Strukturplan_1:1.000

1 23

GertherGartenQuartier

KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG GERTHE-WEST

farwick+grote

ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER

Städtebaulich-freiraumplanerische Struktur_1:2.500

Stufenplan_1:2.500

Städtebaulich-freiraumplanerische Struktur I Typologien I Geschossigkeit

Als eine Art Mantel der Siedlungsentwicklung legt sich von Nordwesten ein Landschaftsraum um den Siedlungsbereich. Zwischen den beiden Mantelseiten spannt sich das Plangebiet auf. Als „GertherGartenQuartier" erweitert es zukünftig das bestehende Siedlungsgefüge maßvoll. Gleichzeitig werden die beiden Stadtteile Gerthe und Hiltrop funktional und strukturell sinnvoll und nachhaltig ergänzt und so „fit für die Zukunft" gemacht.

Das GertherGartenQuartier gliedert sich in **vier Mikroquartiere**, die jeweils für sich mit einer differenzierten Bebauung aus unterschiedlichen Bautypologien und Wohnformen **maßstäbliche, überschaubare und sozial durchmischte Siedlungseinheiten** ausbilden.

Das Angebot reicht vom klassischen Reihenhaus, über Townhouses, dem Geschoßwohnungsbau mit **unterschiedlichen Wohnungstypen und größen** und Gebäuden mit Maisonette-Wohnungen (im EG und 1. OG als Reihenhaustypus) sowie kleinen Appartements bis hin zu Mehrgenerationen- und Seniorenwohnen. Die Mischung erlaubt, dass die Häuser von **unterschiedlichen Nutzergruppen Familien, Singles, Wohngruppen, Alten wie** Jungen bewohnt werden können und auch das Wohnen für mehrere Generationen unter einem Dach ermöglicht wird. Eine Mischung von **öffentlich geförderten, förderfähigen und frei finanzierten Wohnungen** ist möglich.

Neben dem Wohnen sorgen **weitere Nutzungen** für ein **lebendiges Quartier**: Zwei Kitas, ein Quartierstreff und ein Café beim Seniorenwohnen sowie ggf. ergänzende Angebote aus dem Gesundheits- und Pflegebereich im Umfeld des Krankenhauses. Zusätzlich belebt das zur Quartiersgärtnerei umgenutzte Fachwerkhaus an der Hiltroper Heide den zentralen Grünzug des Quartiers mit seiner Gastronomie und den Urban-Gardening-Flächen.

Kleinteilige Bebauungsstrukturen ermöglichen eine **Durchlässigkeit und Durchgrünung des Quartiers** und formen gleichzeitig **klar gefasste öffentliche Räume und qualitätvolle private Gartenbereiche**. Durch die städtebauliche Anordnung der Baukörper gruppieren sich die Wohngebäude zu **nachbarschaftlichen Einheiten** und bilden gemeinsame Wohnhöfe und private Gartenbereiche.

Die **typologische Diversität** sorgt für ein Spektrum von **zwei bis vier Vollgeschossen**, wobei die Höhe der Gebäude auf das Umfeld reagiert und zur bestehenden Wohnbebauung hin abnimmt und in direkter Nachbarschaft die benachbarte Dachform aufgreift. Geschossigkeit und städtebauliche Dichte variieren zwischen den einzelnen Mikroquartieren leicht, wobei die beiden zentralen Mikroquartiere auf dem Sportplatzgelände und südlich des Krankenhauses mit überwiegend viergeschossigen, u-förmigen Wohnhöfen die größte Dichte aufweisen. Die Baukörper im nördlichen und südlichen Mikroquartier sind deutlich kleinteiliger und haben zwei bis maximal drei Vollgeschosse.

Realisierungsstufen

Die Planung sieht zunächst in einem **ersten Realisierungsschritt** die **bauliche Entwicklung der städtischen Flächen** im Plangebiet vor: auf dem Sportplatzgelände, südlich des Krankenhauses im Bereich des Schwarzen Weges, zwischen Kirmesplatz und Hiltroper Heide sowie westlich der vorhandenen Bebauung an der Sodinger Straße. In Realisierungsstufe 1 entstehen voraussichtlich ca. 422 Wohneinheiten.

Die Erschließungsflächen in Realisierungsstufe 1 sind so geplant, dass in einem **zweiten, optionalen Realisierungsschritt** eine **rückwärtige bauliche Entwicklung der angrenzenden privaten Grundstücksflächen** ermöglicht wird. Die z. T. sehr tiefen Grundstücke bieten ein **großes Potential der Innenentwicklung**. Durch Realisierung der optionalen Realisierungsstufe 2 könnten ca. 232 weitere Wohneinheiten entstehen.

Gebäudetypologien und Nutzungen_1:2.500

Geschossigkeiten_1:2.500

GertherGartenQuartier

KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG GERTHE-WEST

farwick+grote

ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER

Ökologie und Klimaanpassung_1:2.500

Mobiliät_1:2.500

Ökologie I Klimaanpassung-/gerechtigkeit I Regenwasser

Eine **weitgehende Begrünung des GertherGartenQuartiers** unter Einbeziehung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Dach- und Fassadenflächen schafft ein **angenehmes Mikroklima** und ist in Kombination mit dem auf Versickerung und Rückhaltung ausgerichteten Regenwassermanagement ein wesentlicher Baustein zur **nachhaltigen, wassersensiblen Quartiersentwicklung**.

Die Dächer der Neubauten werden in der Mehrheit als **extensive Gründächer** ausgestaltet, welche bereits ihren Beitrag zur **Rückhaltung des Niederschlagswassers** leisten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen reihen sich ausgestaltete Binsenflächen zur Wasserrückhaltung auf. Hier wird eine urbane Gestaltungssprache betont. In den öffentlichen Grünbereichen weiten sich die Flächen für die Retention und Versickerung auf. Sie bilden mit Mulden landschaftlich geprägte, in den Raum und die neuen Wegeverbindungen integrierte Strukturen. Sie sind geprägt von einer **hohen Biodiversität** und bekommen so über ihre eigentliche Funktion hinaus einen optischen und ökologischen Mehrwert. Die **offene Führung des Wassers** bietet zudem **Erlebnis- und Spielqualitäten** und sorgt für **kühlende Räume**. Sie folgt der vorhandenen Topografie, d. h. die Bereiche südlich der Hiltroper Landwehr entwässern Richtung Volkspark Hiltrop und werden gedrosselt in den Ostbach eingeleitet, während die Bereiche nördlich der Hiltroper Landwehr Richtung Norden entwässern und im Landschaftsraum zurückgehalten und versickert werden. Ein Teil des Regenwassers soll gespeichert werden, um es für die Bewässerung der öffentlichen Grünflächen sowie der Urban-Gardening-Flächen zu nutzen.

Wesentliche Gehölzstrukturen des Landschaftsraumes, wie die „Wildnis für Kinder" oder der Baumbestand im Bereich des Sportplatzes, und die **Durchgängigkeit der Grünräume** werden erhalten und in die Struktur der Freiraumgestaltung integriert. Zur Erhaltung und Erhöhung der Biodiversität werden die naturnahen Flächen weiterentwickelt, aufgewertet und durch neue Grünangebote wie Streuobstwiesen, Bienenweiden, Kräuter-/Heilgarten und Urban Gardening-Flächen differenziert sowie durch Einfriedigungen und Pflanzungen mit **heimischen, klimaresilienten Gehölzen und Baumarten** ergänzt. Die Grünstrukturen des GertherGartenQuartiers sorgen für eine **hohe CO2-Bindung**. Die Multikodierung der Flächen fördert zudem **Naturerfahrung und Naturverständnis.**

Öffentliche Wege im Grünraum sind mit **versickerungsfähigem Oberflächenmaterial** befestigt, ebenso oberirdische Stellplätze und andere gering verschmutzte Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers.

Zum **ressourcenschonenden Umgang mit Baumaterialien** sollen möglichst ausschließlich **regionale und recyclingfähige Materialien** verbaut und möglichst viele Neubauten in **Hybrid- oder Holzbauweise** gemäß KfW Effizienzhaus 55 Standard oder besser errichtet werden.

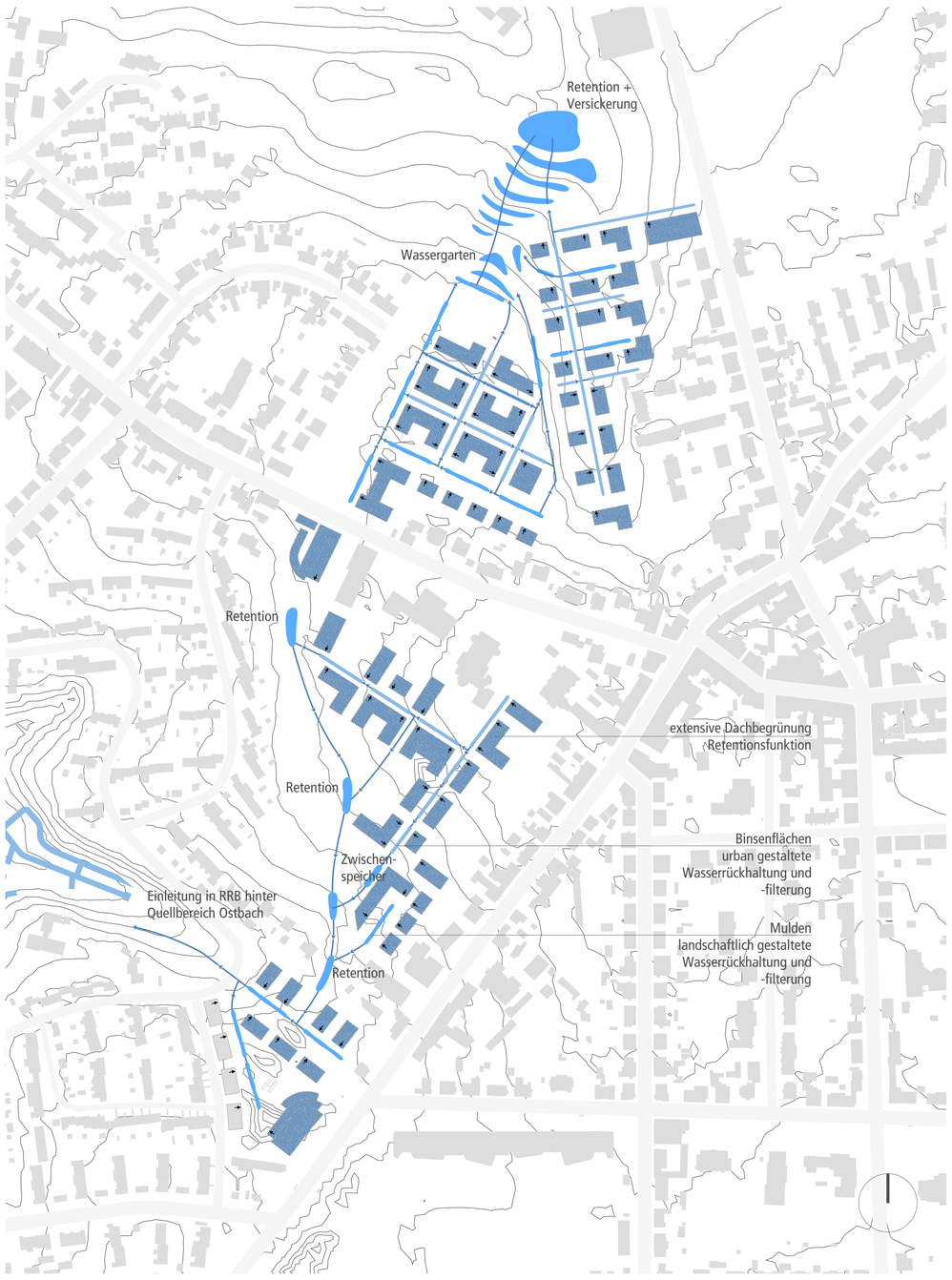
Mobilität I Energie

Das GertherGartenQuartier ist als **autoreduziertes Quartier** konzipiert, so dass der öffentliche Raum innerhalb der vier Mikroquartiere **weitestgehend frei vom Pkw-Verkehr** ist. Erreicht wird dies durch **drei Quartiersgaragen** mit Stellplätzen für Anwohner*innen und Besucher*innen am Rand der Mikroquartiere an den bestehenden Haupterschließungsstraßen - im Norden an der Sodinger Straße, in der Mitte am Knotenpunkt Hiltroper Landwehr/Am Hillerberg sowie im Süden am Knotenpunkt Castroper Hellweg/Heinrichstraße. Ergänzende Besucherstellplätze sind entlang der Straße Am Hillerberg geplant. Die Mobilitätsmaßnahmen sind konsequent darauf ausgerichtet, eine hohe Mobilität ohne eigenes Auto und damit einen niedrigen Pkw-Besitzgrad zu ermöglichen. An den drei Quartiersgaragen sind im Erdgeschoss zusätzlich **Mobilitätsstationen** vorgesehen, in denen **Car-Sharing- und Bike-Sharing-Angebote** sowie **Lastenradverleihsysteme, E-Lade-Säulen und Paketstationen** vorgehalten werden und ein **Umstieg auf den ÖPNV** möglich ist. Darüber hinaus sind zusätzliche Radstationen und Car-Sharing-Stellplätze innerhalb der Mikroquartiere vorgesehen, die somit einen **Nähevorteil gegenüber dem privaten Pkw in der Quartiersgarage** haben. Zusammen mit dem **Stadtbahnanschluss** und einem **guten Fuß- und Radwegenetz** macht dies die Bewohner*innen **unabhängiger vom eigenen Auto**.

Der öffentliche Verkehrsraum kann so zu einem Begegnungs- und Kommunikationsraum für die Bewohner*innen entwickelt werden. Für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sind verteilt in den Mikroquartieren Stellplätze innerhalb dieser Räume vorgesehen.

Für die **Elektromobilität** sind neben den Angeboten für E-Pkw und E-Bikes in den Mobilitätsstationen zusätzlich innerhalb der Mikroquartiere im öffentlichen Raum und auf den privaten Wohngrundstücken **Ladestationen zur Energieversorgung** von E-Bikes vorgesehen.

Die **Erzeugung von Wärme erfolgt durch Geothermie** in einem oder mehreren **BHKW** und mittels **Wärmepumpen** (alternativ auf Holzpelletsbasis), um diese in ein sogenanntes **„kaltes Nahwärmenetz"** einzuspeisen. Durch diese Art der Wärmeerzeugung wird das **solare Dachflächenpotenzial** im Quartier nicht mehr für die Belegung mit solarthermischen Anlagen benötigt und alle Dächer können ausschließlich für die Erzeugung elektrischer Energie mit **Photovoltaik** belegt werden. Der so erzeugte Strom wird für den Betrieb der Wärmepumpen, vor allem im Kühlbetrieb im Sommer, den weiteren Haushaltsbedarf und für die zunehmende Elektromobilität verwendet. Hierfür werden **dezentrale Stromspeicher** im Quartiersnetz vorgesehen, an denen die **Ladestationen für die Elektromobilität angeordnet** werden. Somit kann ein wichtiger Beitrag für die **lokale Energiewende und den** Klimaschutz erreicht werden. Die Stromspeicher dienen auch zur Glättung und Speicherung von kurzzeitigen Spitzen in der örtlichen Stromerzeugung und dem Stromverbrauch. Auch sind hier Trafostandorte für die Einbindung in das übergeordnete Stromnetz vorgesehen, um mittel- und langfristigen sowie saisonalen Ausgleich von Strombedarf und Stromerzeugung zu gewährleisten.



Regenwassermanagement_1:2.500

Energie_1:2.500