

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Städtebauliche Expertise



Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Bestandssituation



 Projektgebiet
 Plangebiet

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 Radverkehrserschließung | 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

1. Platz





Städtebau



Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Städtebau)

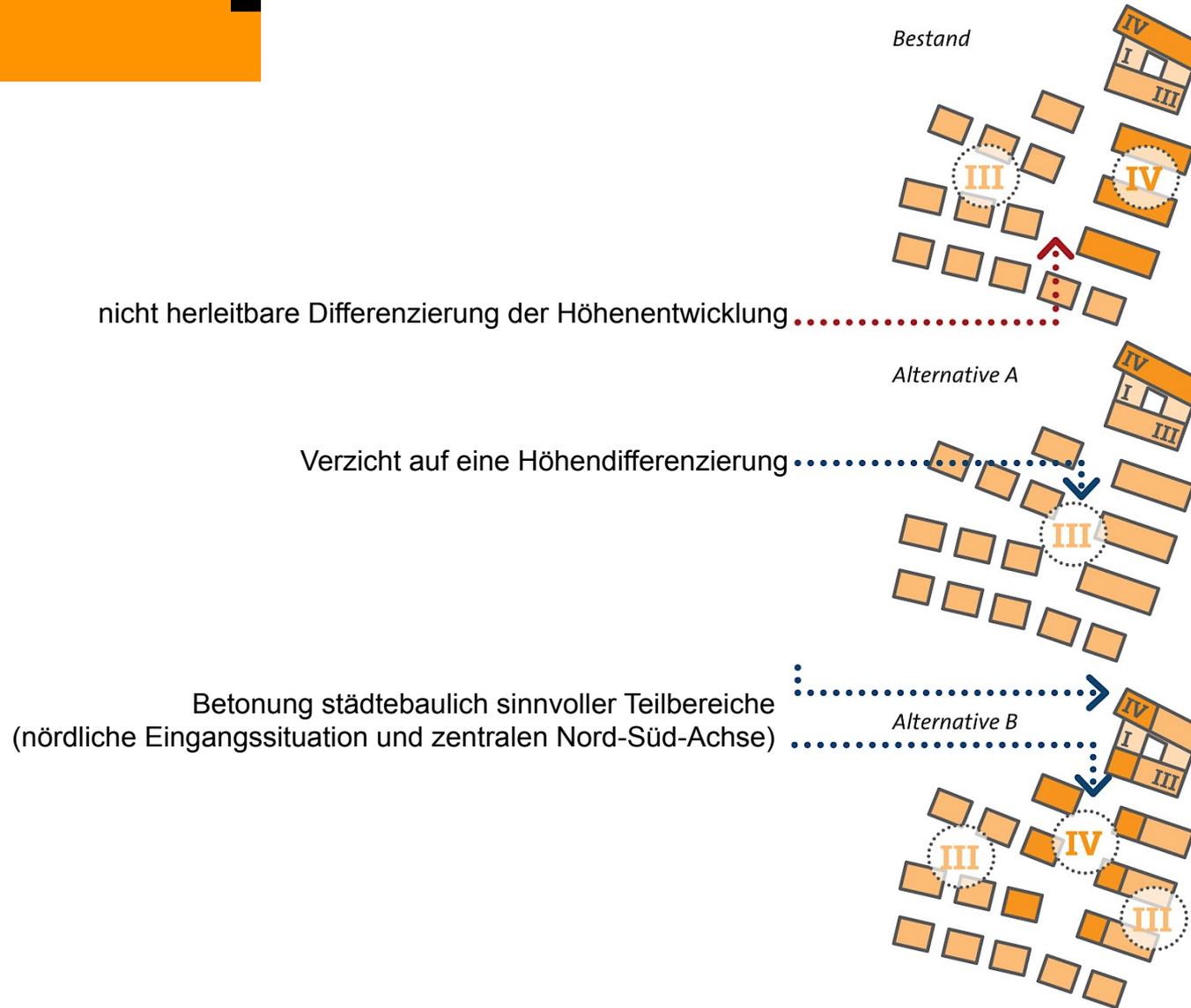


- Maßstäblichkeit orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden
- kleinteilige, zeilenartige Bebauung (Ausnahme Jugendzentrum im Norden), stringente Gebäudeausrichtung erzeugen klar ablesbare Bebauungsstrukturen
- Gebäudehöhen im Bestand bewegen sich zwischen 11,70m sowie 14,30m. Die drei westlichen 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, innergebietsliche Gemeinschaftsflächen kaum räumlich gefasst
- weder stadträumlich noch aus der Funktion der Gebäude lässt sich die Differenz der Geschosse herleiten (nördlichen, den Siedlungsaufakt ausbildenden Gebäudekörper ausgenommen)



Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Städtebau)





Freiraumplanung

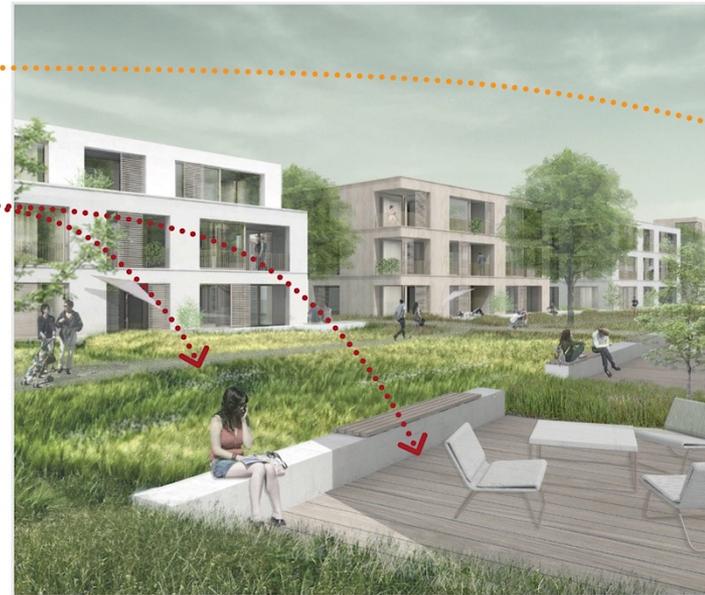


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

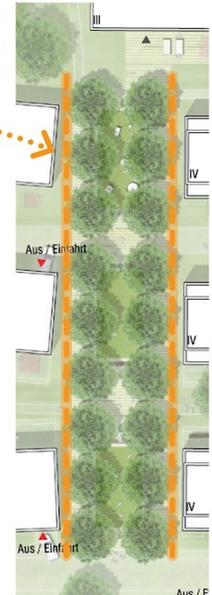
Analyse (Freiraumplanung)



- 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



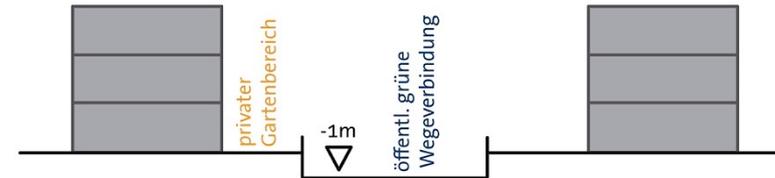
- Nord-Süd-Achse liegt isoliert im Stadtraum
- Im Norden mündet sie in einem schmalen Fußweg, im Süden trifft sie auf eine schmale Erschließungsstraße

Stadt Melle - Neue Mitte Nord

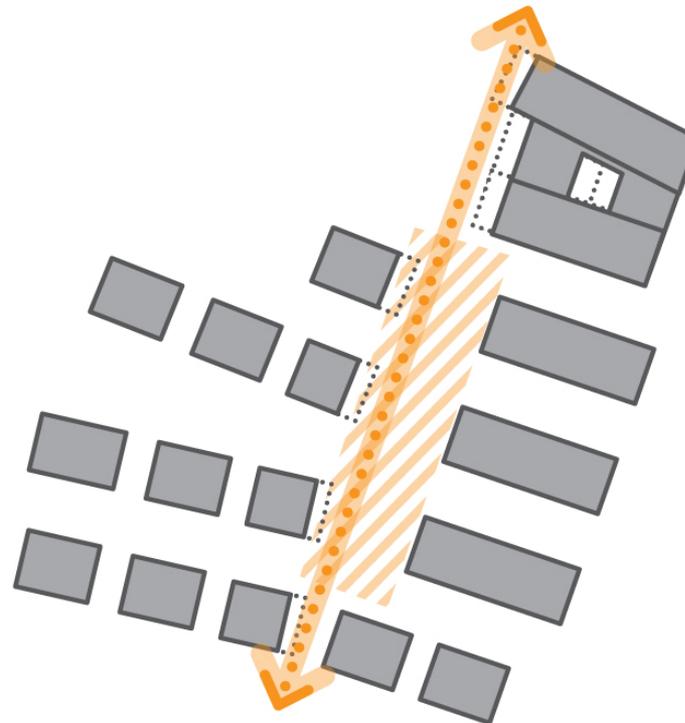
Verbesserung (Freiraumplanung)



- 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





Erschließung

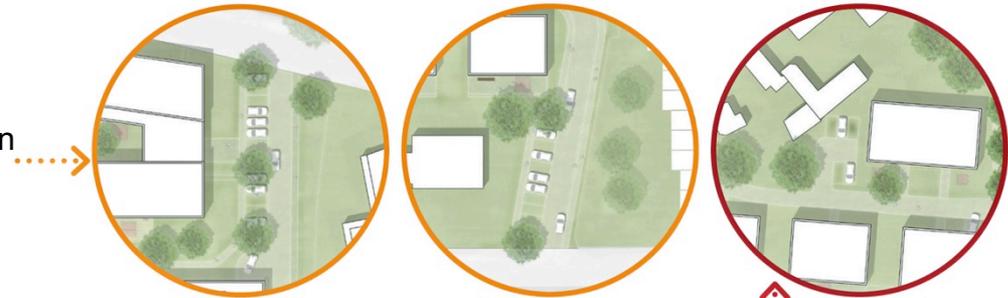


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Erschließung)



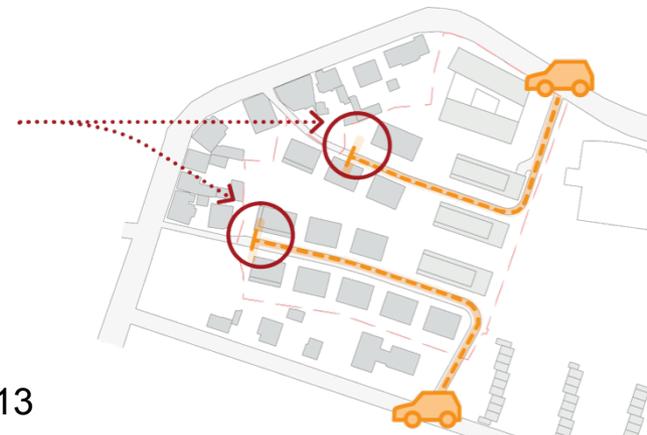
- fehlende Gestaltung der Erschließungsstraßen lassen regelwidriges Abstellen von PKW befürchten



- 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



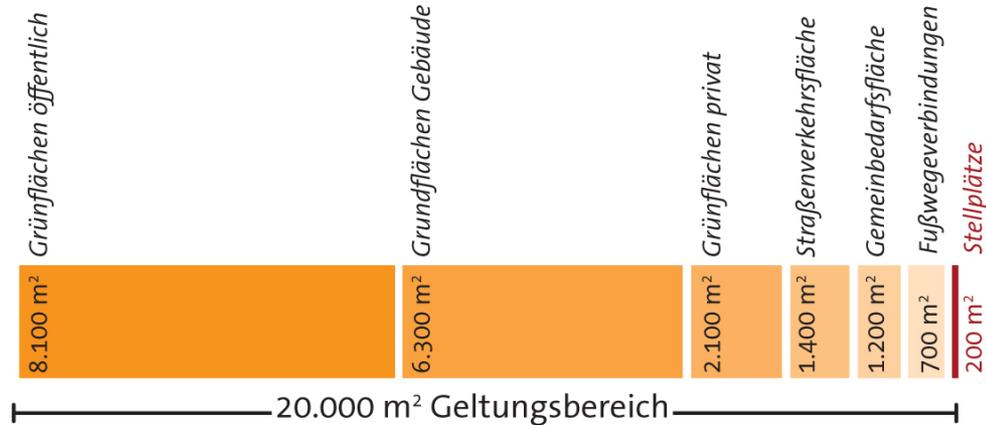
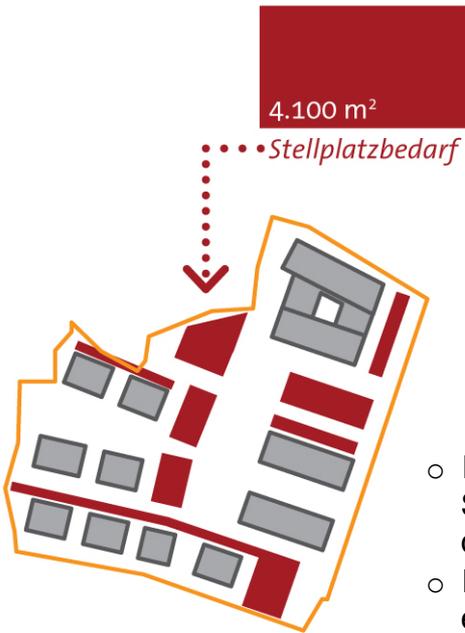
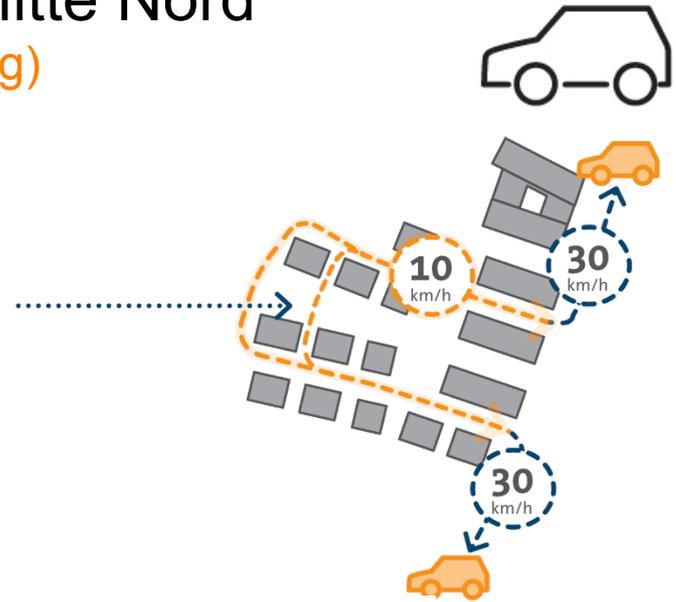
- Stichstraßen enden nicht in Wendekehren, Fahrzeuge, müssen auf der Straße wenden, Lieferfahrzeuge sogar rückwärts fahren
- nachträgliches Anlegen ausreichend dimensionierter Wendeanlagen konterkariert kleinteiligen Charakter der Straßen



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

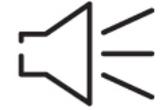


Nutzungskonflikte

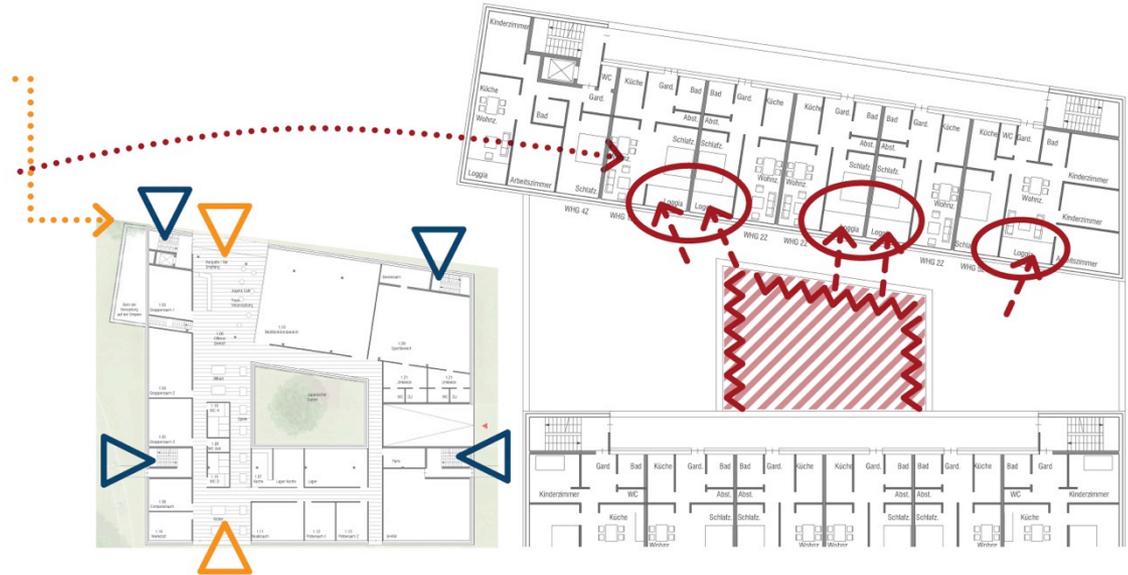


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

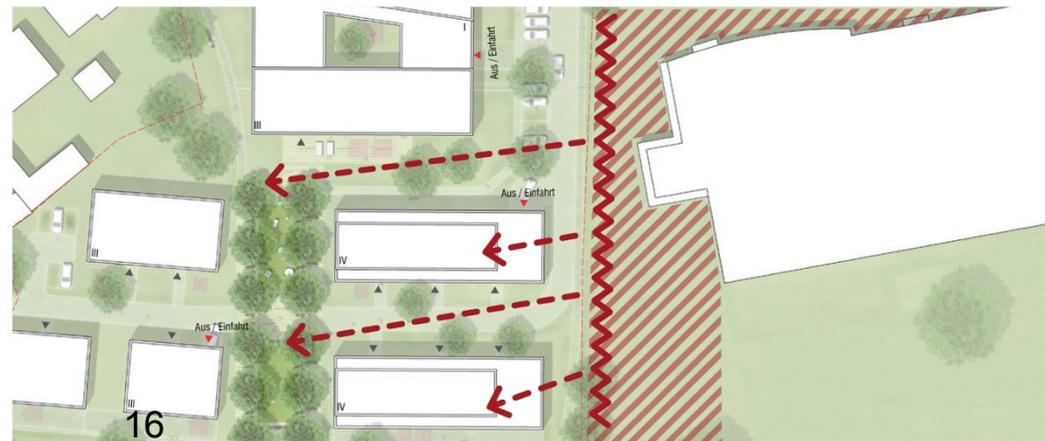
Analyse (Nutzungskonflikte)



- 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

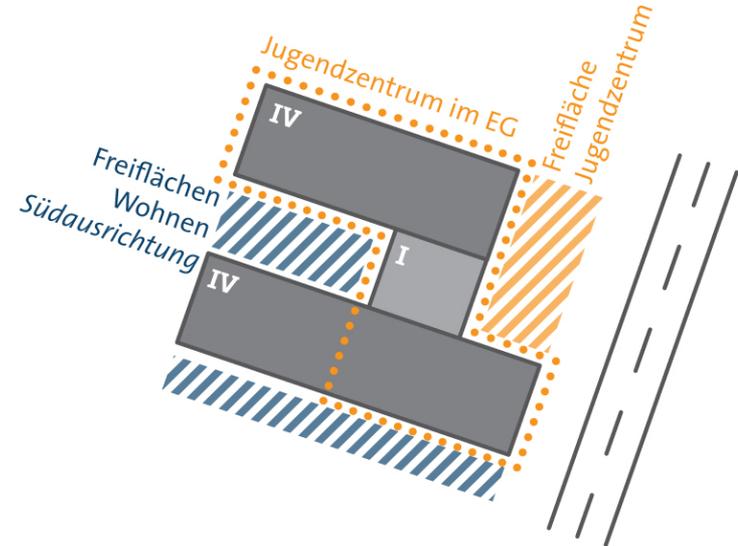


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

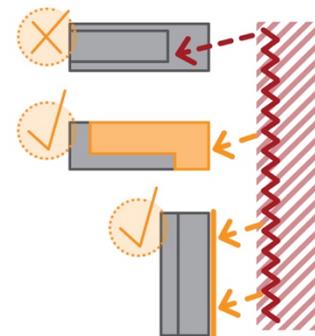
Verbesserung (Nutzungskonflikte)



- Modifizierung des Baublocks, um Nutzungskonflikte zu vermeiden
- Anordnung der dem Jugendzentrum zugeordneten Freiflächen möglichst von der Wohnnutzung abgewandt
- Organisation des Jugendzentrums, 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





Realisierbarkeit

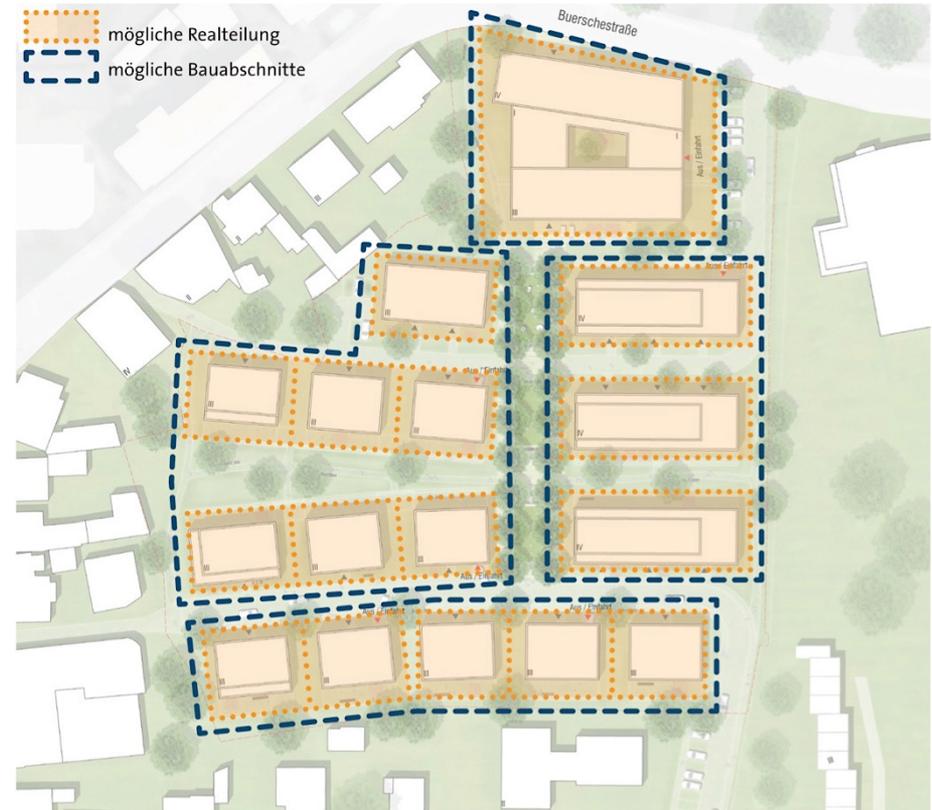


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Analyse (Realisierbarkeit)



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

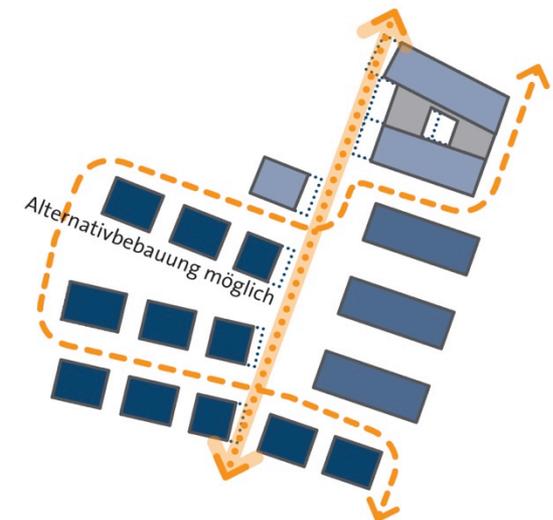
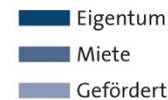
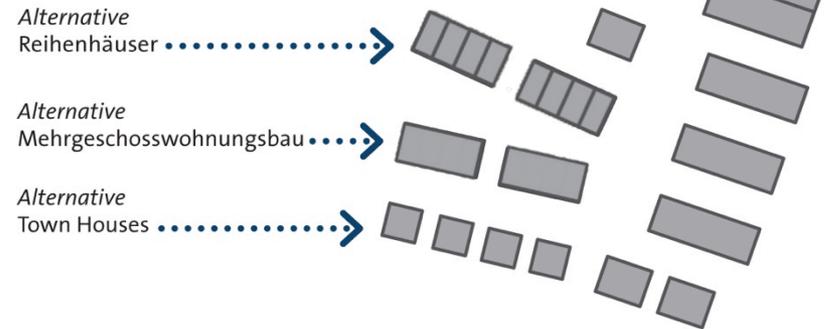


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

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



Stadt Melle - Neue Mitte Nord

2. Platz





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

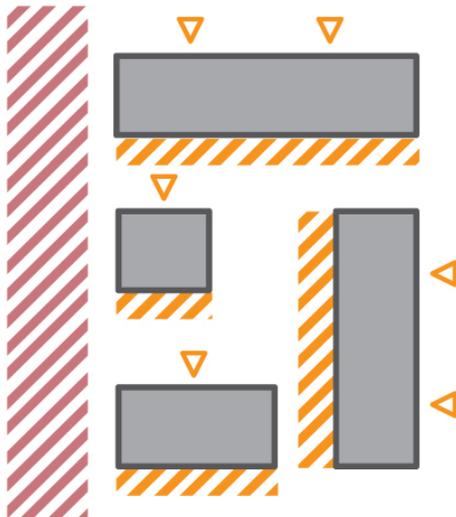
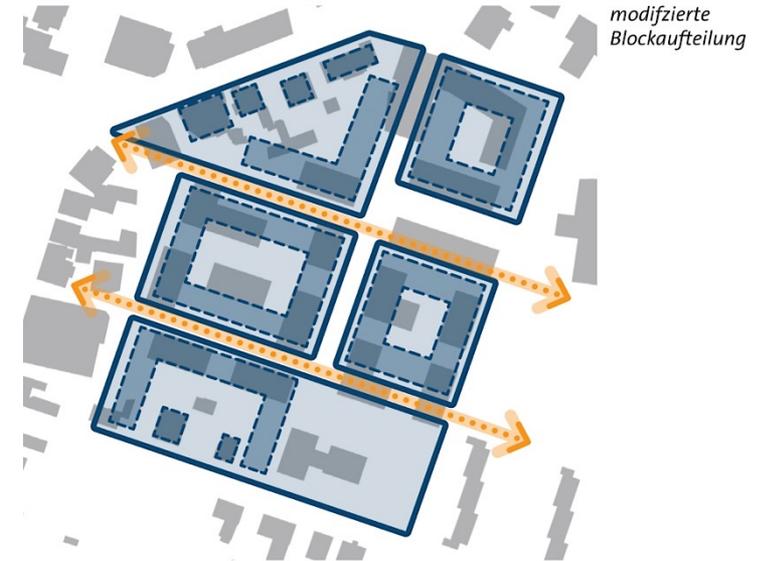


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

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

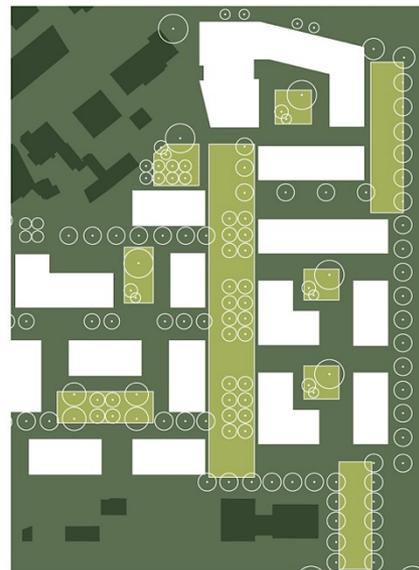
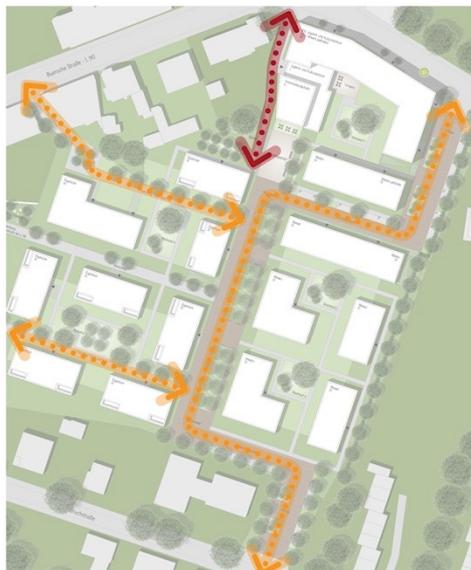


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

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

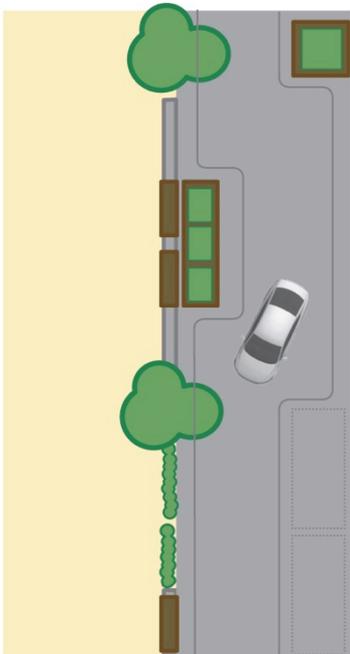
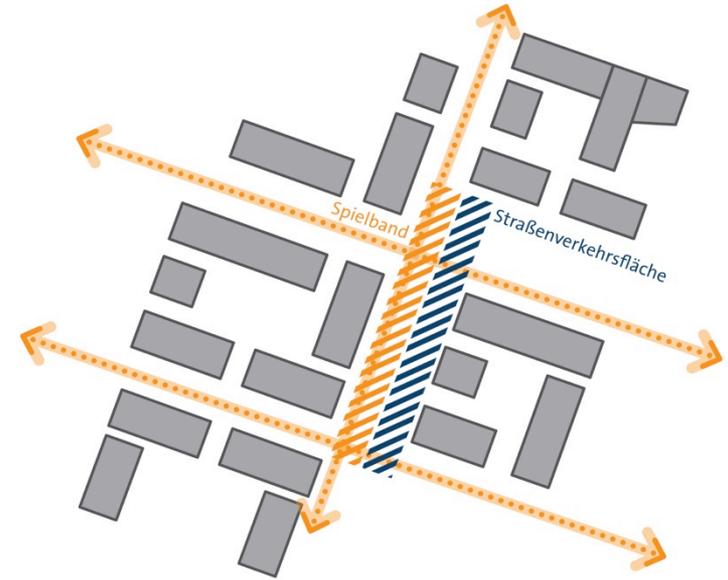


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

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



Erschließung

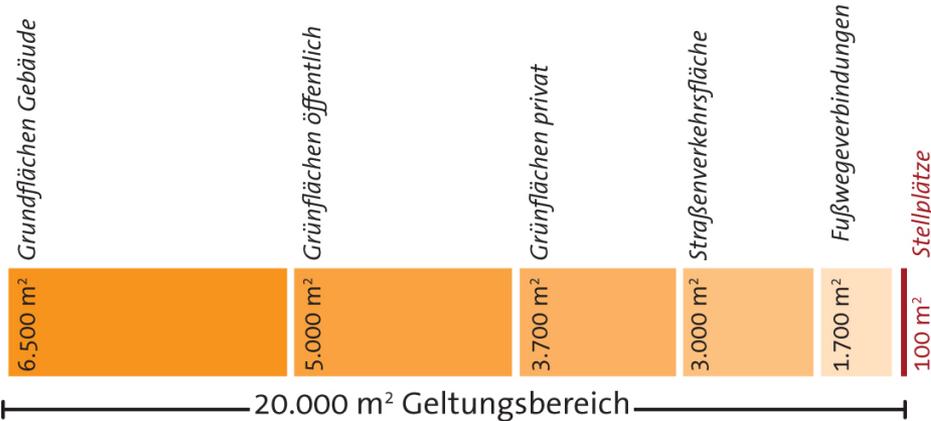
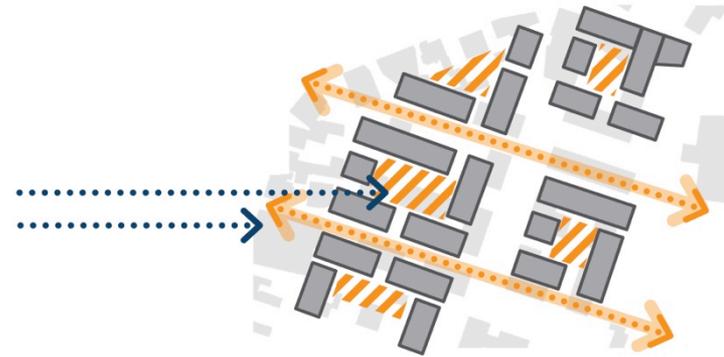


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

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



Nutzungskonflikte



Stadt Melle - Neue Mitte Nord

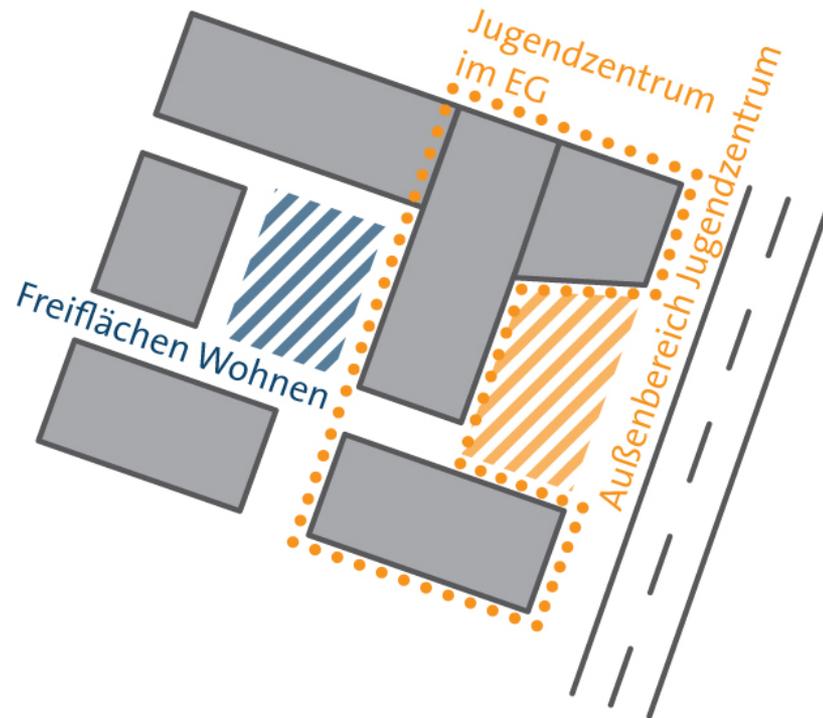
Verbesserung (Nutzungskonflikte)



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

Vorteile:

- 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





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. Reihenhausezeilen 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

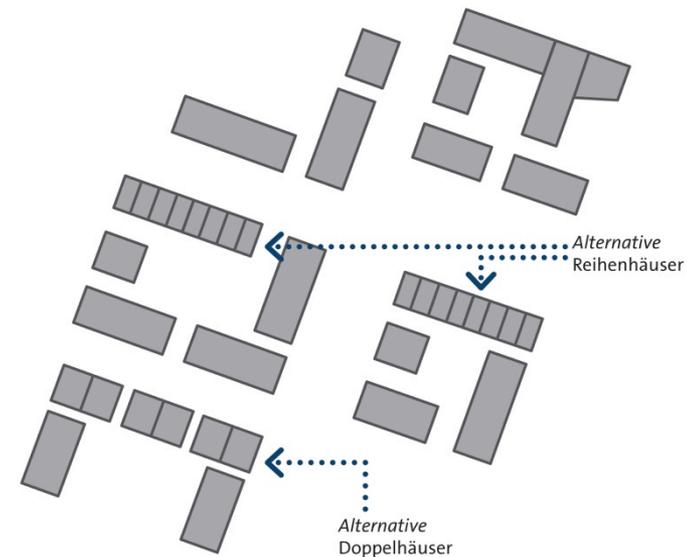


Stadt Melle - Neue Mitte Nord

Verbesserung (Realisierbarkeit)



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





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!