



Städtebauliches Konzept
 Die Umwandlung des ehemaligen Industrie- und Arbeitsstandortes mit seiner starken gewerblichen Prägung ist im Umbruch-Strategieimpuls in Richtung Wohnnutzung gehen zur Zeit von verschiedenen Plangebietern im Stadtbezirk 4 aus. Vor diesem Hintergrund bildete die Schaffung einer eigenen Identität für das neue Wohnquartier am Forum Oberkassel die höchste Priorität für die Planer.

Die städtebauliche Analyse ergibt folgendes Bild:
 - im Norden begrenzt von Bürostrukturen (an der Hansallee)
 - im Osten begrenzt durch Gewerbestrukturen mit keinen Öffnungs- und Zugangsmöglichkeiten
 - im Süden auch begrenzt durch undurchlässige Gewerbestrukturen
 Allenfalls durch eine mögliche Aufwertung der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Willstätter Straße durch mehr Grün, um einen Anschluss an das öffentliche Grün vom Friedhof Heardt zu finden.
 Im Westen ergibt sich bei Realisierung des jetzigen Planungskonzeptes „Böhlerpark“ eine gewünschte städtebauliche Verknüpfung über die allerdings stark befahrene Böhlerstraße hinweg.
 Folgerichtig haben wir es schon mit einer „Insellage“ einer Menade im nutzungsfremden Umfeld zu tun. Das Vorhandensein des heterogenen Nutzungsumfeldes hat ja auch Vorteile, wie z. B. die Bürobebauung an der Hansallee eine Lärmschutzfunktion hat.
 Durch die Insellage entstand die Leitidee eines zentralen Parks mit einer möglichst großen Wasserfläche als identitätsstiftenden Ort des neuen Quartiers.
 Dieser Park schafft auch die Umlenkung des schräg vorformulierten „Broadways“ zwischen Kunst und Gastronomie-Riegel. Die Verknüpfung dieser prägnanten städtebaulichen Achse wurde durch den hohen Solitär erreicht, der räumlich den Broadways in seiner Wirkung blockieren soll. Dies wird auch durch die platzartige Aufwertung im Norden des Solitärs („Broadway Nord“) mit der Öffnung zur Wasserfläche nach Westen erreicht.
 Die Planverfasser haben über die Verlängerung des Broadway zur Willstätter Straße fortgesetzt, da hier eine öffentliche (Fußläufige) Durchwegung zwischen Hansallee und Willstätter Straße durchaus wünschenswert ist und eine zukünftige Verlängerung nach Süden bis zum Friedhof Heardt ermöglicht (siehe Grünflächenkonzept). Um diesen „Endpunkt“ an der Willstätter Straße auch mit den östlichen Nutzungen städtebaulich aufzuwerten ist hier ein weiterer „Platz“ („Broadway Süd“) angeordnet mit einer westlichen Öffnung zur Wasserfläche – zum zentralen Park.

Städtebauliche Änderungen:
 Die wesentlich gezielte Wohnbebauung an der Böhlerstraße ist komplett überarbeitet worden. Hier stützt der Footprint des Quartiers an den Parksee - in der Gebäudehöhe reduziert - aufgenommen und weiterentwickelt worden. Die „Punkthäuser“ am Parksee sowie im zentralen Bereich an der Ecke Willstätterstraße/Böhlerstraße) sind durch l-förmige Gebäudekörper besser gefasst worden. Diese Formen schließen die Quartiere ab und definieren den Footprint, der sich nun über das gesamte Planungsgebiet erstreckt.
 Die Stadthäuser (Wohnungstypen D-F) als auch die Wohnungstypen C sind als hochwertig eingeschätzte Wohnformen definiert in den „Punkthäusern“ am Parksee und den geschützten Lagen des Bereiches südlich der Achse Willstätter Straße untergebracht.

In diesen Gebäuden sind sowohl Stadthäuser als auch gestapelte Maisonettewohnungen mit Blick auf den See untergebracht. Eine Mischform aus 3-geschossigen Stadthäusern und darüber gestapelten Geschosswohnungsbau kompletieren die Baufelder am Parksee – Baufeldern und Wohntypologien, die auch auf dem restlichen Planungsgebiet realisiert werden sollen.

Im zentralen Bereich sind wesentliche Veränderungen hinsichtlich der Nutzungen vorgenommen worden:
 - Entlang der Willstätter Straße sind die Arztpraxen angeordnet.
 - An der Westseite des Grundstückes an der Willstätter Straße sind Nahversorger und Fitness mit den erforderlichen Stellplätzen ebenfalls für den Nahversorger sowie die Parkhaus vorgesehen.

Baufelder I Vermarktungsmodus
 Das Planungsgebiet ist in kleine, vermarktungsgerechte Parzellen aufgeteilt ohne eine städtebauliche Qualität zu verlieren. Verschiedene Wohntypen sind zwar zum Teil auf einem Baufeld kombiniert, aber als separate Gebäude angeordnet, so dass auch eine kleinteilige Aufteilung denkbar ist. Die Gewerbenutzung würde in drei Baublocken konzentriert, um die Vermarktung an für Gewerbe spezialisierte Investoren, attraktiver zu machen und für eine schnelle Belegung des Quartiers zu sorgen.

Bauphasen
 Die dargestellten Bauphasen stellen nur einen Vorschlag des Planverfassers dar. Die flexibel angeordneten Baufelder erlauben eine flexible Kombinationsoptionen für eine erfolgreiche Realisierung der verschiedenen Nutzungen. So können einzelne Bauphasen nach Bedarf auch in kleineren und auch größeren Abschnitten realisiert werden.
 Der Planverfasser sieht eine parallele Realisierung beider Grundstückseigentümer vor. So werden durch die Bebauung an der Hansallee als auch an der Willstätter Straße in der ersten Phase die Lärmemissionen durch die Gebäude reduziert. Die zweite Phase sieht die l-förmige Nordseite des Parksees vor, die dritte komplettiert das Quartier und bildet den zentralen Park aus. In der vierten und fünften Phase werden die Gebäude südlich der Achse Willstätter Straße errichtet.

Bodenmanagement
 Durch die Ausbildung eines Sockels am Parksee wird den Wohnungen nicht nur zusätzliche Privatsphäre geschaffen, sondern auch Erdaushub vermieden. Im Entwurf wurde darauf geachtet die Nutzung zu minimieren, um so unnötige Erdbewegungen zu vermeiden. Partikulieren verhindern zudem anregungsfähige Tiefgaragen. Auf dem Gebiet Altlastenabtragungen wurden die sonst anderen Garagen in zwei Quartiersgaragen untergebracht und komprimiert. Die Stadthäuser stehen auf einer „Platte“. Die subjektive Wahrnehmung des „sicheren“ bewohnen wird gestärkt.

Erschließungskonzept I Stellplatzkonzept (siehe Strukturpläne Erschließung / Stellplatzkonzept)
 Das Areal des Planungsgebietes gliedert sich erschließungstechnisch in zwei Nutzungsbereiche. Östlich der diagonalen Achse (Broadway) ist überwiegend Gewerbe geplant, so dass hier nicht ausschließlich mit Zielverkehr gerechnet werden kann. Der Stellplatzbedarf ist zusammen mit der Kinutzung zu dem erhöht. Aus diesem Grund wurde der PKW-Verkehr dieses Bereiches vom restlichen Planungsgebiet getrennt. Die östliche Verkehrsführung im Rückbereich des Gewerbes dient zur Erschließung des Besucherverkehrs. Dieser wird sowohl auf öffentlichen Stellplatzanlagen, sowie in einer Großgarage in Kombination mit Parkplätzen auf den Baufeldern 1.3 und 1.8 untergebracht. Die diagonale Nord-Süd-Achse (Broadway) trennt Gewerbe und Wohnverkehr.
 Die Zielverteilung der Wohnnutzung soll auf möglichst kurzen Weg zu den jeweiligen Tiefgaragen geführt werden. Diese befinden sich jeweils unter den Baublocken im Bereich östlich der Ecke Böhlerstraße/Willstätter Straße (Baublocke 2.5-2.8) sind zur Reduzierung des Erdaushubs nur zwei Quartiersgaragen untergebracht, die die Fahrzeuge der Bewohner aufnehmen. Die öffentliche PKW-Erschließung ist auf drei Haupterschließungen begrenzt. Die Erschließung der Gewerbenutzung von der Willstätter Straße im südlichen Teil des Planungsgebietes. Eine Erschließungsstraße als Verlängerung der Willstätter Straße, die an der Grundstücksgrenze Richtung Süden wieder auf die Willstätter Straße zurückführt und eine öffentliche Verkehrsfläche, die von der Hansallee im Norden um das geplante Bürogebäude herum (ehemalige Areal 3) auf die Böhlerstraße führt. Kleine Stichstraßen erschließen die restlichen Baublocke.
 Der Planverfasser hat bewußt eine Durchführung der Willstätter Straße vermieden. Beide Haupterschließungsstraßen sind durch einen zentralen Platz getrennt.
 Die Wahrnehmung des PKW-Verkehrs soll im Planungsgebiet minimiert werden, der fußläufige Verkehr gestärkt werden, um das neue Quartier zu beleben. Lediglich die Feuerwehr und die städtischen Reinigungsarbeiten sollen dazu berechtigt sein um einzelne Baublocke herum als auch um den zentralen Park und die diagonale Erschließungsstraße zu fahren. Diese geringe Anzahl von Einzelfahrten ermöglicht eine weitgehend ungestörte Erschließung des Quartiers als Fahrradfahrer oder Fußgänger. Die attraktiven Grünflächen und Plätze sind autofrei.

Lärmschutzkonzept (siehe Strukturpläne Lärmschutzkonzept)
 Das Planungsgebiet wird beeinflusst von linearen und punktuellen Emissionsschwerpunkten. Hansallee, Böhlerstraße und Willstätter Straße stellen durch einen erhöhten PKW-Verkehr eine hohe Lärmbeeinträchtigung dar. Das Gewerbegebiet an der Willstätter Straße verursacht durch seine Betriebe punktuelle Lärmquellen. Auf diese Emissionen wurde im Entwurf reagiert. Vier Maßnahmen sollen den Lärm reduzieren und die Bewohner des Wohnquartiers vor Lärmemissionen schützen:

- Abschirmung durch Gebäudehöhe
- An den Hauptverkehrsstraßen und den lärmzugewandten Grundstücksgrenzen sind die Gebäude zur Abschirmung in einem städtebaulich vertretbarem Maß erhöht worden.
- Platzierung der Nutzungen
- Den Lärmemissionen des Gewerbes an der Willstätter Straße wurde ausschließlich eine Gewerbenutzung zugewiesen. An der Hansallee ist das Boardinghouse (flexibles Wohnen) geplant und an der Ecke Böhlerstraße/Willstätter Straße ist kostengünstiger, geförderter Wohnungsbau geplant.
- zusätzlicher Lärmschutz durch Geländemodulation
- An der Ecke Böhlerstraße/Willstätter Straße wird die freigebliebene Grünfläche mit einem Erdwall versehen, der aus abgetragenen Erdaushub gefertigt werden soll. Dieser soll die Lärmemissionen dämpfen.
- bauliche Lärmschutzmaßnahmen und Grundrissorientierung
- Die lärmzugewandten Fassaden sollen durch Lärmschutzmaßnahmen die Bewohner schützen. Hier hat sich in Hamburg z. B. das sog. „Hafencityfenster“ etabliert. Die weiteren sind die Schlaf- und Wohnräume von der Lärmquelle abgewandt.