

Bestand und Aufgabenstellung

Das ca. 4,6 Hektar große, unbebaute Areal befindet sich im Nordwesten des Hauptorts Wiggensbach, in Verlängerung der Straßen „Birkenweg“ und „Ahornstraße“. Das Gelände fällt von Osten (Illerstraße) nach Westen (Rohrachstraße) deutlich ab und bietet somit eine interessante topografische Grundlage für die städtebauliche Entwicklung.

Ziel des Entwurfs ist die Entwicklung eines neuen, attraktiven nördlichen Ortsrands, der den Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen nachhaltig deckt. Dabei soll ein zukunftsfähiges Quartier entstehen, das sich harmonisch in den bestehenden städtebaulichen Kontext einfügt und gleichzeitig innovative Ansätze für eine lebendige Nachbarschaft bietet.

Die Konzeptstudie verfolgt dabei zentrale Zielsetzungen, wie die Integration des Areals in den städtebaulichen Kontext sowie in das bestehende Umfeld, inklusive eines Übergangs zu landwirtschaftlichen Flächen. Zudem soll ein Baukonzept entwickelt werden, das eine flexible, abschnittsweise Realisierung ermöglicht, um eine sozial verträgliche und lebendige Nachbarschaft zu fördern. Ein weiterer Fokus liegt auf der Umsetzung einer energieeffizienten, ökologischen und umweltverträglichen Bauweise sowie der Optimierung von Funktionalität und Wirtschaftlichkeit durch innovative und nachhaltige Baukonzepte. Flächensparsame Bauweisen sollen eine effiziente Nutzung des Geländes gewährleisten, während die Verbindung von klassischen und modernen Wohnkonzepten ein vielfältiges und lebendiges Quartier schaffen soll. Insgesamt schafft dieses Projekt einen Beitrag zu einer nachhaltigen und lebenswerten Ortsentwicklung und präsentiert innovative architektonische Lösungen für eine zukunftsorientierte Stadtplanung.

Erschließung und Bauabschnitte

Das **städttebauliche Konzept greift die gewachsene, organische Struktur des Bestandes auf und entwickelt sie behutsam weiter**. Ziel ist es, ein neues Quartier zu schaffen, das sich harmonisch in seine Umgebung einfügt und gleichzeitig eigenständige Qualitäten schafft.

Die **bestehende organische Wegeführung der angrenzenden Wohngebiete wird** im neuen Baugebiet Fallerwiese **fortgesetzt**. Die beiden östlichen und westlichen Quartiere und indirekt die zentrale Mitte werden im Sinne der Verkehrslenkung vorrangig von den übergeordneten Straßen „Illerstraße“ und „Rohrachstraße“ erschlossen, um die vorhandenen Baugebiete nicht übermäßig zu belasten und das Verkehrsaufkommen so gering wie möglich zu halten. Die mittleren beiden „Bauinseln“ werden verkehrlich zudem an die bestehenden Ortsstraßen „Birkenweg“ und „Ahornstraße“ angebunden.

Trotz der Hanglage verlaufen die Straßen **ohne große Aufschüttungen und Abgrabungen** so, dass eine **Neigung von maximal 9%** nicht überschritten wird.

Ein durchdachtes **Verkehrs- und Erschließungskonzept berücksichtigt gleichermaßen Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer**.

Unter Vermeidung von Stichstraßen und Berücksichtigung der nötigen Funktionen (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Winterdienst) wurde eine sehr reduzierte Straßenbreite gewählt, die den Fußgängern und Radfahrern den Vorrang einräumt.

Die **Entwicklung des Gebietes kann in zwei bis drei Bauabschnitten** aufgeteilt werden, was eine flexible und wirtschaftliche Realisierung des Quartiers erlaubt.

Im ersten Abschnitt sind ca. 50 % der Nettobaulandfläche umsetzbar. Abweichende zu der vorgeschlagenen Realisierungsabschnittsteilung sind ebenfalls denkbar. Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche A (2753) sowie Teilfläche B (2779/6) funktioniert getrennt voneinander.

Städtebau

Im **südöstlichen und südwestlichen Bereich** des Planungsgebiets wird die **bestehende kleinteilige Typologie aus Einfamilien- und Doppelhäusern aufgenommen** und vermittelt zwischen Bestand und Neubau.

Im zentralen Bereich wird das südlich angrenzende Gebiet mit seiner **dichteren Bebauung aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern in flächensparender Bauweise** aufgegriffen und fortgeführt. Hier entsteht ein lebendiger, Kern mit höherer Dichte, der Raum für gemeinschaftliche Nutzungen und Begegnung schafft. Auf dem Zwischenplateau sind mehrgeschossige Gebäude mit bis zu 3 oder 4 Geschoßen optimal in die Topografie integriert.

Im **zentralen Bereich** dient die **dichtere Bauweise** dem Zweck des **Flächensparens** und zur **Förderung von kostengünstigem Wohnraum**.

Entlang der Fallerwiese entwickeln sich **terrassierte Reihenhäuser**, die sich topografisch in das Gelände einfügen und durch ihre Staffelung attraktive Wohnqualitäten mit Ausblicken bieten. Diese Bebauung reagiert sensibel auf die Hanglage und verbindet den Quartierskern mit den südlichen Wohnbereichen.

Im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen sind 2 Vollgeschosse das Höchstmaß als Zielgröße.

Zu den offenen Wiesenflächen im Norden hin, löst sich die städtebauliche Struktur zunehmend auf. Einzelne **Einfamilienhäuser mit großzügigen Freiräumen** bilden hier einen **fließenden Übergang zur freien Landschaft** und schaffen eine naturnahe, offene Wohnatmosphäre.

Am **Ortsrand und den angrenzenden Bestandsbebauungen** wird die Dachform einheitlich als **Satteldach** festgelegt. Innerhalb des Planungsgebiets sind die **mehrgeschossigen Wohnbauten und alle Gargagegebäude mit extensiven Gründächern** ausgebildet. Alle Dächer, insbesondere Flachdächer oder Dächer mit geringer Neigung, können durch ihre optimale Ausrichtung mit **Photovoltaikanlagen** ausgestattet werden.

Ein **ausgewogener Mix aus klassischen Wohnkonzepten** wie Einfamilien- und Doppelhäusern und **verdichteten Wohnkonzepten** wie Mehrfamilien- und Reihenhäusern wird angeboten. **Sozialer Durchmischung mit hoher Nachbarschaftsverträglichkeit**, sowie der **Integration von modernen Wohnkonzepten** für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Senioren-Wohngemeinschaften und Jungem Wohnen wird ein hoher Stellenwert in der Planung eingeräumt.

Die unterschiedlichen **Gebäudetypologien** wurden im Rahmen der vergebenen Orientierungswerten für die prozentualen Anteile im Verhältnis zur Gesamtnettobaufläche konzipiert:

- IST: 39,5 % (SOLL: 38%) der Gesamtnettobaufläche für Einfamilienhäuser
- IST: 20,0 % (SOLL: 17 %) der Gesamtnettobaufläche für Mehrfamilienhäuser
- IST: 40,5 % (SOLL: 45%) der Gesamtnettobaufläche für Doppel- und Reihenhäuser

Der natürliche Geländeverlauf bleibt durch die behutsame Einbettung der Baukörper und Straßen in die Topografie **erhalten**.

Insgesamt entsteht ein Quartier, das durch **Vielfalt in der Typologie**, eine **klare Gliederung der Teilräume** und die **Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Charakteristika** geprägt ist.

Ökologie und Energie

Zentrale Elemente des Quartiers sind **Grünachsen**, die das Gebiet von den südlichen Bestandsstraßen bis zur offenen Wiesenlandschaft im Norden durchziehen und Alt- und Neubebauung vernetzen.

Zusammen mit der **Ortsrandeingrünung** dienen sie der Verbesserung des Ortsklimas durch Frischluftschneisen, der Schaffung von Naherholungsräumen, der Gestaltung des Ortsbildes, als Abgrenzung des bebauten Bereiches zur freien Landschaft und bieten einen Lebensraum für Tiere.

Der **Grünraum schafft** eine natürliche Verbindung durch das Quartier, entlang derer sich **Plätze für Kinderspiel, Erholung, Begegnung und Ausblick** aufweiten und **Raum für Biodiversität** entsteht.

Das **Regenwasser wird in** kleinen **dezentralen Retentionsmulden und Rigolen** in den Grünflächen und Grünachsen **gesammelt**. Ergänzend dienen begrünte Dächer auf Mehrfamilienhäusern und Carports als dezentrale Rückhalteflächen und fördern ebenfalls die Biodiversität.

Als Energieversorgung wird ein Nahwärmenetz mit Anbindung an die bestehende **Nahwärmeversorgung** Wiggensbach angedacht. Alternativ wäre eine zentrale Grundwasserwärmepumpe in Verbindung mit PV-Anlagen für die Nahwärmeerzeugung vorstellbar. So verbinden sich **grüne Infrastruktur und nachhaltige Technik** zu einem **lebenswerten, resilienten Quartier**.