Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Städtebauliche Expertise

Evers & Küssner | Stadt Planer

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Bestandssituation

Projektgebiet
Plangebiet

Evers & Küssner | Stadt Planer

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Wettbewerbsergebnisse

1. Platz

2. Platz

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Bewertungskriterien

Städtebau

- Körnung | Maßstäblichkeit | Raumbildung | Höhenentwicklung | Integration in bestehendes Umfeld
- Ausbildung von Nachbarschaften | Adressbildung | Schaffung von Identität
- Gebäudeausrichtung | Grundrisskonfigurationen

Freiraumplanung

- Abgrenzung öffentlicher | halböffentlicher | privater Räume
- Anteil öffentlicher | halböffentlicher | privater Räume
- Attraktivität | Verknüpfung | Nutzbarkeit öffentlicher und privater Freiräume und Wegebeziehungen
- Anordnung und Berücksichtigung der Kleinkinderspielflächen | Spielflächen für ältere Kinder

Erschließung

- Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr
- Fuß- und Radverkehrerschließung | Schaffung einer ausreichenden öffentlichen Durchwegung
- Gestaltung der Verkehrsfläche (Multifunktionalität)
- Unterbringung des ruhenden Verkehr | Stellplätze | Besucherparkplätze
- Erschließung für Müllfahrzeuge
- Rückwärtige Erschließung Bestandsgebäude

Nutzungskonflikte

- Vermeidung Nutzungskonflikte Wohnen | Jugendzentrum
- Vermeidung Nutzungskonflikte Wohnen | Kfz-Betrieb

Realisierbarkeit

- Einhaltung der Abstandsflächen
- Realteilbarkeit | Bildung von (Bau-)Abschnitten
- Erzielte Bruttogeschossfläche
- Möglichkeit eines weiteren Geschosses

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Evers & Küssner | Stadt Planer

Städtebau

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Städtebau)

- Maßstäblichkeit orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden
- kleinteilige, zeilenartige Bebauung (Ausnahme Jugendzentrum im Norden), stringente Gebäudeausrichtung erzeugen klar ablesbare Bebauungsstrukturen

- Gebäudehöhen im Bestand bewegen sich zwischen 11,70m sowie 14,30m. Die drei westlichen Wohngebäude weisen drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11,80m auf, wobei das oberste Geschoss partiell zurückgestaffelt ist. Die östlichen Gebäude weisen drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss auf.

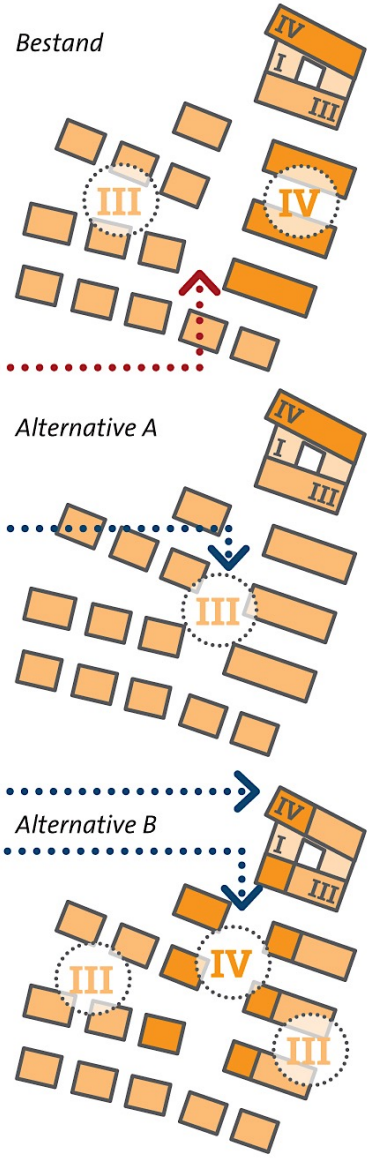
- lineare Stringenz des Konzeptes ermöglicht kaum Raumbildung, innergebietliche Gemeinschaftsflächen kaum räumlich gefasst

- weder stadträumlich noch aus der Funktion der Gebäude lässt sich die Differenz der Geschosse herleiten (nördlichen, den Siedlungsauftakt ausbildenden Gebäudekörper ausgenommen)

Evers & Küssner | Stadt Planer

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Städtebau)



nicht herleitbare Differenzierung der Höhenentwicklung

Verzicht auf eine Höhendifferenzierung

Betonung städtebaulich sinnvoller Teilbereiche
(nördliche Eingangssituation und zentralen Nord-Süd-Achse)

Evers & Küssner | Stadt Planer

Freiraumplanung

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Freiraumplanung)

- öffentliche Freiräume grenzen sich nur durch rechtwinklige Anordnung zu den Bebauungsbändern ab
- Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen muss durch Hecken, Zäune etc. vorgenommen werden
- stark eingeschränkte Privatsphäre auf den privaten wohnungsbezogenen Freiflächen auf Grund der Nähe zu öffentlichen Flächen

Ost-West-Achse

Nord-Süd-Achse

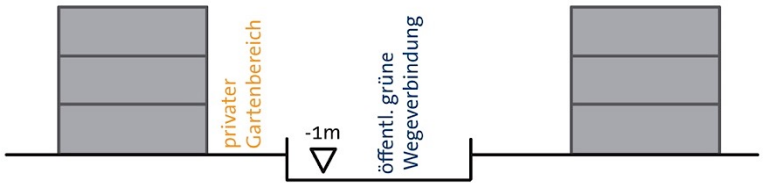
- Nord-Süd-Achse liegt isoliert im Stadtraum
- Im Norden mündet sie in einem schmalen Fußweg, im Süden trifft sie auf eine schmale Erschließungsstraße

Evers & Küssner | Stadt Planer

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

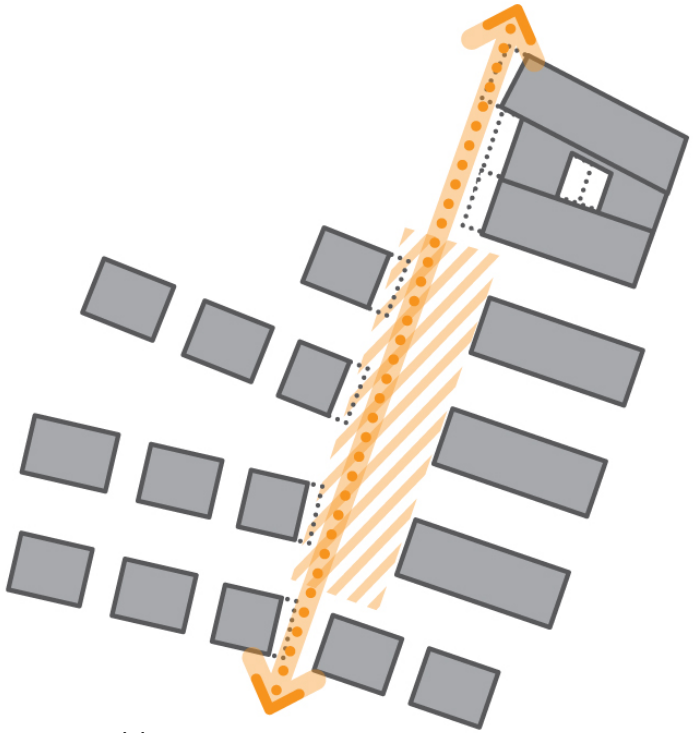
Verbesserung (Freiraumplanung)

- Geländemodellierung zur besseren Abgrenzung zwischen privaten Gartenflächen und öffentlicher zentraler Grünfläche
- zugleich Nutzung als Rückhaltefläche bei Starkregenereignissen



- geringfügige Verschiebung der zentralen Nord-Süd-Achse nach Westen, um geradlinige, im Querschnitt aber deutlich reduzierte Wegeverbindung nach Norden fortzuführen

- Verlängerung der gradlinigen Wegeführung durch planerischen Einbezug des unbebauten Grundstückes westlich des heutigen Jugendzentrums möglich



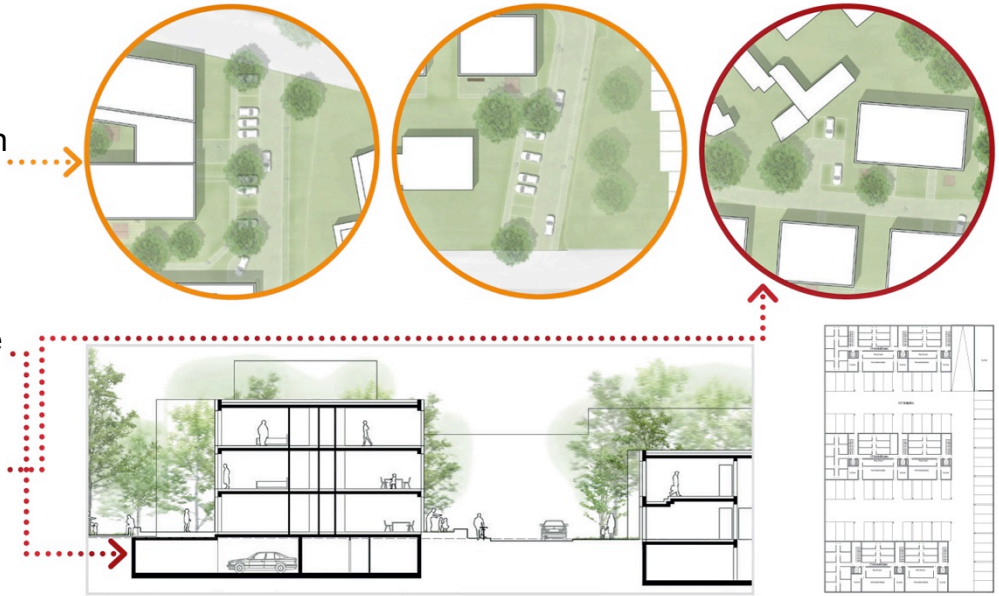
Evers & Küssner | Stadt Planer

Erschließung

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

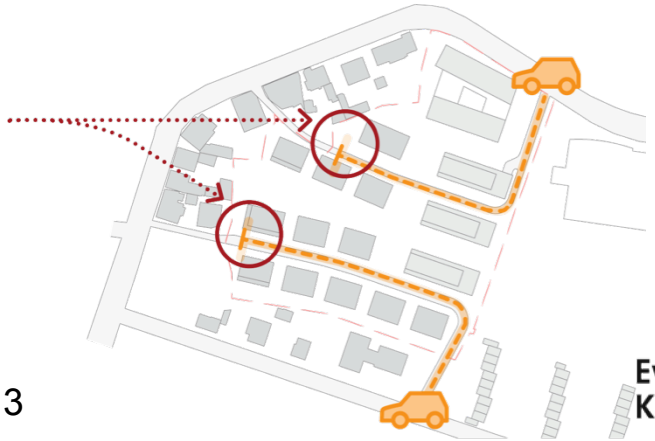
Analyse (Erschließung)

- fehlende Gestaltung der Erschließungsstraßen lassen regelwidriges Abstellen von PKW befürchten



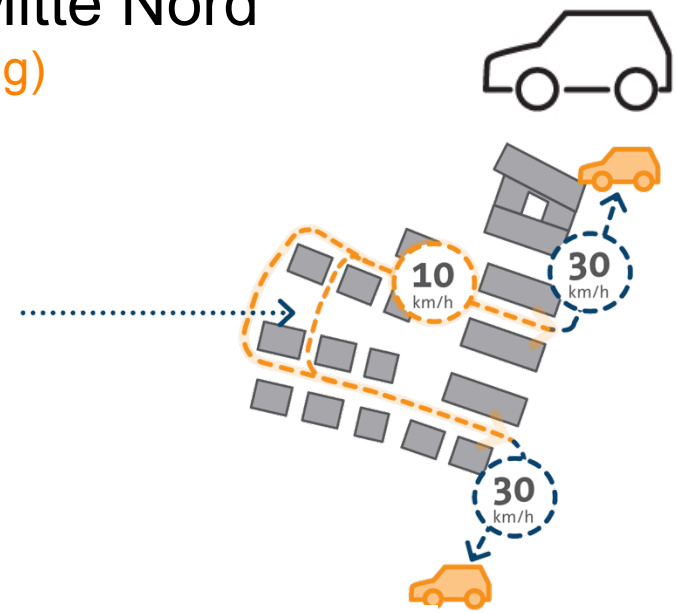
- Unterirdische Unterbringung der Stellplätze zwar eine städtebaulich positive, zugleich jedoch wirtschaftlich unrealistische Lösung
- Besucherparkplatz am Ende der nördlichen Stichstraße negativ, da überflüssige Fahrten zu befürchten sind

- Stichstraßen enden nicht in Wendekehren, Fahrzeuge, müssen auf der Straße wenden, Lieferfahrzeuge sogar rückwärts fahren
- nachträgliches Anlegen ausreichend dimensionierter Wendeanlagen konterkariert kleinteiligen Charakter der Straßen

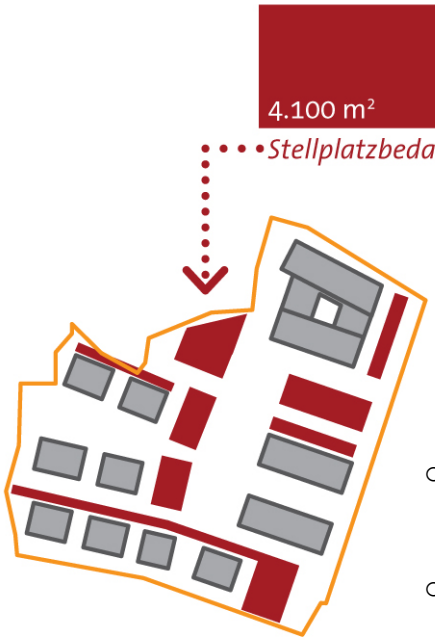


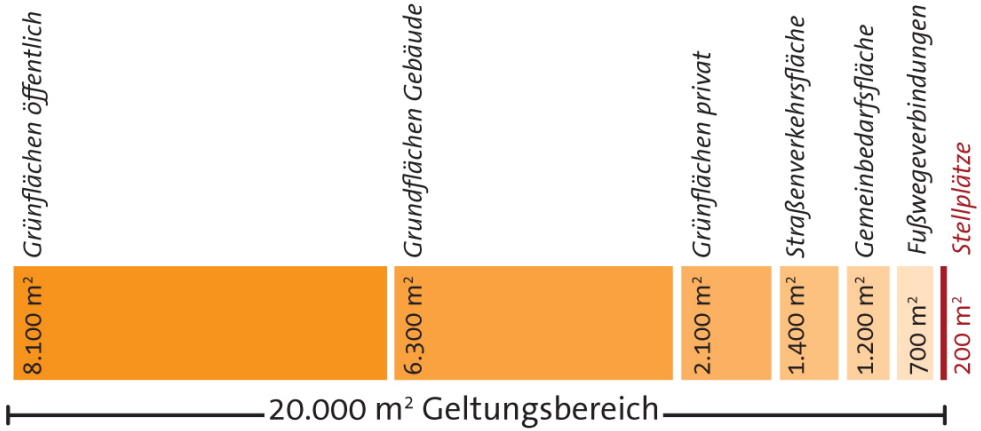
Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Erschließung)



- statt zweier Wendeanlagen könnte die Stichstraße im Bereich zwischen der geplanten Neu- und der Bestandsbebauung miteinander verbunden werden
- gleichzeitige Sicherstellung einer leistungsfähigen rückwärtigen Erschließung für Bestandsgebäude





- Empfehlung zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf ebenerdigen Stellplatzanlagen (ohne zu starke Verwässerung des Konzepts) auf möglichst dezentralen und kleinen Anlagen
- Berücksichtigung von voraussichtlich insgesamt 205 erforderlichen Stellplätzen auf einer Fläche von zusätzlich rund 4.100 m²

Evers & Küssner | Stadt Planer

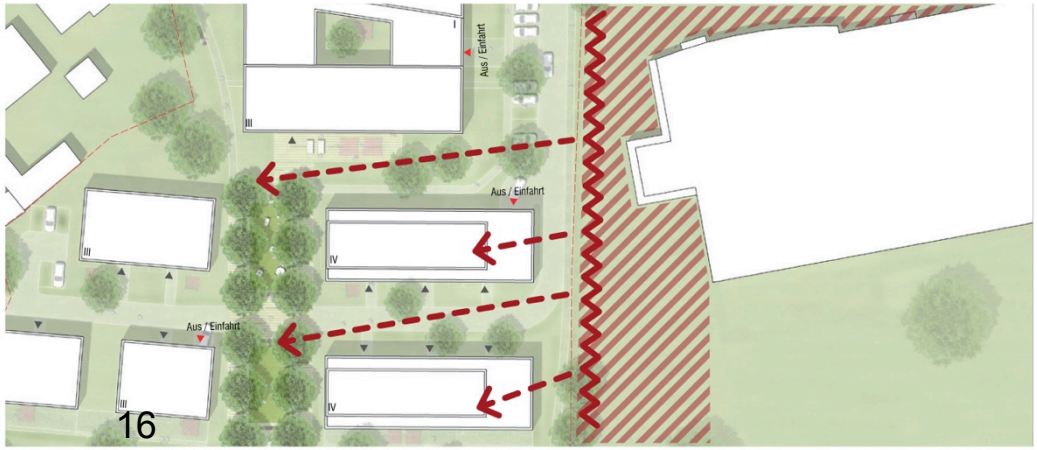
Nutzungskonflikte

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Nutzungskonflikte)

- Freiflächen des Jugendzentrums nicht deutlich genug von den wohnungsbezogenen Freiflächen separiert
- zum Jugendzentrum gehörenden Freiflächen befinden sich jeweils unterhalb der als Loggien ausgestalteten Außenwohnbereiche

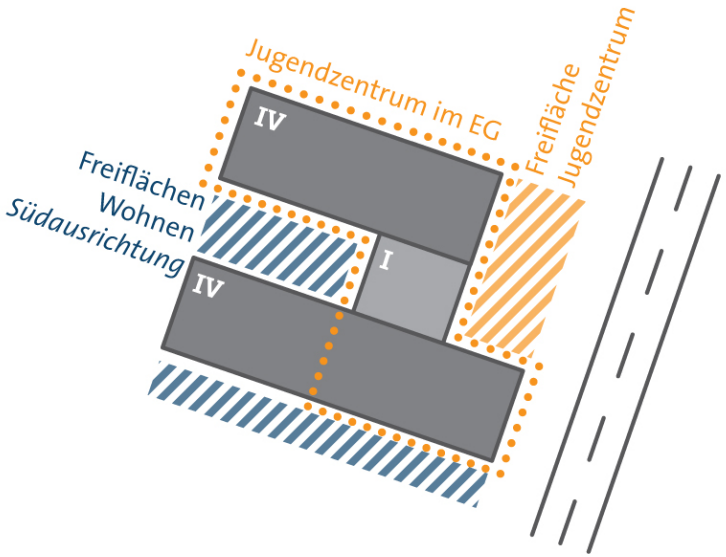
- vorgesehene Lärmschutzwand am Ostrand des Quartiers kann effektiv nur die Erdgeschosszonen vor Gewerbelärm schützen
- angrenzende Baukörper sind zudem rechtwinklig zur Lärmquelle angeordnet – keine lärmabschirmende Wirkung
- Positionierung der Staffelgeschosse, um die Dachterrassen nach Osten zum Gewerbe anzuordnen
- Konzept lässt Berücksichtigung von angrenzender gewerblicher Nutzung vermissen



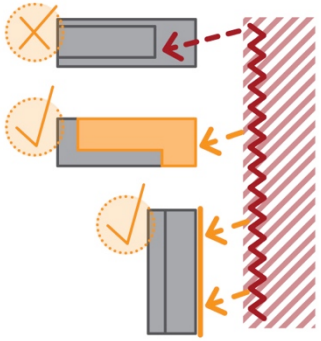
Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Nutzungskonflikte)

- Modifizierung des Baublocks, um Nutzungskonflikte zu vermeiden
- Anordnung der dem Jugendzentrum zugeordneten Freiflächen möglichst von der Wohnnutzung abgewandt
- Organisation des Jugendzentrum, dass Emissionen nur abgewandt von der Wohnnutzung nach Norden und Osten austreten



- möglichst winkelförmige Anordnung der Staffelgeschosse am Ostrand der Gebäude, um Schutz der Dachterrassen zu gewährleisten
- Lärmabschirmung des gesamten Quartiers durch Drehung der gesamten Baukörper um 90 Grad



Evers & Küssner | Stadt Planer

Realisierbarkeit

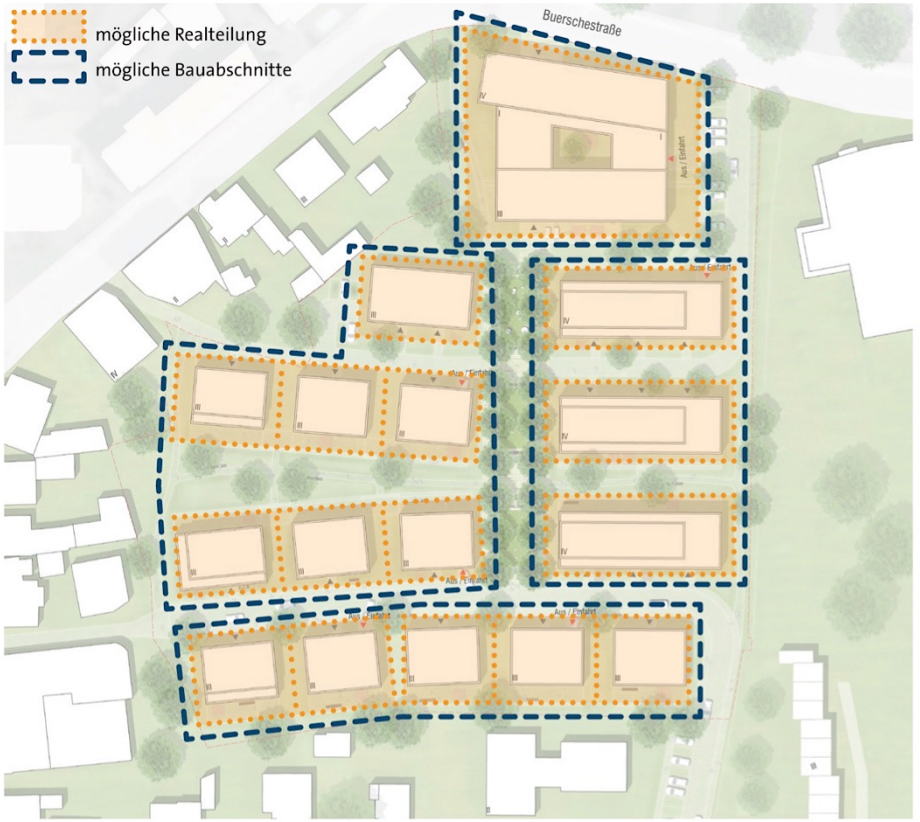
Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Realisierbarkeit)

- potenzielle Realteilbarkeit flexibel möglich
- neben Realteilbarkeit auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs ist Realteilbarkeit auch bei der Realisierung von bspw. Reihenhauszeilen in Teilbereichen möglich

- etwas zu gering bemessene Abstandsflächen können durch geringfügige Eingriffe korrigiert werden, ursprüngliche städtebauliche Figur wird hierdurch nicht wesentlich verändert

- Konzept lässt Möglichkeit eines weiteren Geschosses zu, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichender Gebäudeabstand weiterhin gewährleistet



19.600 m² BGF gesamt

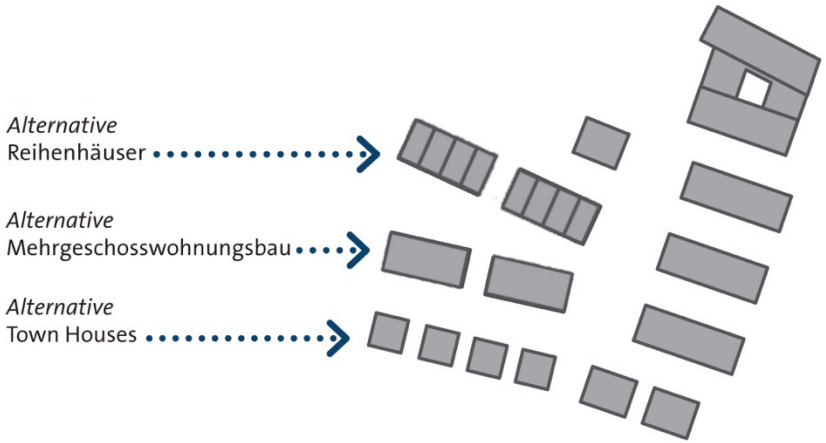
4.400 m² Jugendzentrum	5.900 m² IV-Geschosser	9.300 m² III-Geschosser

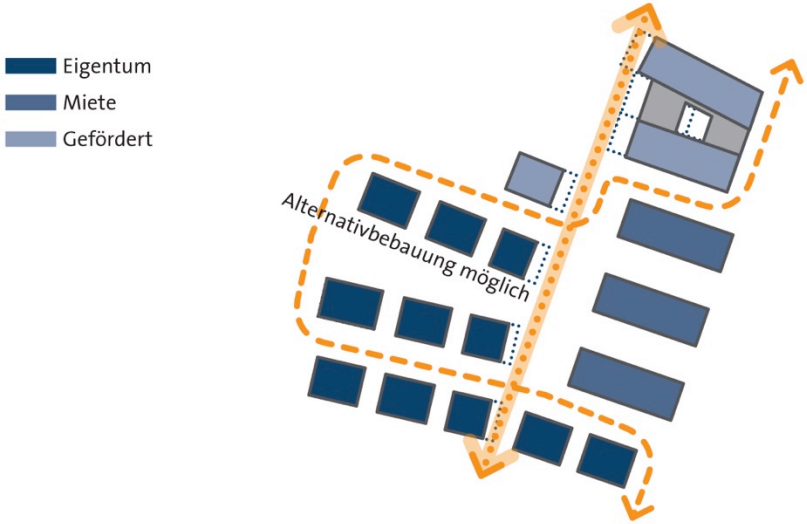
Evers & Küssner | Stadt Planer

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Realisierbarkeit)

- bei differenzierter Nachfrage unterschiedlicher Wohnungstypologien, können von Norden erschlossene Gebäudezeilen als Reihenhäuser ausgestaltet werden
- für von Süden erschlossene Gebäude stellen gestapelte Doppelhäuser eine Alternative dar
- sofern die Nachfrage nach konventionellem Geschosswohnungsbau überwiegt, können jeweils zwei der kompakteren Gebäudekörper zu einer Gebäudezeile zusammengefasst werden
- durch die Minimierung erforderlicher Abstandsflächen könnte die erzielbare Geschossfläche gesteigert werden





Evers & Küssner | Stadt Planer

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Evers & Küssner | Stadt Planer

Städtebau

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Städtebau)

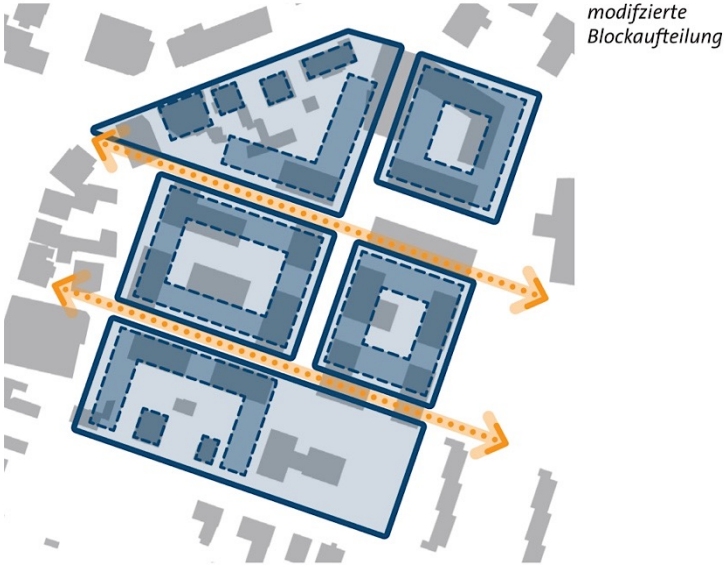
- Gruppierung der Gebäudekörper um gemeinsame Hofbereiche, stringente Raumbildung mit Ausbildung privater Freiräume gelingt
- Gebäudekubaturen fügen sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit gut in die Nachbarschaft ein
- nördlicher Gebäudekomplex verlässt etwas die Maßstäblichkeit des Quartiers und bildet verträglichen sowie räumlich prägnanten Quartiersauftakt

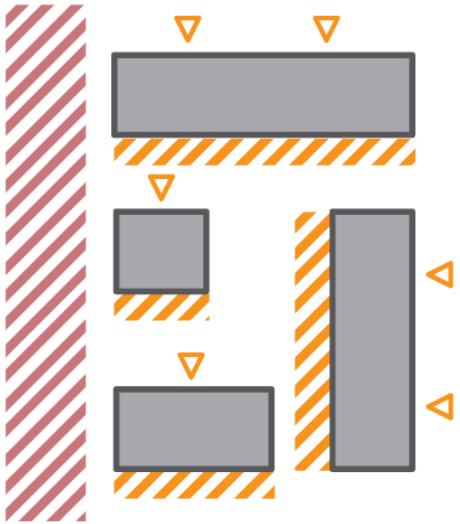
- Ausbildung von privaten Höfen, die sich stark gegeneinander und gegenüber dem Bestand abgrenzen (fehlende Vernetzung)
- westlicher Gebietsrand kann im Falle einer Neubebauung nicht in das Gesamtkonzept integriert werden

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Städtebau)

- modifizierte Blockaufteilung westlich der Erschließungsstraße könnte vorhandenen Gebäudebestand in geplante Hofstrukturen einbeziehen
- statt zweier sich abgrenzender Hofstrukturen könnte mittig ein Wohnhof angeordnet werden, nördlich und südlich davon angeordnete Neubauten würden mit Gebäudebestand ergänzende Hofstrukturen ausbilden
- lediglich vereinzelte und introvertierte, sich zum Bestand hin abgrenzenden Nachbarschaften



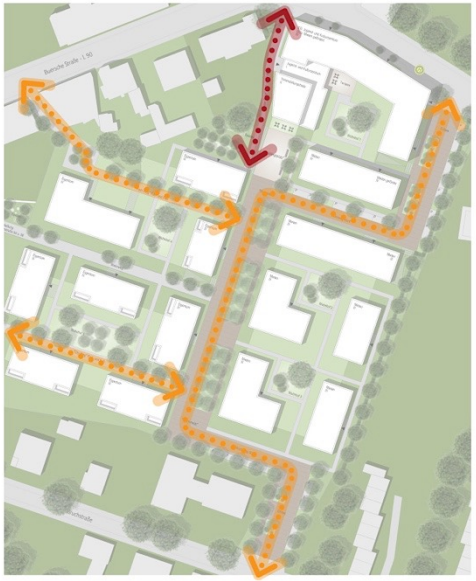


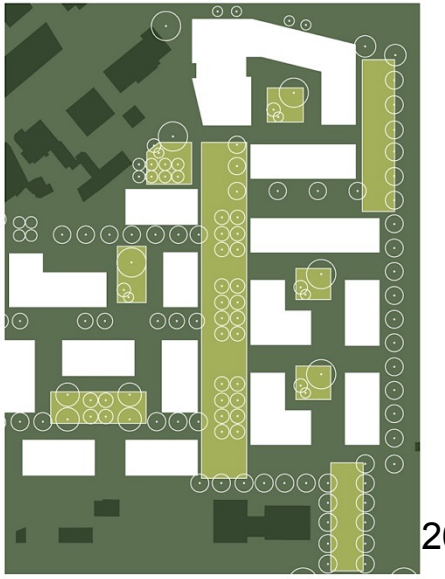
- Modifizierung der Gebäudeanordnung verringert Anzahl der Wohnungen mit Außenwohn- bzw. Gartenbereiche zu den Erschließungsstraßen
- insbesondere winkelförmige Baukörper müssen in jeweils zwei Baukörper aufgelöst werden, wodurch der nördliche der beiden neu gebildeten Baukörper eine Südausrichtung erhält

Freiraumplanung

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Freiraumplanung)





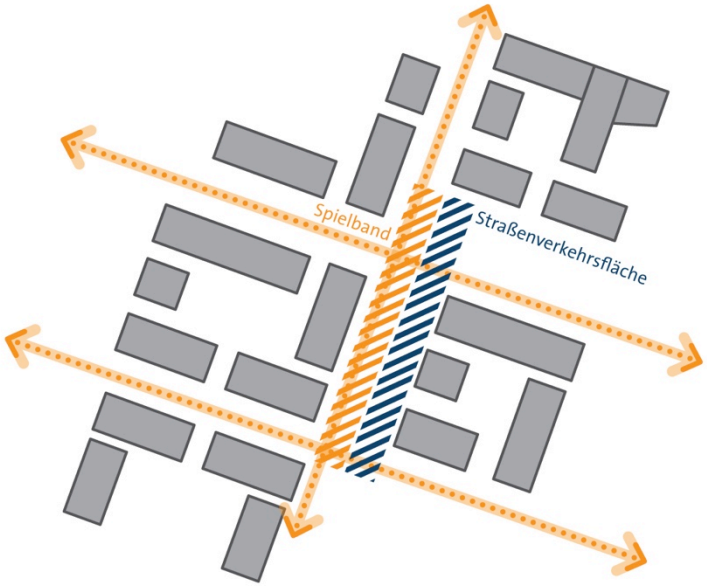
- Hofstruktur bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für klare Abgrenzung zwischen öffentlichen, nachbarschaftsbezogenen halböffentlichen und privaten Freiflächen
- Ausgestaltung der Erschließungsstraße als Spielstraße kann neben der Erschließungsfunktion auch eine hohe Aufenthaltsqualität bieten
- Konzept sieht insgesamt eine sehr hohe Gestaltungsqualität vor, alle vorhandenen Wegebeziehungen werden aufgenommen

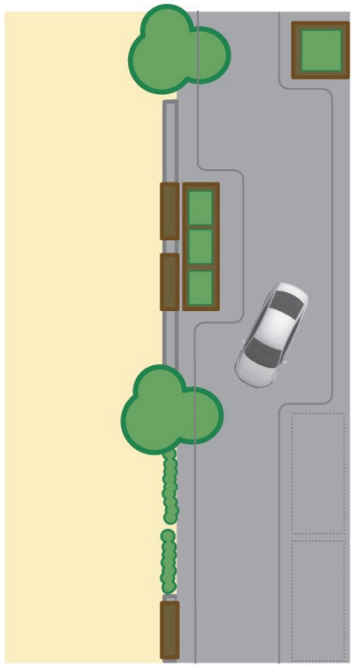
- Nachbarschaftsbezug der Hofinnenbereiche wird teilweise durch Wegeverbindungen zur Mühlenstraße und zur Buerschen Straße konterkariert
- im nördlichen Baublock grenzen private wohnungsbezogene Freiflächen teilweise unmittelbar an Außenflächen des Jugendzentrums an
- Quartier bietet keine größeren öffentlichen Freiflächen, sondern nur in kleine halböffentliche separierte Teilflächen

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Freiraumplanung)

- „Wohnmeile“ könnte etwas verbreitert werden, so dass neben der Verkehrsfläche ein „Spielband“ ausgebildet wird
- Verlegung des Spielbands an die Westseite zur Ausbildung durchgängiger Wegeverbindungen
- Abgrenzung der Aufenthaltsflächen von den funktional gestalteten Verkehrsflächen durch freiraumplanerische Maßnahmen, wie zum Beispiel eine Hecke oder einer auch als Sitzgelegenheit dienenden Mauer





- Definition und Ausgestaltung der Parkplätze für den Motorisierten Individualverkehr in zugänglichen Teilflächen der Wohnmeile
- Reduzierung der Geschwindigkeit bspw. durch Verschwenken oder Pflanzinseln

Evers & Küssner | Stadt Planer

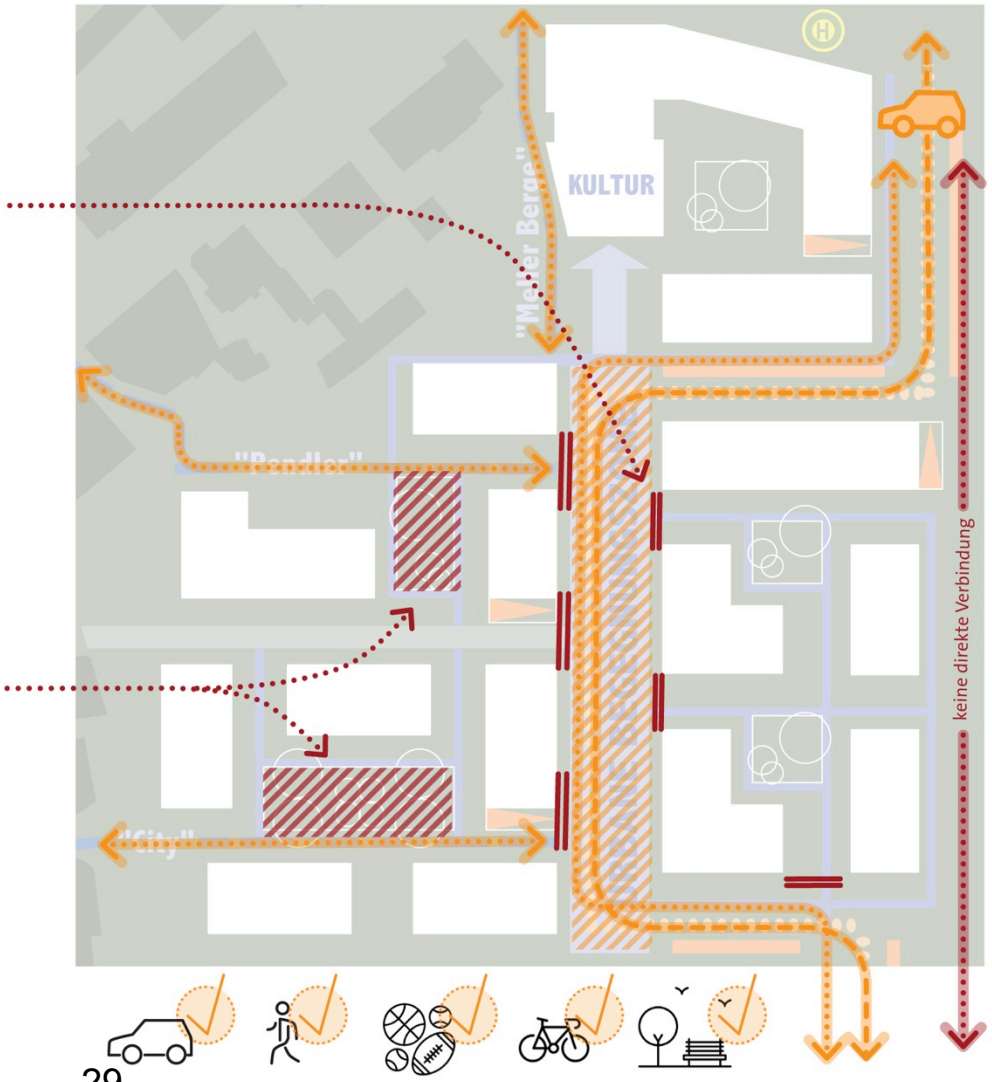
Erschließung

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Erschließung)

- keine direkte Anfahrt eines jeden Gebäudes möglich, Zugang zu einzelnen Gebäuden lediglich über die Tiefgarage, was erhebliche Nachteile für Liefervorgänge mit sich bringt
- Anlieferung des Jugendzentrums schwierig, da Lieferfahrzeuge im Kreuzungsbereich Buersche Straße/Hermann-Unbefunde-Straße entweder von der Kreuzung rückwärts vor den Gebäudeeingang einfahren oder rückwärts in den Kreuzungsbereich wieder ausfahren müssen
- fehlende, umwegfreie Wegeverbindung zwischen Bruchstraße und Buersche Straße am östlichen Quartiersrand
- Beeinträchtigung der Hofstrukturen (Privatsphäre und Hofnachbarschaft) durch in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwege
- kleinteilige Wegenetz innerhalb der Höfe steht ausschließlich den Hofbewohnern zur Verfügung

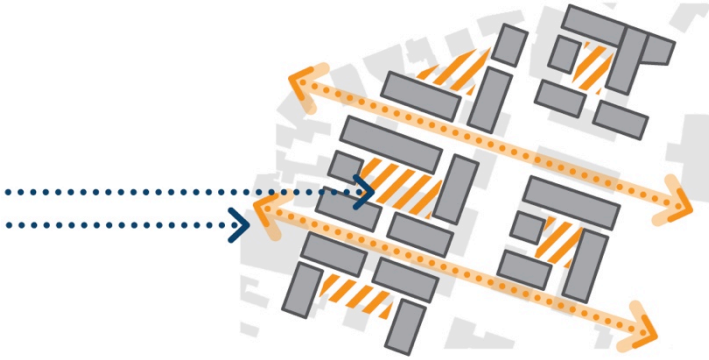
- Unterirdische Unterbringung der Stellplätze zwar eine städtebaulich positive, zugleich jedoch wirtschaftlich unrealistische Lösung

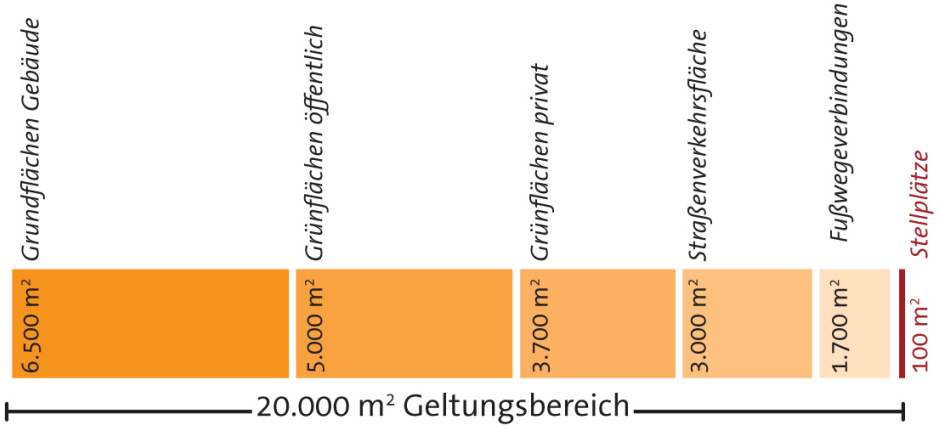


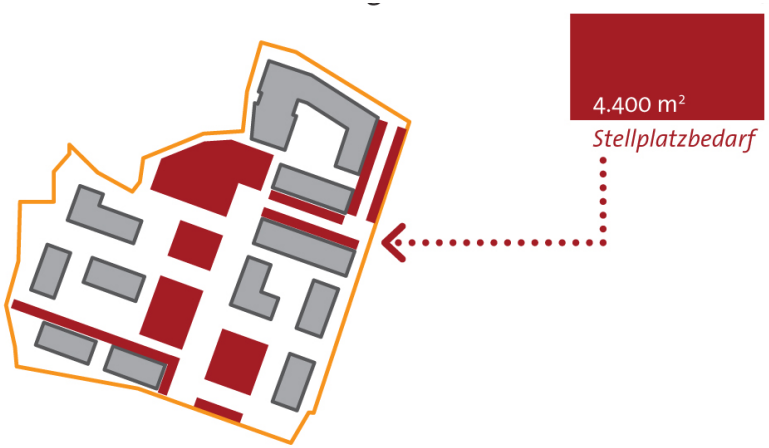
Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Erschließung)

- Modifizierung der Blockstrukturen führt zu Verbesserung der Hofstrukturen (Privatsphäre und Hofnachbarschaft), da Fußwegeverbindungen nicht durch die Innenhöfe, sondern zwischen den jeweiligen Blockstrukturen verlaufen







- Empfehlung zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf ebenerdigen Stellplatzanlagen (ohne zu starke Verwässerung des Konzepts) auf möglichst dezentralen und kleinen Anlagen
- Berücksichtigung von voraussichtlich insgesamt 218 erforderlichen Stellplätzen auf einer Fläche von zusätzlich rund 4.400 m²

Evers & Küssner | Stadt Planer

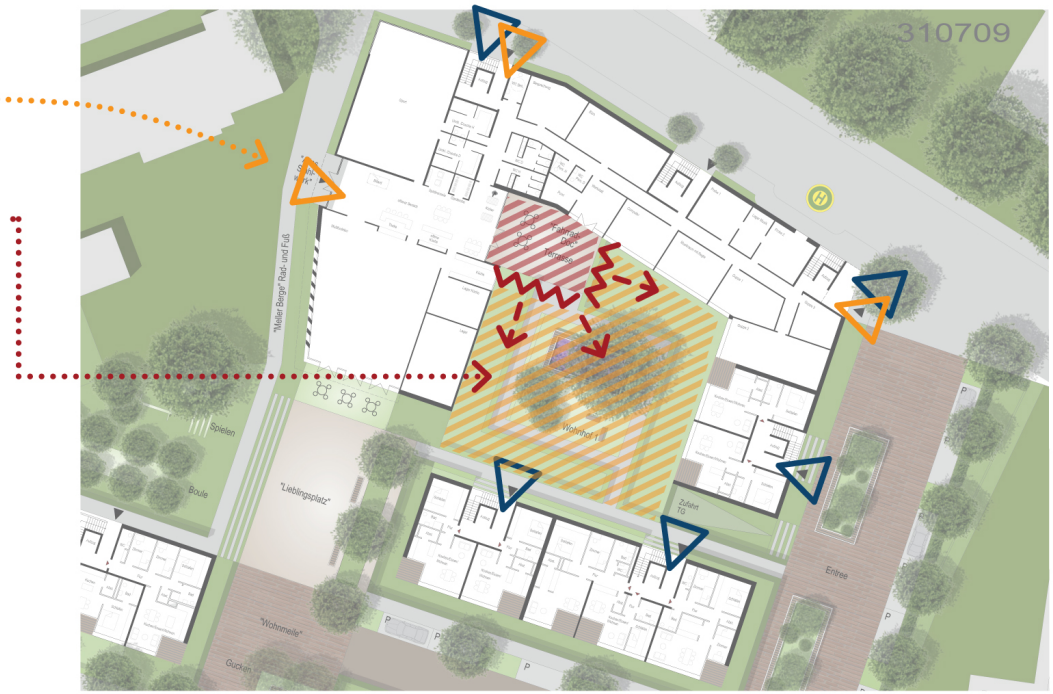
Nutzungskonflikte

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Nutzungskonflikte)

- Wohnnutzung und Jugendzentrum werden über verschiedene Eingänge erschlossen, Teilbereiche des Jugendzentrums sind nicht durch Wohnnutzung überbaut

- zu Wohnzwecken dienende Obergeschosse werden kaum hinreichend effektiv vor Lärm geschützt, Immissionskonflikte sind nicht ausgeschlossen
- Freiflächen des Jugendzentrums nicht deutlich genug von den wohnungsbezogenen Freiflächen separiert
- zum Jugendzentrum gehörende Freiflächen befinden sich im gleichen Innenhof, in dem auch gemeinschaftliche Freiflächen der Wohnnutzung untergebracht sind (Konfliktpotenzial)



Evers & Küssner | Stadt Planer

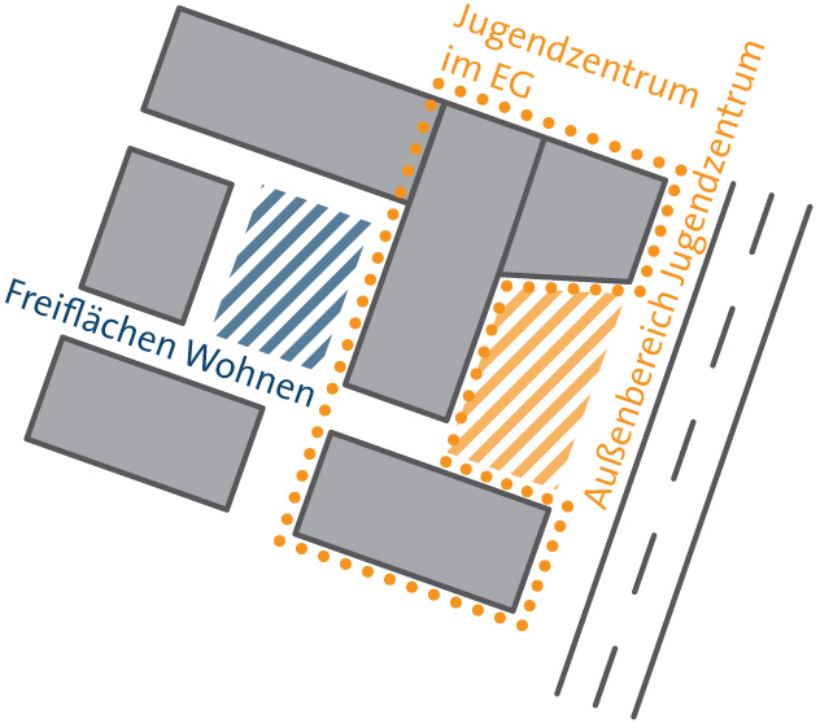
Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Nutzungskonflikte)

Modifikation des Baublocks, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und Jugendzentrum zu vermeiden

<u>Vorteile:</u>

- Anordnung des lärmunempfindlicheren Jugendzentrums und nicht der schutzbedürftigeren Wohnnutzung zum lärmemittierenden Autohaus
- Einfachere Abwicklung der erforderlichen Anliefervorgänge für das Jugendzentrum
- Vermeidung von potenziellen Immissionskonflikten zwischen Jugendzentrum und Wohnnutzungen
- Anordnung der jeweiligen Freiflächen für die Wohnnutzung abgewandt vom Jugendzentrum
- Austritt der vom Jugendzentrum ausgehenden Immissionen in Richtung Osten und abgewandt von Wohnnutzungen



Evers & Küssner | Stadt Planer

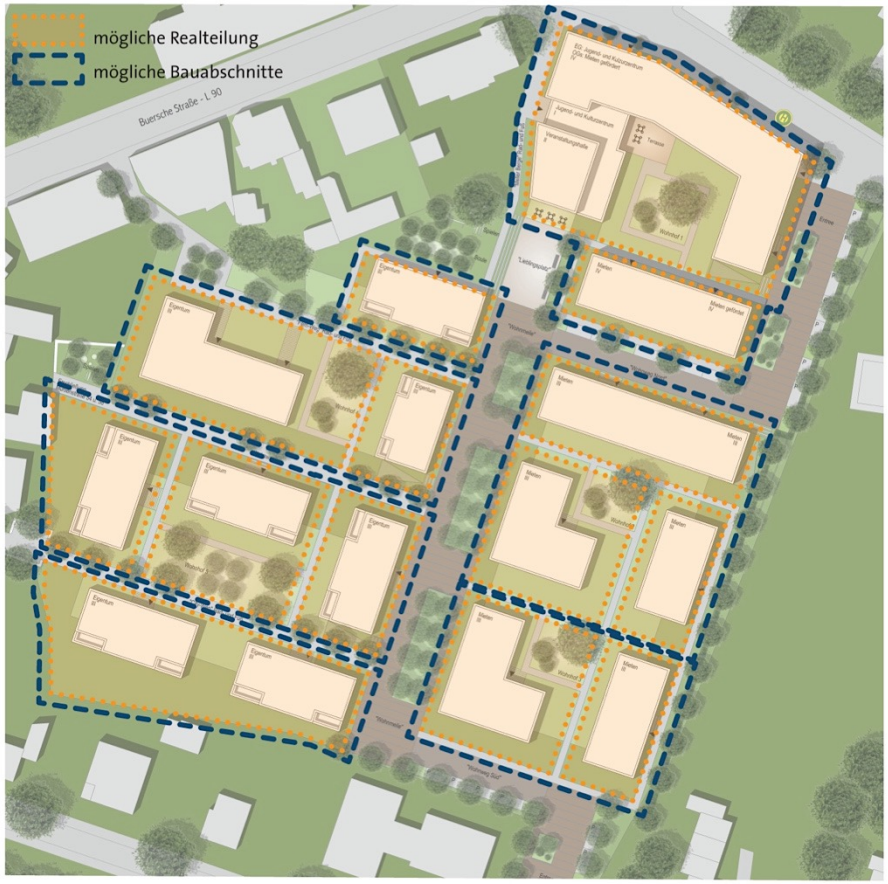
Realisierbarkeit

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Realisierbarkeit)

- potenzielle Realteilbarkeit flexibel möglich
- neben Realteilbarkeit auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs ist Realteilbarkeit auch bei der Realisierung von bspw. Reihenhauszeilen oder Doppelhäusern in Teilbereichen möglich
- in Teilen etwas zu gering bemessenen Abstandsflächen können durch geringfügige Eingriffe korrigiert werden, ursprüngliche städtebauliche Figur wird hierdurch nicht wesentlich verändert

- Konzept lässt Möglichkeit eines weiteren Geschosses zu, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichender Gebäudeabstand weiterhin gewährleistet

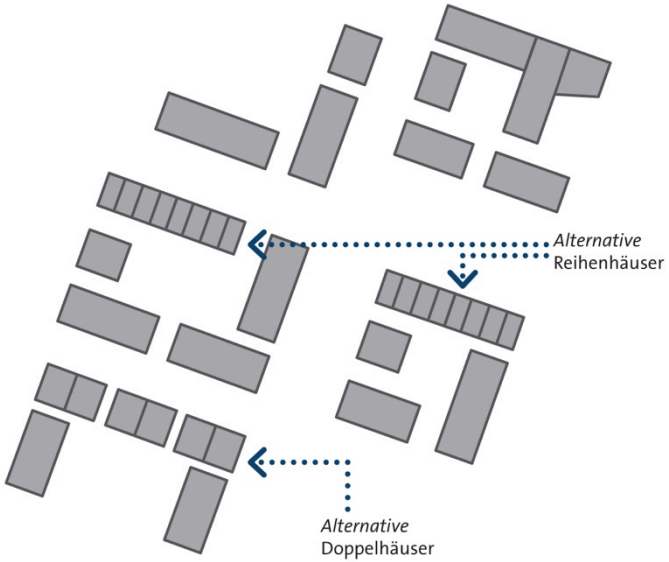


Evers & Küssner | Stadt Planer

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Realisierbarkeit)

- bei differenzierter Nachfrage unterschiedlicher Wohnungstypologien, können von Norden erschlossene Gebäudezeilen als Reihenhäuser ausgestaltet werden
- für von Norden erschlossene Gebäude stellen Reihenhauszeilen oder Doppelhäuser eine Alternative dar
- durch die Minimierung erforderlicher Abstandsflächen könnte die erzielbare Geschossfläche gesteigert werden



Evers & Küssner | Stadt Planer

Zusammenfassung

Zusammenfassung 1. Platz

0	3	0	Städtebau
1	2	1	Freiraumplanung
3	2	1	Erschließung
2	0	0	Nutzungskonflikte
0	3	1	Realisierbarkeit
6	**10**	**3**	**Gesamt**

Zusammenfassung 2. Platz

0	2	1	Städtebau
0	4	0	Freiraumplanung
1	5	0	Erschließung
1	1	0	Nutzungskonflikte
0	1	3	Realisierbarkeit
2	**13**	**4**	**Gesamt**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!