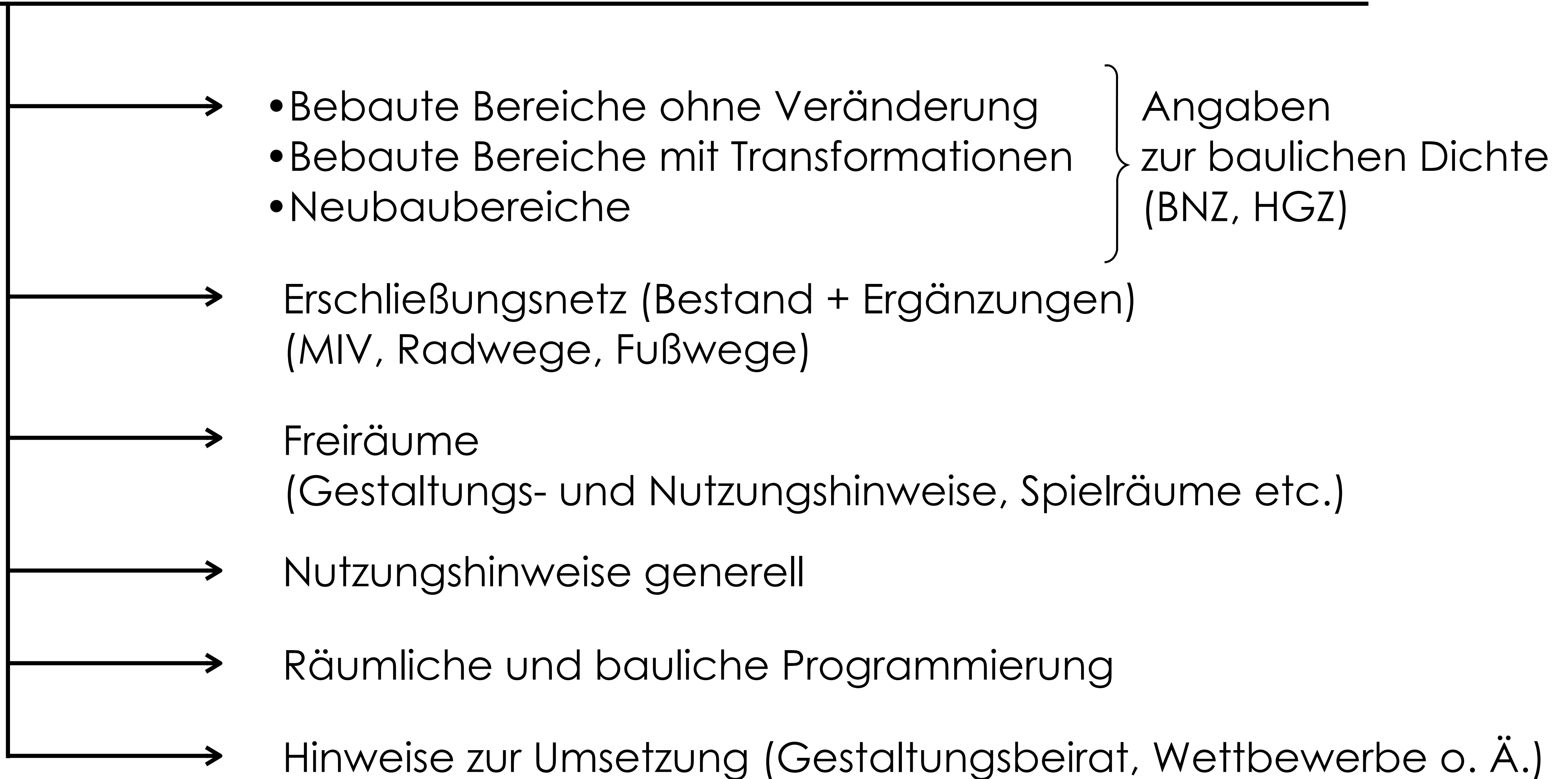


M M A S T E R P L A N

Ziel = MASTERPLAN

Ein Masterplan definiert die künftige Gesamtstruktur des Planungsgebietes





Masterplan

Baufelder, überwiegend Neubauten

BN1	3.400 m ²
BN2	2.182 m ²
BN3	5.235 m ²
BN4	5.804 m ²
BN5	8.283 m ²
BN6	4.594 m ²
BN7	4.839 m ²
BN8	1.771 m ²
BN9	9.522 m ²
BN10	3.401 m ²
BN11	7.340 m ²
BN12	8.536 m ²

Baufelder, Nachverdichtungen, Ergänzungen

BV1	4.356 m ²
BV2	3.397 m ²
BV3	9.998 m ²
BV4	8.317 m ²
BV5	6.327 m ²

Baufelder, mit erhaltenswerten Objekten

BE1	3.029 m ²
BE2	2.518 m ²
BE3	4.523 m ²
BE4	3.641 m ²
BE5	2.101 m ²
BE6	406 m ²

Baufelder, ohne Maßnahmen, Bestandsbauten

BB1	11.370 m ²
BB2	10.120 m ²
BB3	2.822 m ²



Masterplan

LEGENDE

- Landesstraßen
- Erschließungsstraße Bestand
- Fuß- Radweg Bestand
- Erschließungsstraße neu
- Fuß- Radweg neu
- Durchwegung schematisch
- Buslinien
- Bushaltestelle
- Bushaltestelle Neu
- Platz, Position fixiert
- Platz, Position variabel
- Quartierspark, Position variabel
- Freiraum Grünflächen
- Wasserfläche (Retension)
- Bachlauf offen
- Bachlauf verrohrt
- Schutzzone (Hochwasser, Retension)
- Hochstamm Bestand
- Hochstamm neu

**Fachliche Weiterbearbeitung
erfolgt durch das
Büro Besch&Partner (siehe Studie)**

**Spiel. und Freiraumkonzept Wolfurt
derzeit in Bearbeitung
(Büro Landrise)**



BAUFELDER

BNZ (BNZmin - BNZmax) = Baunutzungszahl
GZ (MGZ - HGZ) = Geschosszahl

In begründeten Ausnahmefällen
sind Abweichungen von den
städtebaulichen Richtwerten möglich
Gemeindeverordnung derzeit: BNZ max = 45
dh. höhere BNZ ist bewilligungspflichtig!

Masterplan

Baufelder, überwiegend Neubauten

- BN1** 3.400 m2 / BNZ 70 - 80 / GZ 3 - 4
- BN2** 2.182 m2 / BNZ 70 - 80 / GZ 3 - 4
- BN3** 5.235 m2 / BNZ 50 - 65 / GZ 3 - 4
- BN4** 5.804 m2 / BNZ 50 - 65 / GZ 3 - 4
- BN5** 8.283 m2 / BNZ 40 - 50 / GZ 2 - 3
- BN6** 4.594 m2 / BNZ 50 - 65 / GZ 3 - 4
- BN7** 4.839 m2 / BNZ 50 - 60 / GZ 3 - 4
- BN8** 1.771 m2 / BNZ 40 - 50 / GZ 2 - 3
- BN9** 9.522 m2 / (Gewerbe)
Beschränkung durch
Hochspannungsleitung
- BN10** 3.401 m2 / BNZ 50 / GZ 2 - 3
- BN11** 7.340 m2 / BNZ 50 / GZ 2 - 3
- BN12** 8.536 m2 / BNZ 50 - 60 / GZ 2 - 3

Baufelder, Nachverdichtungen, Ergänzungen

- BV1** 4.356 m2 / BNZ 40 - 50
- BV2** 3.397 m2 / BNZ 40 - 50
- BV3** 9.998 m2 / BNZ 40 - 50 / GZ 2 - 3
- BV4** 8.317 m2 / BNZ 50 - 60 / GZ 2 - 3
- BV5** 6.327 m2 / BNZ 50 / GZ 2 - 3

Baufelder, mit erhaltenswerten Objekten

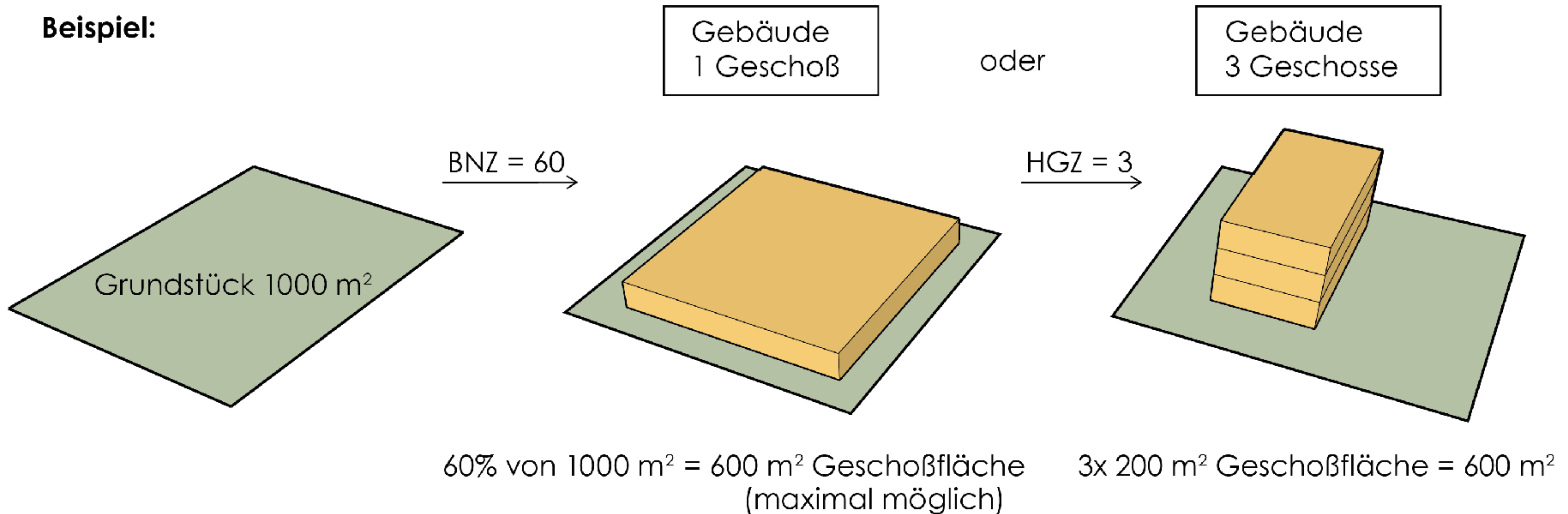
- BE1** 3.029 m2
- BE2** 2.518 m2
- BE3** 4.523 m2
- BE4** 3.641 m2
- BE5** 2.101 m2
- BE6** 406 m2

Baufelder, ohne Maßnahmen, Bestandsbauten

- BB1** 11.370 m2
- BB2** 10.120 m2
- BB3** 2.822 m2

Erläuterung BNZ (Baunutzungszahl) und HGZ (Höchstgeschoßzahl)

Beispiel:



BNZ_{max} gibt an, wieviel m² Geschoßfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche gebaut werden darf

HGZ gibt an, in wieviel Geschoßen diese Geschoßfläche umgesetzt werden kann

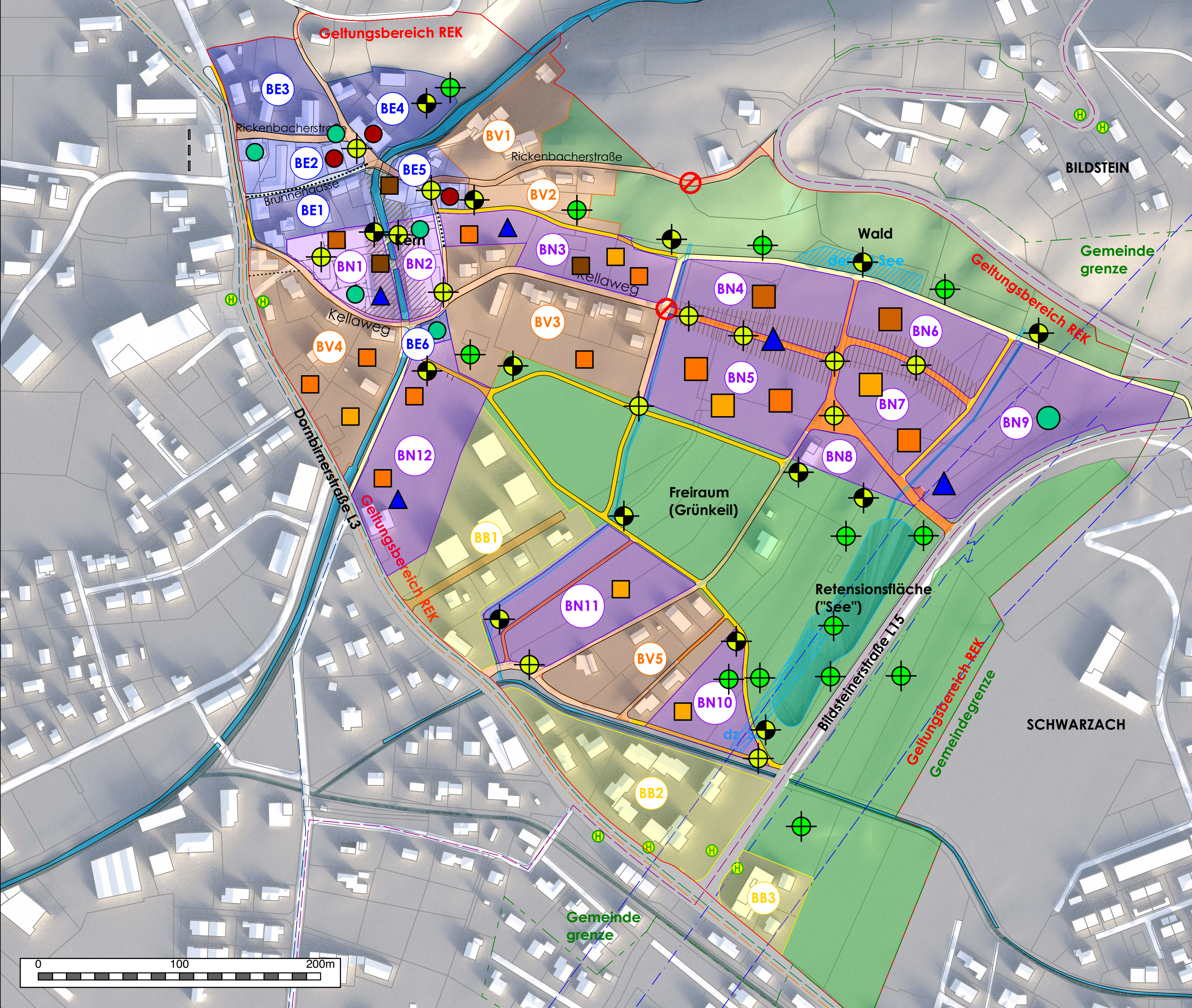
BNZ_{min} minimale Geschoßfläche

MGZ Mindestgeschoßzahl



LEGENDE

- Gebäudebestand
- Erhaltenswerte Gebäude / Kategorie 1
- Erhaltenswerte Gebäude / Kategorie 2
- Erhaltenswerte Gebäude / Kategorie 3
- Erhaltenswert im Sinn eines Hinweises
- Gebäudebestand, Abbruch spätestens ca. 2025
- Städtebaulich relevanter Gebäudebestand
- Baugrenze gemäß § 2 lit j, Baugesetz
- Baulinie gemäß § 2 lit d, Baugesetz (anbaupflichtig)
- punktueller Anbaukante
- Abstand zu Gemeindestraße
- Sichtachsen verschoben (Schwamm, Retention)



LEGENDE

-  Gunstlage für soziale / kommunale Infrastruktur
-  Gunstlage für Gewerbe / Dienstleistungen
-  Gunstlage für Baugruppen
-  Gunstlage für privaten Wohnbau
-  Gunstlage für gemeinnützigen Wohnbau
-  Gunstlage für integrativen Wohnbau
-  Gunstlage für öffentlichen Raum
-  Gunstlage für Spielräume
-  Gunstlage für freiräumliche Nutzungsszenarien (zB. Wasserflächen, Nutzgarten, Tierhaltung)
-  Gunstlage für Parkierung (TG)  (Zufahrt)

MASTERPLAN - LEITPLANKEN

- Stärken des teilweise urbanen Charakters im Kerngebiet
- Öffnen des Rickenbachs (derzeit überbaut)
- Öffentlicher Platz am Rickenbach mit entsprechenden Funktionen in den Erdgeschossen
- Verwendung und Ausbau des bestehenden Verkehrsnetzes
- Stärkung des großen „Grünkeils“ mit entsprechender Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger
- Nutzung des „Grünkeils“ für landwirtschaftliche Zwecke (wie derzeit)
- Punktuelle hochwertige Freiraumnutzung in Grünkeil künftig möglich
- Retentionsbecken (Hochwasserschutzmaßnahmen mit Aufenthaltsqualitäten)
- Offene Wasserführung der Bachläufe mit begleitenden Gehölzen (Beschattung)
- Netz von Spielräumen mit Schwerpunktthemen (siehe Spiel- und Freiraumkonzept)
- Räumlich durchlässige Bebauung mit Grünbereichen und befestigten Freibereichen
- Bebauung mit unterschiedlichen Baukörpern und mit unterschiedlichen Wohnformen
- Realisierung in Etappen (zB. gemäß Baufelder)
- Baugrundlagenbestimmungen vor Baueingabeplanungen
- Begleitung der Projektentwicklungen im Kernbereich durch den Gestaltungsbeirat
- Realisierung möglichst über Architekturwettbewerbe
- Insgesamt möglichst transparente Planungsprozesse

Anmerkung:

in der ersten Veranstaltung
waren vier Geschosse genannt

→

Die Top 10 Aussagen

- 1 Die soziale Infrastruktur soll stärker betont und bedarfsorientiert entwickelt werden (52)
- 2 Vierstöckige Gebäude sind zu hoch. Die Bebauung ist insgesamt zu dicht und hat zu viel Wohnbau. Es sollte lockerer und besser durchmischt sein (51)
- 3 Die vorgeschlagene Öffnung des Rickenbachs wird begrüßt. Der Rickenbach soll im Zentrum zugänglich sein (32)
- 4 Ein (Streichel)Zoo in Verbindung mit dem Kellasee wird begrüßt (30)
- 5 Die gute Durchwegung mit Fuss- und Radwegen wird begrüßt (28)
- 6 Die Grünflächen (Grünkeil) als Freihalte- und Erholungsflächen werden begrüßt (27)
- 7 Der Kellaweg soll nach Baufeld 2 unterbrochen werden. Die Erschließung der Baufelder 3-6 soll über die Bildsteiner Straße erfolgen (26).
- 8 Die Vorschläge betreffend das Kerngebiet (öffentlicher Platz, Stadtcharakter, Begegnungsmöglichkeiten) werden begrüßt (22)
- 9 Für die Hallen und andere bestehende Gebäude soll es eine geeignete Nachnutzung geben. Es sollten neue und alte Vereine beteiligt werden (21)
- 10 Das Gesamtkonzept wird begrüßt (21)

0 6 R E K R I C K E N B A C H

- 0 6 . 0 1 B A U F E L D E R / G E S A M T S T R U K T U R
- 0 6 . 0 2 V E R K E H R U N D F R E I R A U M
- 0 6 . 0 3 R E K L E I T P L A N K E N

Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Wolfurt - Teilgebiet Rickenbach

Baufelder, überwiegend Neubauten (BN)

BN1, BN2: Kerngebiet

- höhere bauliche Dichten
- Sockelzone auch mit öffentlichen Funktionen
- öffentliche Räume
- Rickenbach in fester Verbauung; Brücken

BN3, BN4, BN6:

- höhere bauliche Dichten
- bauliche / räumliche Durchlässigkeit vom Hangfuß Richtung Grünkeil (Freiraum)

BN5, BN7, BN8: Übergangsbereich

- mittlere bauliche Dichten
- bauliche / räumliche Durchlässigkeit Richtung Grünkeil (Freiraum)

BN9 Gewerbezone

BN10

- mittlere bauliche Dichten
- eventuell auch Sonderfunktionen (Berücksichtigung Naturschutz)

BN11: Ergänzung

- Reihenhäuser / Doppelhäuser
- kleinteilige Bebauungsstruktur
- geringe bis mittlere bauliche Dichten

BN12 Verdichteter Wohnbau

- mittlere bauliche Dichte
- Verkehrsanbindung L3!

Baufelder, Nachverdichtungen, Ergänzungen (BV)

BV1, BV2, BV3, BV4, BV5

- Nachverdichtung im vertraglichen Rahmen

Baufelder, mit erhaltenswerten Objekten (BE)

BE1, BE2, BE3, BE4, BE5, BE6

- Nach Möglichkeit Adaption von Bestandsbauten

Baufelder mit Bestandsbauten, ohne Maßnahmen (BB)

BB1, BB2, BB3





Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Wolfurt - Teilgebiet Rickenbach

- Landesstraßen
- Erschließungsstraße Bestand
- Fuß- Radweg Bestand
- Erschließungsstraße neu
- Fußweg neu
- Fuß- Radweg neu / Landesradroute
- Durchwegung schematisch
- Buslinien
- Bushaltestelle
- Bushaltestelle Neu
- Platzräume (ca. - Bereiche)
- Freiraum Grünflächen
- Wasserfläche (Retension)
- Bachlauf offen
- Bachlauf verrohrt
- Hochstamm Bestand
- Hochstamm neu
- Hochspannungsleitungen mit Einschränkungsbereich
- "feuchte Magerwiese"
Bereich, in dem Aspekte
des Naturschutzes im Besonderen
zu berücksichtigen sind. (siehe 08.E)

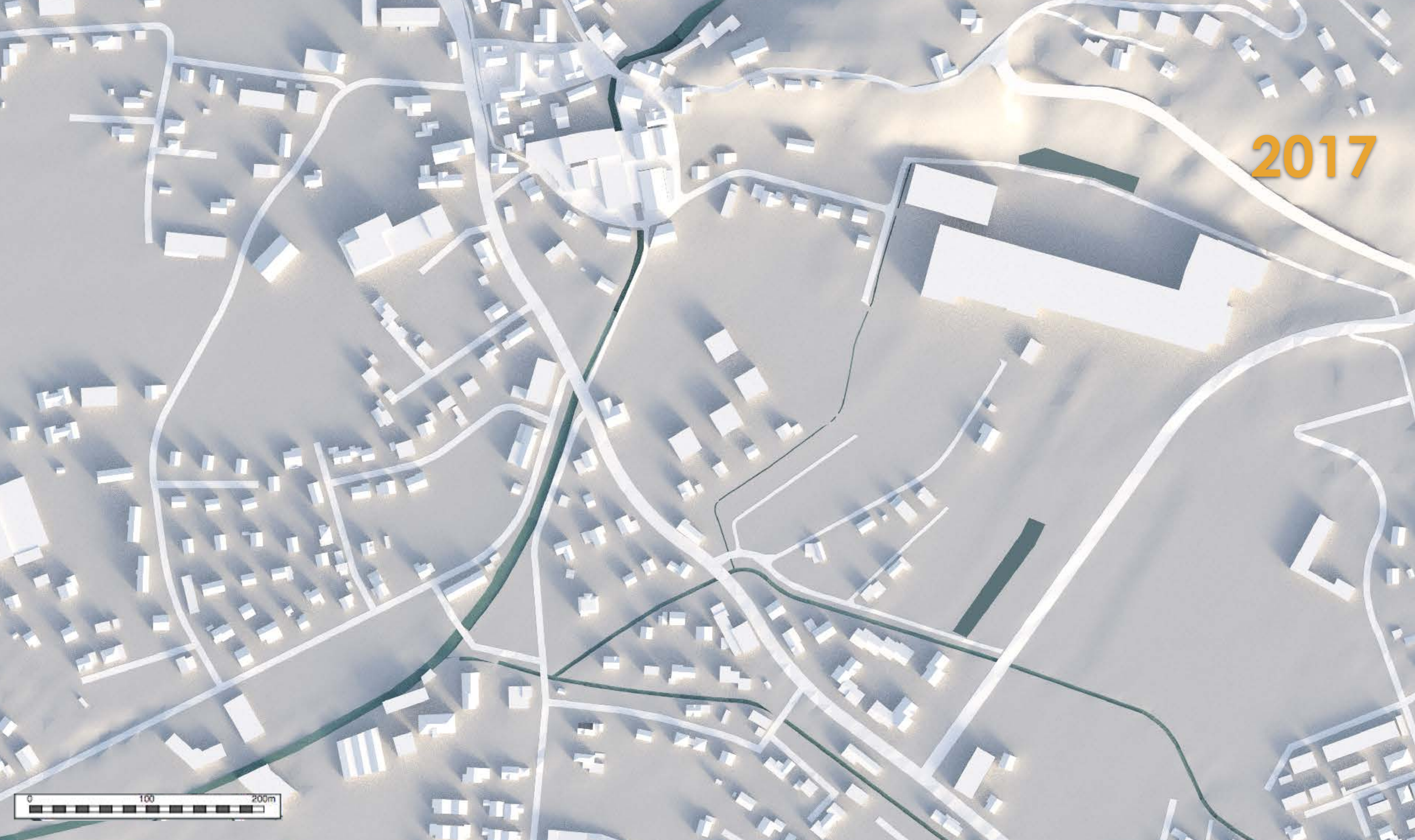
REK RICKENBACH - LEITPLANKEN

- Stärken des teilweise urbanen Charakters im Kerngebiet
- Öffnen des Rickenbachs (derzeit überbaut)
- Öffentlicher Platz am Rickenbach mit entsprechenden Funktionen in den Erdgeschossen
- Schaffung von Voraussetzungen zur Realisierung von Nahversorgungseinrichtungen
- Verwendung und Ausbau des bestehenden Verkehrsnetzes
- Nutzung der bestehenden Straßen zur Erschließung des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehrs (bei Bedarf: Umbau von Knotenpunkten)
- keine durchgängige Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen Bildsteinerstraße und Rickenbacherstraße (Verhinderung von quartierfremdem Durchgangsverkehr)
- Realisierung attraktiver Verbindungen für den Rad- und Fußverkehr
- Schaffung von verkehrsreduzierten bzw. verkehrsfreien Quartiersplätzen
- Prüfung von gemeinschaftlichen Tiefgaragen für einzelne Baufelder
- Stärkung und Erhalt der Nutzung des „Grünkeils“ für landwirtschaftliche Zwecke
- Realisierung von attraktiven, öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen im Grünkeil
- Schaffung von Spielräumen für Kinder und Jugendliche (siehe Spiel- und Freiraumkonzept)
- Realisierung von Wasserflächen für den Hochwasserschutz (Retentionsflächen mit Aufenthaltsqualitäten)
- Offene Wasserführung der Bachläufe mit begleitenden Gehölzen (Beschattung)
- Räumlich durchlässige Bebauung mit Grünbereichen und befestigten Freibereichen
- Bebauung mit unterschiedlichen Baukörpern und mit unterschiedlichen Wohnformen
- Realisierung in Etappen (zB. gemäß Baufelder)
- Vor Baueingabeplanungen sollen Baugrundlagenbestimmungen beantragt werden
- Begleitung von Projektentwicklungen im Kernbereich durch den Gestaltungsbeirat
- Realisierung von Projekten möglichst über Architekturwettbewerbe

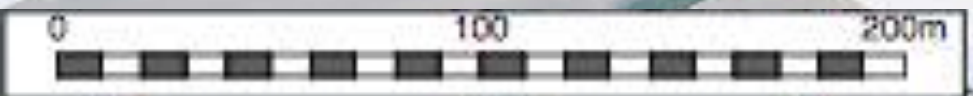
REK RICKENBACH

07 STÄDTEBAULICHER TESTENTWURF

- 07.01 BESTAND 2017 - SCHAUBILD
- 07.02 TESTENTWURF - SCHAUBILD
- 07.03 BESTAND 2017 - SCHRÄGBILD
- 07.04 TESTENTWURF - SCHRÄGBILD

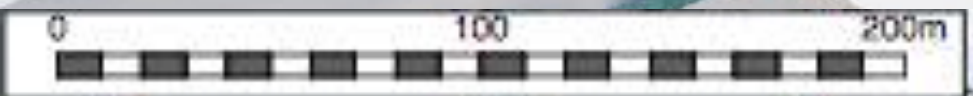


2017





ca. 2040



2017

ca. 2040

