

# **ANHANG**

## **3.8. Erläuterung Nutzung**

### NUTZUNGSMISCHUNG

Für das gesamte Quartier wird eine gemischte Nutzungsstruktur angestrebt, deren variable Funktionen wesentlich in den Erdgeschosszonen ausgebildet werden. Entlang der Erschließungsstraße und der Nachbarschaftsplätze werden diese Bereiche als flexible Typologien entwickelt, welche sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch Wohnen ermöglichen.

Die einzelnen Quartiersbereiche sind dabei durchaus nutzungsspezifisch angelegt und bilden unterschiedliche Schwerpunkte. Im Bereich der „Urbanen Blöcke“ ist eine stärkere Mischung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen, was durch die Konzentration gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen erreicht wird. Auch die Gebäude rings um den Entréeplatz bieten erdgeschossig größere Gebäudetiefen und sind durch gewerbliche Nutzungen geprägt, während in den Obergeschossen eine kleinteiligere Mischung mit Wohnen angestrebt wird, um so ganztagig ein dauerhaft belebtes Zentrum zu sichern. Als verbindendes Element zwischen Entréeplatz und Sportpark wird die Ausbildung einer Ladenstraße mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen der Wohngebäude angestrebt. Hierdurch wird eine attraktive Gemengelage erzeugt, welche zudem durch die gastronomische Nutzung auf dem Chausséeplatz ergänzt wird und so als besonderer Anziehungspunkt im Quartier dient. Weiterhin sind die Baukörper entlang der Eutritzscher Straße (BF01, 03, 05, 06) und die in Randlage zum Sportpark angrenzenden Baukörper (BF 06,07) primär mit gewerblicher Nutzung belegt. Um hier etwaige Nutzungskonflikte auszuschließen sind die Wohnungen grundrisslich so anzulegen, dass schützenswerte Räume zur emissionsabgewandten Seite ausgerichtet sind. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen dies sicherstellen.

Entlang der Quartiersstraße im Süden sind im Übergang zum benachbarten Bestandsgewerbe mehrere Solitärbauten angeordnet. Diese Gebäude können je nach Bedarf alternativ mit 4 Gewerbegeschossen oder 5 Wohngeschossen ausgeführt werden. Nahe des Entréeplatzes ist eine Hochgarage vorgesehen, die den erhöhten Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzungen abdeckt. Ein Solitärbau am Zugang zur Roscherstraße ist ebenfalls als potentielle Quartiersgarage vorgesehen, kann optional jedoch auch eine gewerbliche Nutzung aufnehmen. Im BF 12 ist ein weiterer gewerblicher Schwerpunkt zur Berliner Straße geplant. Gastronomische Nutzungen sind im Solitärbau auf dem Chausséeplatz sowie im ehemaligen Stellwerk am südlichen Quartierseingang angeordnet. Möglich ist eine weitere gastronomische Nutzung im Erdgeschoss des BF 14, welches zentral am Park an einer überfahrbaren Platzfläche liegt und zur attraktiven Südseite ausgerichtet ist.

Die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erfolgt mit Schwerpunktsetzung auf kleinere Wohnungen bis 60 Quadratmeter. Diese werden mit größeren, familienfreundlichen Wohnungen und gewerblicher Erdgeschossnutzung in multifunktionalen Gebäudetypen kombiniert, so dass die quartiersprägende Vielfalt auch in den Einzelgebäuden fortgeführt wird. Im Sinne eines sozial durchmischten Stadtviertels wird der geförderte Wohnungsbau mit einem Anteil von 30 v.H. der Wohnbaufläche über das gesamte Gebiet verteilt.



**HINWEISE**

zur Darstellung  
 Die Abbildung der Baukörper ist schematisch und trifft keine Aussage über die konkrete Höhenentwicklung.

**LEGENDE**

Wohnen		Gewerbe	
■	Wohnen	■	Dienstl./Gewerbe
■		■	Einzelhandel
■		■	Gastronomie
<b>Gemeinbedarf</b>		■	flex. Nutzung
■	Kita	■	kulturelle Nutzung
■	Schule	■	Sonstiges
■	Sporthalle	■	Hochgarage





I / EG



II / 1.OG



III / 2.OG



IV-V / 3.-4.OG



VI / 5.OG



VII / 6.OG



VIII-X / 7.-9.OG



XI-XVI / 10.-15.OG

**LEGENDE**

Wohnen	Gewerbe
Wohnen	Dienstl./Gewerbe
geförd. Wohnen	Einzelhandel
	Gastronomie
	flex. Nutzung
	kulturelle Nutzung
Gemeinbedarf	Sonstiges
Kita	Hochgarage
Schule	
Sporthalle	



**HINWEISE**

zur Darstellung  
 Die Abbildung der Baukörper ist schematisch und trifft keine Aussage über die konkrete Höhenentwicklung.

zum Verhältnis gef. freier Wohnungsbau  
 Der Anteil des geförderten Wohnungsbau an der Geschossfläche Wohnen beträgt ca. 30 v.H.

**LEGENDE**

Wohnen	Gewerbe
Wohnen	Dienstl./Gewerbe
geförd. Wohnen	Einzelhandel
	Gastronomie
	flex. Nutzung
	kulturelle Nutzung
	Sonstiges
	Hochgarage

**Gemeinbedarf**

- Kita
- Schule
- Sporthalle