

Varianten

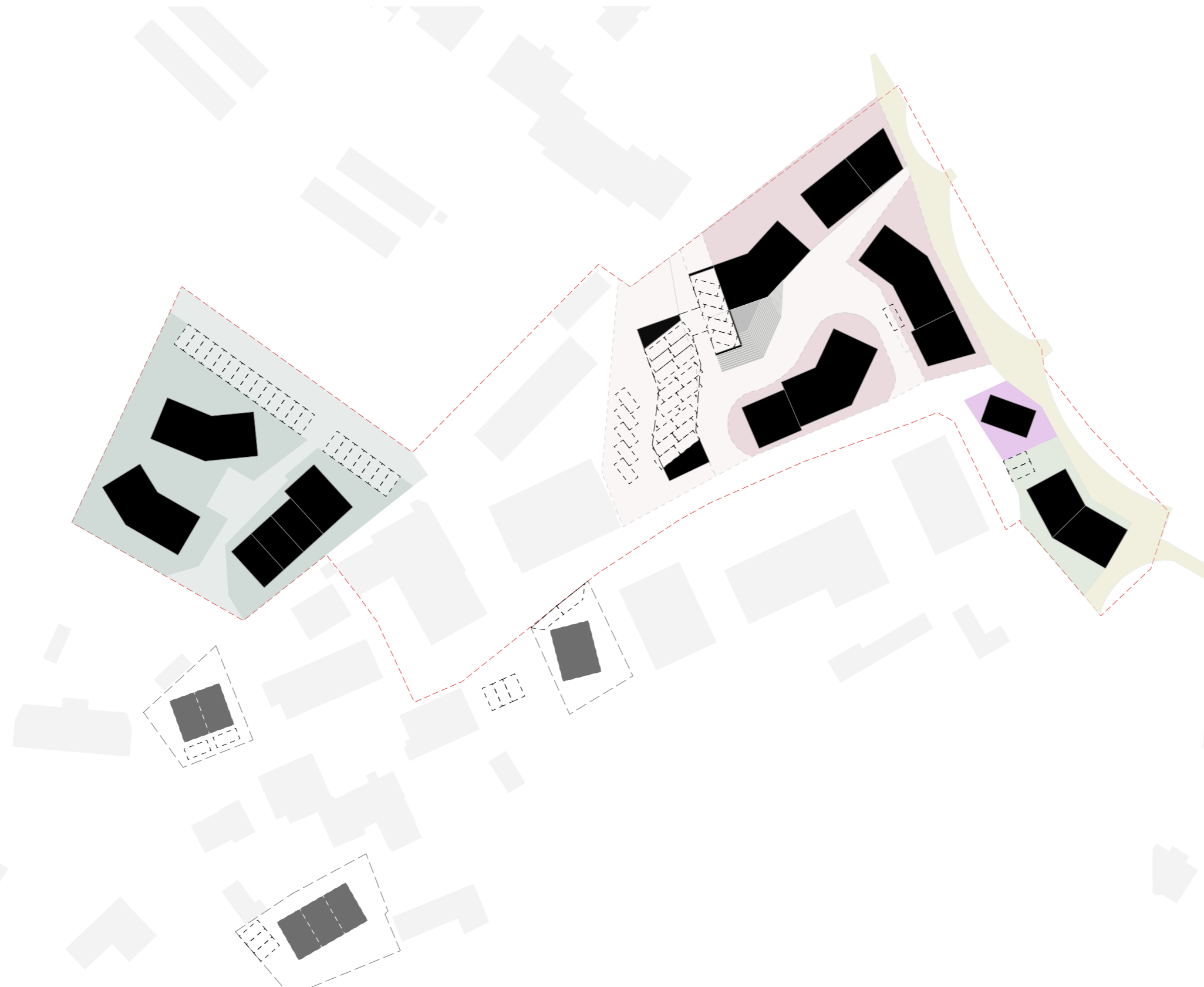
1 Offene Stellplätze



Teilflächen	Nettobauwand	bebaute Fläche	BGF	GRZ	GFZ
A	3.158 qm	637 qm	1.590	0,20	0,50
B	4.344 qm	1.290 qm	3.096	0,30	0,71
C	209 qm	71 qm	71	0,34	0,34
D	500 qm	232 qm	464	0,46	0,93
O	1.643 qm	673 qm	1.346	0,41	0,82

- Verkehrsfläche: 2.190 qm
- Freiraumfläche: 4.582
- Wohneinheiten / Ferienwohnungen: 49
- Einzelhandel / Gastronomie: 12
- Parkplätze: 56

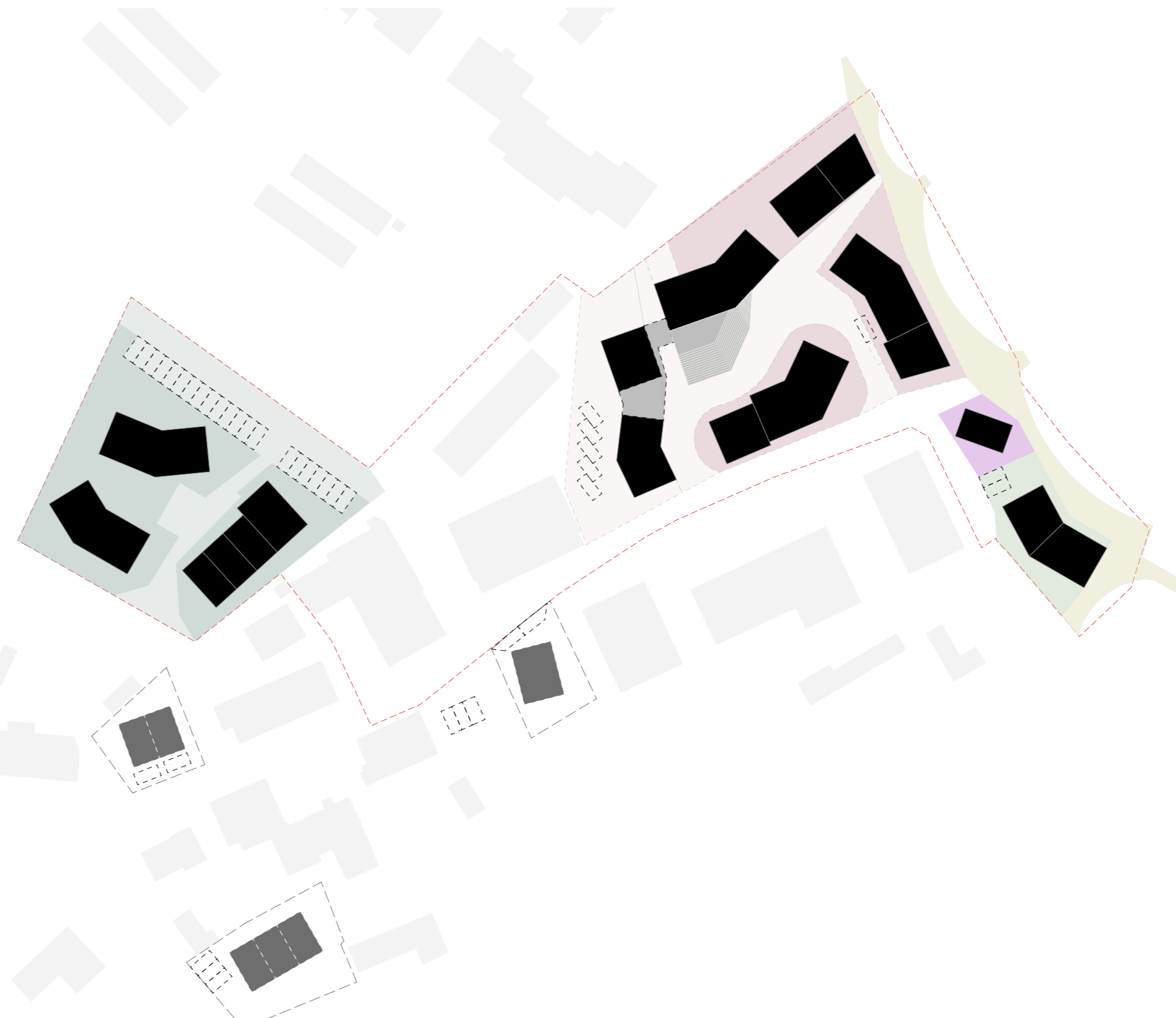
2 Überbaute Stellplätze EG



Teilflächen	Nettobauwand	bebaute Fläche	BGF	GRZ	GFZ
A	3.158 qm	637 qm	1.590	0,20	0,50
B	4.344 qm	1.470 qm	3.672	0,34	0,85
C	209 qm	71 qm	71	0,34	0,34
D	500 qm	232 qm	464	0,46	0,93
O	1.643 qm	673 qm	1.346	0,41	0,82

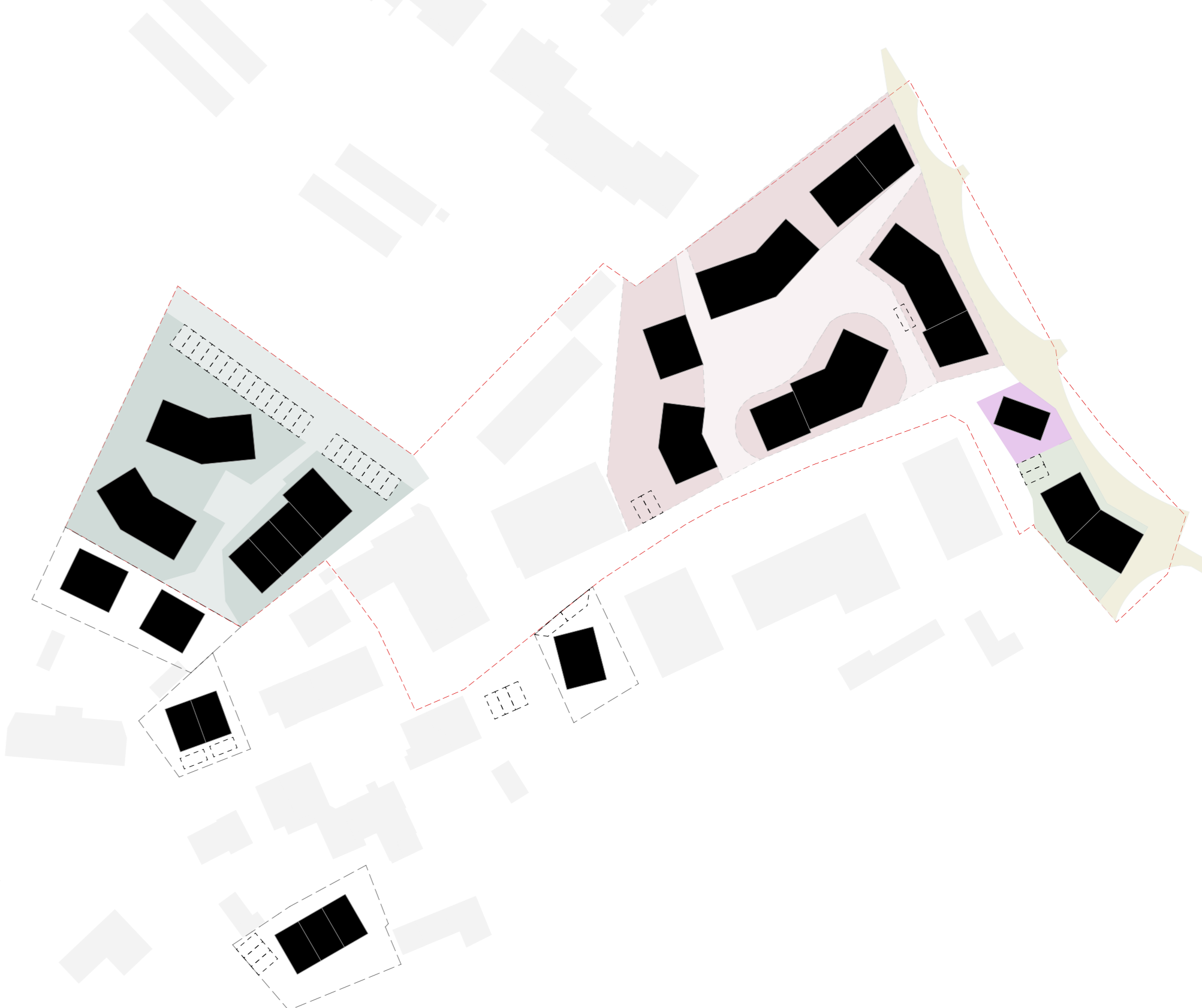
- Verkehrsfläche: 2.190 qm
- Freiraumfläche: 4.582
- Wohneinheiten / Ferienwohnungen: 53
- Einzelhandel / Gastronomie: 12
- Parkplätze: 56

Überbaute Stellplätze Dachaufsicht



- Verkehrsfläche: 2.190 qm
- Freiraumfläche: 4.582
- Wohneinheiten / Ferienwohnungen: 53
- Einzelhandel / Gastronomie: 12
- Parkplätze: 56

3 Externe Stellplätze



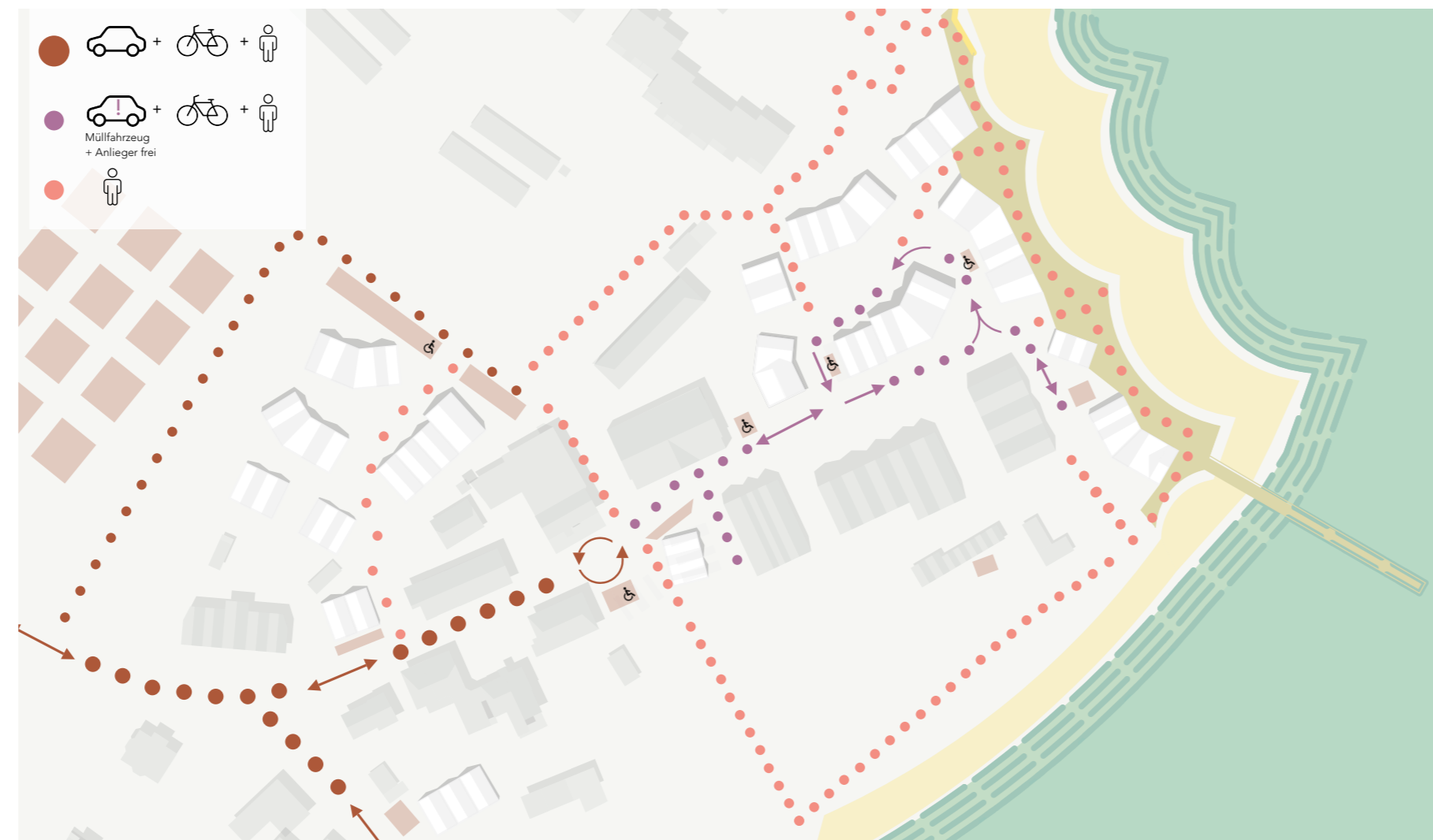
Teilflächen	Nettobauwand	bebaute Fläche	BGF	GRZ	GFZ
A	3.158 qm	637 qm	1.590	0,20	0,50
B	4.344 qm	1.470 qm	3.966	0,34	0,91
C	209 qm	71 qm	71	0,34	0,34
D	500 qm	232 qm	464	0,46	0,93
O	1.643 qm	673 qm	1.346	0,41	0,82

- Verkehrsfläche: 1.208 qm
- Freiraumfläche: 5.564
- Wohneinheiten / Ferienwohnungen: 55
- Einzelhandel / Gastronomie: 14
- Parkplätze: 34

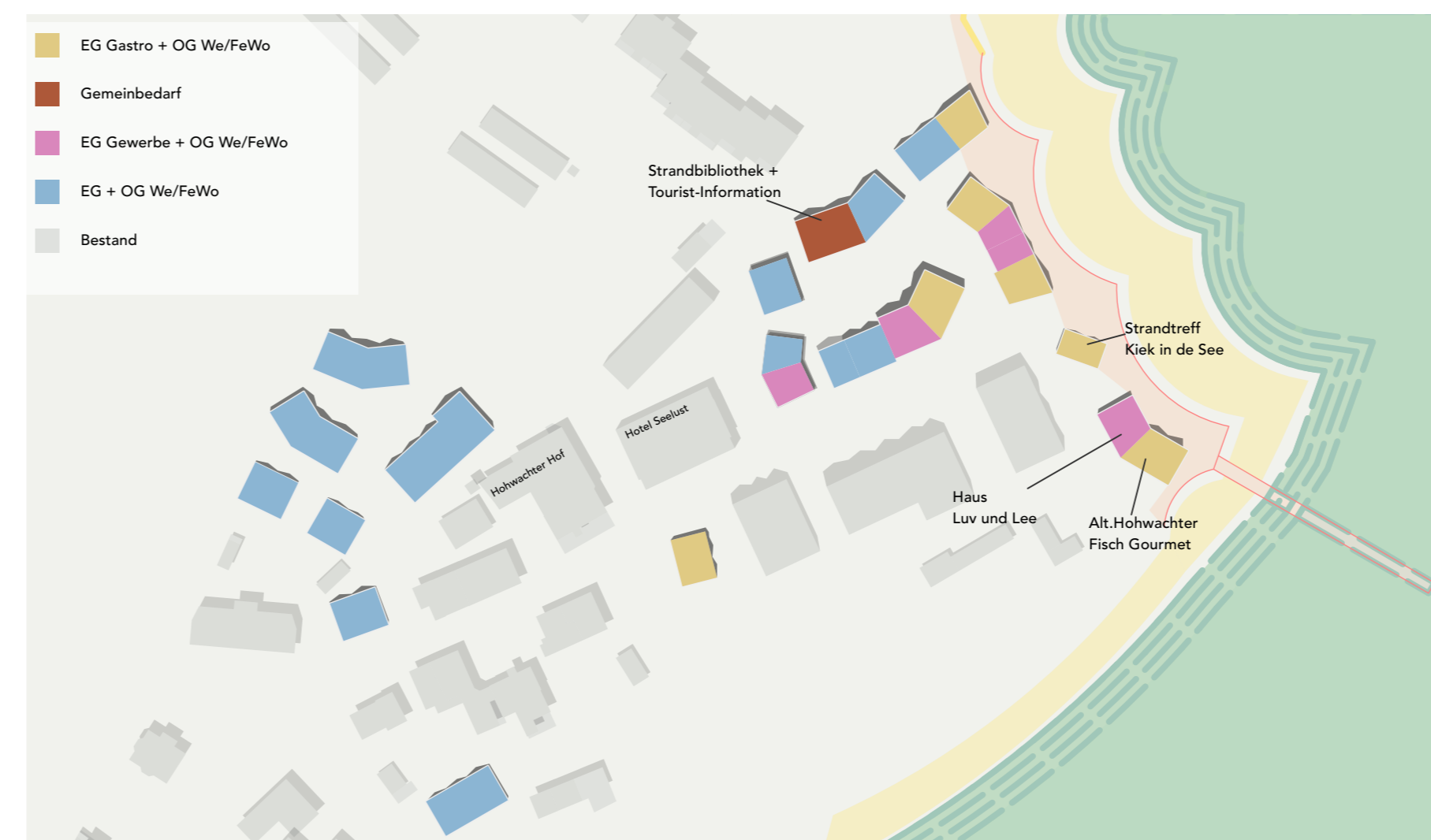
Leitidee



Erschließungssystem



Nutzungsverteilung



Freiraumstruktur



Blick auf die Strandpromenade



Städtebauliche Leitidee / Einbindung in die Umgebung

- Die unverwechselbare Lage am Meer ist Fixpunkt des Gebietes
- Konzeption einer Strandpromenade von der Seebücke, entlang der Neubebauung, bis zur Anbindung an das Steilufer.
- Auflösung der ausschließlich auf die Strandstraße bezogenen Bebauung zugunsten eines vielfältigen „Durchfließens“ des Gebietes.
- Ausrichtung der neuen Baukörper auf das Meer mit vielfältigen Blickbeziehungen.
- Integration der heterogenen Bestandsbebauung in ein harmonisches Gesamtbild.
- Flexible Wahlmöglichkeiten bezüglich des ruhenden Verkehrs unter Beibehaltung der städtebaulichen Leitidee.

Freiflächenkonzept / freiraumplanerische Einbindung in den Bestand / Bauungsstruktur

- Zentraler Anlaufpunkt ist die neu geschaffene Promenade zwischen Seebücke und Steilufer.
- Die Promenade ist über vielfältige Anbindungspunkte für den Fuß- und Radverkehr mit dem Ortsteil verbunden.
- Die vom motorisierten Verkehr entlasteten Wegeführungen weisen durchgängig eine hohe und abwechslungsreiche Aufenthaltsqualität auf. Es kommt zu einem vielfältigen Perspektivwechsel zwischen Wegeführungen und Platzaufweitungen.
- Durchgängiges Gestaltungselement, sowohl auf den Platzbereichen als auch der Promenade, ist das Hereinführen der Dünenlandschaft bis in den Ortsteil.
- In den stärker frequentierten Abschnitten sind sämtlich gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Läden) im Erdgeschoss vorgesehen, die einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und Aufenthaltsqualität leisten. Die „Fischbrötchenbude“ wird zentraler Bestandteil der neuen Promenade.
- Der Platz bietet die Möglichkeit zur Schaffung eines Anlaufpunktes in Form einer Touristeninformation oder einer Strandbibliothek bis hin zu Gemeinschaftseinrichtungen.
- In den Obergeschossen und den weniger frequentierten Bereichen sind ausschließlich Wohnnutzungen (Ferienwohnungen, Dauerwohnen) vorgesehen.
- Die Neubeauung im Bereich des Platzes weist entlang der rückwärtigen Gebäudeseiten durchgängige den Gebäuden zugeordnete geschützte, private Gartenflächen auf.
- Die Neubeauung im westlichen Teil des Gebietes ist so angeordnet, dass sie Nachbarschaften um einen kleinen Nachbarschaftsplatz (mit darin vorgesehenen Gemeinschaftseinrichtungen und Fahrradstentmöglichkeiten) bildet. Die Eingänge sind sämtlich zum Nachbarschaftsplatz orientiert. Dadurch entstehen halboffene Vorzonen oder Vorgärten und rückwärtig jeweils die privaten Gartenflächen der Wohngebäude.

Verkehrerschließung / Müllentsorgung

- Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt durchgängig fließend über gleichberechtigte unterschiedlichste Wegeführungen, die das Quartier durchziehen (Generell als Nachverkehrsflächen gestaltet).
- Die Kfz-Anbindung erfolgt unverändert über die Strandstraße, ist jedoch ausschließlich für Anliegerinnen freigegeben.
- Auf die bestehenden, für ein kleinteiliges Quartier überdimensionierten, Wendekreise für Müllfahrzeuge kann verzichtet werden, da der temporär überfahrbare Platzbereich ausreichende Radien für Notfallfahrzeuge und die Müllentsorgung aufweist.
- Die temporäre Befahrbarkeit für Anliegerinnen z.B. zum Entladen von Einkäufen, An- und Abreise, Anlieferungen oder für mobilitätseingeschränkte Anwohnerinnen ist ebenfalls gewährleistet.
- Die Anbindung der Neubeauung im westlichen Teil des Gebietes erfolgt unmittelbar über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz.

Ruhender Verkehr

- Die Stellplätze der gewerblichen Nutzungen werden auf dem ausreichend dimensionierten öffentlichen Parkplatz angeordnet. Die fußläufigen Distanzen erscheinen durchweg zumutbar. Für mobilitätseingeschränkte Besucherinnen bestehen zusätzlich Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Nutzungen.
 - Unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes und der baulichen Anordnung der Gebäude bieten sich drei Optionen zur Organisation der privaten Stellplätze an.
- Variante 1:** Die Stellplätze werden, bei Verzicht auf das westliche Gebäude der neuen Platzanlage, in offener Aufstellung vorgesehen. Zudem werden verteilt im Quartier den jeweiligen Gebäuden zugeordnet Stellplätze angefügt.
Variante 2: Die offene Stellplatzanlage der Variante 1 wird überbaut und somit baulich in den Platz integriert. Eine Umfahrung der Überbauung ist gewährleistet. Zudem werden einige Stellplätze unter der Treppen- bzw. Dünenanlage der Platzgestaltung vorgesehen.
Variante 3: Die Stellplätze werden, mit Ausnahme der Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Besucherinnen bzw. Anwohnerinnen, sämtlich in einem Mobility-Hub im Bereich des öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Die temporäre Anfahrbarkeit wird sichergestellt.

Die Stellplätze der Neubeauung im westlichen Teil des Gebietes befinden sich in allen Varianten im Anschluss an den öffentlichen Parkplatz.

Entwässerung / Nachhaltigkeit

- Das Regenwasser wird im Bereich der westlichen Neubeauung bzw. im Bereich der privaten Gartenflächen gesammelt den angrenzenden bestehenden „Gräben“ zugeführt.
- Die Regenwasserentsorgung der Platzanlage wird in die Freiflächengestaltung in Form von geringen Geländemodellierungen integriert. Bei Starkregenereignissen kann es in diesen Bereichen zu temporären Wasserflächen kommen.
- In den übrigen Bereichen verbleibt die Regenwasserentsorgung unverändert. Durch die durchgängige Ausformulierung der Dächer als Satteldächer bietet sich die Nutzung von PV-Anlagen unmittelbar an.

Neue Platzanlage

