

# WORKSHOPVERFAHREN CHRISTOPHSTRASSE

## ***ONLINE-DIALOG***

02. FEBRUAR 2022 AB 17.30 UHR



**konrath und wennemar**  
architekten ingenieure

**GUUT** STADT



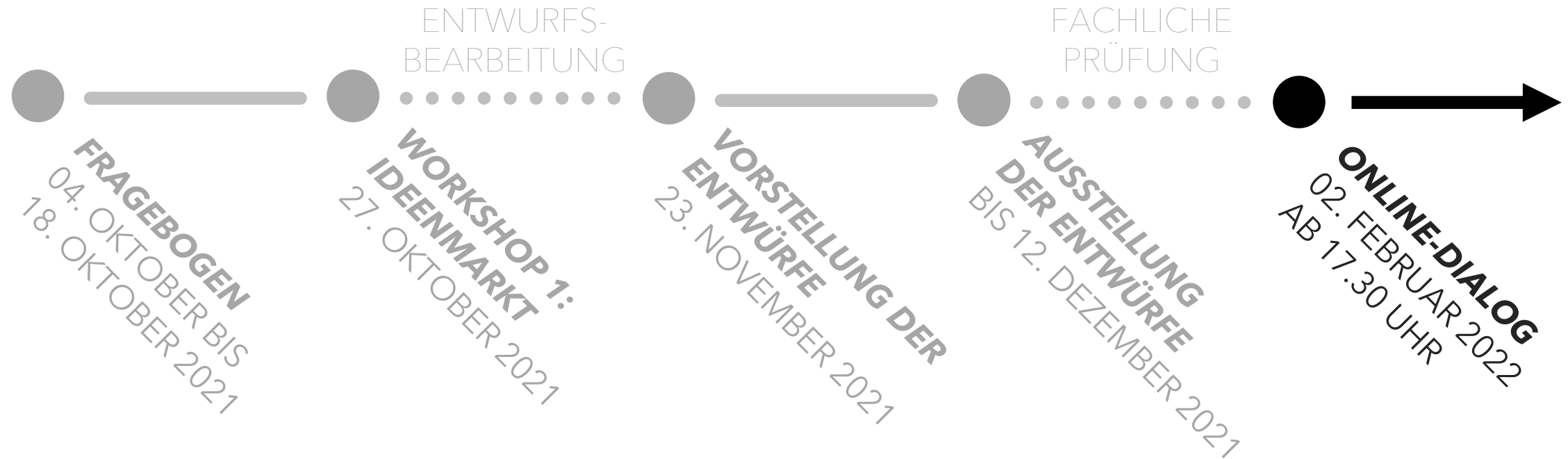


zu beplanende Grundstücke

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***

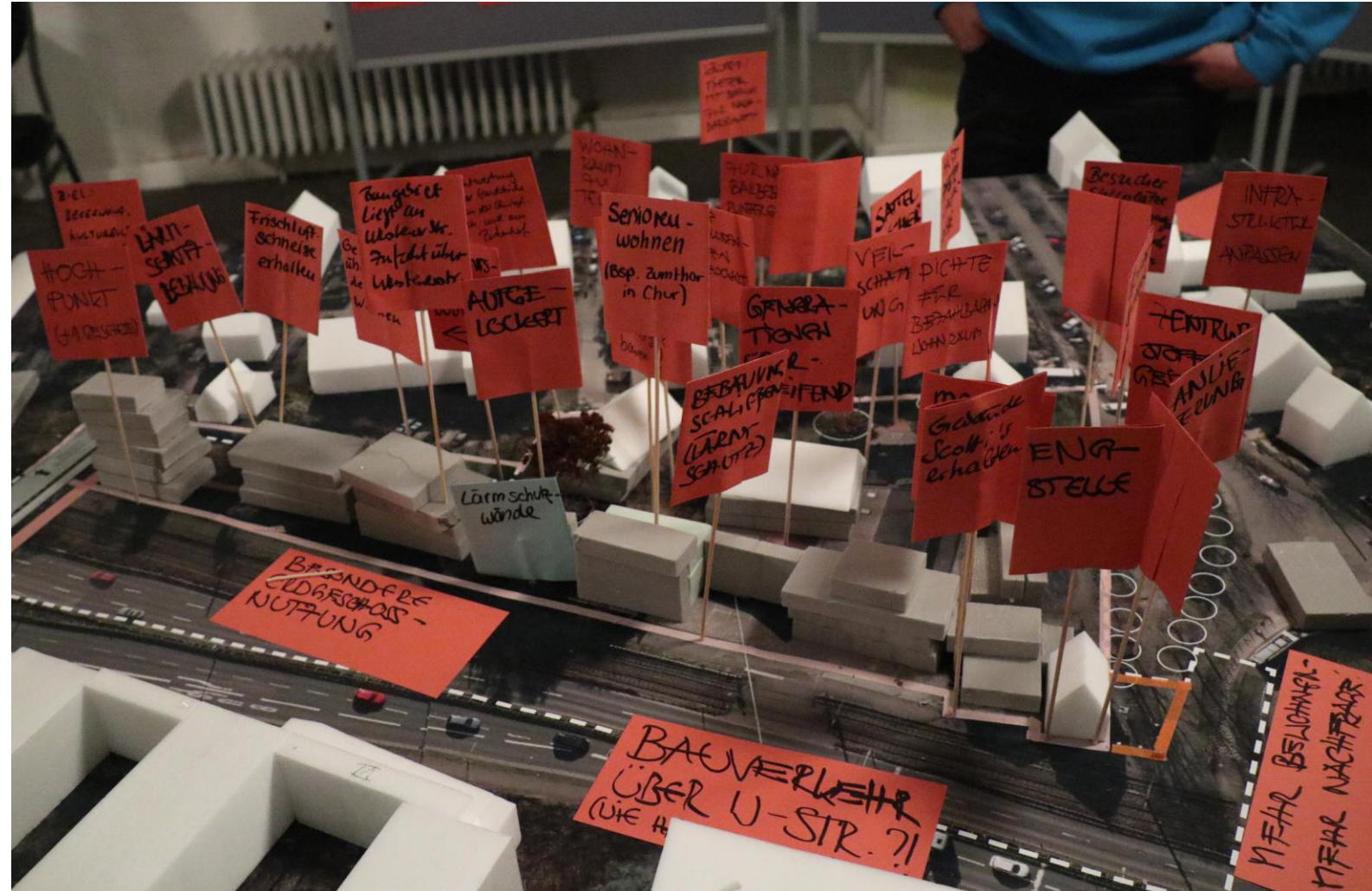
***FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT***



# RÜCKBLICK IDEENMARKT UND FRAGEBOGEN

## STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

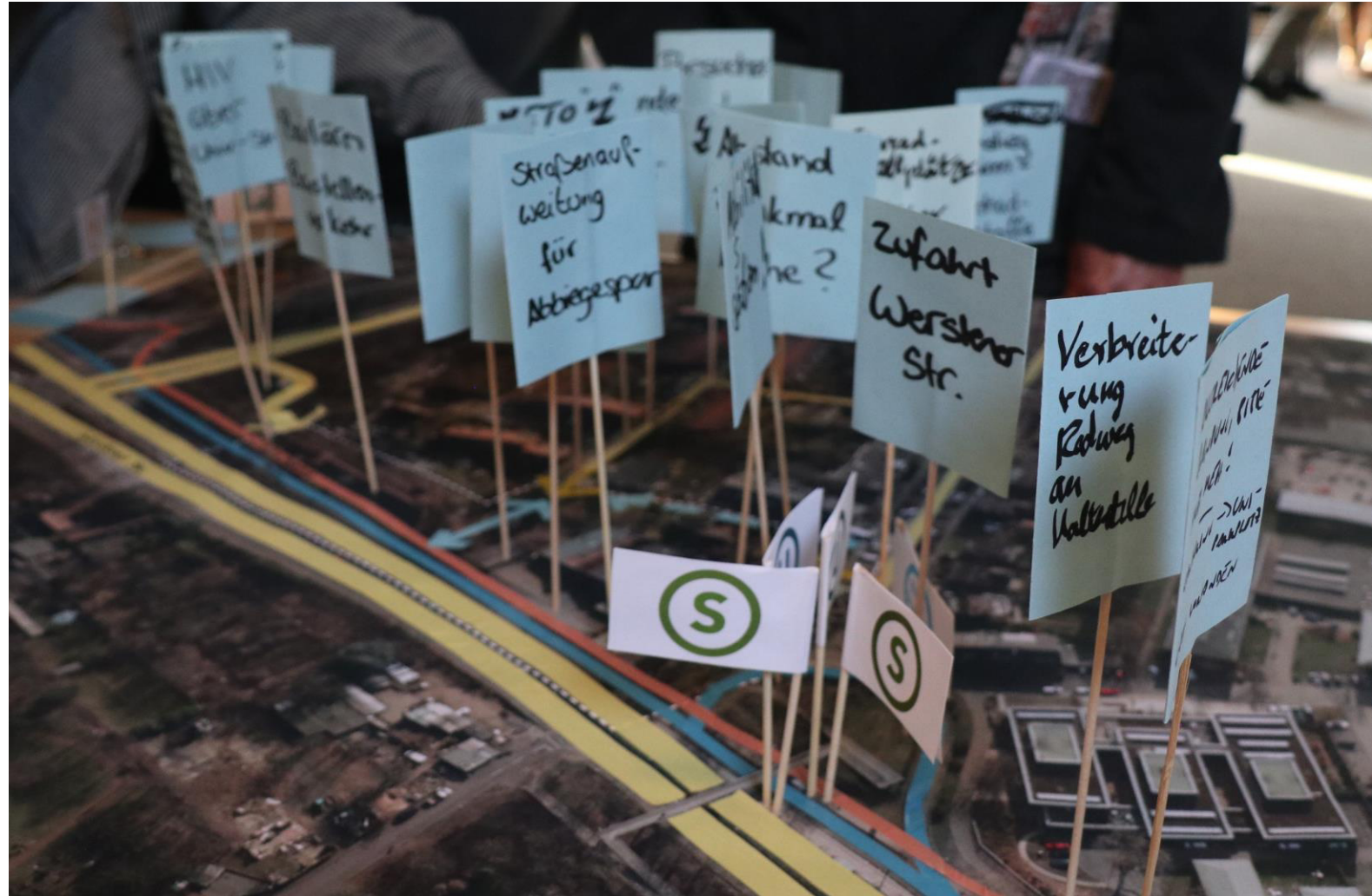
- Orientierung der Bautypologie an Nachbarschaft
- Lärmschutzbebauung
- Einbindung Stoffeler Kapellchen
- Vielseitiges Wohnungsangebot
- Erhalt Scotti's als Treffpunkt
- Ergänzende Nutzungen (u.a. Kita, Nahversorgung, Café)



# 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



# MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

## POTENTIELLE ERSCHLIESSUNGSVARIANTEN

### Mögliche Erschließungsvarianten:

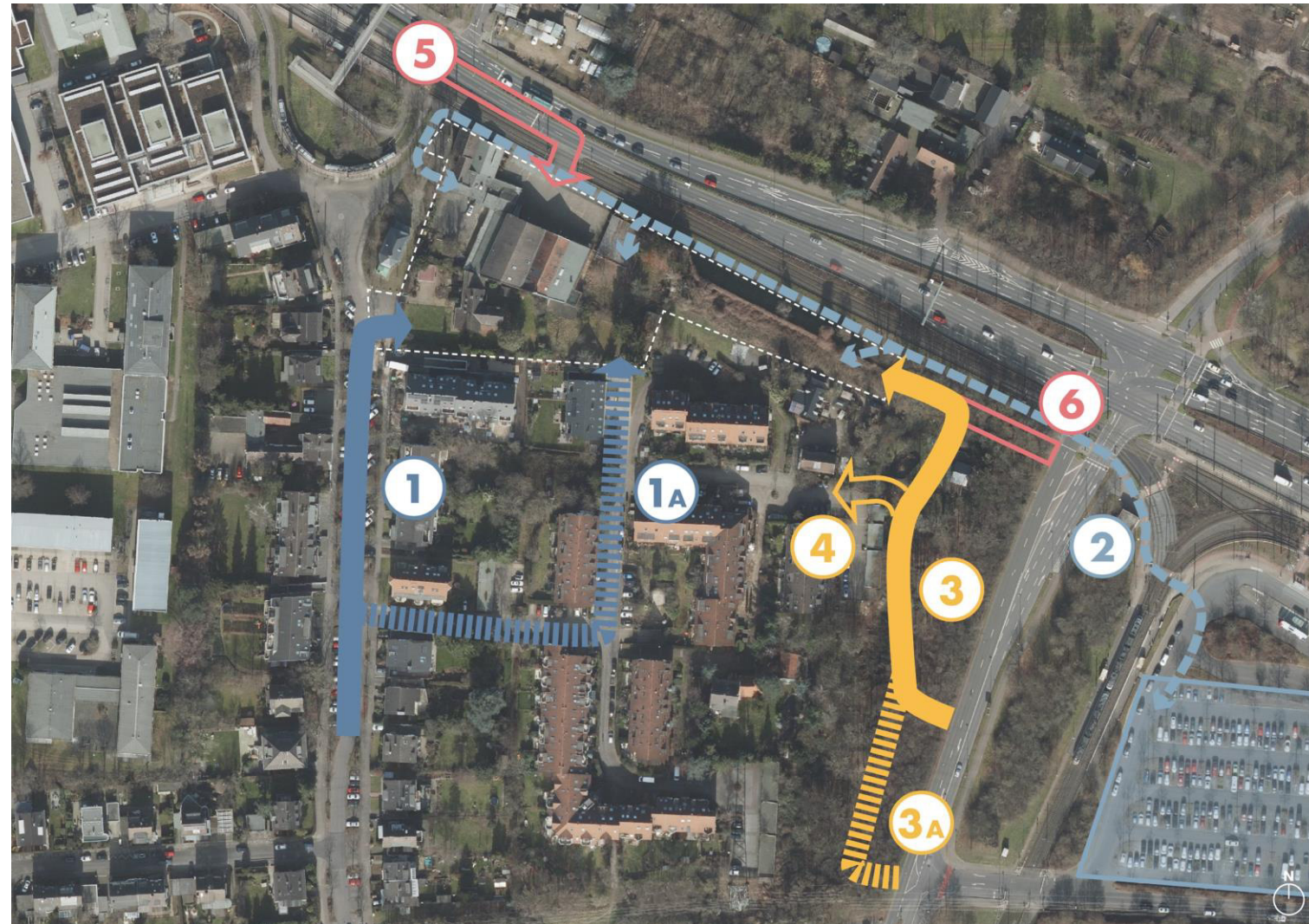
- ① über Christophstraße
- ①A über Birkenhof (ergänzend)
- ② Autofreies Quartier

### 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

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

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





# ***VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN***

# VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

## VARIANTE A: STOFFELN FERTIGBAUEN





# VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

## VARIANTE A: STOFFELN FERTIGBAUEN



Perspektive von Süd-Westen



Perspektive von der Werstener Straße aufs Scotti's

# VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

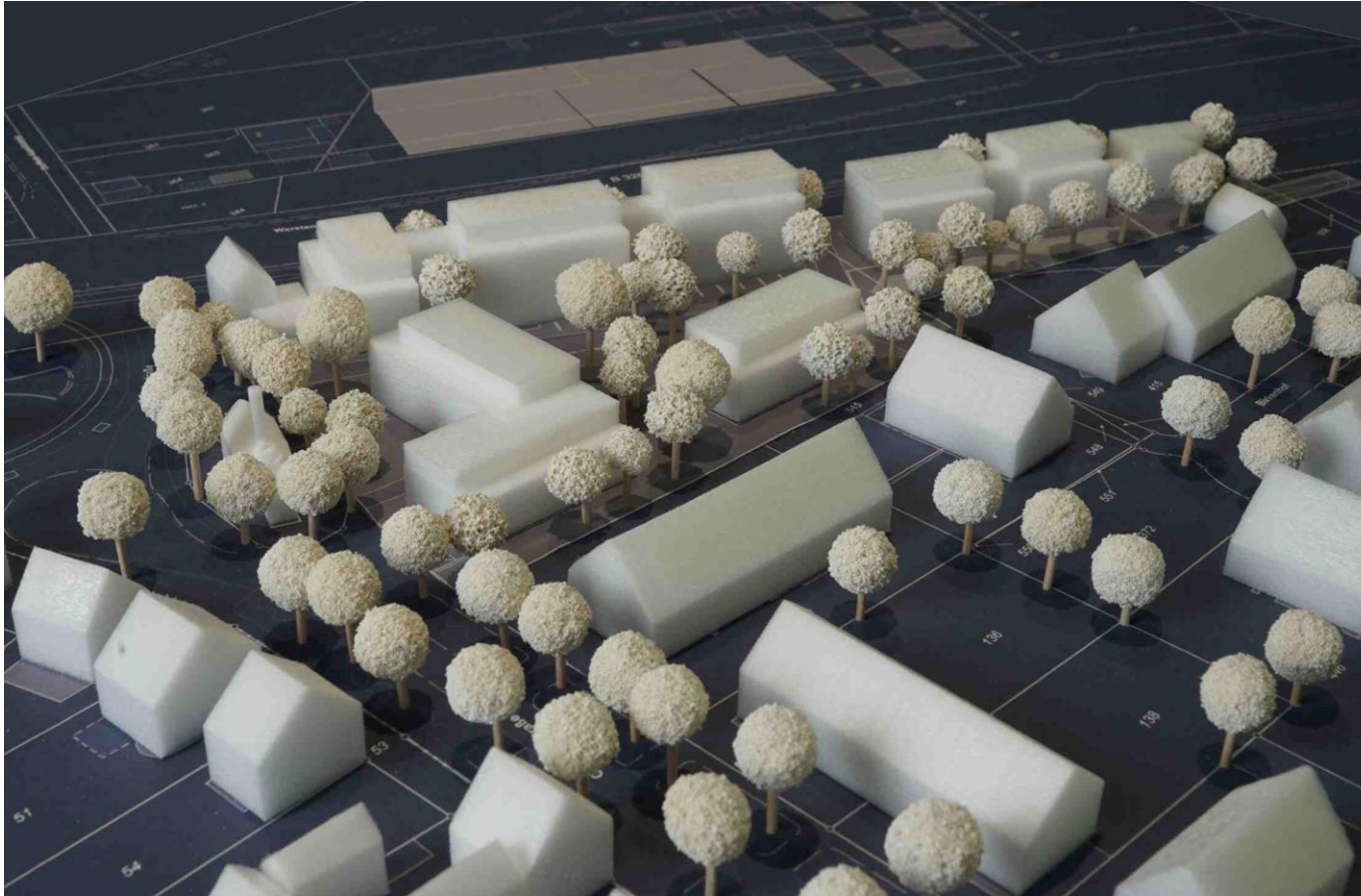
## VARIANTE B: DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN





# VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

## VARIANTE B: DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN



Perspektive von Süd-Westen



Perspektive von der Werstener Straße aufs Scotti's

# VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

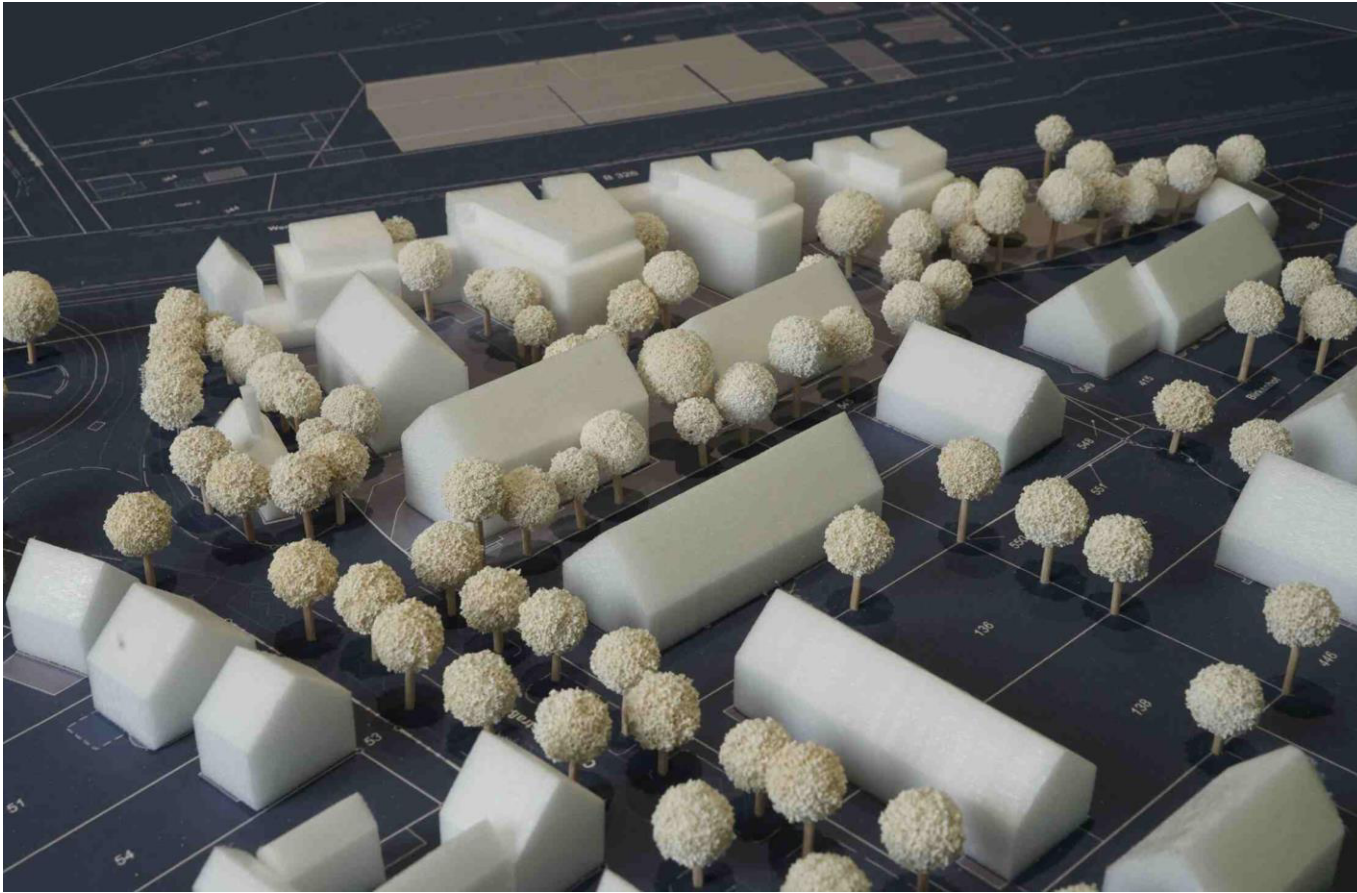
## VARIANTE C: SPIEL UND SPASS





# VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

## VARIANTE C: SPIEL UND SPASS



Perspektive von Süd-Westen



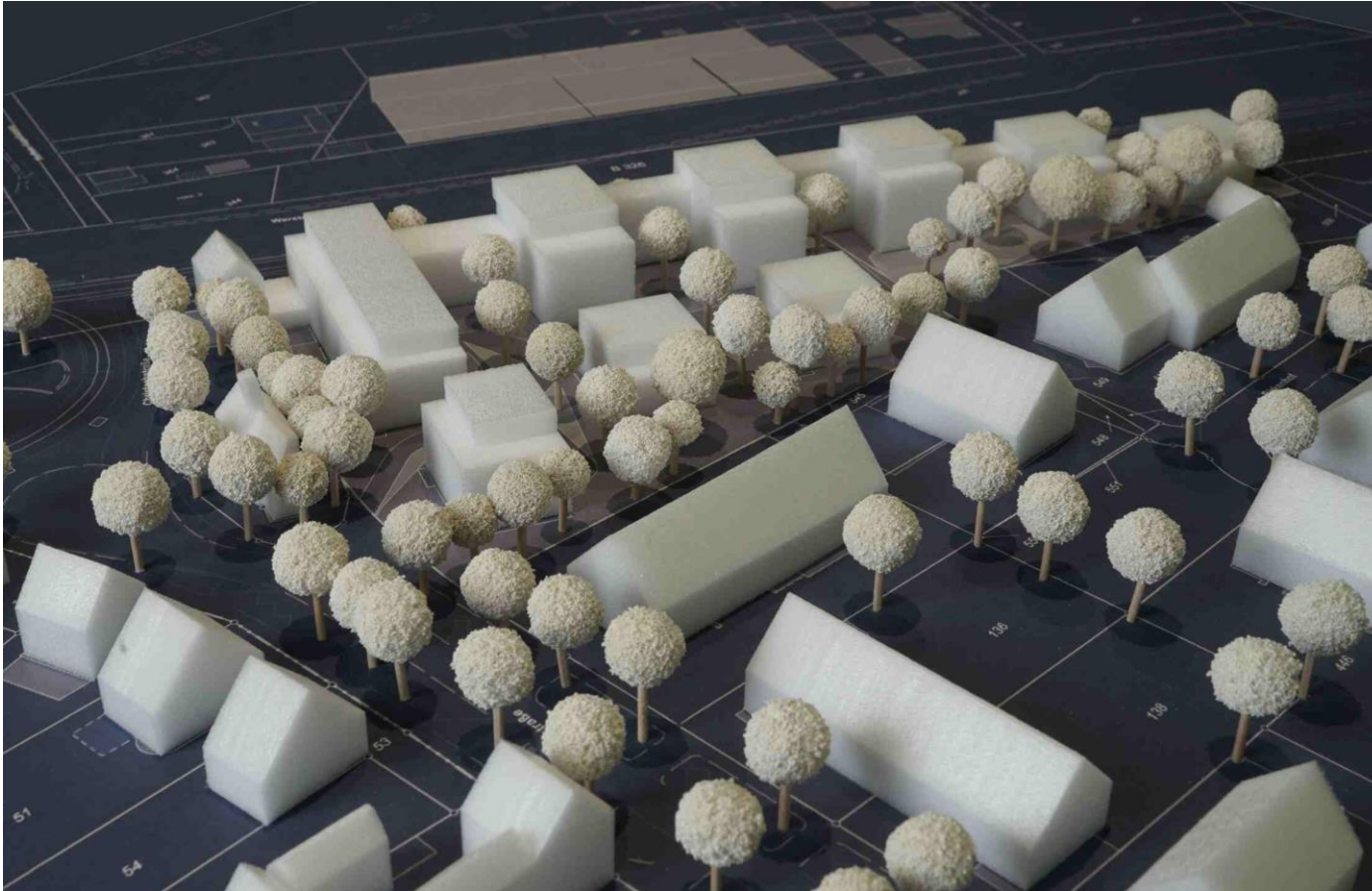
Perspektive von der Werstener Straße aufs Scotti's



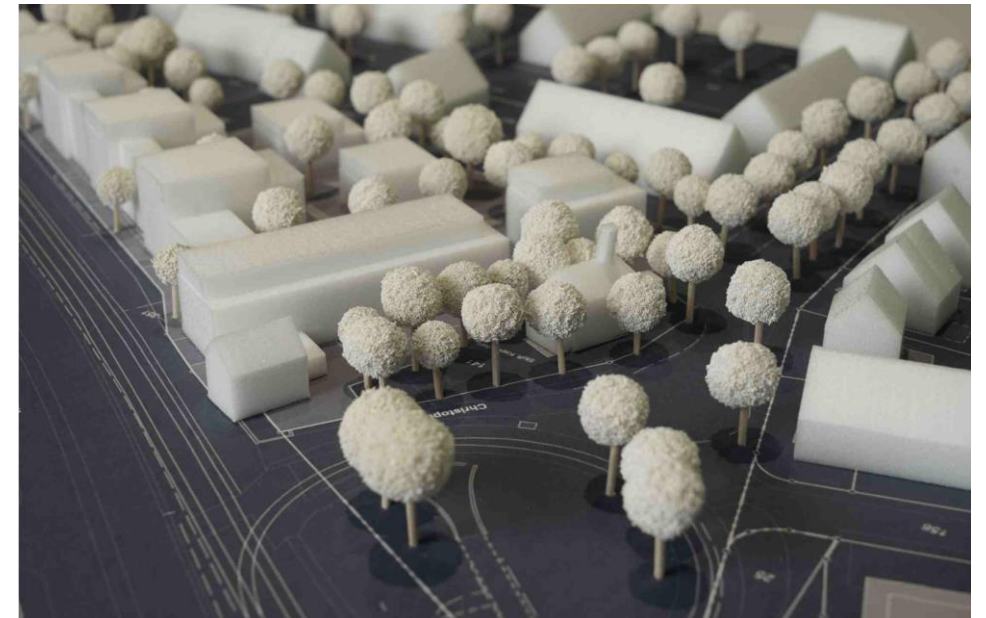


# VORSTELLUNG DER ENTWURFSVARIANTEN

## 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**



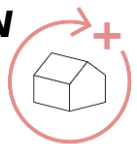
- Anpassung an Bestandsbebauung
- Gebäudehöhe

### **WOHNEINHEITEN**



- Ausgewogenes Wohnungsangebot
- Anzahl der Wohneinheiten

### **SONSTIGE NUTZUNGEN**












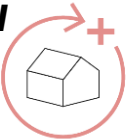


- Integration Stoffeler Kapellchen
- Ergänzende Nutzungen:  
Scotti's, Kita, Hotel, Nahversorgung



# DISKUSSION DER ENTWURFSVARIANTEN

## STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

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

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 ERSCHLIESSUNG

	<b>VARIANTE A</b> STOFFELN FERTIGBAUEN	<b>VARIANTE B</b> DAS KAPELLCHEN HERAUSPUTZEN	<b>VARIANTE C</b> SPIEL UND SPASS	<b>VARIANTE D</b> AUTOFREIES QUARTIER
<b>ZUFAHRT STELLPLÄTZE</b> 	<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
<b>PARKEN</b> 	 Tiefgarage	 Tiefgarage	 Tiefgarage	 autofrei
<b>FUSS- UND RADWEGE</b> 	<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

	<b>VARIANTE A</b> STOFFELN FERTIGBAUEN	<b>VARIANTE B</b> DAS KAPELLECHEN HERAUSPUTZEN	<b>VARIANTE C</b> SPIEL UND SPASS	<b>VARIANTE D</b> AUTOFREIES QUARTIER
<b>BÄUME UND GRÜN- FLÄCHEN</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume</li> <li><input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume</li> <li><input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume</li> <li><input type="checkbox"/> Erhalt Grüner Wall</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Grüner Saum</li> </ul>
<b>VERSIEGELUNGS- GRAD</b> (zzgl. Tiefgarage) 	<p><b>ca. 33 %</b> ↓</p>  <p>2.780 m<sup>2</sup> von 8.520 m<sup>2</sup></p>	<p><b>ca. 35 %</b> ↓</p>  <p>2.954 m<sup>2</sup> von 8.520 m<sup>2</sup></p>	<p><b>ca. 33 %</b> ↓</p>  <p>2.728 m<sup>2</sup> von 8.520 m<sup>2</sup></p>	<p><b>ca. 36 %</b> ↓</p>  <p>3.034 m<sup>2</sup> von 8.520 m<sup>2</sup></p>
<b>ÖKOLOGISCHE BAUWEISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Dachbegrünung</li> <li><input type="checkbox"/> Solardächer möglich</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Solardächer möglich</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Dachbegrünung</li> <li><input type="checkbox"/> Solardächer möglich</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Solardächer möglich</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Regenwassernutzung möglich</li> </ul>

Vergleichsfläche Umfeld:



Abweichung < 15 %



Abweichung 15 % - 30 %



Abweichung > 30 %

# ***VIELEN DANK!***



**konrath und wennemar**  
architekten ingenieure

**GUUT** STADT