2. RUNDGANG

Architektur:
PBS Architekten Gerlach Wolf Riedel Planungsgesellschaft mbH, Aachen

Verfasser: Frank Riedel
Mitarbeiter: Jonathan Gerlach, Tom Siehoff, Daniel Elbers

Landschaftsarchitektur:
3PLUS FREIRAUMPLANER Kloeters Müller Kastner PartGmbB Landschaftsarchitekten und Architekt, Aachen

Verfasser: Norbert Kloeters
Mitarbeiter: Dominik Merres

Tragwerksplanung:
Walter + Reif Ingenieurgesellschaft mbH, Aachen

Verfasser: Michael Reif

Technische Ausrüstung:
Zonzalla Ingenieure GmbH, Münster

Verfasser: Miguel Haparta

Auszug aus dem Erläuterungsbericht (Verfasser)

Städtebauliche Einbindung

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die für die Wellinghofer Straße prägende Typus der Blockrandbebauung logisch folgend in einer zeitgemäßen, zukunftsweisenden und nachhaltigen Architektur. Entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans ist eine viergeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss geplant. Zur Wellinghofer Straße ist allerdings entgegen den planungsrechtlichen Vorgaben eine im Straßenverlauf typische, an den Gehweg angrenzende Bebauung in der Baufluchtder vorhandenen Gebäude berücksichtigt.
Die Eingangssituation in das neue Quartier wird durch eine fünfgeschossige Eckausbildung auf beiden Seiten köpfen betont. Die Bebauung entlang der Wellinghofer Strasse und der Planstraße ist straßenbegleitend bogenförmig vorgesehen. Städtebaulich wichtig erscheint uns eine freundliche, dem Vorplatz zugewandte Gestaltung der «Platzfassade», die im südlichen Bereich des Baufeldes 3 an die vorhandene Vorplatzfläche des dort befindlichen Restaurants angrenzt. Die einzelnen Häuser sind in in der Fassadenstruktur individualisiert. Die Fassaden sind hell gehalten, teilweise sind Fassadenbegrünungen und eine möglichst intensive Begrünung der Dächer geplant.

Erläuterung Architektur

die qualitätvollen Hauseingänge mit großzügiger Verglasung und einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Eine Feuerwehrzufahrt über die Freianlagen ist nicht erforderlich.
Die zum Innenhof orientierten 2-Zimmer-Wohnungen sind vom Erdge- schoss bis zum 2. Obergeschoss über Leitern zu entfluchten. Die Wohnungen im 3. Obergeschoss und im Staffelgeschoss sind als Durchwohnungrundrisse vorgesehen und dadurch über die öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine gemeinsamen Zu- und Abfahrt zwischen den Baukörpern des Baufeldes 3. Die barrierefreie Erschließung der einzelnen Wohnebenen und der Freianlagen ist über Durchladeaufzügen gewährleistet.

Funktionalität

Der Wohnungsmix berücksichtigt wunschgemäß viele Wohnungen für kleine und große Familien sowie für Alleinerziehende mit 3 – 5 Zimmern (ca. 70%). Circa 30% der Wohnungen sind für Paar-Haushalte mit 2-Zimmern ausgelegt. 75% der Wohnungen statt der geforderten 40% berücksichtigen die maximale Wohnflächenobergrenze gemäß WFB. Entsprechend ist die gewünschte Durchmischung der einzelnen Häu- ser mit gefördertem Wohnungsbau und freifinanziertem Wohnungsbau sehr flexibel wählbar möglich. Sieben der ca. 74 Wohnungen sind rollstuhlgerecht, verteilt über alle Wohnungstypen und Wohnungsgrößen in unterschiedlichen Wohngebäuden. Im Untergeschoss von Baufeld 3 ist eine Tiefgarage mit 69 PKW-Stellplätzen nachgewiesen. Darüber hinaus sind ausreichend große Räumlichkeiten und/oder Flächen für Fahrräder vorgesehen. Weitere Fahrradabstellplätze befinden sich in den Eingangsbereichen entlang der Planstraße b, und nördlich von Haus 1 gelegen. Im Baufeld 2 haben wir für die Mülleinsorgung Unterflurgeräte vorgesehen. Im Baufeld 3 ist nach unserer Auffassung ein zentraler Standort in einem eigenen Raum für die Bewohner die funktional sinnvollste Möglichkeit. Selbstverständlich waren auch Unterflurgeräte in den Freianlagen entlang der Planstraße möglich.

Freiraumplanung

Die Freianlagengestaltung der Baufelder 2 und 3 sind einheitlich gestal- tet, auf diese Weise entsteht trotz der Distanz ein einheitliches Erscheinungsbild. Sowohl die Grenzen der Grundstücke, als auch die Terrassen im Erdgeschoss erhalten ein weich geformtes, dicht begrünites Passepartout, mit Blühsträuchern, Gräsern und klimagerechten Laubbäumen. Aus der weichen Form des grünen Saums leiten sich umlaufende Wohnwege, die Gartenloops ab, in deren inneren Flächen unterschiedlicher Nutzung eingestreut sind. Die Loops sind Orte der Begegnung, Orte für Freizeit und Aktivität. In biodiverser Kulisse haben die Bewohner die Möglichkeit sich zu erholen, sich Flächen anzueignen und aktiv zu gestalten. Das Freianlagenkonzept sieht für beide Baufelder eine minimale Ober- flächenversiegelung und hohen Grünflächenanteil vor. Ausmodellierte Tiefpunkte innerhalb der Loops halten bei Starkregen Rückhalteräume vor und dort wo es möglich ist, entwässern die Wegeflächen in die angrenzende Pflanzstruktur. Baumstandorte im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung werden von 80 cm auf 120 cm erhöht. Die schräge Decke der Tiefgaragenabfahrt ist als sonnenexponiertes Landschaftsdach geplant, auf dem eingelegte Sitzstufen zum Verweilen und Sonnenbaden einladen.

DSG Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft

Ansicht Ost | 1:200

Ansicht Nord | 1:200

Städtebauliche Einbindung
Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die für die Wellinghofer Straße prägende Typus der Blockrandbebauung logisch folgend in einer zeitgemäßen, zukunftsweisenden und nachhaltigen Architektur. Entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans ist eine viergeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss geplant. Zur Wellinghofer Straße ist allerdings entgegen den planungsrechtlichen Vorgaben eine im Straßenverlauf typische, an den Gehweg angrenzende Bebauung in der Baufluchtder vorhandenen Gebäude berücksichtigt.
Die Eingangssituation in das neue Quartier wird durch eine fünfgeschossige Eckausbildung auf beiden Seiten köpfen betont. Die Bebauung entlang der Wellinghofer Strasse und der Planstraße ist straßenbegleitend bogenförmig vorgesehen. Städtebaulich wichtig erscheint uns eine freundliche, dem Vorplatz zugewandte Gestaltung der «Platzfassade», die im südlichen Bereich des Baufeldes 3 an die vorhandene Vorplatzfläche des dort befindlichen Restaurants angrenzt. Die einzelnen Häuser sind in in der Fassadenstruktur individualisiert. Die Fassaden sind hell gehalten, teilweise sind Fassadenbegrünungen und eine möglichst intensive Begrünung der Dächer geplant.

Freiraumplanung
Die Freianlagengestaltung der Baufelder 2 und 3 sind einheitlich gestaltet, auf diese Weise entsteht trotz der Distanz ein einheitliches Erscheinungsbild. Sowohl die Grenzen der Grundstücke, als auch die Terrassen im Erdgeschoss erhalten ein weich geformtes, dicht begrünites Passepartout. Aus der weichen Form des grünen Saums leiten sich umlaufende Wohnwege, die Gartenloops ab, in deren inneren Flächen unterschiedlicher Nutzung eingestreut sind. Die Loops sind Orte der Begegnung, Orte für Freizeit und Aktivität. In biodiverser Kulisse haben die Bewohner die Möglichkeit sich zu erholen, sich Flächen anzueignen und aktiv zu gestalten. Das Freianlagenkonzept sieht für beide Baufelder eine minimale Ober- flächenversiegelung und hohen Grünflächenanteil vor. Ausmodellierte Tiefpunkte innerhalb der Loops halten bei Starkregen Rückhalteräume vor und dort wo es möglich ist, entwässern die Wegeflächen in die angrenzende Pflanzstruktur. Baumstandorte im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung werden von 80 cm auf 120 cm erhöht. Die schräge Decke der Tiefgaragenabfahrt ist als sonnenexponiertes Landschaftsdach geplant, auf dem eingelegte Sitzstufen zum Verweilen und Sonnenbaden einladen.
die qualitätvollen Hauseingänge mit großzügiger Verglasung und einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Eine Feuerwehrzufahrt über die Freianlagen ist nicht erforderlich.
Die zum Innenhof orientierten 2-Zimmer-Wohnungen sind vom Erdge- schoss bis zum 2. Obergeschoss über Leitern zu entfluchten. Die Wohnungen im 3. Obergeschoss und im Staffelgeschoss sind als Durchwohnungrundrisse vorgesehen und dadurch über die öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine gemeinsamen Zu- und Abfahrt zwischen den Baukörpern des Baufeldes 3. Die barrierefreie Erschließung der einzelnen Wohnebenen und der Freianlagen ist über Durchladeaufzügen gewährleistet.

Funktionalität
Der Wohnungsmix berücksichtigt wunschgemäß viele Wohnungen für kleine und große Familien sowie für Alleinerziehende mit 3 – 5 Zimmern (ca. 70%). Circa 30% der Wohnungen sind für Paar-Haushalte mit 2-Zimmern ausgelegt. 75% der Wohnungen statt der geforderten 40% berücksichtigen die maximale Wohnflächenobergrenze gemäß WFB. Entsprechend ist die gewünschte Durchmischung der einzelnen Häu- ser mit gefördertem Wohnungsbau und freifinanziertem Wohnungsbau sehr flexibel wählbar möglich. Sieben der ca. 74 Wohnungen sind rollstuhlgerecht, verteilt über alle Wohnungstypen und Wohnungsgrößen in unterschiedlichen Wohngebäuden. Im Untergeschoss von Baufeld 3 ist eine Tiefgarage mit 69 PKW-Stellplätzen nachgewiesen. Darüber hinaus sind ausreichend große Räumlichkeiten und/oder Flächen für Fahrräder vorgesehen. Weitere Fahrradabstellplätze befinden sich in den Eingangsbereichen entlang der Planstraße b, und nördlich von Haus 1 gelegen. Im Baufeld 2 haben wir für die Mülleinsorgung Unterflurgeräte vorgesehen. Im Baufeld 3 ist nach unserer Auffassung ein zentraler Standort in einem eigenen Raum für die Bewohner die funktional sinnvollste Möglichkeit. Selbstverständlich waren auch Unterflurgeräte in den Freianlagen entlang der Planstraße möglich.

Lageplan | 1:500

Vogelperspektive

Schwarzplan | 1:2500

Erläuterung Architektur

Freiraumplanung
Die Freianlagengestaltung der Baufelder 2 und 3 sind einheitlich gestaltet, auf diese Weise entsteht trotz der Distanz ein einheitliches Erscheinungsbild. Sowohl die Grenzen der Grundstücke, als auch die Terrassen im Erdgeschoss erhalten ein weich geformtes, dicht begrünites Passepartout. Aus der weichen Form des grünen Saums leiten sich umlaufende Wohnwege, die Gartenloops ab, in deren inneren Flächen unterschiedlicher Nutzung eingestreut sind. Die Loops sind Orte der Begegnung, Orte für Freizeit und Aktivität. In biodiverser Kulisse haben die Bewohner die Möglichkeit sich zu erholen, sich Flächen anzueignen und aktiv zu gestalten. Das Freianlagenkonzept sieht für beide Baufelder eine minimale Ober- flächenversiegelung und hohen Grünflächenanteil vor. Ausmodellierte Tiefpunkte innerhalb der Loops halten bei Starkregen Rückhalteräume vor und dort wo es möglich ist, entwässern die Wegeflächen in die angrenzende Pflanzstruktur. Baumstandorte im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung werden von 80 cm auf 120 cm erhöht. Die schräge Decke der Tiefgaragenabfahrt ist als sonnenexponiertes Landschaftsdach geplant, auf dem eingelegte Sitzstufen zum Verweilen und Sonnenbaden einladen.

Erschließung / Freianlagen / Feuerwehr
Die Erschließung der Baufelder erfolgt über Stichstraßen, die sich an der differenzierten Verkehrsfläche, die Fußgängerzone sind auch durchgebunden, so dass ein weiterer Zugang in den Innenhof vorhanden ist.
Die Stichstraßen sind so ausgebildet, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen und Müllfahrzeugen gefahrlos zu wenden ist (die Müllgroßbehälter stehen an den öffentlichen Straßenrand) und die Müllgroßbehälter sind so angeordnet, dass die Müllabfuhr nicht in den Innenhof vorfahren muß.
Die Anlieferung der Müllgroßbehälter erfolgt über die Stichstraßen und die öffentlichen Straßenrand angegeben. Der Abstand zwischen

die qualitätvollen Hauseingänge mit großzügiger Verglasung und einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Eine Feuerwehrzufahrt über die Freianlagen ist nicht erforderlich.
Die zum Innenhof orientierten 2-Zimmer-Wohnungen sind vom Erdge- schoss bis zum 2. Obergeschoss über Leitern zu entfluchten. Die Wohnungen im 3. Obergeschoss und im Staffelgeschoss sind als Durchwohnungrundrisse vorgesehen und dadurch über die öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine gemeinsamen Zu- und Abfahrt zwischen den Baukörpern des Baufeldes 3. Die barrierefreie Erschließung der einzelnen Wohnebenen und der Freianlagen ist über Durchladeaufzügen gewährleistet.

Funktionalität
Der Wohnungsmix berücksichtigt wunschgemäß viele Wohnungen für kleine und große Familien sowie für Alleinerziehende mit 3 – 5 Zimmern (ca. 70%). Circa 30% der Wohnungen sind für Paar-Haushalte mit 2-Zimmern ausgelegt. 75% der Wohnungen statt der geforderten 40% berücksichtigen die maximale Wohnflächenobergrenze gemäß WFB. Entsprechend ist die gewünschte Durchmischung der einzelnen Häu- ser mit gefördertem Wohnungsbau und freifinanziertem Wohnungsbau sehr flexibel wählbar möglich. Sieben der ca. 74 Wohnungen sind rollstuhlgerecht, verteilt über alle Wohnungstypen und Wohnungsgrößen in unterschiedlichen Wohngebäuden. Im Untergeschoss von Baufeld 3 ist eine Tiefgarage mit 69 PKW-Stellplätzen nachgewiesen. Darüber hinaus sind ausreichend große Räumlichkeiten und/oder Flächen für Fahrräder vorgesehen. Weitere Fahrradabstellplätze befinden sich in den Eingangsbereichen entlang der Planstraße b, und nördlich von Haus 1 gelegen. Im Baufeld 2 haben wir für die Mülleinsorgung Unterflurgeräte vorgesehen. Im Baufeld 3 ist nach unserer Auffassung ein zentraler Standort in einem eigenen Raum für die Bewohner die funktional sinnvollste Möglichkeit. Selbstverständlich waren auch Unterflurgeräte in den Freianlagen entlang der Planstraße möglich.

Erschließung / Freianlagen / Feuerwehr
Die Erschließung der Baufelder erfolgt über Stichstraßen, die sich an der differenzierten Verkehrsfläche, die Fußgängerzone sind auch durchgebunden, so dass ein weiterer Zugang in den Innenhof vorhanden ist.
Die Stichstraßen sind so ausgebildet, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen und Müllfahrzeugen gefahrlos zu wenden ist (die Müllgroßbehälter stehen an den öffentlichen Straßenrand) und die Müllgroßbehälter sind so angeordnet, dass die Müllabfuhr nicht in den Innenhof vorfahren muß.
Die Anlieferung der Müllgroßbehälter erfolgt über die Stichstraßen und die öffentlichen Straßenrand angegeben. Der Abstand zwischen

Ansicht Süd | 1:200

Schnitt B-B | 1:200

Die Freianlagengestaltung der Baufelder 2 und 3 sind einheitlich gestaltet, auf diese Weise entsteht trotz der Distanz ein einheitliches Erscheinungsbild. Sowohl die Grenzen der Grundstücke, als auch die Terrassen im Erdgeschoss erhalten ein weich geformtes, dicht begrünites Passepartout. Aus der weichen Form des grünen Saums leiten sich umlaufende Wohnwege, die Gartenloops ab, in deren inneren Flächen unterschiedlicher Nutzung eingestreut sind. Die Loops sind Orte der Begegnung, Orte für Freizeit und Aktivität. In biodiverser Kulisse haben die Bewohner die Möglichkeit sich zu erholen, sich Flächen anzueignen und aktiv zu gestalten.
Die Freianlagengestaltung der Baufelder 2 und 3 sind einheitlich gestaltet, auf diese Weise entsteht trotz der Distanz ein einheitliches Erscheinungsbild. Sowohl die Grenzen der Grundstücke, als auch die Terrassen im Erdgeschoss erhalten ein weich geformtes, dicht begrünites Passepartout. Aus der weichen Form des grünen Saums leiten sich umlaufende Wohnwege, die Gartenloops ab, in deren inneren Flächen unterschiedlicher Nutzung eingestreut sind. Die Loops sind Orte der Begegnung, Orte für Freizeit und Aktivität. In biodiverser Kulisse haben die Bewohner die Möglichkeit sich zu erholen, sich Flächen anzueignen und aktiv zu gestalten. Das Freianlagenkonzept sieht für beide Baufelder eine minimale Ober- flächenversiegelung und hohen Grünflächenanteil vor. Ausmodellierte Tiefpunkte innerhalb der Loops halten bei Starkregen Rückhalteräume vor und dort wo es möglich ist, entwässern die Wegeflächen in die angrenzende Pflanzstruktur. Baumstandorte im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung werden von 80 cm auf 120 cm erhöht. Die schräge Decke der Tiefgaragenabfahrt ist als sonnenexponiertes Landschaftsdach geplant, auf dem eingelegte Sitzstufen zum Verweilen und Sonnenbaden einladen.

Erläuterung Freianlagen

Planstraße
Wellinghofer Straße
Planstraße b
BT3 WE3 - A
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE2
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE1
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE4
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE5 - B
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE6
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE7
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE8
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE9 - A
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE10
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE11
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE12
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE13
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE14
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE15 - B
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE16
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE17
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
BT3 WE18
2 - Zimmer WFL 56,8 m²
BT3 WE19 - A
2 - Zimmer WFL 57,4 m²
Fahrradabstellplatz
Müllgroßbehälter
Müllgroßbehälter
Müllgroßbehälter