

WORKSHOPVERFAHREN CHRISTOPHSTRASSE

ONLINE-DIALOG

02. FEBRUAR 2022 AB 17.30 UHR



bpd

bouwfonds immobilienentwicklung



konrath und wennemar
architekten ingenieure

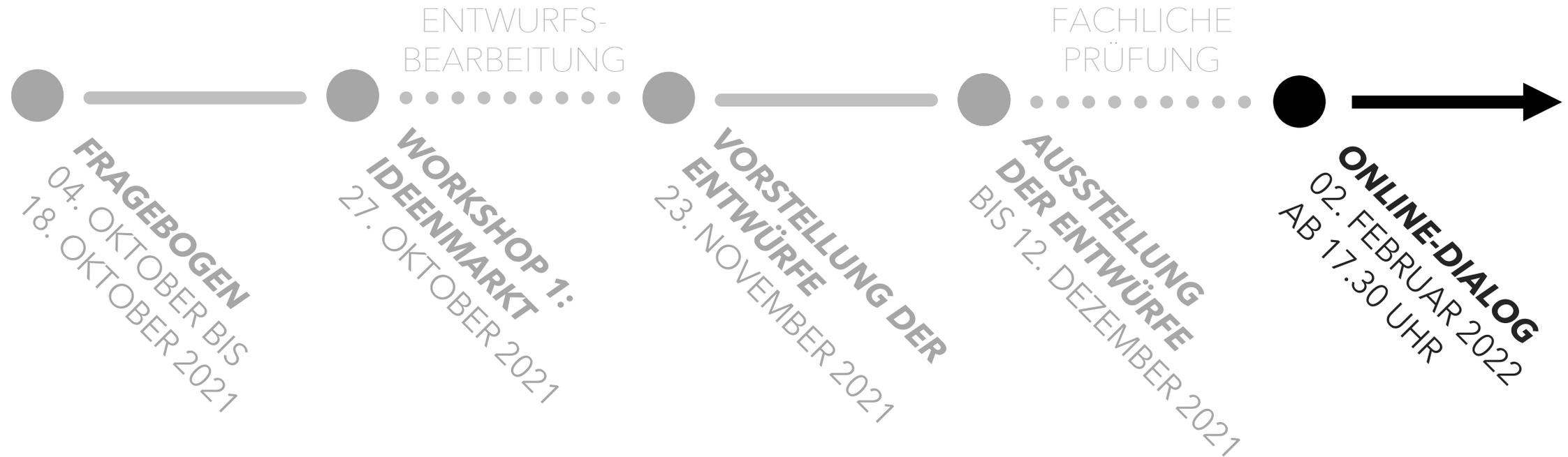
GUUT STADT



zu beplanende Grundstücke

Geltungsbereich

ÜBERBLICK WORKSHOPVERFAHREN



***ERGEBNISSE DER
ERSTEN BETEILIGUNGSTUFEN***

RÜCKBLICK IDEENMARKT UND FRAGEBOGEN



RÜCKBLICK IDEENMARKT UND FRAGEBOGEN

- Sammlung von Anregungen und Hinweisen als Grundlage für die Entwurfsbearbeitung
- Fragebogen (Online und als Flyer) mit ca. 75 Rückmeldungen
- Ideenmarkt mit ca. 80 Teilnehmenden
- Drei zentrale Themenfelder:

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

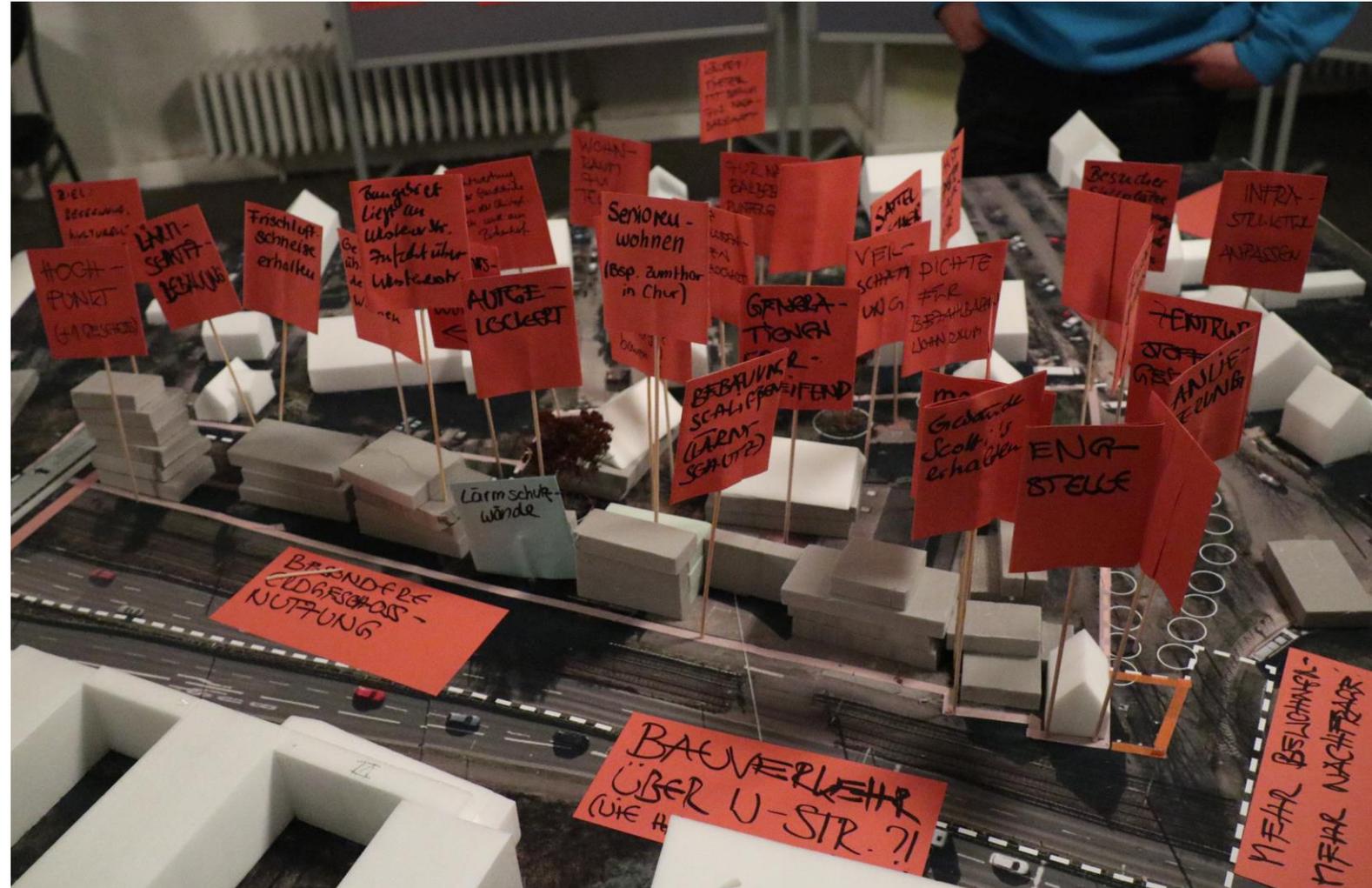
MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

RÜCKBLICK IDEENMARKT UND FRAGEBOGEN

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

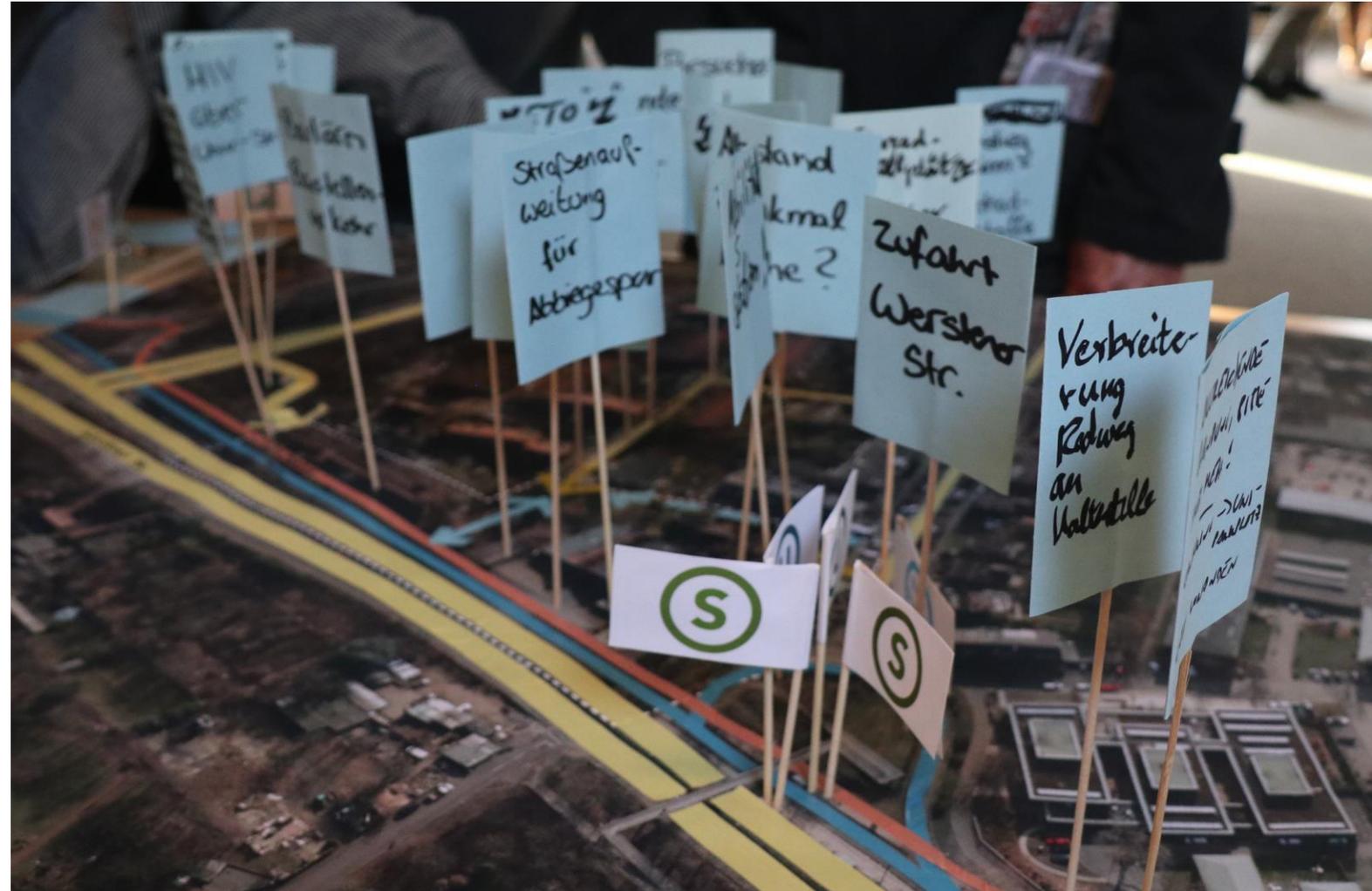
- Orientierung der Bautypologie an Nachbarschaft
- Lärmschutzbebauung
- Einbindung Stoffeler Kapellchen
- Vielseitiges Wohnungsangebot
- Erhalt Scotti's als Treffpunkt
- Ergänzende Nutzungen (u.a. Kita, Nahversorgung, Café)



RÜCKBLICK IDEENMARKT UND FRAGEBOGEN

MOBILITÄT UND ERSCHLISSUNG

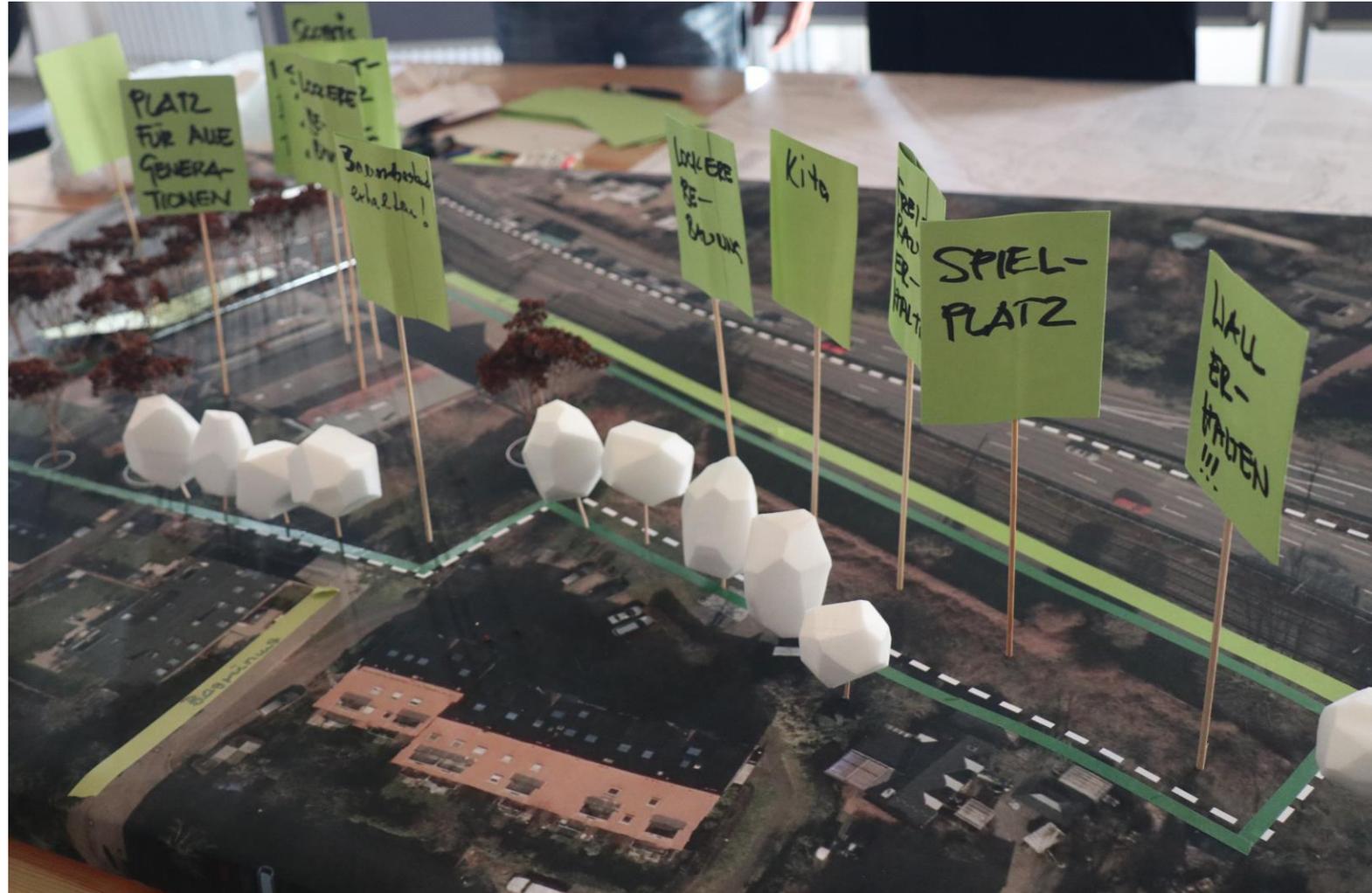
- Diskutierte Erschließungsvarianten:
 - über Christophstraße / Birkenhof
 - über Werstener Straße
 - über Universitätsstraße
 - autofrei
- Neue Fuß- und Radwege
- Parkplätze und E-Ladestationen in Tiefgaragen
- Baustellenverkehr über Werstener Str.



RÜCKBLICK IDEENMARKT UND FRAGEBOGEN

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

- Erhalt Grünflächen und Bäume
- Geringer Versiegelungsgrad
- Pflanzung eines „Grünen Saums“
- Schaffung eines Treffpunktes
- Berücksichtigung ökologischer Themen



ZENTRALE ERGEBNISSE IDEENMARKT UND FRAGEBOGEN

LEGENDE

Städtebau und Nutzungen

- Neubau Wohnbebauung abstrahiert nach Dichte / Höhe
- Historisches Ensemble Stoffeler Kapellchen/Scotti's
- Treffpunkt für die Nachbarschaft
- Lärmschutzbebauung

Mobilität und Erschließung

- Erschließungsvarianten MIV
- TG Tiefgarageneinfahrt
- Erschließungsvarianten Fußgänger und Fahrradfahrer
- Neue Fuß- und Radwegeverbindung
- Lärmimmissionen

Freiraum und Nachhaltigkeit

- Erhaltenswerter Baumbestand
- Ergänzender Baumbestand „Grüner Saum“
- Zukünftiger Kronendurchmesser
- Öffentlicher Treffpunkt für die Nachbarschaft



***RAHMENBEDINGUNGEN
DER ENTWURFSBEARBEITUNG***

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN



STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN



CA.
0,8*

VERHÄLTNISS GESCHOSSFLÄCHE /
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GFZ)



CA.
0,3*

VERHÄLTNISS GRUNDFLÄCHE /
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GRZ)



MAX.
2 + 2

VOLLGESCHOSSE +
NUTZBARE DACHGESCHOSSE



CA.
75

ANZAHL DER
WOHNEINHEITEN

* zzgl. Tiefgarage



STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN



CA.
0,52*

VERHÄLTNIS GESCHOSSFLÄCHE /
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GFZ)



CA.
0,25*

VERHÄLTNIS GRUNDFLÄCHE /
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GRZ)



MAX.
2

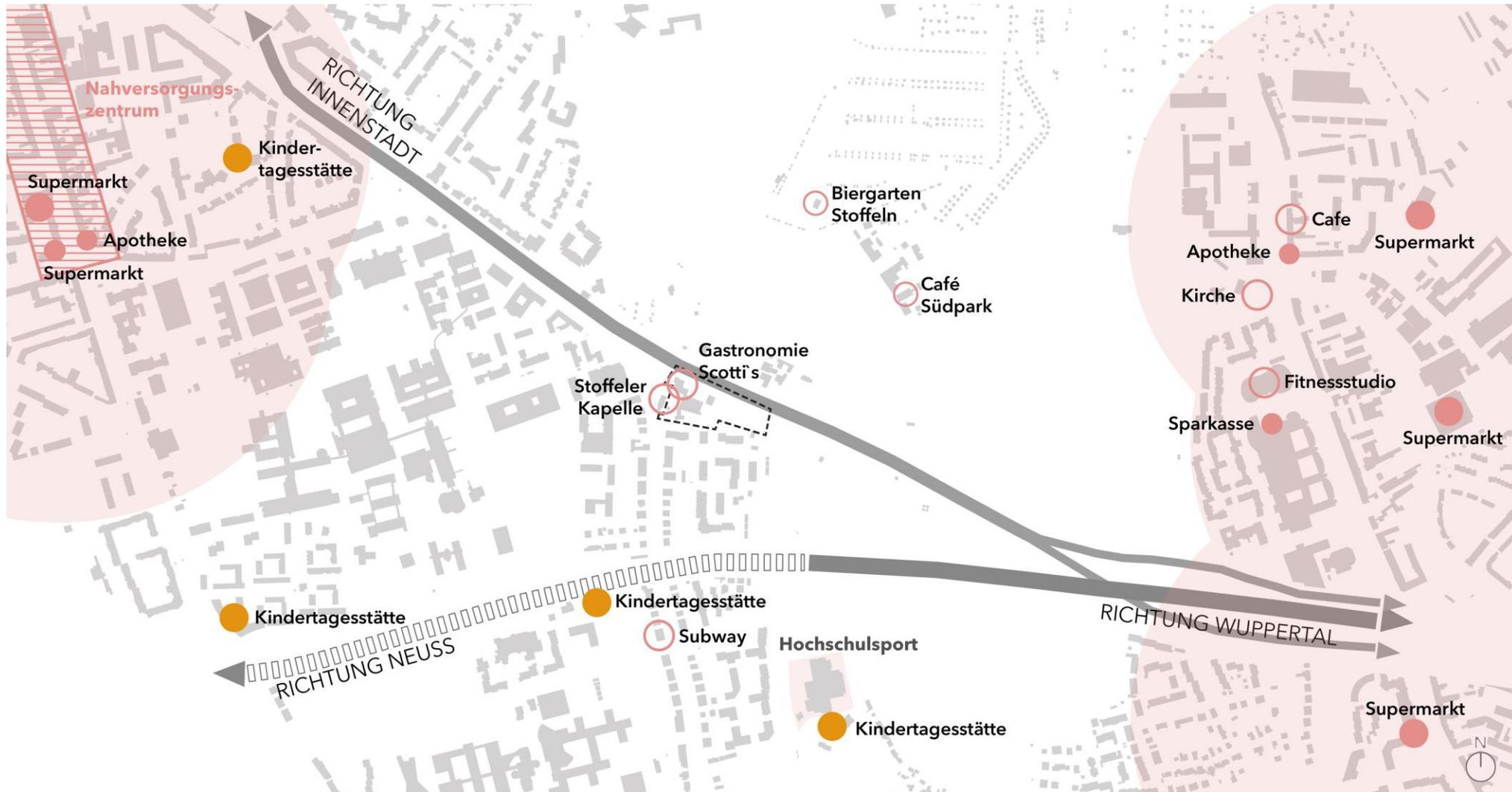
VOLLGESCHOSSE



* zzgl. Tiefgarage

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

NUTZUNGEN IN DER NACHBARSCHAFT



400m-Radius um Lebensmittelbetriebe (>399m² Verkaufsfläche)

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

POTENTIELLE ERSCHLIESSUNGSVARIANTEN

Mögliche Erschließungsvarianten:

- ① über Christophstraße
- ①A über Birkenhof (ergänzend)
- ② Autofreies Quartier

Zu prüfende Erschließungsvarianten:

- ③ über Universitätsstraße
- ③A über Universitätsstraße (alternativer Kreuzungspunkt)
- ④ über Universitätsstraße (mit Anbindung Birkenhof)

Nicht mögliche Erschließungsvarianten:

- ⑤ über Werstener Straße
- ⑥ über Universitätsstraße (direkt)



← Mögliche Erschließungsvariante

▤ Variante für untergeordnete Erschließung

□ Potentieller Standort Quartiersgarage

→ Zu prüfende Erschließungsvariante

↔ Erschließung nicht möglich

↔ Verbesserte Fuß- und Radwegeverbindung

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Verkehrszählung Christophstraße November 2021*	Vergleichszählung Christophstraße Mai 2011	Verkehrsstärke Wohnstraße RASt 06 S. 41
Spitzenstunde 17.30-18.30	Spitzenstunde 07.30-08.30	Spitzenstunde (Grenzwert)
110 KFZ / Stunde	131 KFZ / Stunde	max. 400 KFZ / Stunde
Tag (24 h)	Tag (24 h)	Besonderer Nutzungs- anspruch: Aufenthalt, Parken
1317 KFZ	1609 KFZ	

KFZ = Kraftfahrzeuge

*Zählung außerhalb der üblichen Zählzeit

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Abschätzung zukünftiges Verkehrsaufkommen

(„worst-case Betrachtung“)

Spitzenstunde

167 KFZ / Stunde

Tag (24h)

**+ 683 KFZ (insgesamt
max. 2000 KFZ)**

Verkehrsstärke Wohnstraße

RASt 06 S. 41

Spitzenstunde

max. 400 KFZ / Stunde

Besonderer Nutzungs-
anspruch: Aufenthalt,
Parken

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT



FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT



VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

VARIANTE A: STOFFELN FERTIGBAUEN



Perspektive von Süd-Westen



Perspektive von der Werstener Straße aufs Scotti's

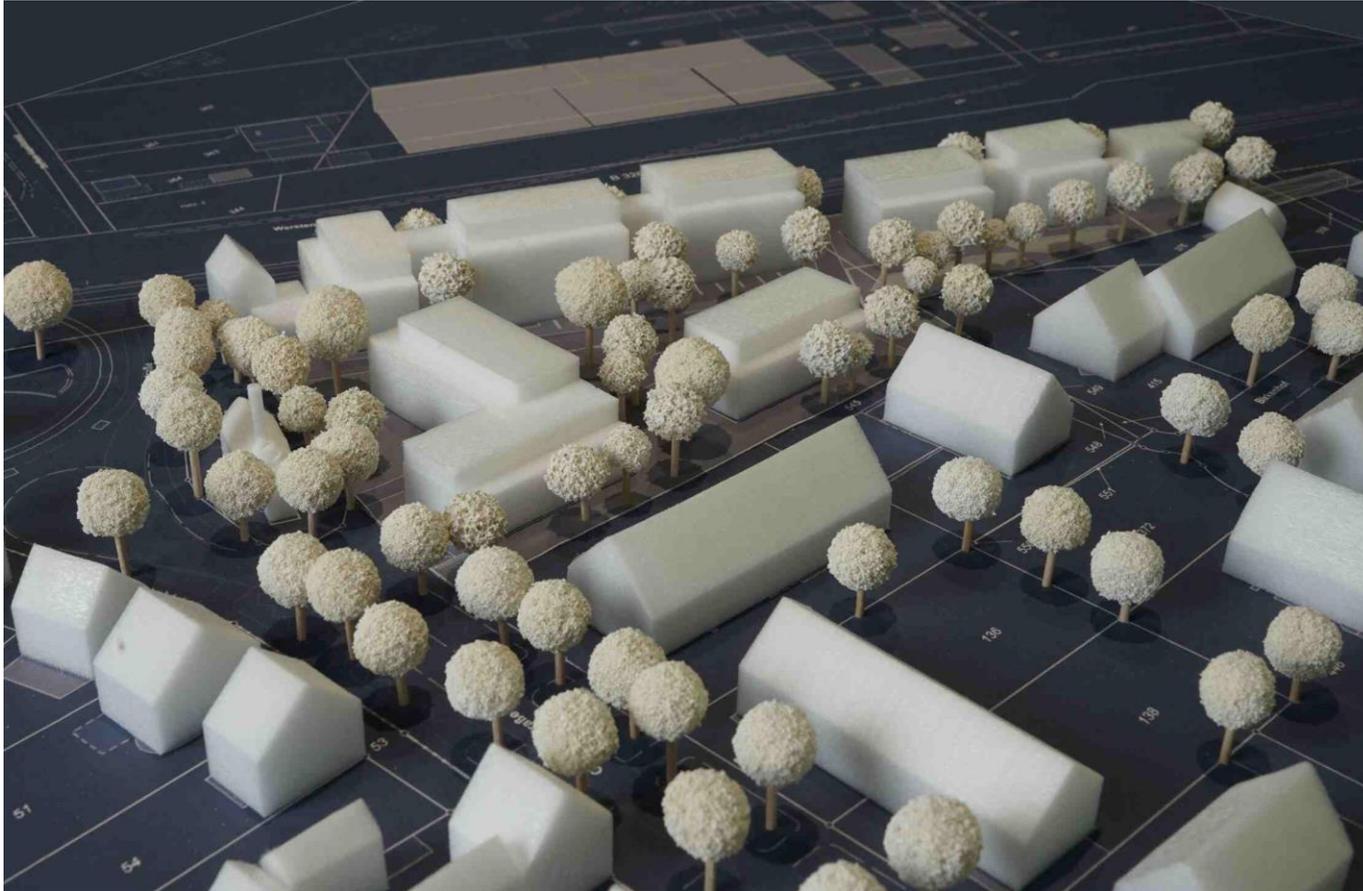
VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

VARIANTE B: DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN

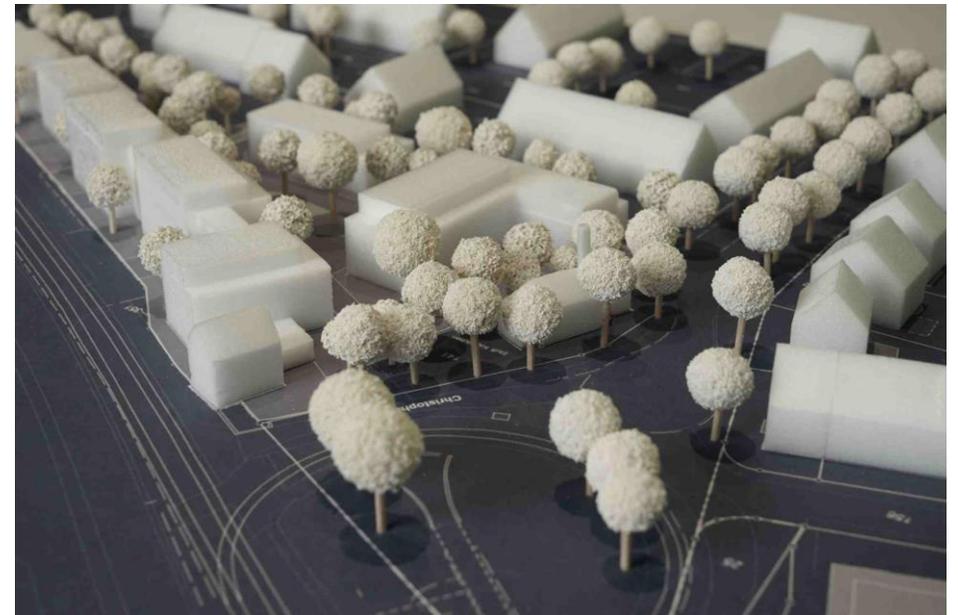


VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

VARIANTE B: DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN



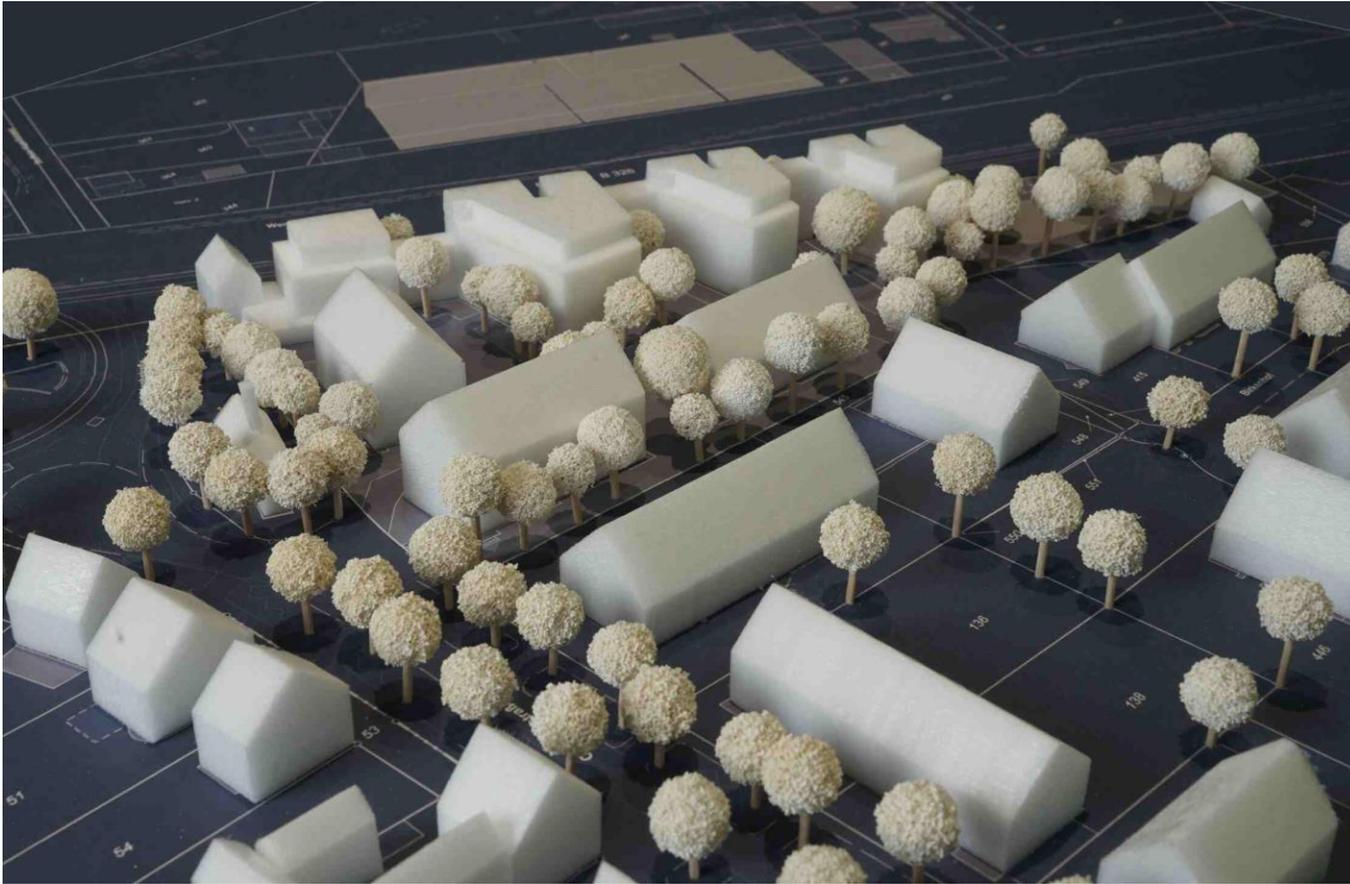
Perspektive von Süd-Westen



Perspektive von der Werstener Straße aufs Scotti's

VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

VARIANTE C: SPIEL UND SPASS



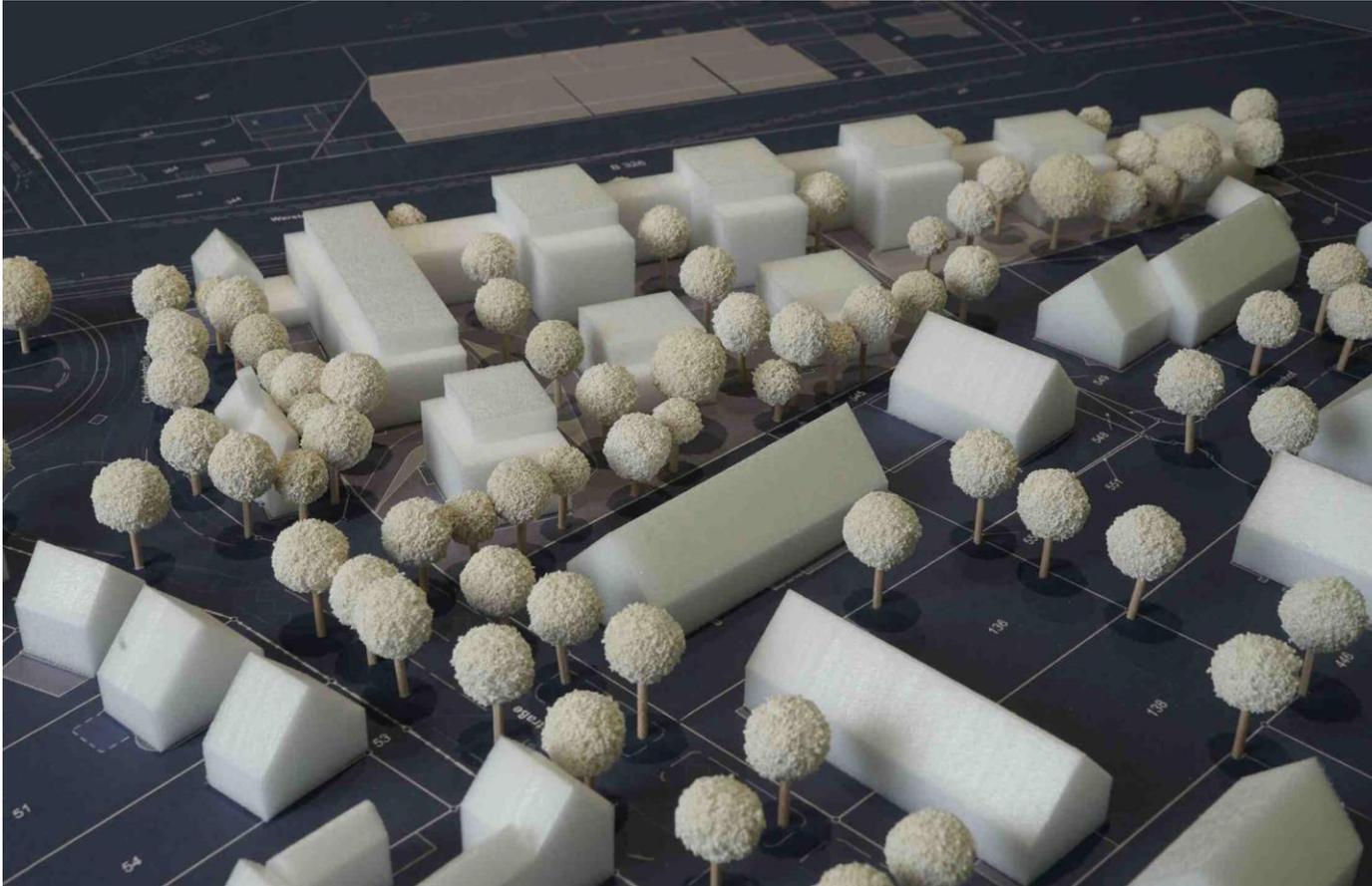
Perspektive von Süd-Westen



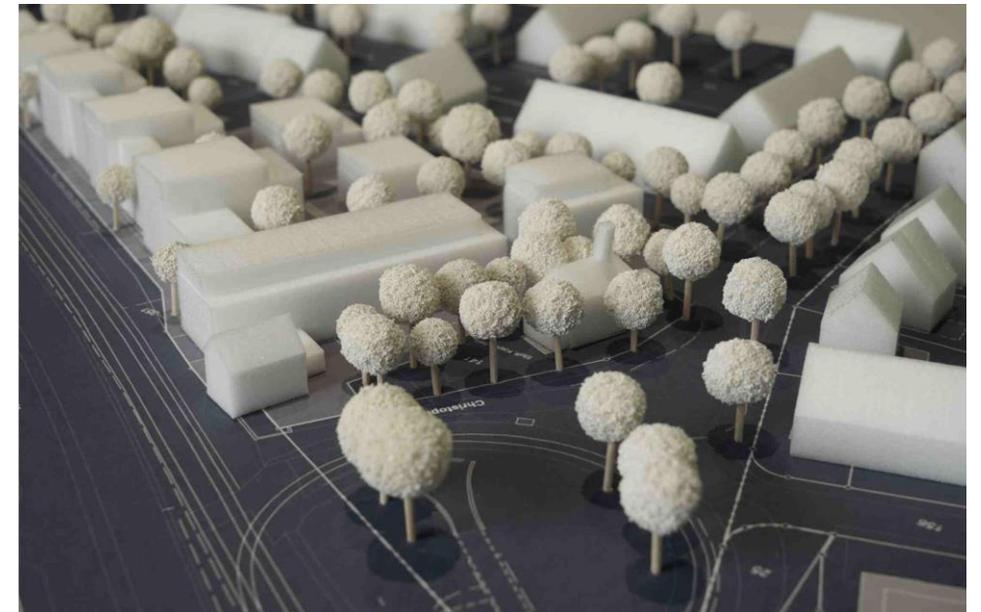
Perspektive von der Werstener Straße aufs Scotti's

VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

VARIANTE D: AUTOFREIES QUARTIER



Perspektive von Süd-Westen



Perspektive von der Werstener Straße aufs Scotti's

DISKUSSION DER ENTWURFSVARIANTEN

DISKUSSION DER ENTWURFSVARIANTEN

- Ausstellung der Entwurfsvarianten vom 23.11. bis zum 12.12.2021
- Fragebogen zu den Stärken und Schwächen der Entwürfe (Online und als Flyer)
- 43 Einzelrückmeldungen und 32 Sammelbriefe
- Drei zentrale Themenfelder:

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

DISKUSSION DER ENTWURFSVARIANTEN

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN: THEMENFELDER DER RÜCKMELDUNGEN

BEBAUUNGSDICHTE



- Anpassung an Bestandsbebauung
- Bebauungsdichte

MAX. GEBÄUDEHÖHE



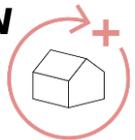
- Anpassung an Bestandsbebauung
- Gebäudehöhe

WOHNEINHEITEN



- Ausgewogenes Wohnungsangebot
- Anzahl der Wohneinheiten

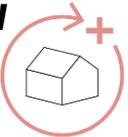
SONSTIGE NUTZUNGEN



- Integration Stoffeler Kapellchen
- Ergänzende Nutzungen:
Scotti's, Kita, Hotel, Nahversorgung

DISKUSSION DER ENTWURFSVARIANTEN

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

	VARIANTE A STOFFELN FERTIGBAUEN	VARIANTE B DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN	VARIANTE C SPIEL UND SPASS	VARIANTE D AUTOFREIES QUARTIER
BEBAUUNGSDICHTE GFZ (zzgl. Tiefgarage) 	ca. 0,98 ↗	ca. 0,92 →	ca. 1,02 ↗	ca. 1,08 ↑
MAX. GEBÄUDEHÖHE 	Werstener Str.: 2 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Satteldach 	Werstener Str.: 2 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Staffelgeschoss 	Werstener Str.: 3 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Satteldach 	Werstener Str.: 2 - 4 + Staffelgeschoss  Rückbereich: 2 - 3 + Staffelgeschoss 
WOHNEINHEITEN 	ca. 109 ↑	ca. 102 ↗	ca. 128 ↑	ca. 131 ↑
SONSTIGE NUTZUNGEN 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Scotti's ✓ Hotel ✓ Bäckerei/Café ✓ Kita 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Scotti's ✓ Hotel ✓ Bäckerei/Café ✓ Kita 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Scotti's ✓ Hotel ✓ Bäckerei/Café ✓ Kita 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Scotti's ✓ Hotel ✓ Bäckerei/Café ✓ Kita

Vergleichsfläche Umfeld:



Abweichung < 15 %



Abweichung 15 % - 30 %



Abweichung > 30 %

RÜCKMELDUNGEN ZU DEN ENTWURFSVARIANTEN:

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG THEMENFELDER DER RÜCKMELDUNGEN

ZUFAHRT



- Alternative Erschließungsmöglichkeiten
- Baustellenverkehr
- Bring- und Abholverkehr Kita

PARKEN



- Parkdruck auf Christophstraße

FUSS- UND RADWEGE



- Ergänzende Fuß- und Radwege

DISKUSSION DER ENTWURFSVARIANTEN

MOBILITÄT UND ERSCHLISSUNG

	VARIANTE A STOFFELN FERTIGBAUEN	VARIANTE B DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN	VARIANTE C SPIEL UND SPASS	VARIANTE D AUTOFREIES QUARTIER
ZUFAHRT STELLPLÄTZE 	<input checked="" type="checkbox"/> über Christophstraße <input checked="" type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input type="checkbox"/> autofrei	<input checked="" type="checkbox"/> über Christophstraße <input checked="" type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input type="checkbox"/> autofrei	<input checked="" type="checkbox"/> über Christophstraße <input type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input type="checkbox"/> autofrei	<input type="checkbox"/> über Christophstraße <input type="checkbox"/> über Universitätsstraße <input type="checkbox"/> über Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> autofrei
PARKEN 	 Tiefgarage	 Tiefgarage	 Tiefgarage	 autofrei
FUSS- UND RADWEGE 	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof	<input checked="" type="checkbox"/> Christophstraße/ Birkenhof <input checked="" type="checkbox"/> Werstener Straße/ Birkenhof

RÜCKMELDUNGEN ZU DEN ENTWURFSVARIANTEN

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT - THEMENFELDER DER RÜCKMELDUNGEN

BÄUME UND GRÜN- FLÄCHEN



- Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände
- Erhalt grüner Lärmschutzwall
- „Grüner Saum“ an südlicher Grundstücksgrenze
- Quartiersplatz
- Eingriff in den Gehölz- und Baumbestand durch Zufahrt Universitätsstraße

VERSIEGELUNGS- GRAD



- Versiegelungsgrad
- Versickerungsflächen

ÖKOLOGISCHE BAUWEISE

- Ökologischer Baustandard

DISKUSSION DER ENTWURFSVARIANTEN

FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT

	VARIANTE A STOFFELN FERTIGBAUEN	VARIANTE B DAS KAPELLECHEN HERAUSPUTZEN	VARIANTE C SPIEL UND SPASS	VARIANTE D AUTOFREIES QUARTIER
BÄUME UND GRÜN- FLÄCHEN 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input checked="" type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume <input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall <input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum
VERSIEGELUNGS- GRAD (zzgl. Tiefgarage) 	<p>ca. 33 % ↓</p>  <p>2.780 m² von 8.520 m²</p>	<p>ca. 35 % ↓</p>  <p>2.954 m² von 8.520 m²</p>	<p>ca. 33 % ↓</p>  <p>2.728 m² von 8.520 m²</p>	<p>ca. 36 % ↓</p>  <p>3.034 m² von 8.520 m²</p>
ÖKOLOGISCHE BAUWEISE	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dachbegrünung <input type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung <input checked="" type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dachbegrünung <input type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung <input checked="" type="checkbox"/> Solardächer möglich <input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich

Vergleichsfläche Umfeld:



Abweichung < 15 %



Abweichung 15 % - 30 %



Abweichung > 30 %

VIELEN DANK!



konrath und wennemar
architekten ingenieure

GUUT STADT