

Städtebaulicher Vertrag "W 104"

Anlage 11



Eingang Nord West
Die städtebauliche Kante entlang der Hechtsheimer Straße wird zu einer klaren und baulich gefassten Eingangsstation transformiert. Eine Fußgängerbrücke verbindet zwischen Hechtsheimer Straße und nördlichem Quartiersplatz. Der motorisierte Individualverkehr wird über eine großzügige Durchfahrt ins Quartier geleitet.
Der komplexen städtebaulichen Situation entspricht die vertikale Nutzungsgliederung mit dem Nahversorgungszentrum, Kfz-Einstiegung und Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. Carsharing, Gastronomie, Büroläden, Studentenwohnheim und -quartier orientiert.

Ringstraßen
Der Kernbereich des Quartiers ist von zwei unabhängig voneinander funktionierenden Ringstraßen erschlossen. Es bestehen ausreichend Planungsmöglichkeiten für Besuchersplätze unter der A- oder Großzügige Gehwegbreiten ermöglichen unterschiedliche Erschließungsformen für das Hochparterre der Wohnungen.

Vordatender Grünzug
Die Grünverbindung am Hechtsheimer Weg bleibt als prägender Ortsbestand und Rahmen für das neue Quartier in extensiv nutzbarem Charakter in Gänze erhalten. Südlich angrenzend werden Punkthäuser entlang der Ringstraße im Grün angeordnet. Neben der direkten Anbindung zum Theresienum dienen weitere unaufersteigte und untergeordnete Wegeverbindungen der Verknüpfung des neuen Quartiers mit der Umgebung.

Promenaden
Ein großer Teil der Verkehrsfläche wird frei von individualisierten Nahverkehr gehalten und als Promenade für Fußgänger und Radfahrer ausformiert. Gleitend verbindet die Promenaden die Nutzungen und Freiräume im Gebiet, sowie darüber hinaus. Eine großzügige Profillinie von durchschnittlich 20m erlaubt eine teilweise Privatisierung der Promenaden mit Gärten. Über den zentralen Park hinweg verknüpfen sie die zwei Ringstraßen für Busse und Müllfahrzeuge. Weiterhin dienen sie als Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Zentrale Grünachse
Die zentrale Grünachse in West-Ost-Richtung dient als Rückgrat und gliedernde Freiraumverbindung. Großzügige Weiteflächen und weitgehend ebene Geländeformen generieren überdachte Bereiche zum Verweilen und Spielen. Der Charakter dieses Grünzugs ist reinweg als Grünfläche der zentralen Plätze. Der zentrale Grünzug ist für die Feuerwehr befahrbar. Als zweiter Fluchweg für die Manderlochbebauung sind die südöstlichen Fließenden der nördlichen Manderl aneinander, ebenso die nördlichen Innenhöfe der südlichen Manderl.

Eingang Süd Ost & Anbindung Zentrum Weisenu
Im Südosten rückt die Wohnbebauung näher an den Heiligkreuzweg heran. Große Parkflächen im Süden werden in Fortsetzung von Friedhof und Schrebergärten weitgehend erhalten bzw. erneuert. Der motorisierte Individualverkehr wird über die südliche Ringstraße in Verbindung der Max-Hulschmidtstraße ins Quartier geführt. Eine nach Südosten führende Promenade dient als direkte Wegeverbindung zum Zentrum Weisenu. Um das neue Quartier hinter dem Grünpuffer und der straßenbegleitende Bebauung (Dienstleistungsbetriebe, Hochgaragen) als attraktiven Auftakt mit Adressbezug zu gestalten, wird durch zwei 6-geschossige Wohngebäude ein städtebaulicher Akzent gesetzt.

Städtebauliche Kante Hechtsheimer Strasse - Heiligkreuzweg
Die bestehenden Gewerbeflächen am Heiligkreuzweg und der Hechtsheimer Straße werden gemeinsam mit weiteren Gewerbeflächen und Hochgaragen zur städtebaulichen Kante verortet. Es wird eine neue städtebauliche Kante angelegt, mit Hochgarage, Gewerbe und Hotel. Südlich vorgelagert sind die Standorte für Tankstelle und Systemgastronomie an diesem Knotenpunkt angesiedelt. Erschlossen wird dieses Areal über eine Nebenfahrbahn von der Hechtsheimer Straße.

Zentrale Freiräume und urbane Plätze
Vielfältig bespielbare intensive Grünflächen und Quartiersplätze im Zentrum der verkehrsgünstigen Zonen beleben das Heiligkreuz-Areal. Um sie herum finden sich Nahversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Kleine urbane Plätze dienen z.B. am Kita-Standort im Osten als Dreh- und Angelpunkte, zwischen öffentlichen Nutzungen und wichtigen neuen Wegeverbindungen.