



**Gespräche  
Stakeholder**

**Projekte in  
Planung**

**Bauforum**

**Online  
Beteiligung**

**Öffentliche  
Planungswerk-  
statt**

**Masterplan  
Magistralen**

**Bestands-  
aufnahme**

„engere Taktung  
Busverkehr“

„Fahrbahnen  
reduzieren“

„Leistungsfähig-  
keit der Straße  
erhalten“

„Maßstäblichkeit  
von Iserbrook  
beachten“

„Lärmschutz  
verbessern“

„mehr  
Grünflächen und  
Bäume“

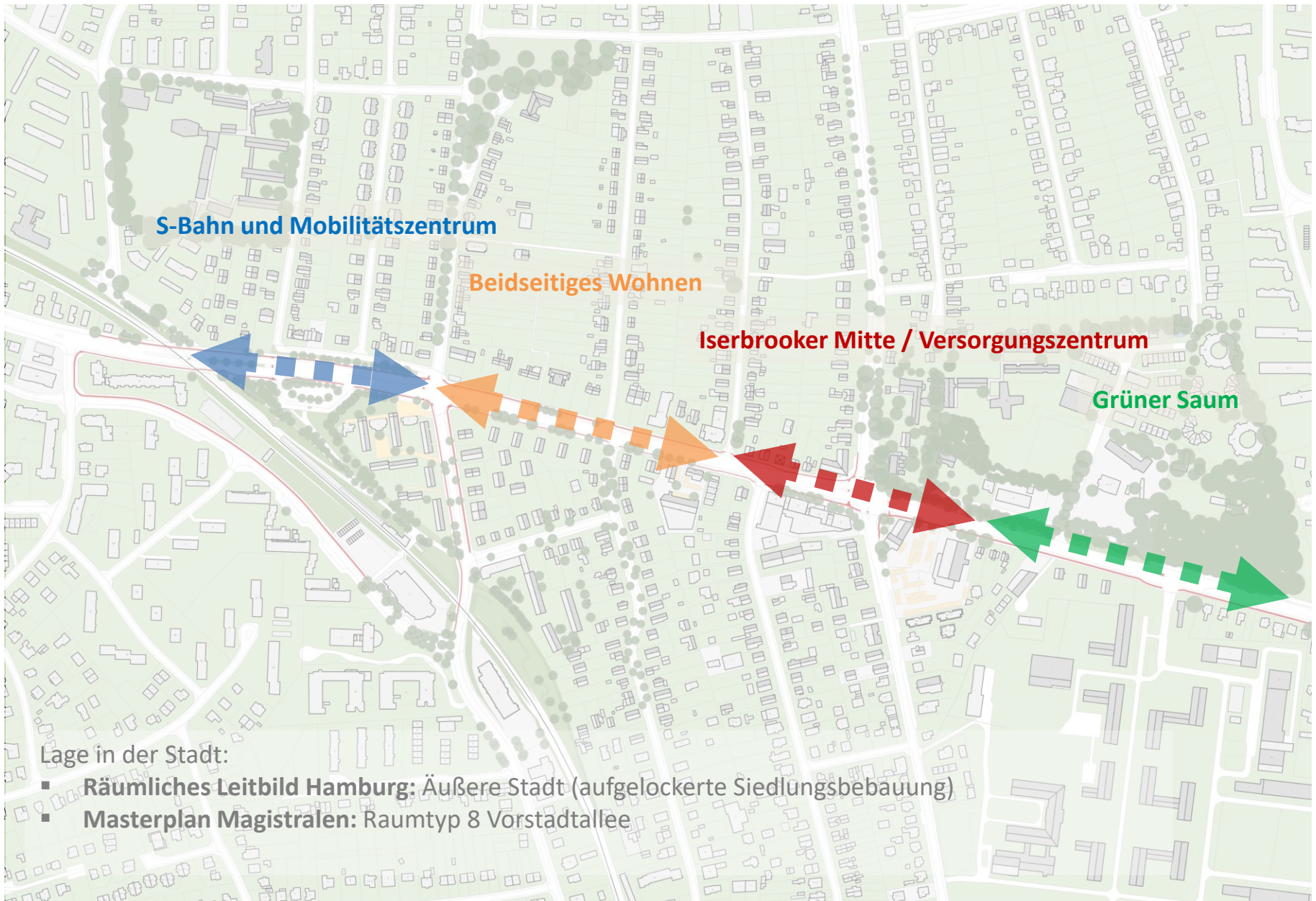
„Rad- und  
Gehwege  
ausbauen“

„Zentrum für  
Iserbrook  
schaffen“

„Flächen  
entsiegeln“

„Versorgungsfunk-  
tion stärken“

„Treffpunkte/  
Marktplatz  
fehlen“





## Regelfall Stadtraum Magistrale

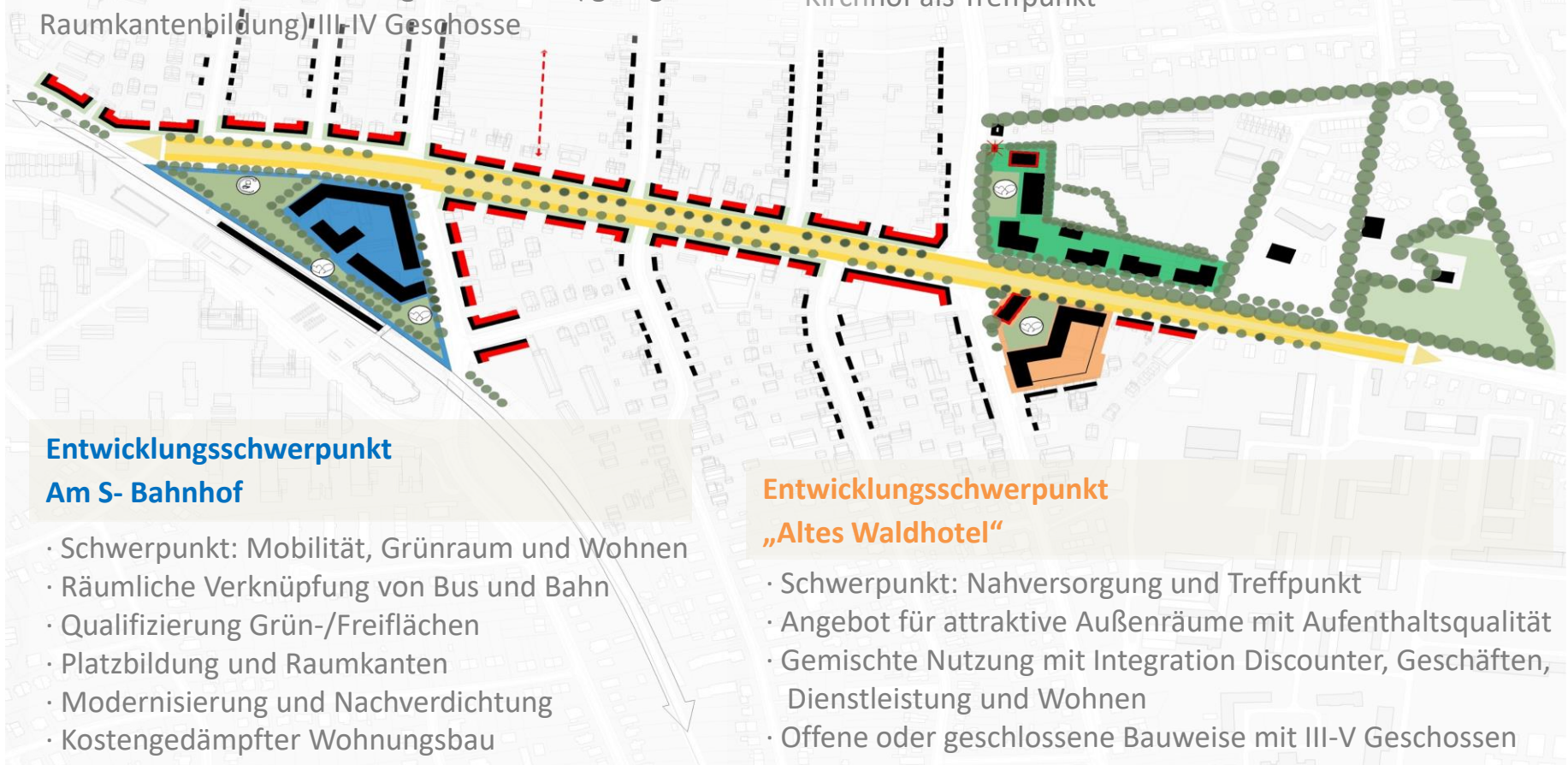
### Qualifizierung der Nebenflächen und Bildung von Raumkanten

- beidseitiger Ausbau Rad- und Fußwege
- Ergänzung Straßenbäume zur Allee
- Teilentsiegelung der Nebenflächen
- sukzessive bauliche Fassung der Ränder ( geregelte Raumkantenbildung) III-IV Geschosse

## Entwicklungsschwerpunkt

### Martin Luther Kirche

- Schwerpunkt: Kirchnahe Nutzungen
- Kita und besondere Wohnformen
- Solitärartige Bebauung zwischen wertvollen Baumbestand
- Offene Bauweise III-V Geschosse
- Kirchhof als Treffpunkt



## Entwicklungsschwerpunkt

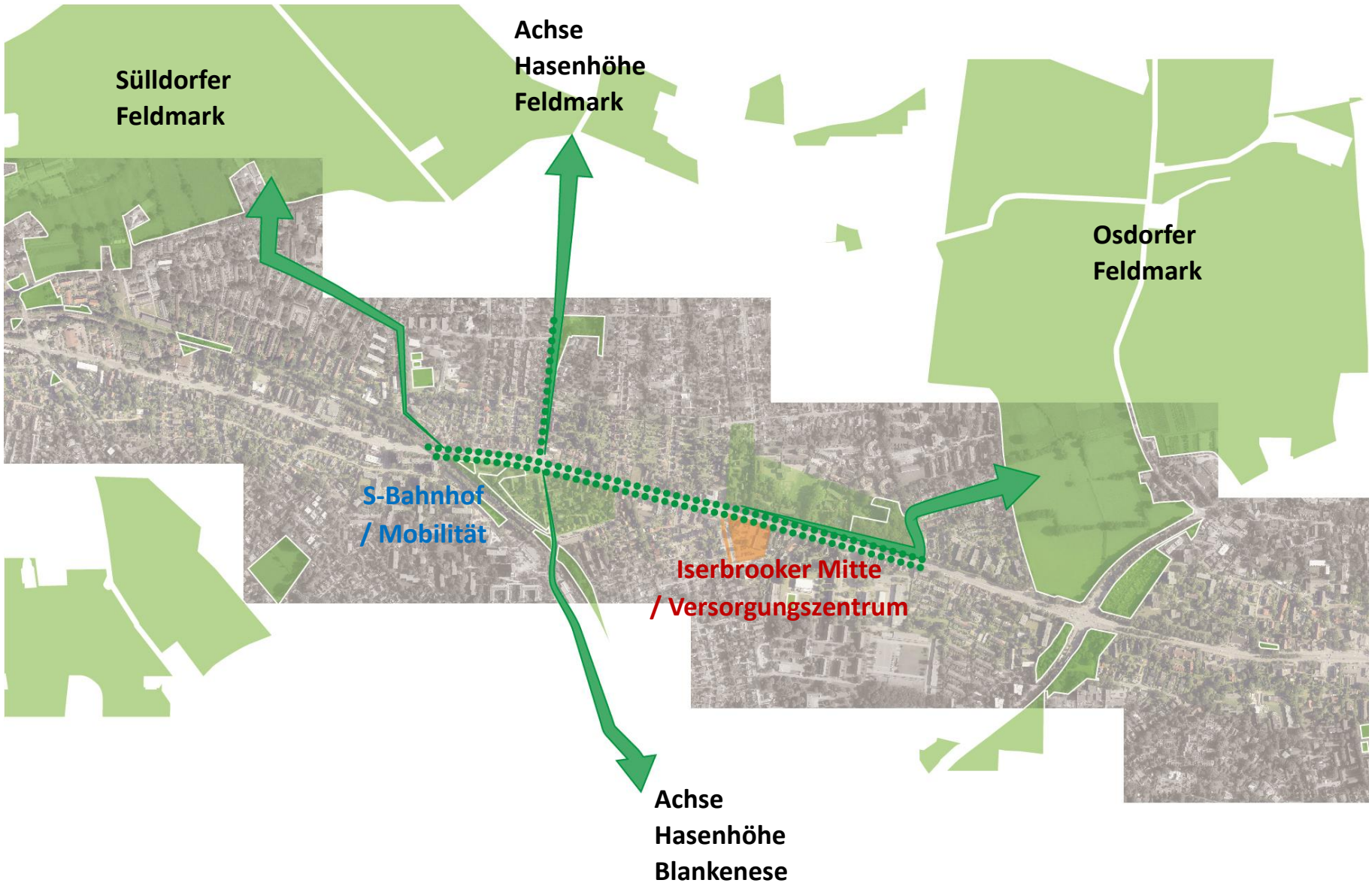
### Am S- Bahnhof

- Schwerpunkt: Mobilität, Grünraum und Wohnen
- Räumliche Verknüpfung von Bus und Bahn
- Qualifizierung Grün-/Freiflächen
- Platzbildung und Raumkanten
- Modernisierung und Nachverdichtung
- Kostengedämpfter Wohnungsbau

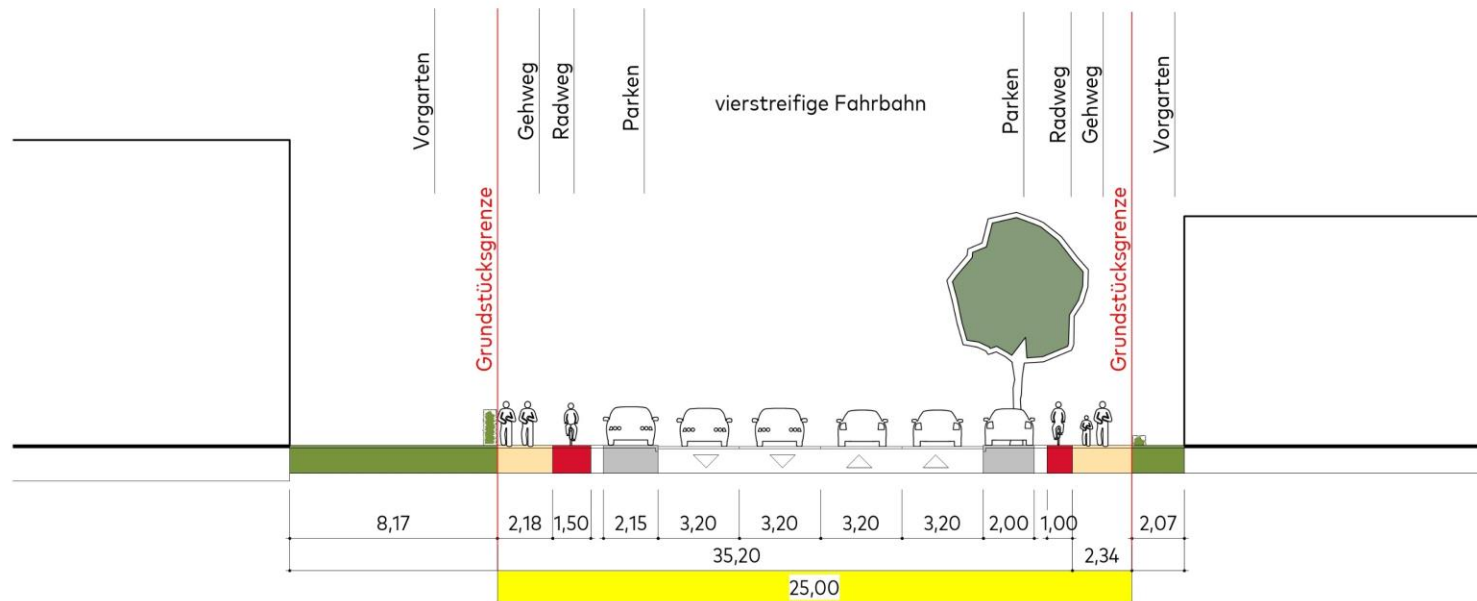
## Entwicklungsschwerpunkt

### „Altes Waldhotel“

- Schwerpunkt: Nahversorgung und Treffpunkt
- Angebot für attraktive Außenräume mit Aufenthaltsqualität
- Gemischte Nutzung mit Integration Discounter, Geschäften, Dienstleistung und Wohnen
- Offene oder geschlossene Bauweise mit III-V Geschossen



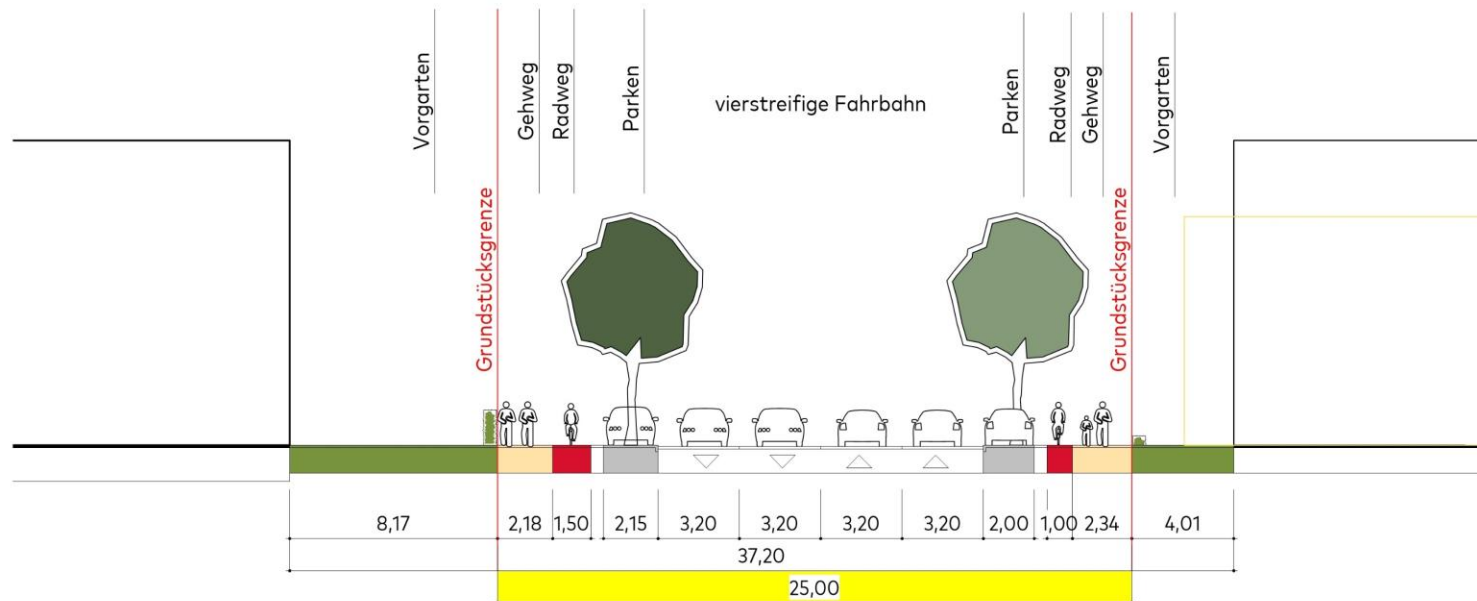
**Magistrale Iserbrook – Leitbildskizze Freiraum**



- Aktuelle Verkehrsauslastung: 30.000- 37.000 KFZ/ 24 Std.
- Nebenflächen nicht Regel- konform
- Teilweise Parkplätze und Straßenbäume, Vorgärten und I-IV- geschossige, weitestgehend offene Bauweise

## Magistrale Iserbrook – Entwicklung der Straßenverkehrsfläche: Bestand

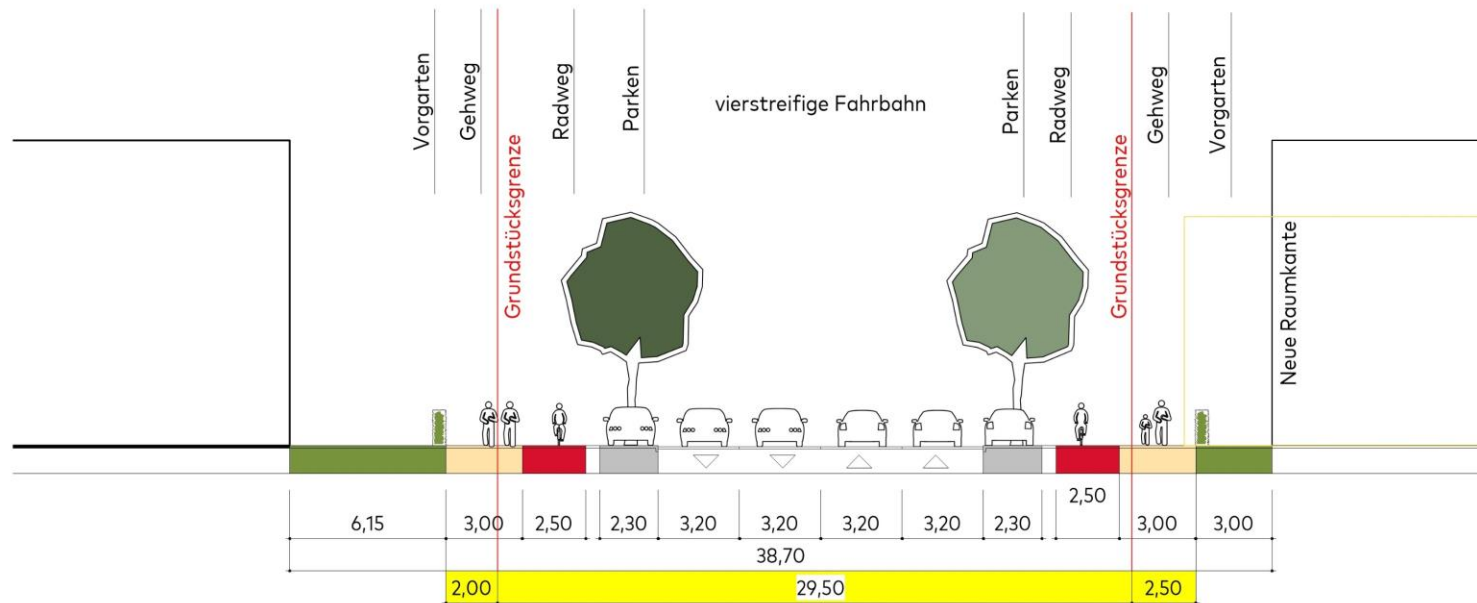




**ohne nennenswerte Reduzierung der Verkehrszahlen (von BVM prognostiziert)**

- Weiterhin 4 Fahrspuren erforderlich
- Instandsetzung der Geh- und Fahrradwege, weiterhin nicht Regel- konform
- Ausbau Straßenbäume und Randbebauung mit Vorgärten und III-V- geschossige, weitestgehend offene Bauweise

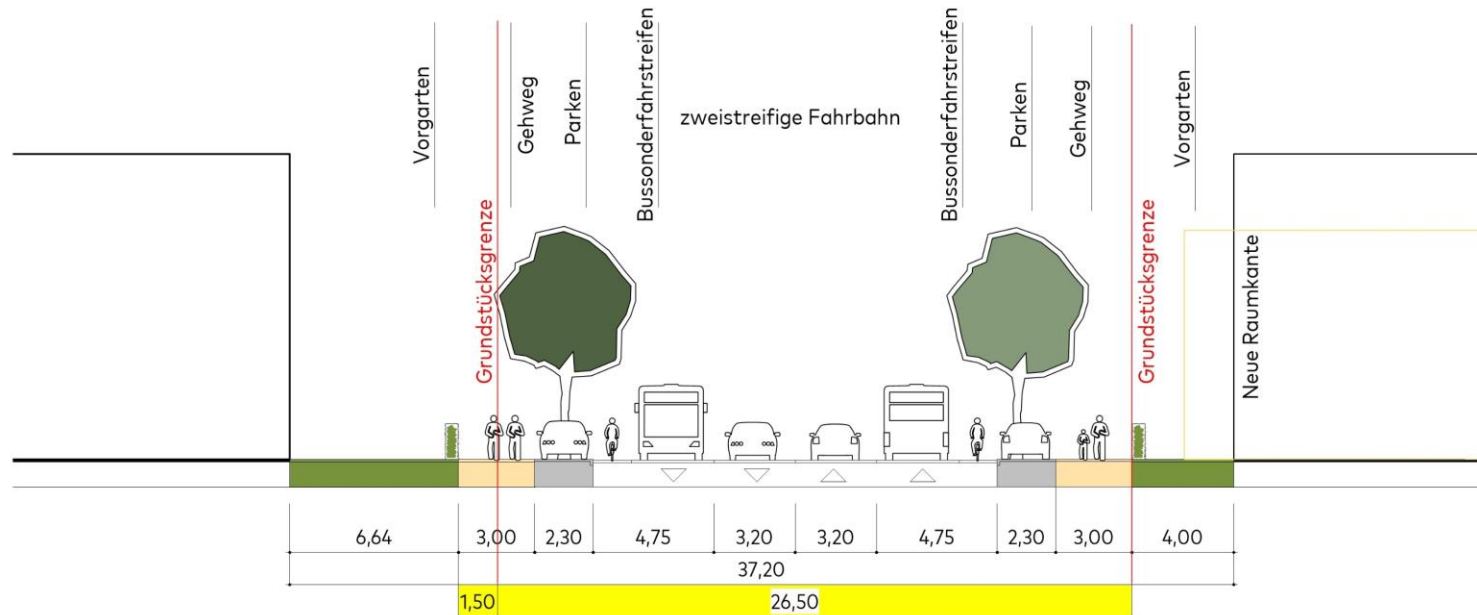
**Magistrale Iserbrook – Entwicklung der Straßenverkehrsfläche: Variante 1a**



**ohne nennenswerte Reduzierung der Verkehrszahlen (von BVM prognostiziert)**

- Weiterhin 4 Fahrspuren erforderlich
- Ausbau Fuß- und Radwege auf Regelbreiten (beidseitiger Ankauf von ca. 2-2,50 m Grundstücksteilen erforderlich)
- Ausbau Straßenbäume und Randbebauung mit Vorgärten und III-V- geschossige, weitestgehend offene Bauweise

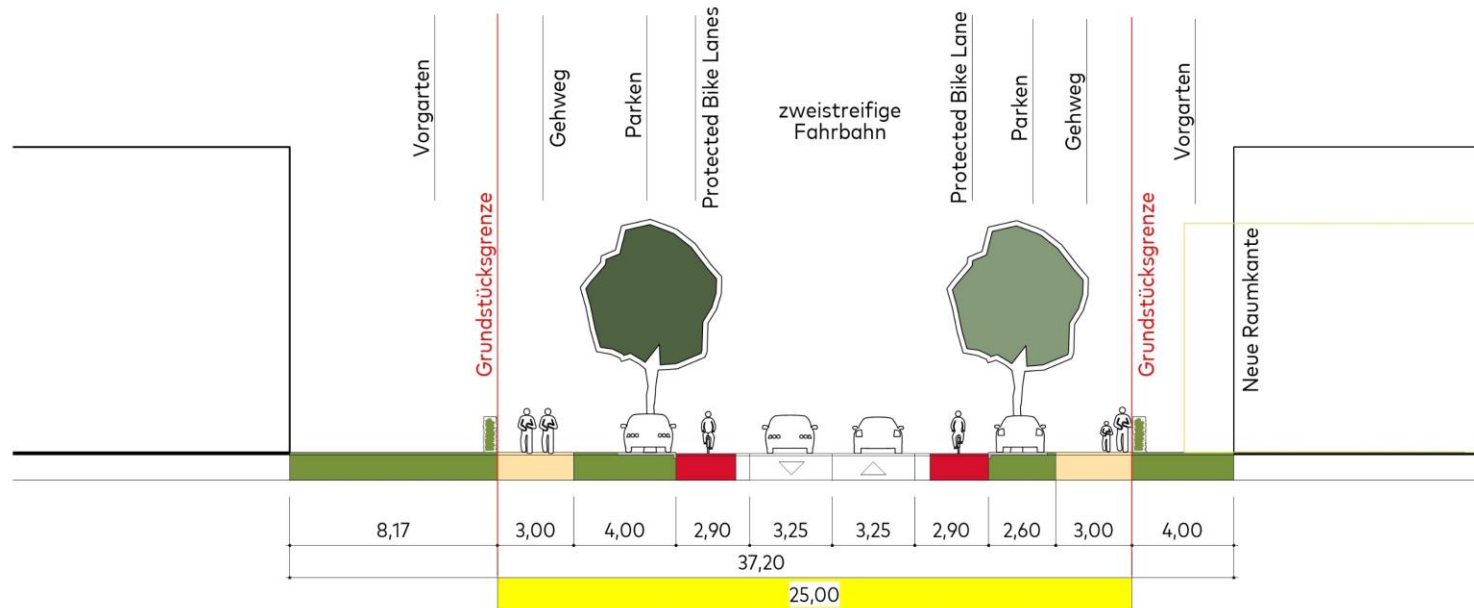
**Magistrale Iserbrook – Entwicklung der Straßenverkehrsfläche: Variante 1b**



**mit nennenswerter Reduzierung der Verkehrszahlen auf < 25.000 KFZ/ 24 Std. (aktuell nicht absehbar)**

- Reduzierung auf 2 Fahrspuren für PKW und 2 Bussonderfahrstreifen (für Radfahrer frei)
- Ausbau Fuß- und Radwege auf Regelbreiten (einseitiger Ankauf von ca. 1,50 m Grundstücksteilen erforderlich)
- Ausbau Straßenbäume und Randbebauung mit Vorgärten und III-V- geschossige, weitestgehend offene Bauweise

**Magistrale Iserbrook – Entwicklung der Straßenverkehrsfläche: Variante 2a**

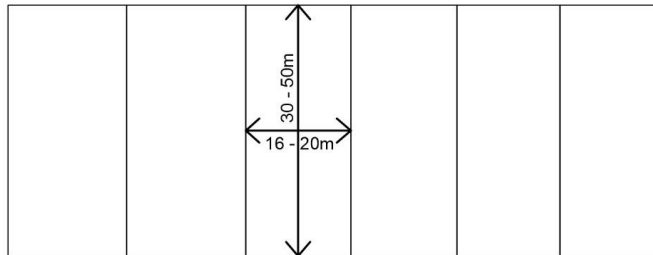


**mit nennenswerter Reduzierung der Verkehrszahlen auf < 25.000 KFZ/ 24 Std. (aktuell nicht absehbar)**

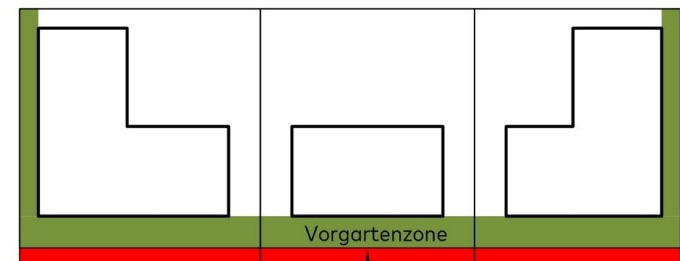
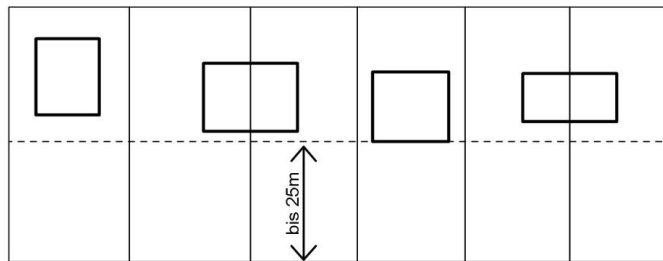
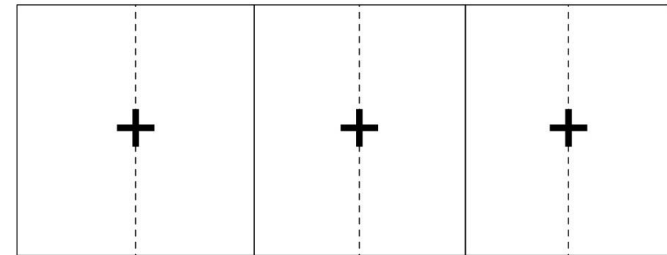
- Reduzierung auf 2 Fahrspuren für PKW und protected bike lane
- Ausbau Fuß- und Radwege auf Regelbreiten (ohne Ankauf von Grundstücksteilen)
- Ausbau Straßenbäume und Randbebauung mit Vorgärten und III-V- geschossige, weitestgehend offene Bauweise

**Magistrale Iserbrook – Entwicklung der Straßenverkehrsfläche: Variante 2b**

## Bestand



## Konzept

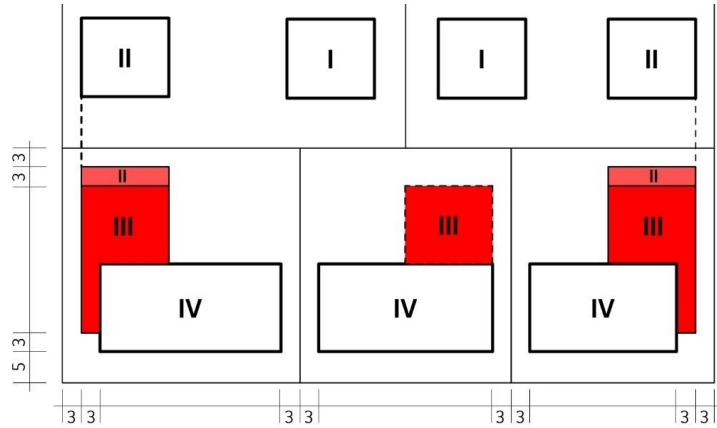


Vorkaufsrecht Erweiterung Straßenebenenflächen (optional)

- kleinteilige Parzellenstruktur
- Einfamilien-/ Doppelhäuser
- überwiegend I-II Geschosse
- Sehr tiefe Vorgärten bis zu 25m, keine einheitl. Bauflucht

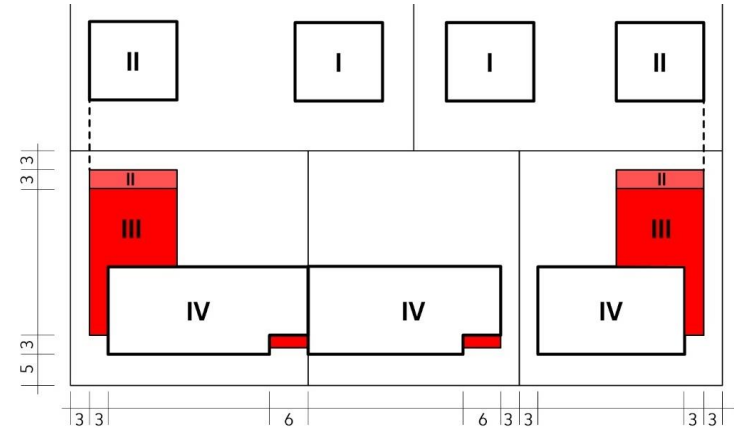
- Zusammenlegung von 2 bis max. 4 Parzellen
- Baulinie, Vorgartenzone 5 m, bis 2,5m Vorkaufsrecht (optional)
- weitestgehend offene Bauweise III-V Geschosse

### Offene Bauweise (Regelfall)



- Baukörper Magistrale IV Geschosse (zur Akzentuierung in besonderen Situationen bis V) mit Lücken von 6m (je 3 m bis zur Grenze)
- Baukörper Seitenstraßen und Gartenflügel III Geschosse und II Geschosse im Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung

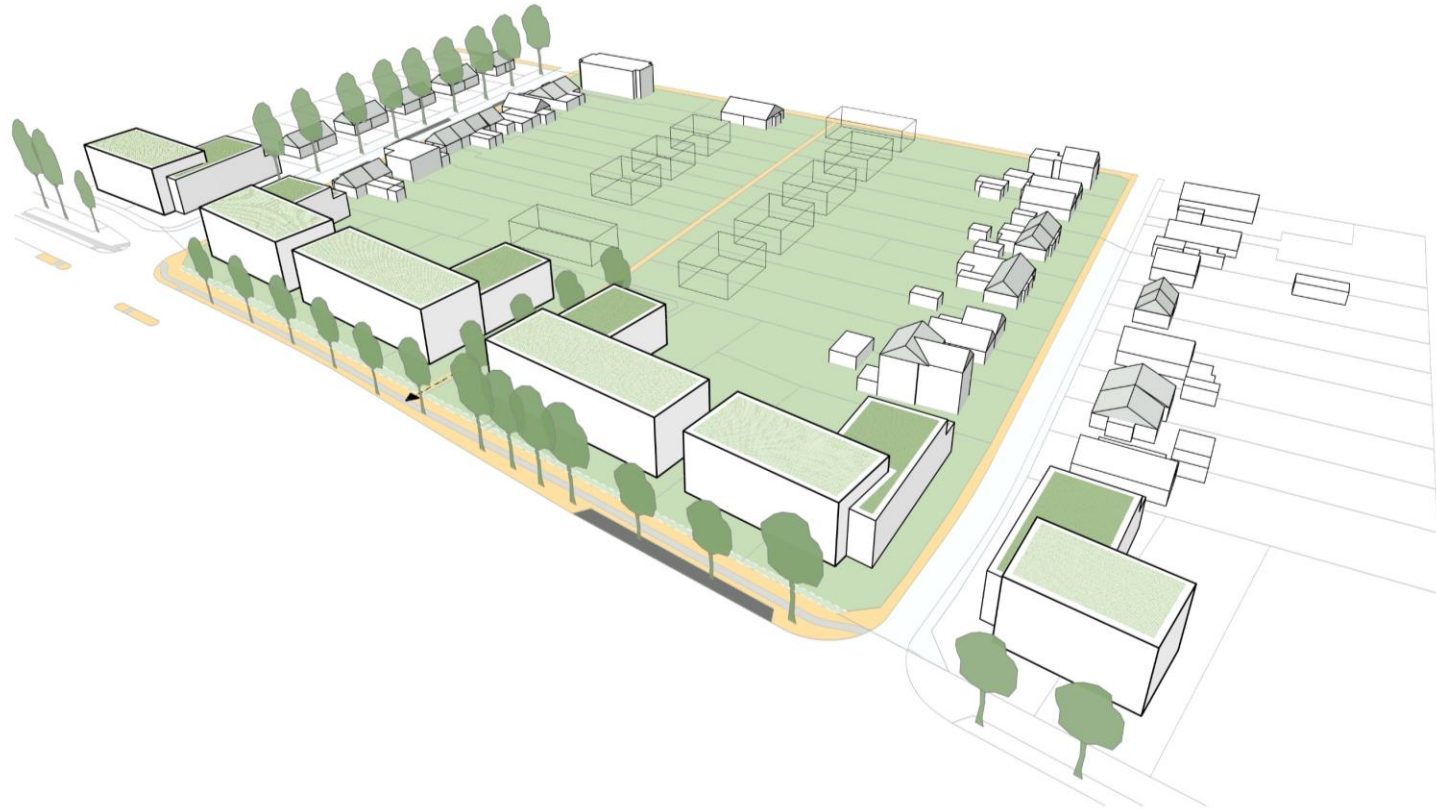
### Geschlossene Bauweise (im Bereich Iserbrook Mitte)



- Statt Lücken: Rücksprung und Abstufung auf III Geschosse über 6m Länge nach jeweils 2 Parzellen
- Lücke von 6m (je 3m bis zur Grenze) nach spätestens 5 Parzellen

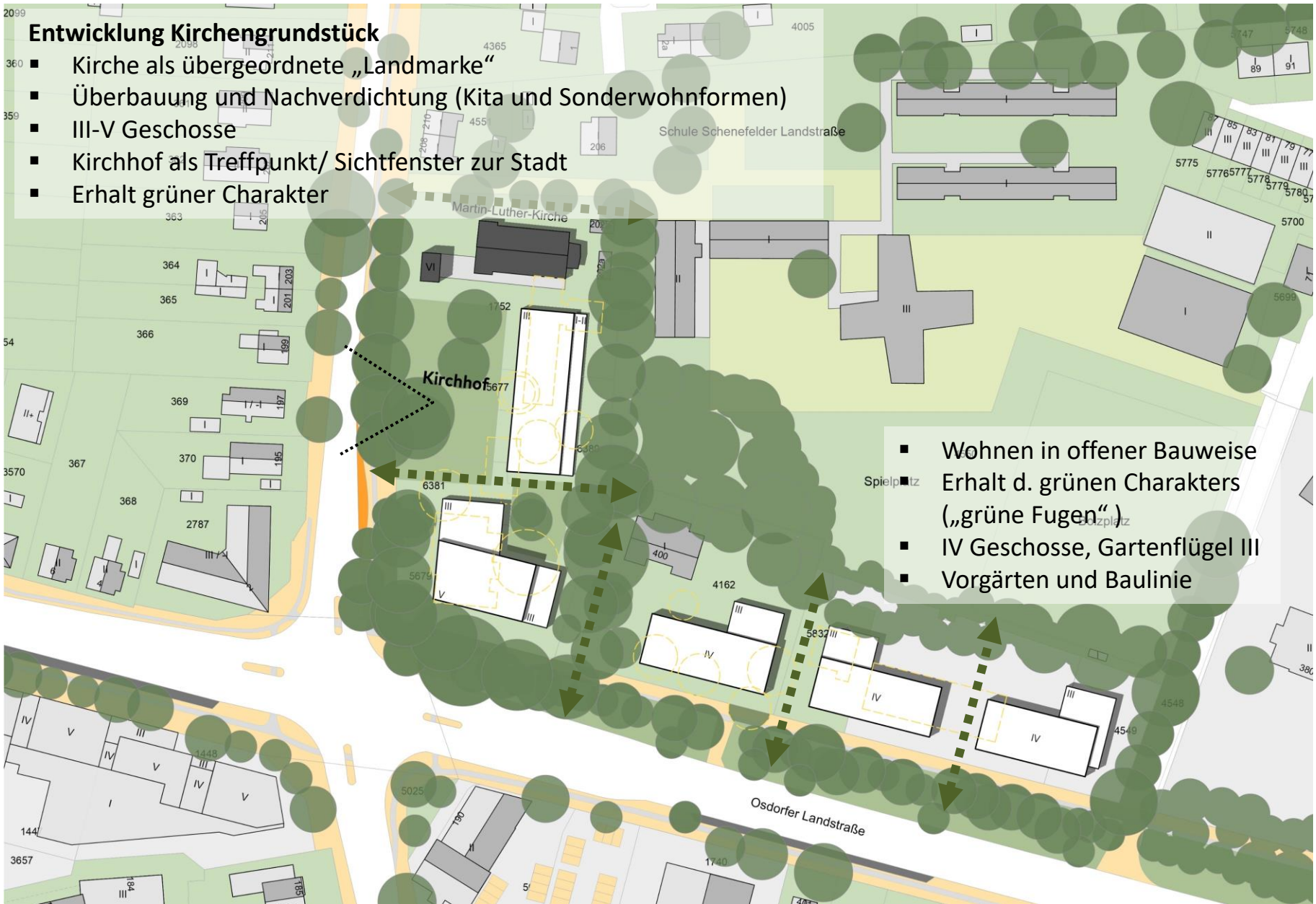


Magistrale Iserbrook – Konzept Randbebauung nördliche Magistralenseite



## Magistrale Iserbrook – Konzept Randbebauung nördliche Magistralenseite

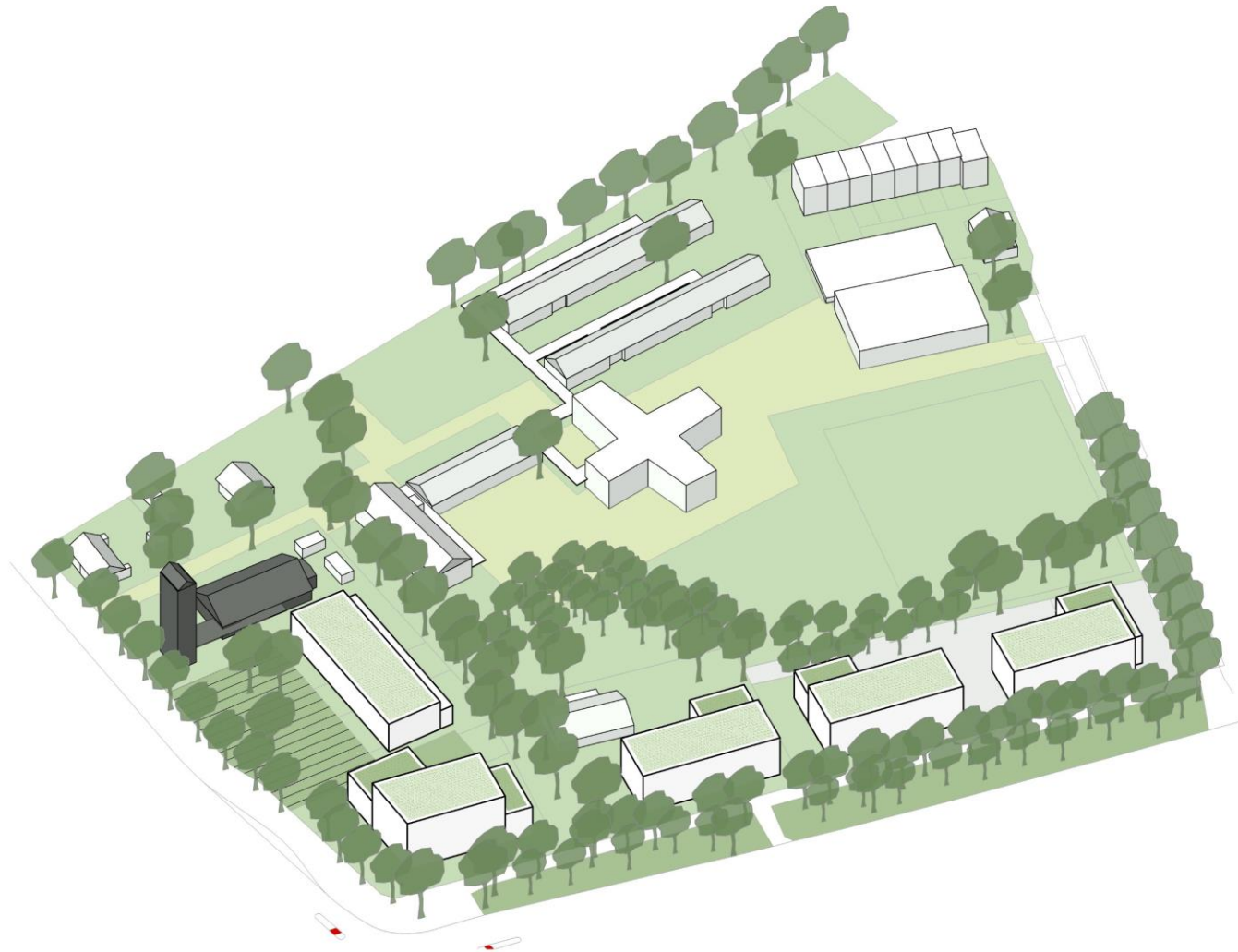


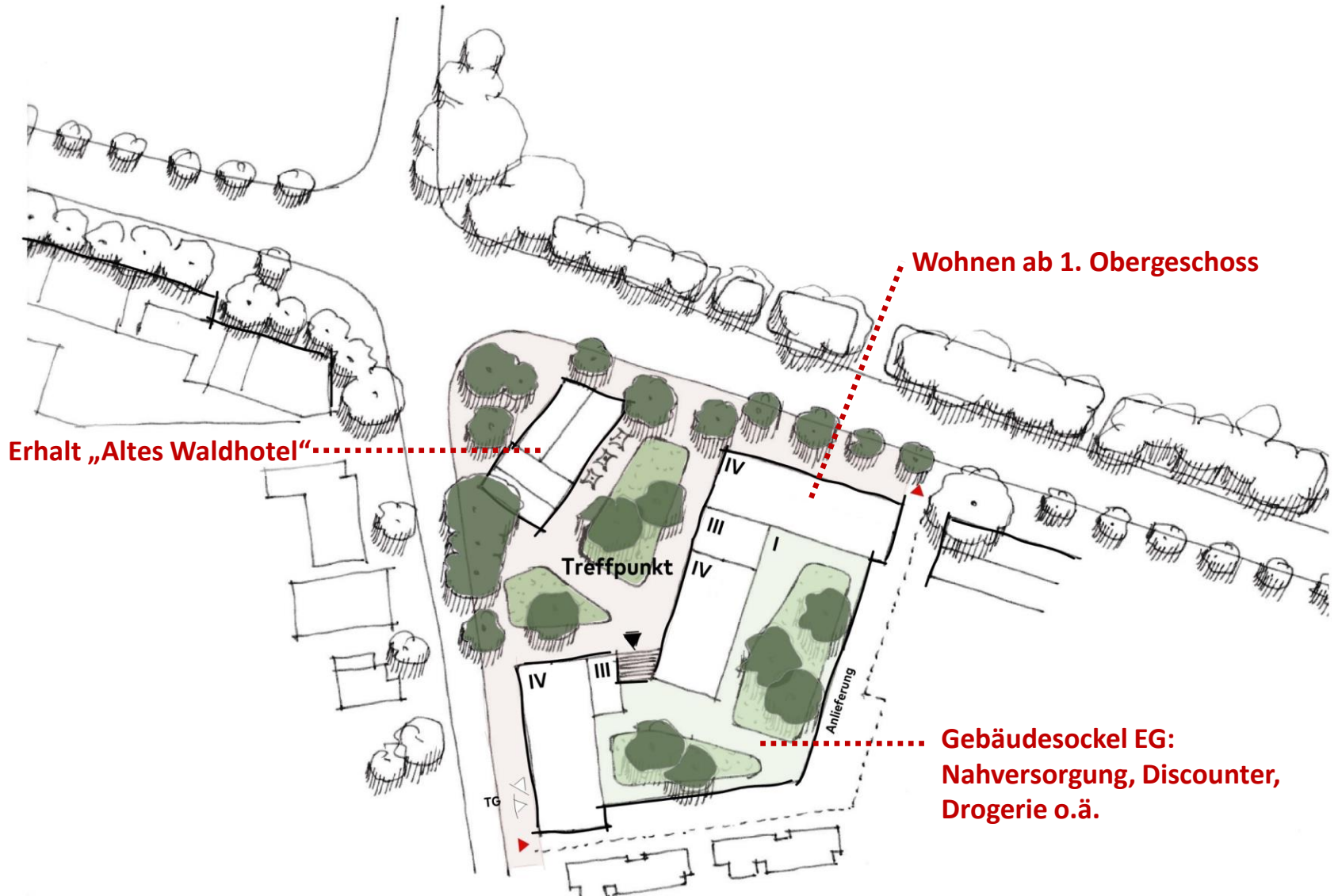


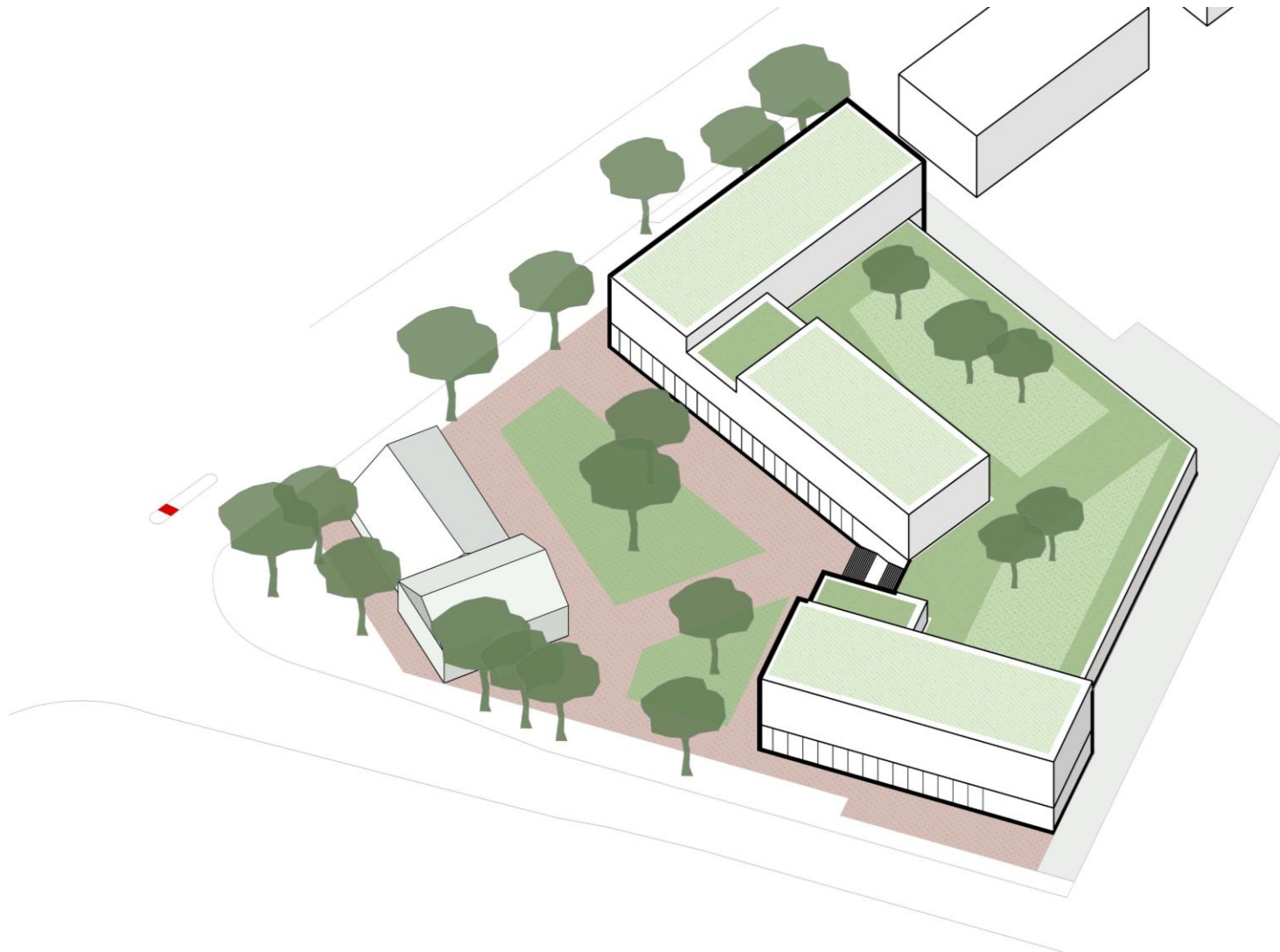
## Entwicklung Kirchengrundstück

- Kirche als übergeordnete „Landmarke“
- Überbauung und Nachverdichtung (Kita und Sonderwohnformen)
- III-V Geschosse
- Kirchhof als Treffpunkt/ Sichtfenster zur Stadt
- Erhalt grüner Charakter

- Wohnen in offener Bauweise
- Erhalt d. grünen Charakters („grüne Fugen“)
- IV Geschosse, Gartenflügel III
- Vorgärten und Baulinie

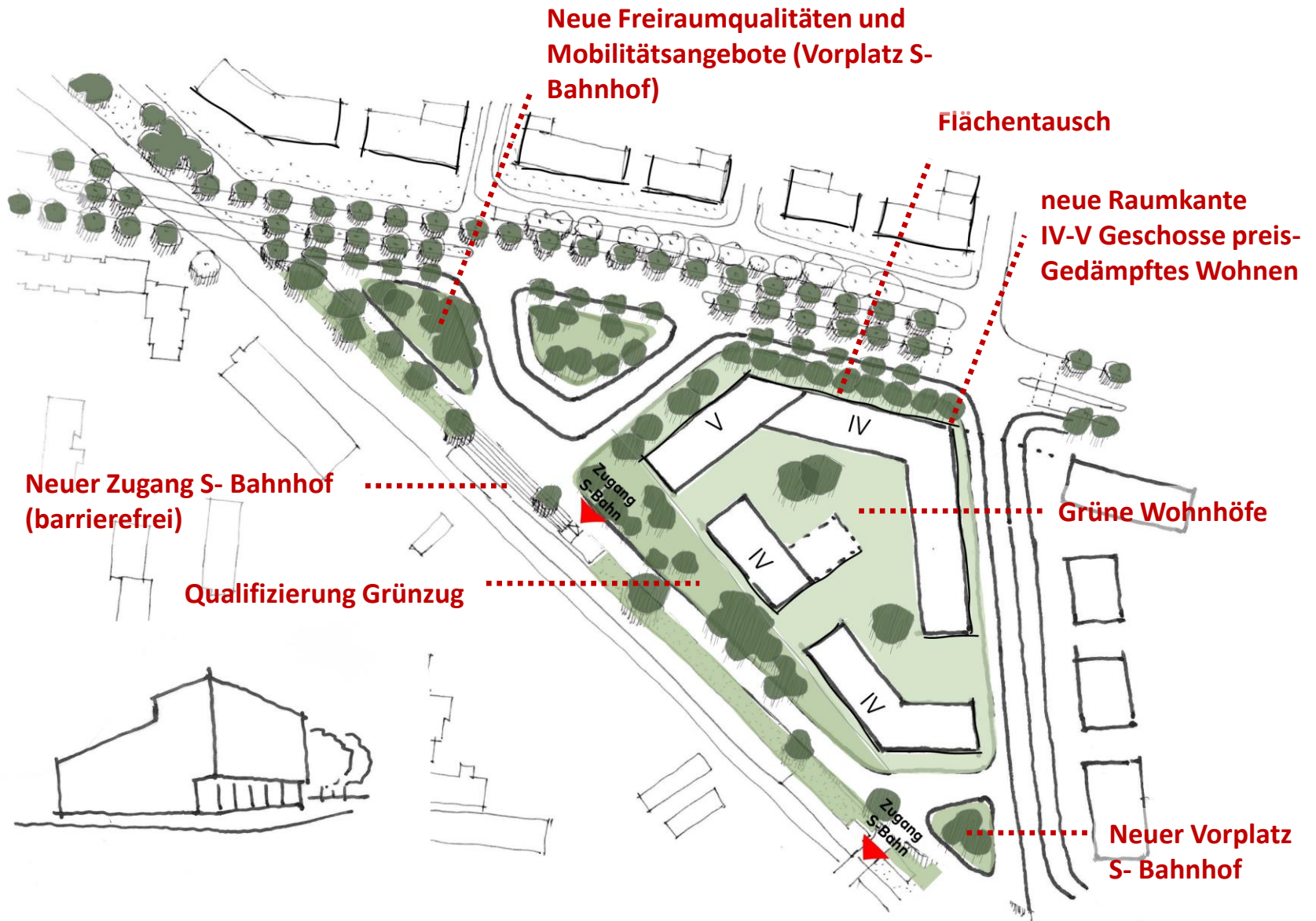


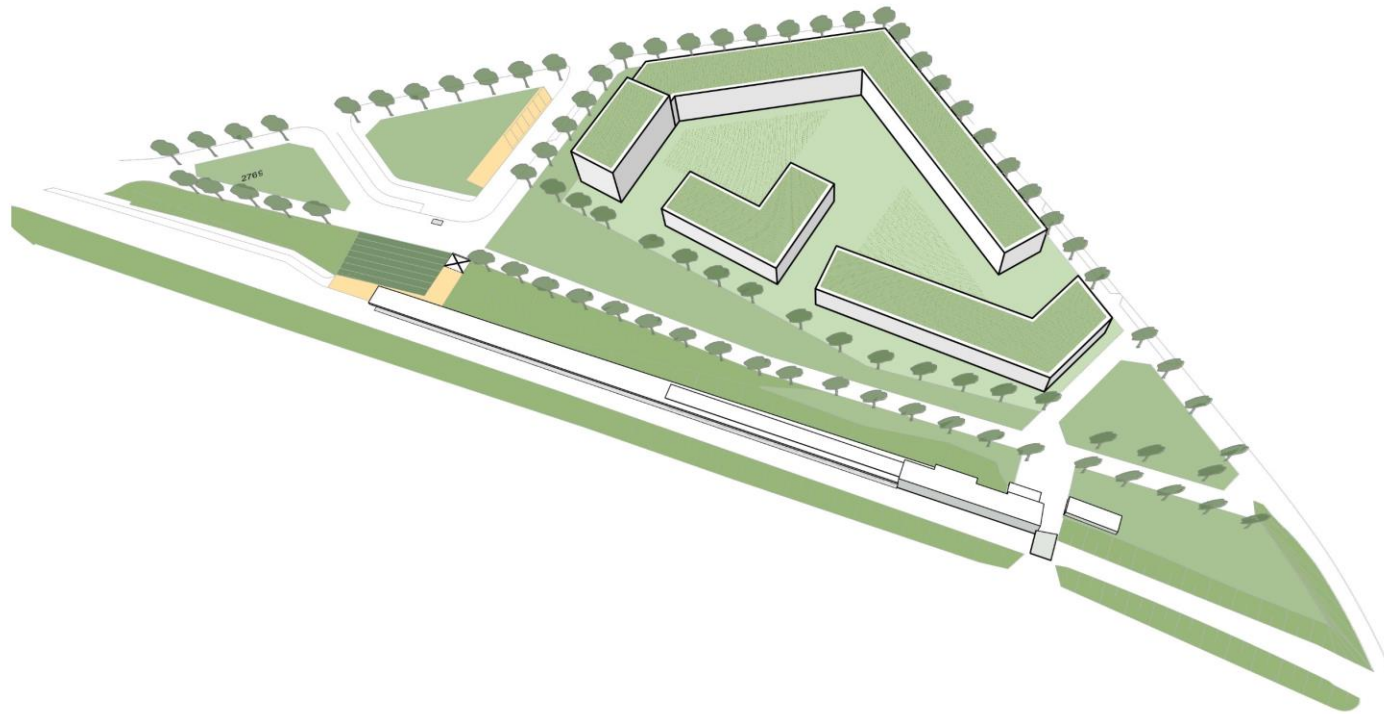






Magistrale Iserbrook – Schwerpunktbereich: „Altes Waldhotel“ (mit Ersatzbau)





**Magistrale Iserbrook – Schwerpunktbereich: Quartier an der S-Bahn**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**





**Magistrale Iserbrook – Schwerpunktbereich: nördliche Magistralenseite**



Magistrale Iserbrook – Schwerpunktbereich: Martin-Luther-Kirche



Magistrale Iserbrook – Schwerpunktbereich: „Altes Waldhotel“

