

# Wohngebiet



- Zielgruppen: junge Familien, Senioren, 1-2 Pers. Haushalte
- Strukturelle Entwicklung von den Rändern hergeleitet, d.h.
  - kleinteilige Einfamilienhausbebauung zur Emmastraße
  - Geschosswohnungsbau zur Merowinger Straße
  - dichtere Wohnbebauung zum Mischgebiet
- Flexibilität der Bebauung/Wohnformen ermöglichen
- Offene Struktur für verschiedene Bedarfsentwicklungen
- Möglichkeiten für innovative Wohnformen
  
- Möglichkeiten für solarenergetische Nutzungen
- Barrierefreiheit
- Kinderfreundlichkeit / ggf. Kita gebäudeintegriert
  
- Einfamilienhäuser für junge Familien
- Wohnungen / Hausformen für Senioren aus dem Viertel
- Geschosswohnungsbau max. dreigeschossig



# Mischgebiet



- Ziel: stadtentwicklungsrelevante, lärmunempfindliche, vermarktbare Nutzungen
- »Gesicht« / Eingangssituation für das neue Wohnquartier
- Stadteingang Krefelder Straße
- Höhere Straßenrandbebauung (min. dreigeschossig)
- Bauabschnittsbildung (Einzelausschreibung / Vermarktung)

## Schwerpunktnutzungen:

- Nahversorgung (Vollsortimenter)
- Hotel
- Boarding-House

## Mögliche ergänzende Nutzungen:

- Dienstleistung / Büros / kleinteiliger Einzelhandel (ggf. mit Sport-/Wellness-Schwerpunkt)
- Ggf. Betreutes Wohnen mit Sozialstation



# Mischgebiet – Schwerpunktnutzungen



## Nahversorgung (Vollsortimenter):

- Lage im Norden – Nutzung der vorh. Stellplatzanlage
- 2.000-2.200 qm VKF denkbar
- Ggf. Büronutzung in OG

## Hotel:

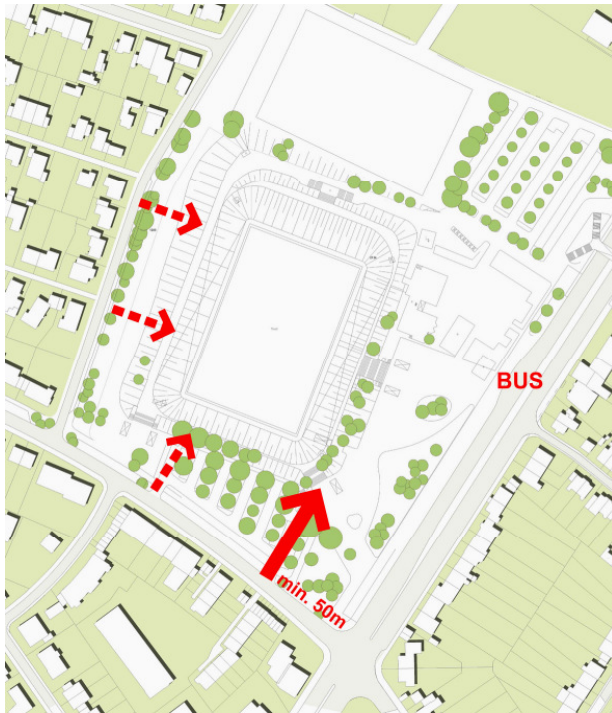
- Lage an Kreuzung Merowinger Str. / Krefelder Str.
- Städtebaulicher Merkpunkt (4 punktuell 5 Geschosse)
- Ca. 120 Zimmer (3\*\*\* Standard) hier vermarktbar
- Parken in TG wirtschaftlich akzeptabel

## Boarding-House (dem Hotel funktional angegliedert):

- Orientierung der Apartments zum Wohngebiet
- Bauliche Vermittlung zwischen Vollsortimenter und Hotel
- Parken in TG wirtschaftlich akzeptabel
- Ca. 80 Service-Apartments vermarktbar



# Erschließung / Parken



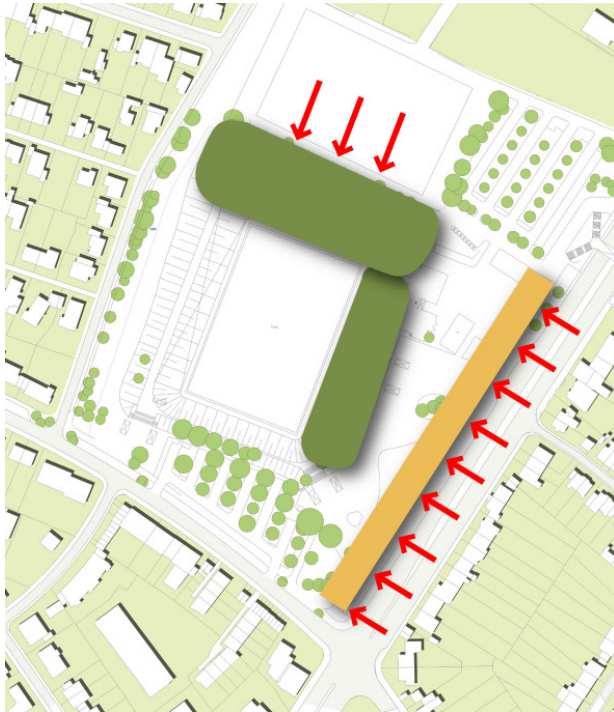
- Zufahrt von Merowinger Straße
- 50 m Mindestabstand zu Kreuzung Krefelder Str.
- Keine Zufahrt Krefelder Straße (Hotelzufahrt hier nicht erf.)
- Ggf. untergeordnete Anbindung an Emmastraße
- Gute Fuß- / Radweganbindung an die Bushaltestelle
- Kfz-Anbindung altes und neues Wohngebiet an den Vollsortimenter
- Optimierte Erschließungsstruktur
- Ortsübliche Straßenquerschnitte (vorgegeben)

## Parken:

- 1 priv. Stpl. je WE - möglichst wenig Tiefgaragen
- Parken Hotel / Boarding-House in Tiefgarage möglich
- Vollsortimenter: bestehender Parkplatz (ca. 160 St.)
- Kein Erhalt des südl. Parkplatz gewünscht
- 1 öffentl. Stpl. je 3 WE



# Grün- und Freiraum / Schallschutz



## Grün- und Freiraum:

- Sparsamer Umgang mit pflegeintensiven Grünflächen
- Schwerpunkt Qualität statt Quantität
- Ausbildung von identitätstiftenden Plätzen / Freiflächen
- Reduzierung / Wegfall Grünstreifen Emmastraße
- Einbindung des Nordwalles zum Alemannia-Trainingsplatz
- Ergänzung Baumreihe entlang Krefelder Straße
- Erhalt Bäume wenn möglich, aber nicht zwingend

## Schallschutz:

- Erhalt Nordwall min. soweit schalltechnisch erforderlich
- Temporärer Erhalt Ostwall des Stadions
- Langfristig: Bebauung an Krefelder Straße als Schallschutzbebauung
- Möglichst keine lärmsensiblen Nutzungen an Krefelder Str., (ansonsten nur wenn Lärmschutz sinnvoll machbar)

