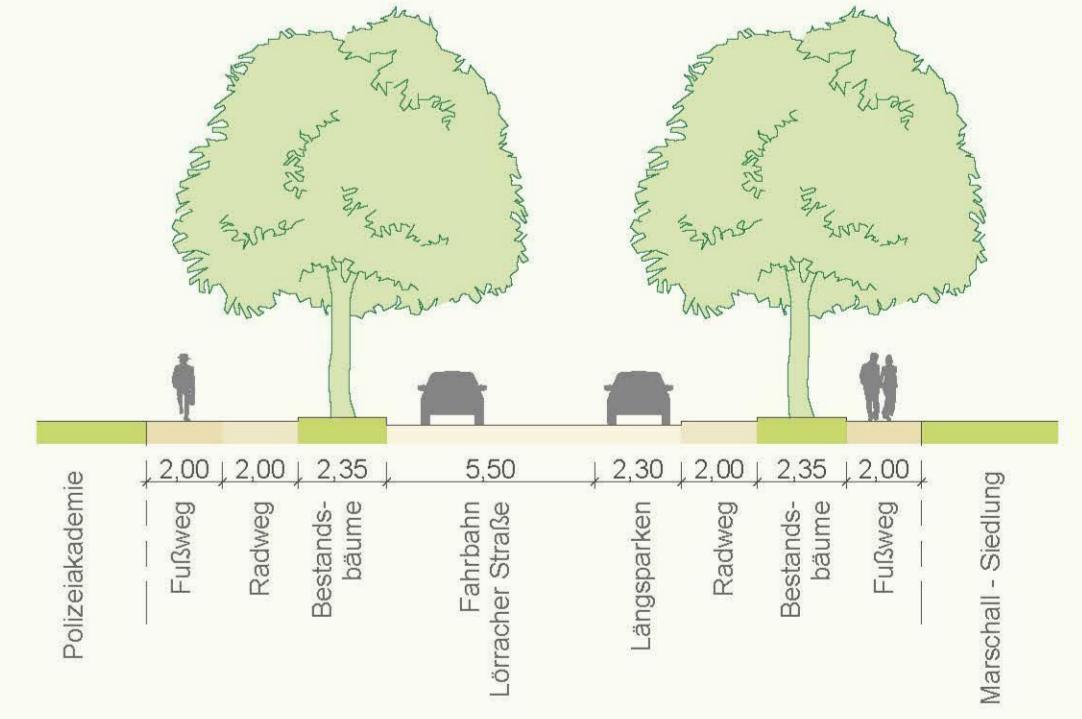
Wohn- und Spielstraßen
Die Hierarchisierung und Aneignung der Wohnstraßen in Verbindung mit dem Grünraum, erlaubt vielfältige neue Freiraumqualitäten - die Straße wird dem Auserhaltenort.

Freiraumstruktur / Grünkonzept
Bei der Entwicklung der Grünflächen werden vorrangig bereits vorhandene Strukturen wie Baumreihen und Alleen, Platz-, Grün und Parkflächen weiter entwickelt und gestärkt, wie z. B. die Platanenallee entlang der Lörcher Straße oder der parkähnliche Grünraum inmitten der Polizeiakademie.

- Die Grün- bzw. Freiraumdiversität zeichnet u.a. den Charakter des Quartiers aus:
- Stärkung der wohnungsnahen Freiflächen, private Grünflächen als Rückzugsbereiche für die Bewohner.
 - Gemeinschaftshöfe mit Spielflächen, Auserhalten und vielfältiger Nutzbarkeit
 - Entwicklung eines lebendigen und robusten Quartiersplatzes als Nukleus.
 - Stärkung des Boulevards Lörcher Straße und Vernetzung des Quartiers Schildacker über Fuß- und Radwege mit den angrenzenden Stadtteilen.
 - „Urban fields in progress“ in Verbindung mit Morat Institut und Wohnen.
 - Quartierparks und Flächen für Spiel und Sport

Die Stärke des Grünkonzepts liegt in der Strukturvielfalt, einer möglichen Interaktion mit dem Entwicklungsprozess, der gleichzeitig die Entwicklung des Quartiers nachzeichnet. Es gibt ruhige und laute Orte, Orte die als Grünraum schon lange existieren und von der Geschichte erzählen, Orte die im Entstehen sind, Orte die sich verändern, raue, ruppige Orte und schöne Orte, Orte die Wechselbeziehungen zueinander aufbauen. Alle diese Orte und Freiräume werden über ein Netz aus Fuß- und Radwegen mit den angrenzenden Stadtteilen St. Georgen, Haslach und Wiehre verbunden.

Boulevard Lörcher Straße
Zugunsten dem Erhalt der Platanen sowie einer besseren Begehrbarkeit werden Geh- und Radweg in Richtung der Wohnbebauung verlegt. Längsparker entfallen zugunsten eines besseren Verkehrsflusses. Die reduzierte Geschwindigkeit wird zu einem neuen Qualitätsmerkmal.



Quartiersplatz
Eine gefällige Querung für Fahrradfahrer und Fußgänger wird durch den verbindenden Pflasterbelag erreicht - die Fahrgeschwindigkeit wird reduziert.

„Urban fields in progress“
Hinter dem Morat Institut befinden sich Flächen, die aufgrund der Hochspannungsleitung unbebaut bleiben müssen. Hier bieten sich in Ergänzung zur neuen Bebauung an der Bahn und in direkter Verbindung mit dem Morat Institut neue Urbane Garten Felder - „Urban fields in progress“ an. Diese können zugestiftet, angeeignet werden, bepflanzt oder bespielt werden, als Landartflächen verstanden, in Interaktion mit der Entwicklung des Gebietes stehen. Naherholung und Gartenarbeit, Kunst und Natur. Temporäre Felder reflektieren die Entwicklung des Quartiers.

Wohnen / Gemeinschaftshöfe
In der ECA-Siedlung und in der Marschallsiedlung werden weitere Flächendifferenzierungen in den Grünräumen vorgeschlagen. Durch eine bessere Zuordnung der Nutzungen wie z.B. Spiel, Wohnstraße, Stellplätze, Bolzweiese und Festweiese soll eine optimale Aniegnung der Flächen erreicht werden. Ein neues Stellplatzkonzept ergänzt die Maßnahme.

Quartierparks / Taschenparks
Flächen mit altem Baumbestand haben ein großes Potential für die Entwicklung des Quartiers. Spiel und Begegnung, behutsame Integration von Stellplätzen.

Städtebaulicher Entwurf, Variante Landeserstaufnahmestelle (LEA)

Bei einer Verwendung des Geländes der Polizeiakademie als Landeserstaufnahmestelle (LEA) können die sonstigen städtebaulichen Maßnahmen weitlin umgesetzt werden. Für eine Stärkung des Quartiers schlagen wir jedoch eine Korrektur des Grundstücksverlaufs an der Süd-Ost Ecke zugunsten einer Eckbebauung und zur Ausbildung einer Platzkante vor. Ferner sollte die Grundstücksgrenze entlang der Lörcher Straße zugunsten des neuen Boulevards Lörcher Straße geringfügig nach Westen verlegt werden.



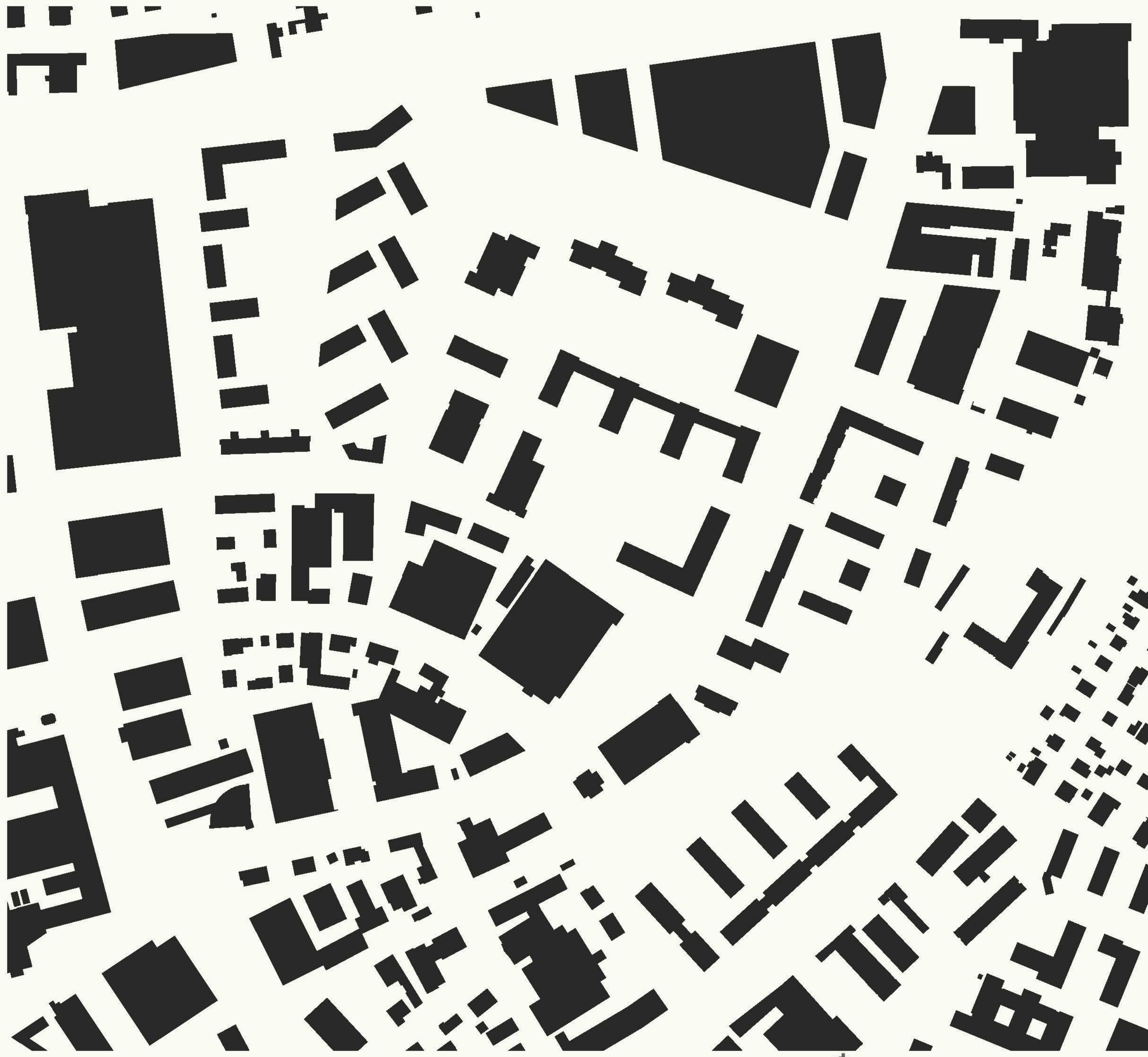
Schwarzplan M 1:2000



Perspektive



Städtebaulicher Entwurf M 1:1000



alternativer Schwarzplan M 1:2000



alternative Perspektive



alternativer städtebaulicher Entwurf M 1:1000