



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

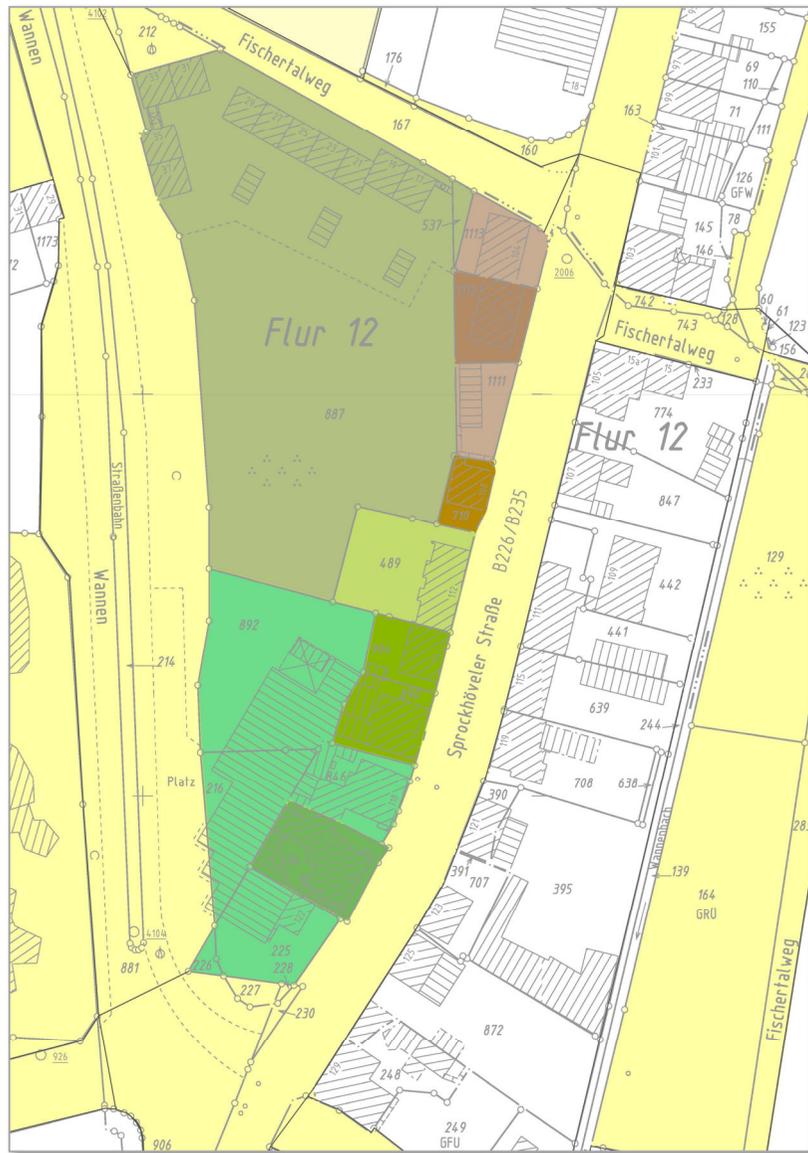


**Stadt Witten
Planungsamt**



Stadterneuerung Heven-Ost/ Crengeldanz
im Förderprogramm Soziale Stadt:
Städtebauliche Testentwürfe
Wannen / Fischertalweg / Sprockhöveler Straße
Dokumentation

Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße



Plangebiet mit bestehender Parzellenstruktur

Gliederung

Testentwurf Dreibund Architekten, Bochum

Seite 3

Testentwurf Post / Welters, Dortmund

Seite 7

Testentwurf Kemper / Steiner / Partner, Bochum

Seite 10

Testentwurf Planungsamt

Seite 13

Aufgabenstellung für die Testentwürfe

Seite 16

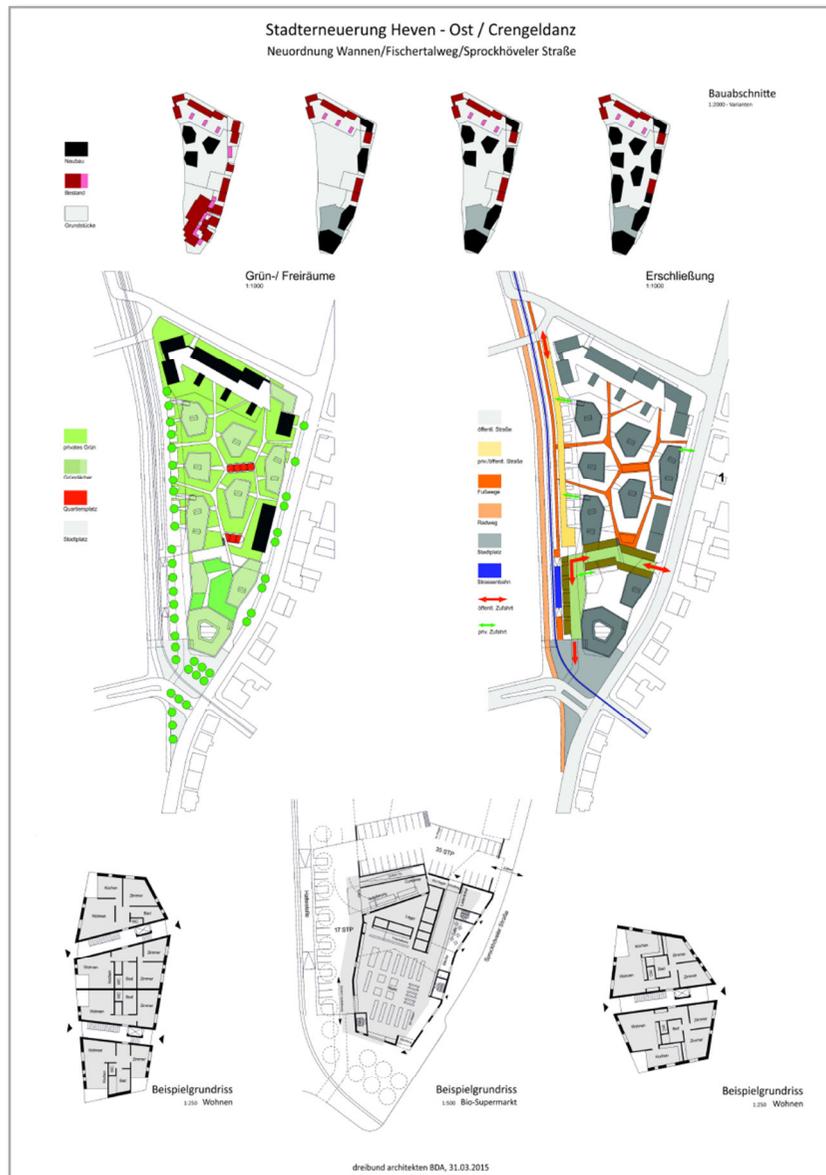


Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Dreibund Architekten, Bochum



Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße



Erläuterungsbericht Dreibund Architekten, Bochum:

Situation und Chance

Der Bereich zwischen Wannen, Fischertalweg und Sprockhöveler Straße soll städtebaulich entwickelt und aufgewertet werden. Das Quartier zeichnet sich durch seine geringe Entfernung zum Zentrum (<1km) und durch eine gute Verkehrsanbindung sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Nahverkehr aus. Die bestehenden Gebäude an der Sprockhöveler Straße sind zum überwiegenden Teil in mangelhaftem Zustand und von zunehmenden Leerstand geprägt. Der am Süden des Quartiers liegende Getränkemarkt ist durch seine eingeschossige Bauweise nicht in der Lage einen städtischen, urbanen Raum zu fassen und einen Platz zu formulieren. Durch die gemeinsame Interessenlage sämtlicher Eigentümer und der im Vorfeld bereits erfolgten Abstimmungen und Workshops ergibt sich für das Quartier die hervorragende Chance einer grundstücksübergreifenden gemeinsamen Entwicklung und einer Aufwertung des Quartiers und der angrenzenden Liegenschaften.

Leitidee / Städtebau

Mit dem vorgestellten Konzept wird eine flexibel umsetzbare Bau- und Nutzungsstruktur vorgeschlagen, die mit einer eigenständigen übergeordneten Formensprache auf die unterschiedlichen Ränder differenziert reagiert und zwischen den konventionell, klassischen Bestandsgebäuden und den unregelmäßig geformten Gebäuden der westlich angrenzenden Rudolf-Steiner-Schule vermittelt. Die Sprockhöveler Straße wird dabei neu gefasst und begleitet, ein kräftiger Kopfbau am Süden formuliert den Auftakt und definiert den Platzraum, während der Wannen von locker gestellten villenartigen Wohngebäuden begleitet wird, die sich auch in die Tiefe des Grundstücks entwickeln. Die ganz unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen der verschiedenen Seiten werden mit ähnlich geformten Baukörpern gelöst, so dass eine Quartiersentwicklung aus einem „Guss“ entstehen kann, die insgesamt zu einer hohen Identitätsbildung für das Quartier und darüber hinaus beitragen kann. Das Innere des Quartiers wird weitgehend autofrei gehalten. Die versiegelten Flächen werden minimiert, sämtliche Dachflächen werden intensiv begrünt. Für das Quartier Gebäude wird ein zukunftsweisender energetischer und ökologischer Standard angestrebt.

Topografie

Die vorhandene Topografie wird durch ein Gefälle von der Kreuzung Wannen/Fischertalweg in Richtung Sprockhöveler Straße und in Richtung Billerbeckstraße gekennzeichnet. Das bestehende Grabeland befindet sich auf einem darüber liegenden Plateau mit beträchtlichen Höhenunterschieden zum

Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

angrenzenden Straßenraum (Wannen) und den angrenzenden Bestandsgebäuden (Sprockhöveler Straße). Es wird vorgeschlagen, dieses Plateau zum Teil abzutragen, um die Übergänge sanfter und qualitätvoller gestalten zu können. Diese Angleichung würde sowohl den neuen, als auch den bestehenden und im Konzept erhaltenen Gebäuden zu Gute kommen.

Kopfbau/Sprockhöveler Straße - Nutzungen

Im Kopfbau am Süden des Quartiers wird im Erdgeschoss ein Nahversorgungsbetrieb mit spezieller Ausrichtung (Bio-Supermarkt) passend zum Gesamtquartier vorgeschlagen. Dabei können an der Sprockhöveler Str. ergänzende Nutzungen (Backshop, Ladenlokal) integriert werden, die sich sowohl zum Markt, als auch zur Sprockhöveler Straße öffnen und diese beleben. Der Haupteingang des Marktes mit seiner durchgesteckten Mall öffnet sich sowohl zum Platz, als auch zu den rückwärtigen Parkplätzen. Die Anlieferung erfolgt von der Westseite innerhalb eines überdachten und die Nachbarbebauung nicht störenden Bereiches. Die Parkplätze für die Kunden werden von der Sprockhöveler Straße erreicht und werden durch die heute schon genutzten Stellplätze an der Straßenbahn (zukünftige Haltestelle) ergänzt. Die Stellplätze innerhalb des Quartiers sollen aufgrund der topografischen Situation z.T. überdacht werden und so optisch und akustisch verträglich in das Konzept eingebunden werden. Auch der erdgeschossige flächige Markt wird mit einer begrünten und für die angrenzenden Nutzungen beispielbaren Dachfläche ausgestattet und soll sich so in die Topografie und in die Freiflächen des Quartiers integrieren. Die Parkierung für die oberen Geschosse und evtl. auch ergänzende Stellplätze für den Markt werden in einer Tiefgarage vorgeschlagen. Für die oberen 3 Geschosse werden Dienstleistungen aus dem Gesundheits- und Wellnessbereich vorgeschlagen, alternativ oder ergänzend Seniorenwohnungen, die an dieser stadtnahen, verkehrsgünstigen und belebten Lage partizipieren.

Sprockhöveler Straße - Nutzungen

Die Bestandsgebäude 106 und 112 werden aufgrund ihres als gut bewerteten Zustandes erhalten. Das an Haus 112 anschließende Gebäude (114) wird zur Modernisierung vorgeschlagen und bildet mit Haus 112 eine städtebauliche Einheit. Die unbefriedigenden Höhenunterschiede und die eingeschränkte Nutzbarkeit der Erdgeschosse und Freiflächen für diese Gebäude wird durch das Abmildern/Absenken des Plateaus erheblich verbessert. Für das Eckgebäude Fischertalweg/ Sprockhöveler Straße wird im Anschluss an die 106 ein Neubau vorgeschlagen, der an den vorhandenen Torbogen anschließt und das Ensemble am Fischertalweg ergänzt. Die neu eingesetzten Gebäude nehmen die Flucht der Bestandsbauten auf und vermitteln mit leichten Richtungsänderungen zwischen ihnen. In Richtung Süden schwingt die Flucht der Gebäude und es entstehen aufgeweitete Räume für die Nutzung des Marktes und der integrierten Läden. Die

Sprockhöveler Straße soll durch einzelne Baumstandorte (Parkstreifen) aufgewertet und begrünt werden.

Für den Neubau zwischen 112 und 106 werden ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen, wobei ein in den Hang geschobenes Erdgeschoss die Stellplätze und Nebenräume aufnimmt und erst im Obergeschoss gewohnt wird. Das südlich von 114 anschließende Gebäude kann als Teil des o.g. Kopfbau Dienstleistungen aus dem Gesundheits- und Wellnessbereich, alternativ Wohnnutzungen aufnehmen. Die Parkierung erfolgt hier in einer Tiefgarage. Zwischen den einzelnen Gebäuden führen öffentliche/halböffentliche Wege in das Quartier (Grabeland) in westlicher Richtung und binden dieses auf kurzem Wege an die Sprockhöveler Straße und darüber hinaus an das Wannenchental an.

Wannen/Grabeland - Nutzungen

Für den an ruhiger Stelle gelegenen Bereich Wannen und Grabeland werden ausschließlich Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen. Die locker gruppierten Gebäude verstehen sich als Solitäre im Park. Dementsprechend ist der ruhende Verkehr unter die Oberfläche gelegt, um qualitätsvolle und gut nutzbare Freiräume anzubieten, die eine hohe Qualität des Wohnumfeldes und der angrenzenden Wohnungen gewährleisten. Private Freiräume werden direkt den Erdgeschosswohnungen zugeordnet und durch Hecken vom dichten und zu den angrenzenden Quartieren durchlässigen Wegenetz getrennt. Zwei Quartiersplätze bieten darüber hinaus den Bewohnern die Möglichkeit sich an zentraler Stelle zu gemeinsamen Aktivitäten zu treffen. Die am Übergang zum Markt befindlichen Stellplätze sind nichtstörend mit einem begrünten Dach versehen. Es können unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Nutzer angeboten werden. Durch die barrierefreie Erschließung aus der Tiefgarage und durch das durchgesteckte niveaumittelnde Treppenhaus mit Aufzug sind die Wohnungen sowohl für Senioren als auch für Familien geeignet, so dass ein lebendiges generationenübergreifendes Wohnprojekt entstehen kann. Innerhalb des Quartiers sind unterschiedlich große Wohnungen (2-5Zi) für unterschiedliche Bedürfnisse vorgesehen, jeweils mit Loggien und/oder Terrassen.

Grundstücke / Bauabschnitte

Das Konzept ist so angelegt, dass unterschiedlich, flexibel einteilbare Bauabschnitte denkbar sind, so dass auf unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Grundstücke reagiert werden kann.

Verkehr

Die Sprockhöveler Straße und der Fischertalweg bleiben in ihrem Querschnitt erhalten und können an die nördlich geplanten Veränderungen angepasst werden.

Quartiersentwicklung Wannan – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Die Billerbeckstraße wird ohne Querung der Straßenbahnschienen verschwenkt und an die Sprockhöveler Straße mit Abbiegemöglichkeiten in beide Richtungen angeschlossen. Der Wannan wird westlich der Straßenbahnschienen zurückgebaut (Radweg), der Hardel direkt an den Fischertalweg bzw. an den nördlichen Wannan angeschlossen. Von hier aus ist die Einfahrt in eine öffentliche oder private Anliegerstraße östlich der Bahnschienen zur Erschließung der Gebäude am Wannan / Grabeland möglich. Ein Durchschlupf in Richtung Billerbeckstraße / Sprockhöveler Straße ist maximal für Rettungs- und Müllfahrzeuge möglich. Die Erschließung der Parkplätze für den Markt erfolgt vorzugsweise von der Sprockhöveler Straße in ausreichendem Abstand zum südlichen Knotenpunkt. Ein Überlauf und die Möglichkeit für die Anlieferung des Marktes ist auf der Westseite des Marktes gegeben.

Platz

Der am Südende des Quartiers gelegene Platz erhält durch den kräftigen Kopfbau einen angemessenen Abschluss und wird so überhaupt erst räumlich definiert. Ein über die Billerbeckstraße geführter Belag führt die Platzfläche bis an die südliche Sprockhöveler Straße. Die Straßenbahn ist direkt in die Platzfläche gelegt. Hier sollte dem Fußgänger und Radfahrer Vorrang eingeräumt werden, um die Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu unterstützen. Ein vorgelagertes Baumdach mit Sitzmöglichkeiten lädt zum Aufenthalt ein, evtl. ergänzt durch eine innerhalb des Marktes befindliche Cafenutzung.

Überschlägige Bilanzierung

Bruttobauland Gesamt	11.199,64 m²			einschl. Sprockhöveler Nr. 106, 112, 114
davon:				
überbaute Fläche	5.540,48 m ²			einschl. Sprockhöveler Nr. 106, 112, 114
mit KFZ befahrbare Verkehrsflächen	1.040,17 m ²			überbaute Verkehrsflächen sind in der überbauten Fläche berücksichtigt
Frei-/ Grünfläche	4.619,24 m ²			einschl. Sprockhöveler Nr. 106, 112, 114
Bruttogeschossfläche	20.558,64 m²			
davon:				
BGF Wohnen oberirdisch	8.197,71 m ²	2,90 m	23.773,36 m ³	ohne Sprockhöveler Nr. 106, 112, 114
BGF Wohnen Keller	2.198,25 m ²	2,90 m	6.374,93 m ³	ohne Sprockhöveler Nr. 106, 112, 114
BGF Wohnen Tiefgaragen	2.279,06 m ²	2,90 m	6.609,27 m ³	
BGF Gewerbe oberirdisch	2.079,22 m ²	5,00 m	10.396,10 m ³	
BGF Dienstleistung oberirdisch	3.383,14 m ²	2,90 m	9.811,11 m ³	alternativ (Senioren-) Wohnen
BGF Dienstleistung Keller	1.049,32 m ²	2,90 m	3.043,03 m ³	
BGF Dienstleistung Tiefgarage	1.371,94 m ²	2,90 m	3.978,63 m ³	
Bruttorauminhalt			63.986,42 m³	
davon in Kellergeschossen			20.005,85 m ³	
Zahl der Wohneinheiten	54 WE			ohne Sprockhöveler Nr. 106, 112, 114
zzgl. Alternativ (anstatt Dienstleistung)	6 WE			
zzgl. Alternativ (Senioren-) Wohnen	12 WE			
Zahl der Stellplätze Wohnen	96 STP			ohne Sprockhöveler Nr. 106, 112, 114
"	21 STP			oberirdisch, entlang Wannan
Zahl der Stellplätze gewerbliche Nutzungen	52 STP			oberirdisch für Marktnutzung
"	50 STP			Tiefgarage

Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Post / Welters, Dortmund



Quartiersentwicklung Wannan – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Erläuterungsbereich Post / Welters, Dortmund:

Das Konzept basiert im Wesentlichen auf der Ausformulierung neuer Baukörper, die den Bestand qualitativ zu einer aufgelockerten Blockrandbebauung ergänzen. Die stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz an der Sprockhöveler Straße wird vollständig zurückgebaut und durch eine neue, hochwertige Neubebauung ersetzt. Die erhaltenswerten Baukörper (Hausnr. 112 und 106) werden in die neugeschaffenen Baustrukturen integriert und verschmelzen so zu einem stimmigen Ganzen. Hierdurch entsteht eine geschlossene Straßenrandbebauung, die die Sprockhöveler Straße fasst. An der südlichen Spitze des Plangebietes entsteht ein markanter viergeschossiger Baukörper mit vorgelagertem Platz, der eine deutliche Aufwertung der jetzigen untergenutzten Fläche des Getränkemarktes bedeutet. Die Neugestaltung dieser Fläche stellt einen wichtigen Aspekt zur Aufwertung des Quartierseinganges dar.

Bebauung

Bei der im Quartier angesiedelten Bebauung handelt es sich hauptsächlich um eine Blockrandbebauung, die drei- und viergeschossig ausgeführt ist. An der südlichen und der nord-östlichen Spitze des Plangebietes entstehen Baukörper mit besonderer Wirkung für das städtebauliche Gefüge. Der nord-östliche Hochpunkt stellt einen Auftakt in das neue Quartier dar und ist auch von weitem auszumachen. Der großflächige Baukörper in viergeschossiger Bauweise im südlichen Plangebiet markiert den neuen Quartierseingang. Die beiden unteren vollflächigen Geschosse werden gewerblich genutzt. Hierbei teilt sich die Fläche in zwei Bereiche. Zum Platz ist die Ansiedlung kleingewerblicher Dienstleister zum Beispiel aus dem Bereich Gesundheit- und Wellness angedacht. Im hinteren Bereich des Gebäudes ist die Nutzung durch einen Lebensmittelfachmarkt vorgesehen. Vorstellbar ist hier sowohl ein Vollsortimenter als auch ein Öko-Lebensmittelmart. Die oberen beiden Geschosse, welche für Wohnnutzungen vorgesehen werden, stehen nur in Teilen auf dem zuvor beschriebenen Baukörper auf. Hierdurch entsteht ein privater Innenhof, von dem alle Wohnungen erschlossen werden können, zudem dient dieser als qualitativer Freiraum für die Bewohner und wertet das Konzept zusätzlich auf.

Die sich anschließende Bebauung, wird in drei- bis viergeschossiger Bauweise ausgeführt. Die hierbei angedachte Staffelung der Geschossigkeit erzeugt nicht nur ein interessantes Spiel mit den Höhen, sondern bildet darüber hinaus noch weitere großzügige private Freiräume für die Bewohner aus. Durch die Variabilität der Wohnungsgrößen wird eine vielfältige Mischung verschiedener Nutzergruppen möglich. Denkbar wäre zum Beispiel eine Kombination aus Studentenwohnen, Altenwohnen und Familienwohnen. Auf diesem Weg würde ein lebendiges Quartier mit einer Mischung von »Alt und Jung« entstehen. Diese Wohnformen werden vor allem durch den Umgang mit den Freiraumstrukturen begünstigt

Freiraum

Die neu geschaffene Gebäudestruktur ermöglicht die Ausbildung zweier privater Innenhöfe. Diese können von allen Bewohnern des Quartiers gleichermaßen genutzt werden. Im nördlichen Bereich des Quartiers fungiert der hier angegliederte Innenhof als Bindeglied zwischen Bestand und Neubebauung und bringt gleichermaßen die alte und neue Bewohnerschaft in Kontakt. Eine angelegte Platzfläche bietet verschiedene Sitzmöglichkeiten.

Der im Plangebiet zentral gelegene zweite Innenhof implementiert einen Spielplatz in das neue Quartier. Durch die ruhige Lage im Innenhof bietet dieser einen geschützten Spielbereich für Kinder jeden Alters. Die privaten Freiräume der Erdgeschosswohnungen gliedern sich an die beiden Innenhöfe an. Für die Obergeschosswohnungen sind Loggien oder Terrassen als private Freiräume vorgesehen, diese orientieren sich ebenfalls zur ruhig gelegenen Innenhofseite. Der zuvor als Parkfläche genutzte Bereich im Kreuzungspunkt des Wannens, der Billerbeck- und der Sprockhöveler Straße wird als öffentliche Platzfläche umgestaltet. Diese dient sowohl als Aufenthaltsort, als auch als Verbindungselement zur nahegelegenen Straßenbahnhaltestelle. Der Platz gliedert sich in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten. Im Zentrum des Platzes ist eine befestigte Fläche vorgesehen, die zum Beispiel als Außenbereich für ein am Platz gelegenes Café (z.B. Backshop im Lebensmittelmarkt) dienen kann. Hieran schließen weitere Flächen mit Sitzmöglichkeiten an. Die sich auf dem Platz befindlichen Wasserflächen stellen einen Bezug zum nahegelegenen Wannbach dar und steigern zusätzlich die Aufenthaltsqualität auf dem Platz.

Das Plateau, durch das ein topographischer Versprung entsteht, wird komplett abgetragen. Hierdurch erfahren zum einen die vormals sehr schlecht belichteten Bestandgebäude durch den Wegfall der zuvor benötigten Stützmauer eine enorme Aufwertung, zum anderem ist es so möglich eine zweite Erschließungsstraße im Westen des Quartier anzulegen.

Verkehr

Das Quartier wird über die zuvor angesprochene neue Erschließungsstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Zuwegungen in das neue Quartier befindet sich an der Sprockhöveler Straße und dem Fischertalweg. Die Erschließung der sich im Zentrum befindlichen Wohnstraße erfolgt über eine Tordurchfahrt an der Sprockhöveler Straße, gegebenenfalls wäre es denkbar diese als Einbahnstraße auszuführen. Von dieser Straße lässt sich die Tiefgarage für die Bewohner mit ca. 120 Stellplätzen erschließen, hier werden ca. 120 Stellplätze zur Verfügung stehen. Im weiteren Straßenraum werden ca. 75 Stellplätze umgesetzt.

Quartiersentwicklung Wannan – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Die zweite Zufahrt über die Sprockhöveler Straße erschließt unter anderem die Stellplätze des Lebensmittelfachmarktes. Diese werden zum einen direkt vor dem Eingang des Marktes und zum anderen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in einer ebenerdigen Parkpalette realisiert.

Zur Aufwertung der Erschließungsstraßen vom Fischertalweg und der neu entstandenen »Umweltstraße Wannan« wird eine alleearartige Struktur ausgebildet. Dieser qualifiziert nicht nur den Freiraum sondern schirmt die Straßenbahn zusätzlich vom Quartier ab.

Alles in allem bietet das entwickelte Konzept einen städtebaulich ansprechenden Lösungsansatz für die Neustrukturierung des Gebietes. Durch die Aufgabe der stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz und die dafür neu entstanden Strukturen erhält das Quartier eine enorme Aufwertung, die der günstigen innenstadtnahen Lagegunst gerecht wird.

Überschlägige Bilanzierung

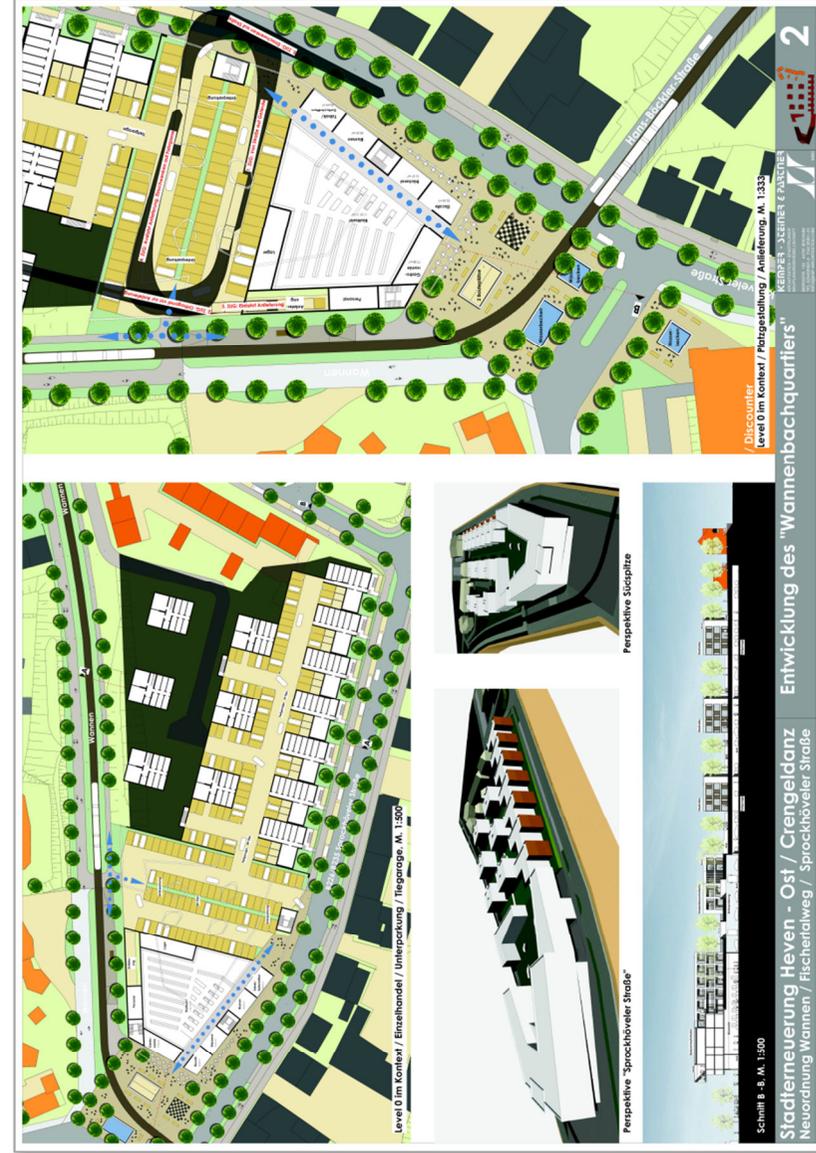
Gebäudevolumen insg.	57.171,80 m ³
- davon in Kellergeschossen	7.305,05 m ³
Bruttobauland insgesamt	18.093,57 m ²
davon:	
- überbaute Fläche (Summe der Grundflächen)	5.955,73 m ²
- mit KFZ befahrbare Verkehrsfläche	2.668,18 m ²
- Frei-/ Grünfläche	9.469,66 m ²

Bruttogeschossfläche	15.650,03 m ²
davon:	
- Bruttogeschossfläche Wohnen	10.452,65 m ²
- Bruttogeschossfläche mit gewerblichen Nutzungen	2.545,74 m ²
- sonstige Bruttogeschossfläche (z.B. Tiefgarage)	2.651,64 m ²

Zahl der Wohneinheiten	ca . 120
Zahl der Stellplätze Wohnen	ca. 160
Zahl der Stellplätze gewerbliche Nutzungen	ca. 73

Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Kemper / Steiner / Partner, Bochum



Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Erläuterungsbericht Kemper / Steiner / Partner, Bochum:

Bebauung, Verkehr und Erschließung

Die Zielsetzung bei der Planung des „Wannenbachquartiers“ ist es, über verschiedene Wohnformen und Wohnnutzungen ein generationsübergreifendes, lebendiges Wohnquartier zu entwickeln. Ökologie steht im Vordergrund, Energieversorgung und Materialien werden entsprechend nachhaltig gewählt. Nutzungsseitig staffelt sich der Kopfbau vertikal über einen Biomarkt mit Gastronomie (z.B. ein vegetarisches Restaurant) im EG und einem Senioren – und Studentenwohnheim in den Obergeschossen. Die notwendige Stellplatzanlage für die vorgenannte Nutzung wurde zur Umsetzung einer zweiten Außenanlagenebene überdeckelt, sie dient als Park für die Wohnheime. Der Markt ist über eine interne Passage sowohl über den Platz als auch über den Parkplatz erschlossen. Über die Stellplatzanlage erfolgt auch die Anlieferung (siehe Planblatt 2). Somit kann der bis zur „Rudolf-Steiner-Schule“ als Spielstraße, im weiteren Verlauf autofrei als Fuß- und Radweg umfirmierte Wannen ohne Zufahrtsverkehr verbleiben. Auch der Platz, der sich durch die umgelegte Verkehrsführung im Bereich „Sprockhöveler Straße/ Billerbeckstraße/ Hans-Böckler-Straße“ nahe an den bestehenden Discounter heranschiebt und sich über die Billerbeckstraße bis vor den Discounter entwickelt, ist bis auf die Straßenbahntrasse verkehrsfrei. Durch den überdimensionalen Straßenquerschnitt, der inhomogenen Bebauungsstruktur mit direkter Angrenzung der Gehwege an die Gebäude, sowie durch das Fehlen von straßenbegleitendem Grün bot die „Sprockhöveler Straße“ keine stadträumliche Qualität. Die bestehenden Gebäude werden komplett zurückgebaut, der Erhalt der Nr. 114 und Nr.112 ist aber möglich. Der Kopfbau dockt an der Position der Nr. 114 an, die neue Mehrgeschosser an der Position der Nr. 112, zwei Neubauten gingen verloren. An der „Sprockhöveler Straße“ ist eine geschlossene Straßenrandbebauung mit von der Gehwegkante zurückgesetzten, familientauglichen Gartenhofhäusern im Mehrgeschossbau geplant. Durch die Vorgärten entsteht ein bewegter Straßenraum. Die Sprockhöveler Straße erhält an der westlichen Straßenkante einen Grünstreifen sowie einen Zwei- Richtungs-Radweg.

Das Grabeland erhält keine bis zur maximalen Ausnutzung der Flächen verdichtete Bebauung, sondern eine lockere Struktur mit Stadtvillen als Punkthäusern. Die Erschließung erfolgt über den neuen Verkehrsknoten im Bereich des umgelegten Hardel zum Fischertalweg über eine Spielstraße, dem Wannenbach.

Ruhender Verkehr

Neben der Unterparkung zur parktechnischen Versorgung des Kopfbaus entsteht eine Tiefgarage zwischen der Straßenrandbebauung der Sprockhöveler Straße und der 1. Reihe der Stadtvillen. Die Tiefgarage ist über die Gartenhofhäuser und die

Stadtvillen entweder hausintern oder extern über Treppenanlagen erschlossen. Die Tiefgarage ist über die Stellplatzanlage des Marktes/ der Wohnheime angebunden. Ein ungebündeltes Ausparken auf die Sprockhöveler Straße, was bei einer Beparkung der Gartenhofhäuser von der „Sprockhöveler Straße“ aus entstehen würde, wird so verhindert, der Bereich der Stadtvillen wird nur mit wenig ruhendem Verkehr belastet. Somit wird der komplette Verkehr inklusive der Anlieferung, exklusive dem der Spielstraße „Wannenbach“, über die Ein- und Ausfahrt der Unterparkung abgewickelt. Straßenebegleitend entstehen Stellplätze an der Spielstraße „Wannenbach“ und an der „Sprockhöveler Straße“.

Fußläufige Erschließung

Platz und Stellplatzanlage i.B. der Unterparkung sind durch die Marktpassage fußläufig erschlossen. Von Seiten des „Wannen“ und somit der Straßenbahnhaltestelle ist eine Durchquerung der Stellplatzanlage zur fußläufigen Anbindung des Marktes von hier aus möglich. Über die neue Spielstraße im Bereich des ehem. Grabelands ist der Fischertalweg und der Wannenbach über einen Fußweg erschlossen. Die Spielstraße erschließt auch den Park im ersten Level des Kopfbaus über eine Durchwegung des solitären Studentenwohnheims, der direkte Weg zur Straßenbahnhaltestelle ist über eine Treppenanlage gewährleistet. Ebenfalls über eine Treppenanlage ist der Wannen Richtung Kleingartenanlage erschlossen.

Platzgestaltung

Über die Möglichkeit einer Außengastronomie, die in allen Richtungen gewährleistet, fußläufige Erschließung und die Freizeitangebote (Bouleplätze, Outdoor-Schach, Ruhebänke im Bereich der Wasserbassins) wird eine lebendige Platzatmosphäre gewährleistet. Über die Anbindung auch des Vorbereiches des Discounters über den Platz entsteht durchgängiger, öffentlicher Raum.

Ökologie

Zur Energieversorgung ist ein Mischkonzept aus Geothermie, Solarthermie und Sonnenkollektoren angedacht. Ziel ist hier eine weitgehende autarke Energieversorgung. Für die Gebäudedämmung kommen Platten aus Hanf, Baumwolle, Flachs oder Holzfasern zum Einsatz. Bei den Fenstern und Gebäudeabschlußdecken wird Holz verwendet.

Überschlägige Bilanzierung: siehe nächste Seite

Quartiersentwicklung Wannan – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

 WET WIT: Stadterneuerung Heven-Ost/Crengeldanz, Neuordnung Wannan/Fischertalweg/Sprockhöveler Straße Städtetechnische Entwicklung "Wannanbachquartier"			
Ermittelt mit CAD, Stand 31.03.2015			
Flächen- und Volumenwerte			
Grundstücksflächen (ohne Platz, ohne Flächen Bestandbebauung Fischertalweg)			
		qm	qm
Bruttobauland		14.325,92	
	zzgl. Fläche über Unterparkung	2.301,92	
		16.627,84	16.627,84
überbaute Flächen			
	Stadtvillen	1.198,32	
	Gartenhofhäuser	1.447,32	
	Markt (inkl.TRH)	1.925,38	
	Studentenwohnen Solitär	438,98	
	Seniorenwohnen / Studentenwohnen Straßenrandbeb.	2.074,87	
		7.084,87	7.084,87
KFZ befahrbare Flächen			
	Wannanbachstraße	782,14	
	Stpl. Wannanbachstraße	260,5	
	Unterparkung Marktebene	2.105,25	
		3.147,89	3.147,89
überbaute Flächen und KFZ befahrbare Flächen			10.232,76
Frei-/ Grünflächen			6.395,08

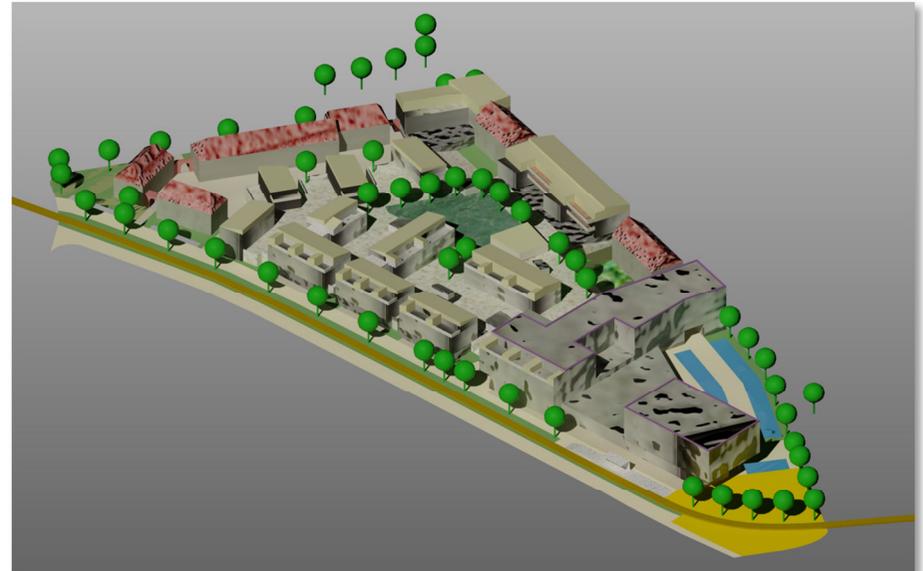
Bruttogeschossflächen				
		EG - OG s qm	KG qm	qm
BGF Wohnen				
	Stadtvillen 1.Reihe EG - 2.OG	1.797,48		
	Stadtvillen 1.Reihe KG		581,91	
	Stadtvillen 2.Reihe EG - 2.OG	1.797,48		
	Stadtvillen 1.Reihe KG		581,91	
	Gartenhofhäuser EG - 2.OG	4.341,96		
			1.458,80	
		7.936,92	2.622,62	10.559,54
BGF Senioren-/ Studentenwohnen				
	Studentenwohnen Solitär	877,96		
	Studentenw. Straßenbeb. 1.OG	486,47		
	Studentenw. Straßenbeb. 2.OG	418,64		
	Seniorenwohnen 1.OG	1.491,23		
	Seniorenwohnen 2.OG	1.491,23		
	Seniorenwohnen 3.OG	1.585,79		
		6.351,32		6351,32
Gewerbe	Markt (inkl.TRH)	1.925,38		1.925,38
BGF Gesamt				18.836,24
				davon 2.622,62 qm KG
sonstige BGF				
	Tiefgarage	2.517,76		
	Unterparkung	2.328,05		
		4.845,81		4.845,81

Umbauter Raum				
Wohnen				
	Stadtvillen 1.Reihe EG - 2.OG	5.242,65		
	Stadtvillen 1.Reihe KG		2.473,12	
	Stadtvillen 2.Reihe EG - 2.OG	5.242,65		1.891,21
	Stadtvillen 1.Reihe KG			
	Gartenhofhäuser EG - 2.OG	12.519,32		4.406,26
				6.879,38
		23.004,62		29.884,00
Senioren-/ Studentenwohnen				
	Studentenwohnen Solitär	3.160,66		
	Studentenw. Straßenbeb. 1.OG	1.629,67		
	Studentenw. Straßenbeb. 2.OG	1.486,17		
	Seniorenwohnen 1.OG	4.995,62		
	Seniorenwohnen 2.OG	4.995,62		
	Seniorenwohnen 3.OG	5.629,55		
		16.267,74		16.267,74
Gewerbe	Markt (inkl.TRH)	10.782,13		10.782,13
Umbauter Raum Gesamt				56.933,87
				davon 6.879,38 qm KG
Sonstiges				
	Tiefgarage	7.175,62		
	Unterparkung	11.291,04		
		18.466,66		18.466,66

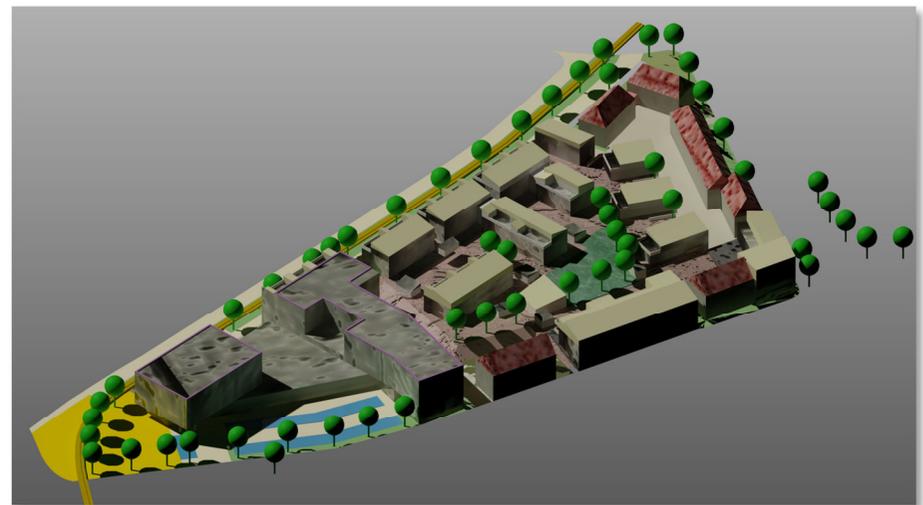
Stellplätze					
		WE / Fläche	Schlüssel	Ansatz	Bedarf
Wohneinheiten					
	Stadtvillen 1.Reihe	18,00	1,5 Stpl. / WE	1,5	27
	Stadtvillen 2.Reihe	18,00	1,5 Stpl. / WE	1,5	27
	Gartenhofhäuser EG - 2.OG	42,00	1,5 Stpl. / WE	1,5	63
Stpl.-Bedarf Wohnen		78,00			117
Studentenwohnen					
	Studentenwohnen Solitär	20,00	je 2-5 Plätze 1 Stpl.		
	Studentenwohnen Straßenbeb.	20,00	je 2-5 Plätze 1 Stpl.		
Stpl.-Bedarf Studentenw.		40,00		4	10
Seniorenwohnheim	alle Geschosse	100,00	je 12-17 Plätze 1 Stpl.	14	7
Markt	Biomarkt	1.121,11	je 10-30 VK 1 Stpl.	20	56
Nebengewerbe	Läden / Gastro	296,96	je 30-50 VK 1 Stpl.	40	8
Stpl.-Bedarf Gewerbe, Seniorenwohnheim und Studentenwohnheim					81
Stellplatzbedarf Wohnen: 117 Stpl. Haben aus Tiefgarage: 89 Stpl. Parken Wannanbachstraße: 21 Stpl. Parken Sprockhöveler Straße: 12 Stpl. Stellplätze vorhanden: 122 Stpl. Bedarf gedeckt					
Stellplatzbedarf Seniorenwohnheim, Studentenwohnheim, Biomarkt und Nebengewerbe: 81 Stpl. Haben aus Unterparkung: 82 Stpl., Bedarf gedeckt					
Abminderung der nachzuweisenden Stellplätze gem. VV BauO NRW, A 1.1, § 51.12 wurde noch nicht angewandt					

Quartiersentwicklung Wannan – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Planungsamt

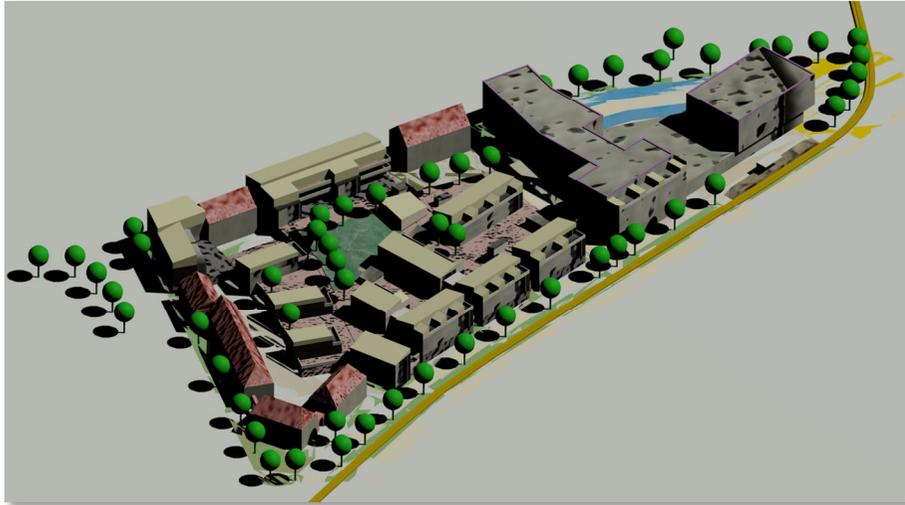


Blick von Südwest



Blick von Südost

Quartiersentwicklung Wannan – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße



Blick von Nordwest



Blick von Nordost

Erläuterungen:

Nutzungen

„Südspitze“: Lebensmittel-Einzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen, in den Obergeschossen Büros und Wohnungen. Nördlicher Bauabschnitt: Wohnen (Quartier mit gemischtem Wohnungsangebot für Jung und Alt).

Erschließung, Außenanlagen, Gestaltung

Alle Stellplätze werden auf Straßenniveau in den Erdgeschossen untergebracht. Der Innenbereich des nördlichen Bauabschnittes ist dadurch autofrei und für Kinder, Familien und Ältere entsprechend gut und sicher nutzbar. Hier entsteht eine gemeinschaftlich nutzbare und barrierefrei erreichbare Außenfläche in Verbindung mit einem Gemeinschaftsgebäude, in dem auch zentrale technische Einrichtungen Platz finden. Ziel ist es, durch die Gemeinschaftsflächen die soziale Gemeinschaft zu betonen und Kommunikation zu fördern.

Die hofartige Situation an den Annington-Gebäuden am Fischertalweg wird erhalten. Ergänzend werden Garagen eingerichtet, um den Hof weitgehend von Parken zu befreien und gemeinschaftlich nutzbar zu machen. An Stelle der drei vorhandenen Nebengebäude treten Einfamilienhäuser mit kleinen Gärten, die auf Niveau der heutigen Gabelandflächen liegen.

Die Neubauten des nördlichen Bauabschnittes erhalten Dachterrassen mit südlicher und westlicher Ausrichtung.

Aufgabenstellung für die Testentwürfe

Stadterneuerung Heven-Ost/Crengeldanz
Neuordnung Wannen/Fischertalweg/Sprockhöveler Straße
Bauftragung von Testentwürfen



Ausgangslage und Ziele

Witten hat derzeit ca. 95.000 Einwohner, die Landesplanung Nordrhein-Westfalens stuft Witten als Mittelzentrum ein. Die Stadt beabsichtigt im Rahmen der geplanten Stadterneuerung Heven-Ost/Crengeldanz das **Plangebiet zwischen Wannen, Fischertalweg und Sprockhöveler Straße** städtebaulich zu entwickeln..

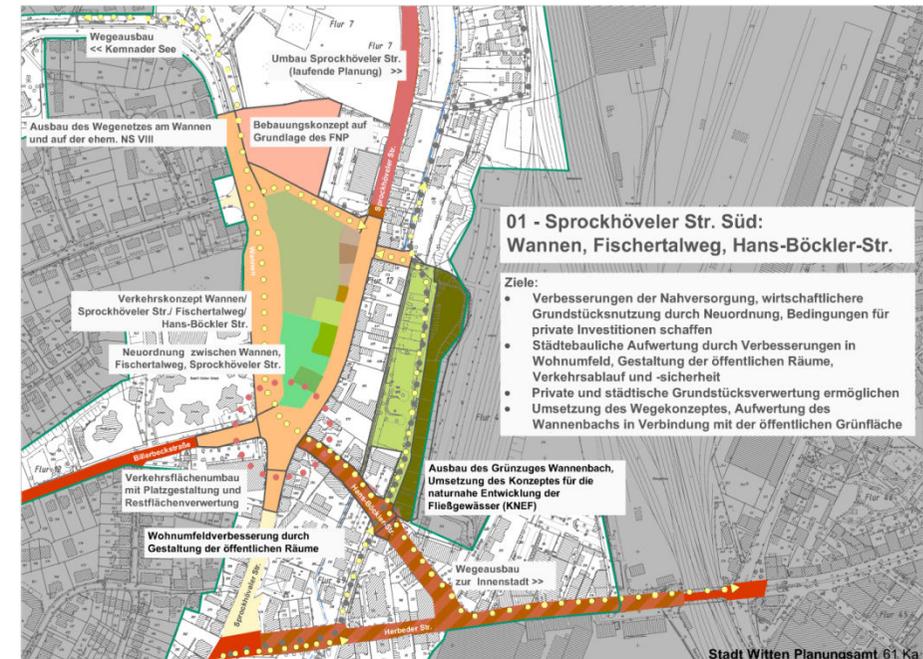


Abb.: Zielbild aus dem Integrierten Handlungskonzept Heven-Ost / Crengeldanz

Gründe für die städtebauliche Entwicklung sind:

- Unzureichende Nahversorgung.
- Unterdurchschnittliche Entwicklung der Bodenwerte.

Quartiersentwicklung Wannem – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

- Überwiegend mangelhafter Zustand der Liegenschaften (Zuschnitt, Nutzung und Erschließung, Ausstattung von Grundstücken und Wohnungen, Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf der Baulichkeiten).
- Zunehmender Wohnungsleerstand entlang der Sprockhöveler Straße.
- Verkehr: überdimensionierte Verkehrsflächen, mangelhafte Verkehrsführung, Straßenquerschnitte nicht verkehrsgerecht, verbesserungsfähige Verkehrssicherheit, Ausbau der ÖPNV-Haltestellen.
- Intensivere bauliche Ausnutzung von Brachflächen und untergenutzten Flächen.
- Schaffung eines Vorbildprojektes in der Zusammenarbeit von Eigentümern, Stadt und Politik und Aufwertungsvorbild für das Umfeld Heven-Ost.

Zur Behebung der Strukturängel haben die Stadt und die mitwirkungsbereiten Eigentümer ein kooperatives Planungsverfahren begonnen, um ihre Interessen zu bündeln. Gemeinsames Ziel ist es, dem Werteverfall der Liegenschaften entgegen zu wirken, Leerstand zu vermeiden und negativen sozialen Begleiterscheinungen entgegen zu wirken.

Im Zuge der Neuordnung sollen nicht bestandsfähige Gebäude entfernt, bestandsfähige Gebäude wirtschaftlich modernisiert, neue Baugrundstücke gebildet und bislang ungenutzte Flächen baulich genutzt werden. Neubau mit moderner, zukunftsweisender Architektur in Verbindung mit hochwertiger Freiraumgestaltung soll Heven-Ost einen Aufwertungsimpuls vermitteln.

Die Stadt vergibt die Testentwürfe an drei interessierte Planungsbüros in Kooperation mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern.

Die Testentwürfe sollen Diskussionsgrundlage für die Entscheidung über den nächsten Verfahrensschritt sein, die Eigentümer zu weiterer Beteiligung anregen und unterschiedliche Nutzungs- und Bauungsmöglichkeiten illustrieren.



Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Randbedingungen der Testentwürfe

Liegenschaften: Bis auf Sprockhöveler Str. 112 (Flurstück 489) und die Gebäude am Fischertalweg können alle Liegenschaften überplant werden. Das Wohngebäude Sprockhöveler Str. 106 ist allerdings modernisiert; insofern wäre die Überplanung besonders zu begründen.

Entscheidungshilfe bietet folgende Zustandeinschätzung:

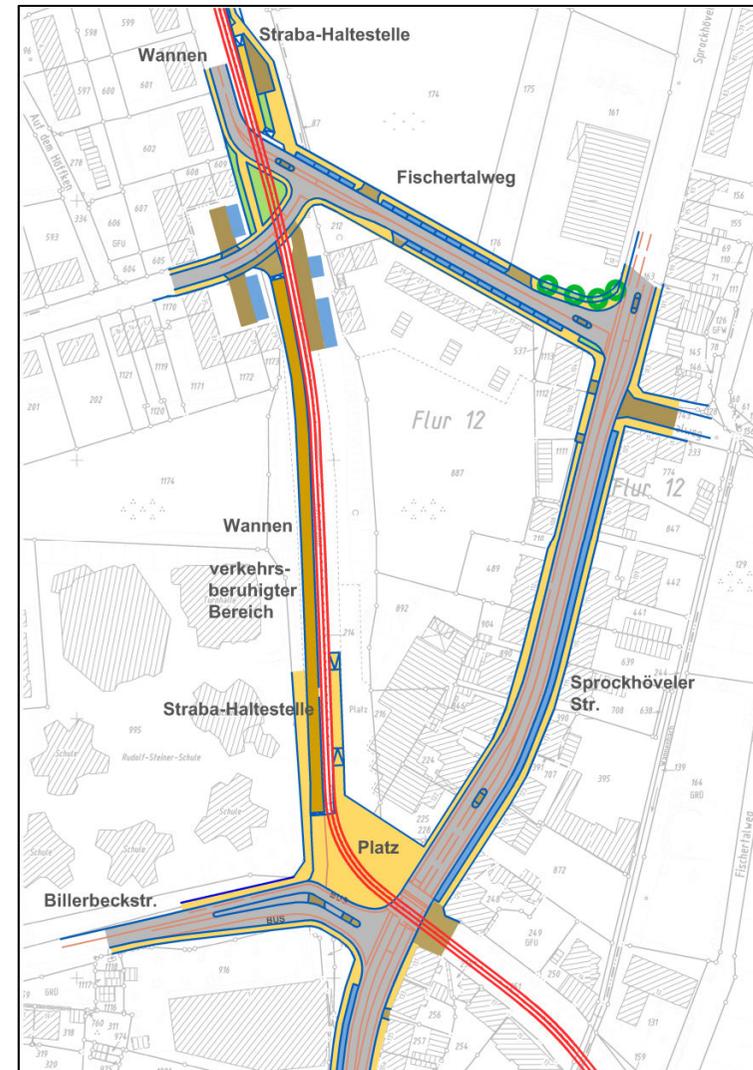
Objekt	Vermuteter Teilleerstand	Erscheinungsbild	Bauhistorische Bedeutung	Vermuteter Modernisierungsgrad	Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch ..		Belichtung, Besonnung, Belüftung	Ausstattung mit ...			
					Verkehrslärm	Nähe zu Gewerbe		Balkonen, Loggien	Grün-/ Freifläche für Freizeitznutzung	sonstiger Freifläche	Stellplätze / Garagen
Sprockhöveler Str. 120	+	..	-	0	..	
Sprockhöveler Str. 118	+	-	-	-	-	..	0	..	
Sprockhöveler Str. 116	?	..	-	-	-	
Sprockhöveler Str. 114	-	..	0	+	0	..	
Sprockhöveler Str. 112	+	0	..	0	-	0	+	+	+	..	
Sprockhöveler Str. 108	+	-	-	++	-	
Sprockhöveler Str. 106	+	++	..	+	-	++	-	-	0	0	
Sprockhöveler Str. 104	+	-	..	-	..	0	-	-	-	0	
Fischertalweg 17-29 ung.	..	+	+	+	0	-	+	..	+	0	
Fischertalweg 31-37 ung.	..	+	+	+	0	++	+	..	0	0	

Tab.: Übersicht der städtebaulichen Mängel

Verkehr: Die Hauptverkehrsführung über Sprockhöveler Straße – Fischertalweg – Wannen würde zu erheblich reduzierten Verkehrslärmbelastung westlich des Plangebietes führen. Der Abschnitt des Wannen zwischen Billerbeckstraße und Hadel würde dann nur der Erschließung der Waldorfschule dienen und Teil des künftigen Radweges Innenstadt – Kemnader Stausee sein. Für die Erschließung des Plangebietes können Sprockhöveler Straße und Fischertalweg herangezogen werden; Überquerungen der Straßenbahn und die Anbindung an den vorgenannten zu beruhigenden Teilabschnitt des Wannen sind möglichst zu vermeiden.

Die Buslinie 320 (Witten – Bochum Universität) tangiert das Plangebiet.

Die **Straßenbahn** steht nicht zur Disposition. Die unten skizzierte Straßenbahnhaltestelle ist zu berücksichtigen, die Zu- und Abgänge können verändert werden.



Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Am Knoten Billerbeckstraße/Wannen/Sprockhöveler Straße ist ein **öffentlicher Platz** einzuplanen.

Einzelhandel: Der vorhandene Getränkemarkt Billerbeck-/Sprockhöveler Straße ist deplatziert. Zwei Discounter befinden sich nördlich am Fischertalweg („Lidl“) sowie Ecke Billerbeck-/Sprockhöveler Str. („Netto“).

Wünschenswert ist eine breitere Nahversorgung. Im 600 m Radius wohnen rd. 5.200 Einwohnern, im 800 m Radius rd. 8.500 Einwohner. Unter Beachtung der heutigen Angebotsausstattung besteht die Möglichkeit, das Angebot z. B. durch einen Lebensmittelvollsortimenter oder einen thematischen Lebensmittelfachmarkt, etwa Öko-Lebensmittel, jeweils mit ergänzenden Dienstleistungen. (Vollsortimenter: Gesamtverkaufsfläche bis etwa 1.300 – 1.400 m². Das zentrenrelevante (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortiment ist zulässig unterhalb der Großflächigkeit. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind bis zu einer Größenordnung von ≤ 2.000 m² Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der Kaufkraftabschöpfung anderer Versorgungszentren möglich. Um spätere Probleme hinsichtlich der Verträglichkeit zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Größe eines derzeit marktgängigen Vollsortimenters nicht auszuschöpfen.

Wohnraumversorgung: Heven-Ost wird aufgrund der starken Kriegszerstörungen durch die Wiederaufbauphase dominiert, die überwiegend wenig modernisiert sind. Teilweise finden sich Instandhaltungsmängel. Die Mieten sind entsprechend niedrig. Neubauten fehlen nahezu völlig. In der Vergangenheit hat der Wohnungsleerstand zugenommen. Durch höherwertige Wohnbebauung, Wohneigentumsangebote, Zielgruppenangebote für Familien, Senioren oder Studenten könnten die sozialräumliche Struktur und das eher negative Wohnimage günstig beeinflusst werden.

Topographie: Das Grabeland zwischen Wannen und Sprockhöveler Straße liegt plateauartig mehrere Meter über dem Umgebungsniveau. Über Bodenbelastungen liegen keine Informationen vor. Die Höhenunterschiede gegenüber den Anliegergrundstücken der Sprockhöveler Straße werden teilweise durch Mauern abgefangen, ansonsten finden sich Böschungen. Die Belichtungsverhältnisse der Erdgeschosswohnungen der Bestandsgebäude sind dementsprechend ungünstig.

Entwässerung: Mischwasserkanalisation ist vorhanden. Das Baukonzept sollte die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser beinhalten. Östlich der Sprockhöveler Straße befindet sich der Wannensbach.

Bauvolumen: Die Baukörperhöhen sollten nicht erheblich über der Umgebungsbebauung liegen. Eine gewisse Verdichtung und kompakte, dem Standort angepasste Bauform ist wegen der guterschlossenen, städtebaulich integrierten Lage wünschenswert. Das Gebiet eignet sich deswegen nicht für Einfamilienhausbau in Form von Einzelbaukörper bzw. in Reihen- oder Doppelhausform.

Auf eine qualitätvolle Außenraumbildung ist Wert zu legen.

Geplantes weiteres Vorgehen

Die Stadt Witten plant, die Testentwürfe zusammen mit den Eigentümern zu sichten und dann über das weitere Verfahren möglichst Einvernehmen zu erzielen. Die Wirtschaftlichkeit für die teilnehmenden Eigentümer wird dabei ein entscheidendes Kriterium für die Eigentümermitwirkung sein.

Aufgabenstellung für die Testentwürfe

Ziel: Städtebaulicher Testentwurf Vorentwürfe für das Plangebiet auf der Basis eines Nutzungskonzeptes nach Wahl des Entwurfsverfassers. Der Entwerfer bestimmt aufgrund seiner Erfahrung über den Umgang mit dem Gebäudebestand, der Topographie usw.

Geforderte Leistungen:

- Gebietsanalyse aufgrund einer Besichtigung. Die Gebietsbesichtigung dient der eigenen Analyse der städtebaulichen Situation, insbesondere der Einschätzung des Gebäudebestandes hinsichtlich Erhaltungswürdigkeit, Umbau- oder Modernisierungsfähigkeit oder Rückbau und muss nicht dokumentiert werden.
- Aussagekräftiger städtebaulicher Entwurf im Maßstab 1:500 für das Gebiet zwischen Billerbeckstraße/ Sprockhöveler Str./ Fischertalweg/ Wannens mit Angabe der Geschosse, Nutzungen,

Quartiersentwicklung Wannan – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße

Zahl der Stellplätze, Freiflächen, Wegen usw. sowie zur äußeren und inneren Erschließung und den Freiflächen.

- Ideenskizze zur Platzgestaltung (Wannen/Billerbeck/Sprockhöveler Straße)
- Fassadenabwicklung (Ansicht von der Sprockhöveler Str.) in skizzenhafter Form
- 2 schematische Schnitte (M 1:500) in Ost-West und Nord-Süd-Richtung
- Für gewerbliche Nutzungen ist die Belieferung skizzenhaft darzustellen.
- Skizzenhafte Vogelperspektive zur Erläuterung der Entwurfsidee (Blick auf die Südspitze Plangebietes). Alternativ: Militärperspektive des Entwurfs insgesamt in beliebiger Blickrichtung.
- Erläuterungsbericht (max. 3 Seiten DIN A 4) mit Erläuterung der Entwurfsidee, den Wohnungstypen, Nutzungen, der Erschließung (Zuwegung, Stellplätze und Garagen, Belieferung gewerblicher Nutzungen).
- Überschlägige Bilanzierung nach folgendem Muster:

Gebäudevolumen insg.	m ³
- davon in Kellergeschossen	m ³
Bruttobauland insg.	m ²
davon:	
- überbaute Fläche (Summe der Grundflächen)	m ²
- mit KFZ befahrbare Verkehrsflächen	m ²
- Frei-/Grünfläche	m ²

Bruttogeschossfläche	m ²
davon:	
- Bruttogeschossfläche Wohnen	m ²
- Bruttogeschossfläche mit gewerblichen Nutzungen	m ²

- sonstige Bruttogeschossfläche (z. B. Tiefgarage)	m ²
--	----------------

Zahl der Wohneinheiten	
Zahl der Stellplätze Wohnen	
Zahl der Stellplätze gewerbliche Nutzungen	



Quartiersentwicklung Wannen – Fischertalweg – Sprockhöveler Straße



Redaktionelle Bearbeitung und städtebaulicher Testentwurf:

Stadt Witten
Planungsamt
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing Jens Kater
Annenstraße 113
58453 Witten

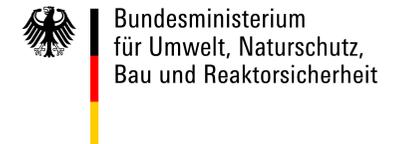
Tel.: (02302) 581-4144
jens.kater@stadt-witten.de

Die Entwürfe nebst Erläuterungen der drei Architekturbüros
sind unverändert wiedergegeben.

© Photos Witten
© Luftbilder Aerowest GmbH
© Graphiken Stadt Witten

Mai 2015

Gefördert durch:



Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

