

Bebauung der ehemaligen Bahnflächen an der Steinhausstraße in Wattenscheid-Günnigfeld

Bürgerbeteiligung am 07.06.2022

Gliederung

	Seite
Zeit, Ort und Teilnehmende	2
Begrüßung und Einführung	2
Das Bauvorhaben und der Planungsprozess	3
Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs	5
Rundgang an Themenwänden	6
Zusammenfassung der Rückmeldungen	8
Bilanz und Verabschiedung	10

Anlagen

- Präsentation der Stadt Bochum
- Präsentation des Büros Vervoorts & Schindler
- Die Rückmeldungen der Bürgerinnen und Bürger

Zeit, Ort und Teilnehmende

Die Bürgerbeteiligung fand am 07.06.2022 von 17:30 bis 19:30 im großen Saal des Rathauses Wattenscheid, Friedrich-Ebert-Straße 7 statt. Es nahmen ca. 40 Bürger*innen teil.



Begrüßung und Einführung



Herr stellv. Bezirksbürgermeister Buschmann (Foto) begrüßte. Er freute sich, dass die Veranstaltung als Präsenzveranstaltung stattfinden konnte. Herr Buschmann erläuterte, dass diese Veranstaltung eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes darstelle [dazu später mehr].

Die Bahnflächen an der Steinhausstraße seien seit langem nicht mehr in Gebrauch, so Herr Buschmann. Nun ist die Umwidmung der Bahntrasse zum Radschnellweg RS-1 Richtung Bochum und Essen und weiterer Bahnflächen nördlich und südlich davon in Wohnbaugebiet beabsichtigt. Dies habe den Vorteil, dass Grünland und Äcker in diesem Umfang weder außerhalb der Stadt noch auf Freiflächen

innerhalb von Wattenscheid versiegelt werden müssten. Herr Buschmann stellte kurz die beteiligten Fachleute vor und forderte die Bürgerinnen und Bürger auf, sich zu informieren und ihre Anregungen zu formulieren.

Der Moderator stellte den Ablauf der Veranstaltung dar und kündigte eine Dokumentation an.

Herr Lietmeyer, Inhaber und Geschäftsführer der Firma Lietmeyer, stellte die Firma Lietmeyer als zukünftige Eigentümerin und als Bau-träger vor. Wie Herr Lietmeyer berichtet, ist der Kaufvertrag so ge-staltet, dass er erst mit Beschluss des B-Plans gültig (aufschiebende Bedingung) wird.

Das Bauvorhaben und der Planungsprozess

Herr Huhn (Foto) und Frau Feigs, beide vom Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, erläuterten die Zielvor-stellungen der Stadt, den Planungsprozess und die Beteiligungs-möglichkeiten (Präsentation im An-hang).

Die Nachfrage nach Wohnraum in Bo-chum ist groß, weswegen Mietpreise und Kaufpreise steigen. Die Stadt habe Wohnraumbedarf ermittelt und beför-dert den Neubau von Wohnungen, weil durch die Modernisierung und den Um-bau des Bestandes allein nicht genug Angebot geschaffen werde. Für die Stadt hat dabei das Recycling bereits genutzter Flächen Vorrang. Die ehemaligen Bahnflächen an der Steinhausstraße seien damit gut geeignet, einen Beitrag zur Wohn-raumversorgung zu leisten. Auch die Bahnflächen weiter westlich, jenseits der Parkstraße bis hin zur Ückendorfer Straße sollen entwi-ckelt werden (Abb. unten).





Interkommunaler Kooperations- und Planungsprozess mit Deutsche Bahn AG, Bahnflächenentwicklungsgesellschaft, Städte Gelsenkirchen und Bochum

Die Stadt Bochum entwickelt Wattenscheid systematisch weiter, so Herr Huhn. Das Integrierte Entwicklungskonzept (ISEK) stützt den Ortskern von Wattenscheid. Die Baulandentwicklung auf verschiedenen Flächen sichert eine ermöglicht Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen und somit wird die öffentliche (Kindergärten, Schulen, ...) und private Infrastruktur (Läden, Dienstleister, Ärzte, ...) von Wattenscheid weiterhin nachgefragt.

Die Stadt habe, so Frau Feigs (Foto), für die Bahnflächen an der Steinhausstraße einen Rahmenplan entwickelt und weitere inhaltliche Vorgaben formuliert. Daraufhin wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Nicht nur der gebotene Kaufpreis allein, sondern auch die Zielerfüllung der städtebaulichen Vorgaben waren entscheidend. So wurden eine wassersensible Stadtentwicklung, Gestaltungsleitlinien und die Orientierung am städtebaulichen Rahmenplan gefordert. Die DB AG hat daraufhin die Vertragsverhandlungen mit dem Sieger des Auswahlverfahrens aufgenommen und das Konzept von Vervoorts & Schindler wird im Auftrag der Fa. Lietmeyer weiterentwickelt.



Die Stadt wird zeitnah mit der Aufstellung eines Bebauungsplans beginnen. Im Rahmen der Aufstellung werden sämtliche Sachver-

halte untersucht und abgewogen. Grundlage dafür ist das Konzept aus dem Investorenauswahlverfahren, welches im Anschluss von Herrn Vervoorts dargestellt wird (siehe unten). Bürgerinnen und Bürger haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, welche derzeit stattfindet, und später in der Phase des Aufstellungsbeschlusses Gelegenheit, ihre Anregungen einzubringen.

Anfang 2023 ist die Aufstellung des Bebauungsplans und im Jahr 2025 der Satzungsbeschluss geplant. Die Umsetzung des Bauvorhabens auf Flächen, wo sich heute die Kleingärten befinden, erfolgt später – zunächst müssen Ersatzflächen gesucht werden.

Auf Grundlage der von der Verwaltung vorgelegten Pläne und Unterlagen wird zunächst der Planungsausschuss und letztlich der Rat der Stadt entscheiden. Die Bezirksvertretung Wattenscheid hat zuvor die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs

Das Bochumer Architekturbüro Vervoorts & Schindler hat das Konzept entwickelt, mit dem der Investor das Auswahlverfahren für sich entscheiden konnte. Herr Vervoorts (Foto) präsentierte das Konzept „Urbanes Wohnen im Park“ anhand einer ausführlichen und selbsterklärenden Präsentation (siehe Anhang), weswegen dieses Konzept hier nur in groben Zügen beschrieben wird.



Durch die Aufhebung der Trennwirkung der Bahnlinie mittels der neuen Fußwegeverbindung Ahrenbergstraße-Günnigfelder Straße und der ebenerdigen Querung statt der sogenannten Asthma-Brücke wird die Bahnfläche zur „Grünen Mitte“ und schließt an den Kruppwald an. Die Mauer entlang der Steinhausstraße wird beseitigt. Die Bäume an der Steinhausstraße bleiben voraussichtlich bestehen. Der nördliche Teil der Bahntrasse wird zum Radschnellweg und stellt für alle Bewohner und Bewohnerinnen dieses Bereiches eine neue Möglichkeit dar, ihre Mobilitätsbedürfnisse im Alltag und in der Freizeit zu befriedigen.

Die neue Wohnbebauung mit rund 150 Wohnungen wird aus Punkt-, Reihen- und Doppelhäusern wie eine „Perlenkette“ aneinandergereiht und gliedert dabei den Grünzug entlang der ehemaligen Bahnstrecke und den Straßenraum. Bei der Größe und der Position der neuen Gebäude habe das Büro großen Wert darauf gelegt, dass diese in enger Korrespondenz mit der Bestandsbebauung, mit großer Abwechslung stehen und vielfältige Einblicke ins Grüne freigeben.

Das Baufeld, welches auf der Fläche der (derzeit noch bewirtschafteten) Kleingärten entstehen soll, wird als Wohnhof mit einem Anger angelegt und von der Günnigfelder Straße her erschlossen werden.

Die neue Wohnbebauung wird in Bezug auf die Entwässerung, die Einsparung von Energie sowie die Erzeugung von eigener Energie hohen Standards genügen. Rund 30% der Wohnfläche werden im geförderten Wohnungsbau und der andere Anteil privat finanziert erstellt und vermietet. Auch gibt es Häuser zum Kauf.

Um ein autofreies Leben zu fördern, werden die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser in einer Tiefgarage realisiert. Überall verteilt werden Stellplätze für Fahrräder angeboten.

Rundgang an Themenwänden

Die Teilnehmenden hatten Gelegenheit, fünf von Fachleuten betreute Informationsstände mit den Themen

- Gebäude/Gestaltung,
- Freiraum/Klima,
- Mobilität,
- Bebauungsplanverfahren und
- Kleingärten

zu besuchen, sich dort ausführlich zu informieren und Ihre Anregungen zu formulieren.



Zusammenfassung der Rückmeldungen

Die Betreuerinnen und Betreuer der Themenwände präsentierten die wichtigsten Rückmeldungen im Plenum. Es wird hier die Rückmeldung und die jeweilige Antwort darauf, getrennt durch einen Spiegelstrich, wiedergeben.

Gebäude/Gestaltung

- Gefordert wird das intensivere Beachten der Bestandsbebauung und die Anpassung der neuen Gebäude in der Höhe (insbesondere im Osten). – Die Planverfasser werden sich mit der Frage beschäftigen und den Entwurf ggf. anpassen.

Freiraum/Klima

- Hinterfragt wurde das Regenwassermanagement: Wie wird mit der „Fließwasserzone“ umgegangen? Auf der Fläche bzw. in der Umgebung versickert das Wasser nicht, es gibt feuchte Keller. Es wird die Verstärkung der Probleme durch die Bebauung der Fläche befürchtet. Zudem wird befürchtet, dass das Fassungsvermögen der Kanäle nicht ausreichend ist. – Die Abteilung Entwässerung im Tiefbauamt wird diese Fragen prüfen.

Mobilität

- Es besteht bereits heute ein hoher Parkdruck in der Steinhausstraße. Angeregt wird, Besucherstellplätze nicht in der Steinhausstraße unterzubringen. Zudem wird sowohl ein höherer als auch ein niedrigerer Stellplatzschlüssel gewünscht. – Die Stadt Bochum stellt gerade eine neue Stellplatzsatzung auf, welche diesen Belang neu regeln wird.
- Ist eine Einbahnstraße möglich? – Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt werden, dass Lösungsvorschläge für alle identifizierten Probleme enthalten wird.
- Zur Vermeidung der Anschaffung eines eigenen PKWs werden Carsharingangebote und zur Vermeidung von PKW-Fahrten wird eine ÖPNV-Trasse parallel zum RS1 und in Richtung der Bochumer Innenstadt angeregt. – Eine ÖPNV-Trasse in Richtung der Bochumer Innenstadt müsste auf gesamtstädtischer Ebene im Rahmen des Nahverkehrsplans geprüft und kann nicht auf dieser

Ebene eines Einzelprojektes / Bebauungsplanes bearbeitet werden.

Bebauungsplanverfahren

Bürger und Bürgerinnen erkundigten sich an diesem Stand über das Verfahren. Es wurden keine Anregungen formuliert.

Kleingärten

Pächter und Pächterinnen erkundigten sich an diesem Stand der Bahn-Landwirtschaft Bezirk Essen e.V. / DB AG. Es wurden Anregungen dazu formuliert, wie das Verfahren der Aufhebung der Pachtverträge, die Entschädigungen für den verlorenen Garten und die Suche nach neuen Flächen optimiert werden könnte.

Soziale Infrastruktur

Im Plenum wurden zu folgenden Punkten Fragen gestellt bzw. Anregungen gegeben:

- Wie groß ist der Kita- und Schulbedarf durch die neue Bewohnerschaft? Ist dieser Bedarf in Wattenscheid gedeckt? – Die Grundschule Günnigfeld plant bereits eine Erweiterung. Herr Buschmann führt dazu aus, dass es jedoch derzeit 20 % zu wenig Kita-Plätze in Günnigfeld gebe. Der Kita-Bedarf solle durch einen Neubau gedeckt werden, wofür das Jugendamt bereits nach einem Standort suchte.
- Auf der ehemaligen Bahnfläche solle diese Kita statt eines Wohnhauses gebaut werden, so eine Bürgerin. – Die Anregung wird geprüft. Auch wird der Spielflächenbedarf noch geprüft.

Schriftliche Rückmeldungen

Die Rückmeldung, welche auf den Stellwänden notiert wurden, befinden sich im Anhang.

Bilanz und Verabschiedung

Der Moderator fragte einzelne Beteiligte nach ihrem Eindruck von dem Ablauf und dem Ergebnis des Dialogs. Ein Teil zeigte sich zufrieden mit dem Bebauungskonzept, andere deuteten an, dass sie sich noch nicht positionieren wollen.

Der Moderator betonte, dass das Verfahren noch am Anfang stehe. Die Verwaltung betonte, dass im Bebauungsplanverfahren alle Fragestellungen sorgfältig, viele auch mithilfe von Gutachten betrachtet werden.

Mit dem Ablauf und dem Austausch zeigten die Bürgerinnen und Bürger sich zufrieden. Der Moderator bedankte sich bei allen Beteiligten und beendete die Veranstaltung.

Öffentlichkeitsbeteiligung zur Wohnbauflächenentwicklung auf den ehemaligen Bahnflächen in Günnigfeld

7.6.2022 Ratssaal Rathaus Wattenscheid

Friedhof
Ückendorf

Aschenbruch

Buchenstr.

Günngfelder Str.

Maria-Lang-Str.

Kruppstr.

Kruppwald

Steinhausstr.

R51

Innenstadt
Bochum

35 Min.

Watermanns Weg

Hüller Str.

Stadtgartenring

Darffingerstr.

Groebenstr.

Herstr.

Schleichhorst

Hüller Str.

Stadtgarten

7 Min.

3 Min.

Monte
Schlacko

14 Min.

4 Min.

Innenstadt
Wattenscheid

23 Min.

10 Min.

0 100 200 m

Stadtgartenring

Sommerdellenstr.



Tagesordnung

Begrüßung

– stellv. Bezirksbürgermeister Wattenscheid Oliver Buschmann

Teil 1 Information

- 1. Stadterneuerung und Wohnraumbedarf in Wattenscheid**
– Amt für Stadtplanung und Wohnen Abteilungsleiter Stadtentwicklung
Burkhard Huhn
- 2. Bahnflächenentwicklung Günnigfeld** – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung Cordula Feigs
- 3. Investorenauswahlverfahren**
- 4. Zeitplan**
- 5. Städtebauliches Konzept** – Vervoorts & Schindler Architekten Thomas Vervoorts

Teil 2 Information und Beteiligung an Themenständen

Bericht

1. Stadterneuerung und Wohnraumbedarf in Wattenscheid

Bochum braucht nachfragegerechten Wohnraum!

- Anspannung im Wohnungsmarkt durch steigende Haushaltszahlen und veränderte Nachfrage
 - Steigende Mieten / Kaufpreis und Abwanderung der Bevölkerung
- ⇒ **Aufwertung des Wohnungsangebots in Qualität und Quantität erforderlich!**

1. Stadterneuerung und Wohnraumbedarf in Wattenscheid

Handlungskonzept Wohnen

- Schaffung von jährlich 800 neuen Wohnungen mit 200 Wohnungen in gefördertem **Wohnungsbau**
- Große Wohnungen für Familien
- Preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache Haushalte
- Barrierearmes Wohnraumangebot für Ältere Menschen
- Kommunales Modernisierungsprogramm
- Entwicklung der **Wohnungsbestände** fördern: Stadterneuerung

Zurzeit Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen

1. Stadterneuerung und Wohnraumbedarf in Wattenscheid

Wattenscheid wird aufgewertet!

Stadterneuerung ISEK Wattenscheid

Gesundes Wattenscheid: familienfreundlich und generationengerecht

u.a. Aufwertung des Wohnungs-bestandes, Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt,

Neubaubedarf zur Schaffung nachfragegerechten Wohnraums



Fassadenerneuerung
Harkortstraße

2. Bahnflächenentwicklung



Interkommunaler Kooperations- und Planungsprozess mit Deutsche Bahn AG, Bahnflächenentwicklungsgesellschaft, Städte Gelsenkirchen und Bochum









2. Bahnflächenentwicklung



Städtebauliche Rahmenplanung 2019
Vorstellung in den politischen Gremien 2019
Grundlage für eine städtebauliche Vertiefung im Rahmen eines
Investorenauswahlverfahrens 2021

3. Investorenauswahlverfahren

Verfahren zur Findung eines geeigneten Investors für den Wohnungsneubau:
Kaufpreis + **städtebauliches Konzept**

Rahmenbedingungen: Orientierung am städtebaulichen Rahmenplan,
Zielsetzungen der Wassersensiblen Stadtentwicklung, Bochumer
Gestaltungsgrundsätze

Oktober 2021: 3 Konzepte im Beratungsgremium Deutsche Bahn AG, Politik,
Verwaltung Stadt Bochum

- Empfehlung des Konzeptes von Vervoorts & Schindler im Auftrag der
Lietmeyer Unternehmensgruppe

JETZT IST IHRE MEINUNG GEFRAGT!

4. Zeitplan



Ihre Anregungen heute und bis zum 28.6.

<https://www.bochum.de/Amt-fuer-Stadtplanung-und-Wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Baulandentwicklung-Guennigfeld>

Teil 2 Information und Beteiligung an Themenständen

IHRE ANREGUNGEN UND IDEEN

1 Gestaltung / Architektur

2 Freiraum / Klima

3 Mobilität

Informationsstände zu Bauleitplanung, Kleingärten

➤ **Bericht von den Themenständen**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit und Mitwirkung!**

Urbanes Wohnen im Park

Wohnbebauung der Gleisanlagen in Bochum- Günnigfeld



Büroprofil

Gründung:	1994 Architektenpartnerschaft (GbR)
Inhaber:	Thomas Vervoorts Architekten-Nr. 20925 seit August '88 Andreas Schindler Architekten-Nr. 22391 seit August '90
Standorte:	Bochum Münster
festangestellte Mitarbeiter:	34
Umsatz:	2.360 Mio € (2020)
Berufserfahrung:	durchschnittlich ca. 12 Jahre
Empfehlungen:	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) Bund Deutscher Architekten (BDA) Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)



Leitidee

Entlang des zukünftigen Radschnellwegs RS1 in BO-Günnigfeld und BO-Wattenscheid entsteht eine neue grüne Mitte. Punkt-, Reihen- und Doppelhäuser reihen sich unfern des ehemaligen Güterbahnhofs Gelsenkirchen / Wattenscheid wie eine Perlenkette aneinander und gliedern dabei einen großzügigen Park in motivgeleitete Themenplätze.

Es werden gemeinschafts-, entspannungsfördernde und klimabewusste Motive aufgegriffen. Städtebaulich betrachtet erzeugt die verspringende Anordnung der Wohngebäude und die Gestaltung differenzierter Freiflächen spannungsreiche Blickbeziehungen und ein Gefühl von „Leben im Park“.



Leitidee

Entlang des zukünftigen Radschnellwegs RS1 in BO-Günnigfeld und BO-Wattenscheid entsteht eine neue grüne Mitte. Punkt-, Reihen- und Doppelhäuser reihen sich unfern des ehemaligen Güterbahnhofs Gelsenkirchen / Wattenscheid wie eine Perlenkette aneinander und gliedern dabei einen großzügigen Park in motivgeleitete Themenplätze.

Es werden gemeinschafts-, entspannungsfördernde und klimabewusste Motive aufgegriffen. Städtebaulich betrachtet erzeugt die verspringende Anordnung der Wohngebäude und die Gestaltung differenzierter Freiflächen spannungsreiche Blickbeziehungen und ein Gefühl von „Leben im Park“.



Architektur

Ein homogenes Erscheinungsbild der Bebauung entsteht durch einheitliche Balkon- und Fensterformate, analoge Gebäudekubaturen und gleiche Gebäudehöhen, die Fassadengestaltung der einzelnen Häuser unterscheidet sich in der Materialwahl: Putz, Holz und heller Klinker, so entsteht eine individuelle Adresse für jedes Haus.



Architektur



Architektur

Die Wohngebäude treppen sich von Mehrfamilienhäusern als Punkthäuser über Reihenhäusern bis zu Doppelhäusern ab und orientieren sich an vorhandenen Gebäudehöhen; Staffelgeschosse werden von der Straßenseite abgerückt und geben Blickbeziehungen von der Bestandsbebauung ins Grüne frei.

Durch das ansteigende Gelände von der Steinhausstraße bis zum RS1 entsteht ein erhöhtes Erdgeschoss zur Straße. Die Steigung wird z.B. durch Urban Gardening-Bereiche und Rampen in die Freiraumplanung integriert und somit in verschiedene Bereiche gegliedert.

- Abbruch der Bestandsmauer an der Steinhausstraße
- Gelände-Modellierung bis zum RS1
- Erhöhtes Erdgeschoss zur Steinhausstraße
- Klare Abgrenzung zum öffentlichen Raum durch Hecken und Vorgärten

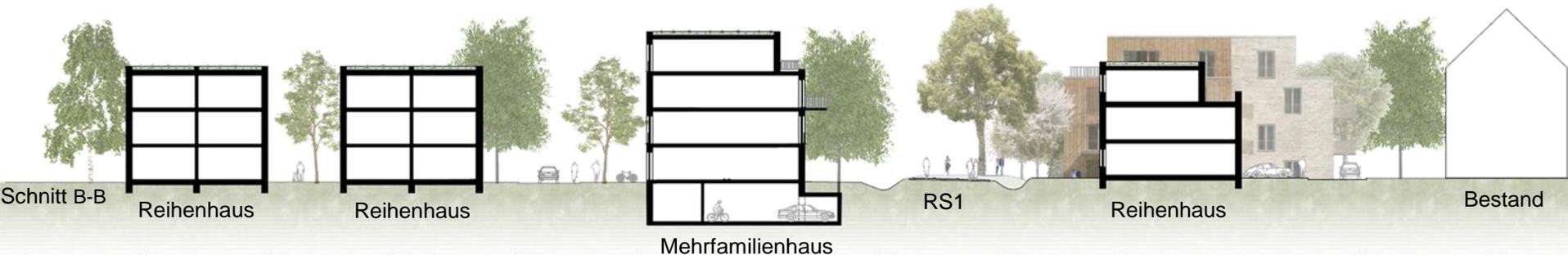


Architektur

Die Wohngebäude treppen sich von Mehrfamilienhäusern als Punkthäuser über Reihenhäusern bis zu Doppelhäusern ab und orientieren sich an vorhandenen Gebäudehöhen; Staffelgeschosse werden von der Straßenseite abgerückt und geben Blickbeziehungen von der Bestandsbebauung ins Grüne frei.

Durch das ansteigende Gelände von der Steinhausstraße bis zum RS1 entsteht ein erhöhtes Erdgeschoss zur Straße. Die Steigung wird z.B. durch Urban Gardening-Bereiche und Rampen in die Freiraumplanung integriert und somit in verschiedene Bereiche gegliedert.

- Abbruch der Bestandsmauer an der Steinhausstraße
- Gelände-Modellierung bis zum RS1
- Erhöhtes Erdgeschoss zur Steinhausstraße
- Klare Abgrenzung zum öffentlichen Raum durch Hecken und Vorgärten



Architektur

Durch die verspringende Anordnung der Punkthäuser mit unterschiedlich aufgesetzten Staffelgeschossen entsteht eine aufgelockerte urbane Architektur. Durch die mittig angeordneten Treppenhäuser entstehen 2 - 4-Spänner mit unterschiedlichen Grundrissgrößen für Singles, Paare, Familien und Wohngemeinschaften. Durch die verspringende Anordnung entstehen für jede Wohnung private Freiräume als Terrassen, Dachterrassen und Balkone mit Süd-, Ost-, Westausrichtung, immer mit dem Blick ins Grüne.

Die Reihen- und Doppelhäuser werden ebenfalls mit verspringenden Staffelgeschossen geplant, wodurch neben privaten Gärten zusätzliche private Freiräume als Dachterrassen entstehen.

Der nachhaltige Ansatz spiegelt sich auch in der Architektur wider: Eine umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise sowie die Dauerhaftigkeit von Material und Konstruktion ist bestimmend für die Konzeption der Bauteile. Der Fokus liegt auf eine fein selektierte Materialauswahl, die sich durch eine Sortenreinheit und Trennbarkeit der Konstruktionen ausdrückt.



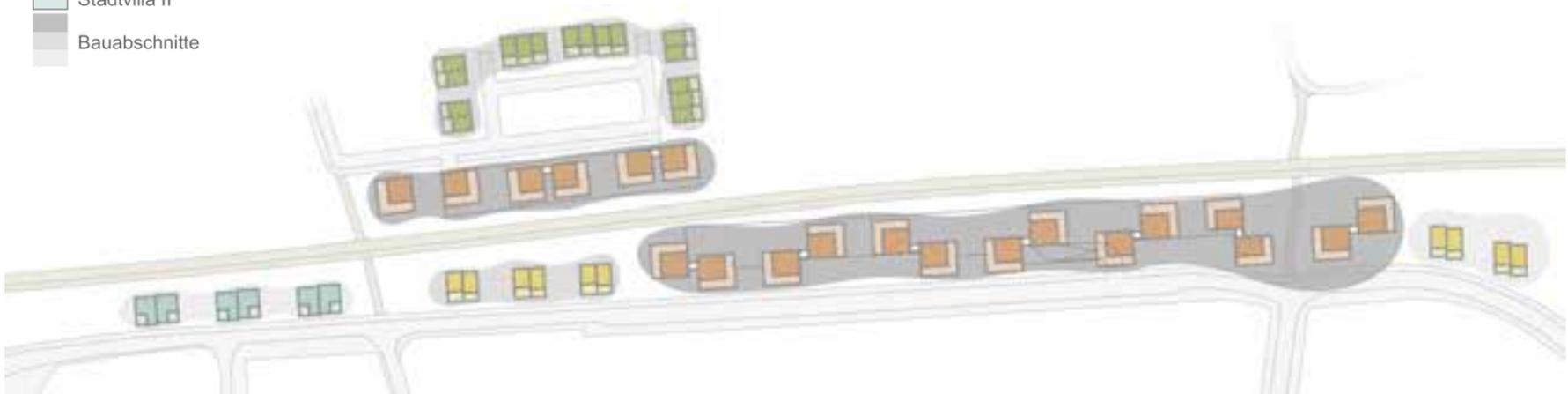
Bebauung

Insgesamt 20 dreigeschossige Punkthäuser mit Staffelgeschossen werden paarweise durch Erschließungskerne verbunden und als freistehende Solitäre in den neuen Park eingebunden.

Zudem entstehen Doppelhäuser und Reihenhäuser mit privaten Gärten, mit Süd-, West- oder Ostausrichtung, die Fassadengestaltung folgt dem gleichen Leitbild wie die Punkthäuser. Hierdurch ergibt sich ein einheitliches Gesamtbild, zugleich entsteht aber auch eine individuelle Adresse für jedes einzelne Wohngebäude.

Die Reihenhäuser im Norden bilden den Abschluss des neuen Quartiers und haben jeweils einen großzügigen Südgarten. Die beiden Gebiete südlich und nördlich des Radschnellwegs werden untereinander fußläufig und durch den Fahrradweg städtebaulich verbunden.

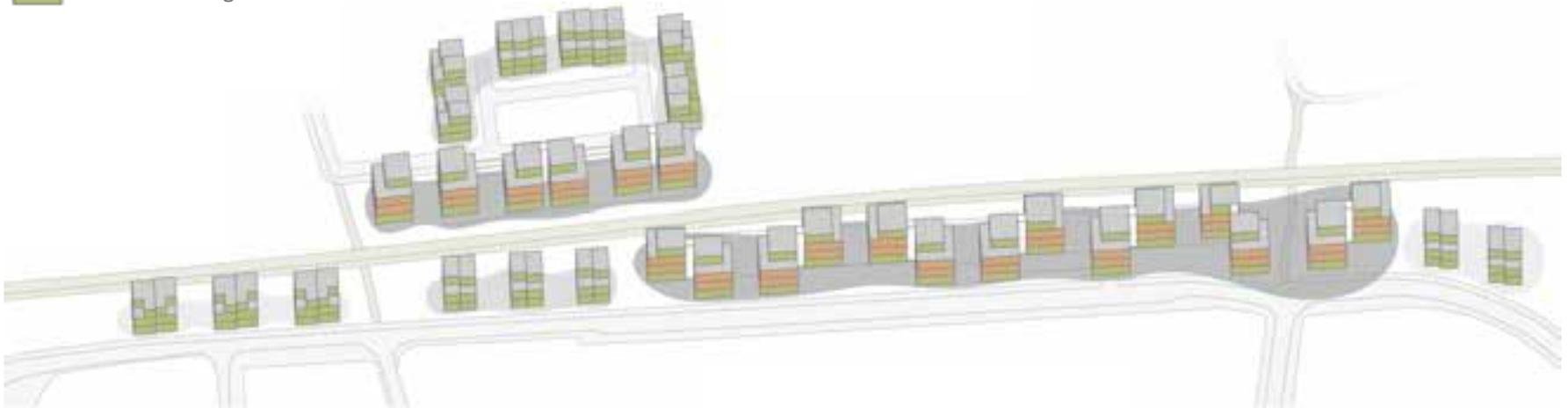
- Bebauung**
-  Geschosswohnungsbau IV
 -  Geschosswohnungsbau III
 -  Reihenhaus III
 -  Reihenhaus II
 -  Doppelhaus III
 -  Doppelhaus II
 -  Stadtvilla III
 -  Stadtvilla II
 -  Bauabschnitte



Förderfähigkeit

Typologie	Anzahl
Stadtvillen	6
Doppelhäuser	10
Reihenhäuser	16
Mehrfamilienhäuser	19 (100 WE)
Gesamt:	51 (132 WE)

Förderfähigkeit
Förderfähiger Wohnungsbau
Freier Wohnungsbau



Freiflächen

Das Grün des Kruppwalds im Nordosten wird ergänzt und als Parklandschaft in das Grundstück hineingezogen. Durch die verspringende Anordnung von Punkthäusern als Mehrfamilienhäuser entsteht eine urbane Parklandschaft mit einem geringen Anteil an versiegelten Flächen. Durch die Anordnung der Punkthäuser als „Perlenkette“ entstehen großzügige private Freiräume, als Terrassen, Balkone und Dachterrassen mit Ost-, West- und Südausrichtung, immer mit dem Blick ins Grüne.

Neben den privaten Freiflächen, die zu jeder Wohnung gehören, gliedern sich die Gemeinschaftsgrünflächen in unterschiedliche Themenbereiche: Spielwiesen, „urban gardening“, Obstgärten sowie Grill-, Quartiers- und Spielplätze, um ein Angebot für jede Zielgruppe zu generieren und die Gemeinschaft im Quartier zu fördern. Auch die Bestandsbebauung an der Steinhausstraße profitiert von den Grünflächen, es entstehen immer wieder Blickbeziehungen durch die Bebauung ins Grüne.



Entwässerung

Entwässerungskonzept

- Starkregenereignisse werden kontrolliert auf dem Grundstück abgefangen
- Freiflächen werden so gestaltet, dass Regenwasser zurückgehalten, versickern, und verdunsten kann
- geplante Maßnahmen: Retentionsflächen, Retentionsdächer und Minimierung der versiegelten Flächen

Vorteile durch Regenwassermanagement:

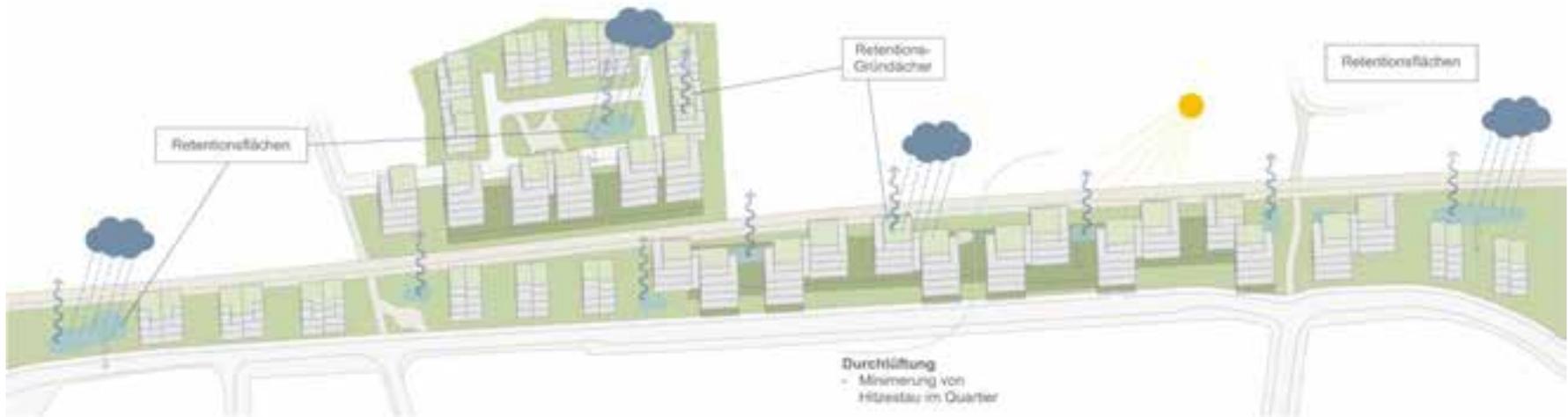
- Verbesserung des Mikroklimas
- Kühlung der Umgebungsluft durch Verdunstung
- Förderung der Biodiversität

Retentionsflächen

- Frei- und Spielflächen dienen bei Starkregen als Versickerungsflächen und werden temporär geflutet
- Minimierung der versiegelten Flächen

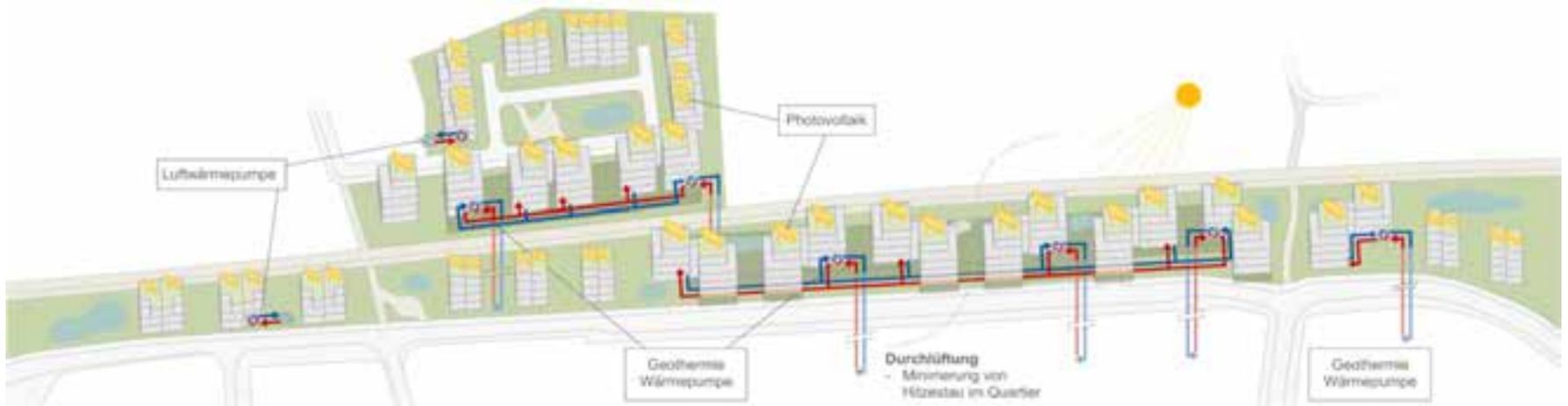
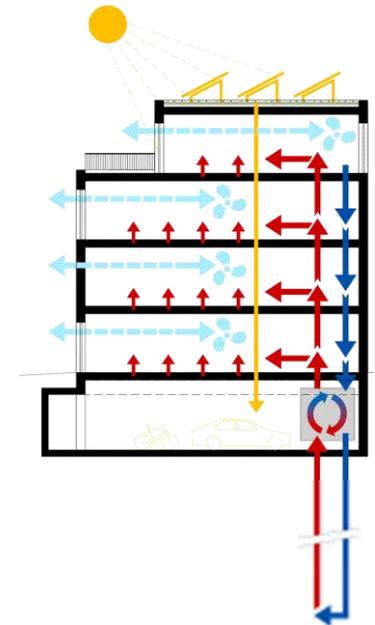
Retentions-Gründächer

- Wasserrückhalt
- Kühlung durch Verdunstung
- CO₂ Aufnahme
- Lärminderung
- Feinstaubbindung
- Artenvielfalt



Energie

- Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Dezentrale Wohnraumlüftung
- E-Mobilität
- Geothermie für Mehrfamilienhäuser
- Luftwärmepumpe für Einfamilienhäuser



Mobilität

Um die Qualität des Wohnquartiers zu steigern, wird auf die Förderung eines autofreien Lebens gesetzt. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird reduziert. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefgarage unter den Punkthäusern realisiert. Die Zufahrt erfolgt für den Auto- und Fahrradverkehr über die Steinhausstraße. Lediglich die Reihen- und Doppelhäuser und das Gebiet nördlich des Radschnellwegs weisen oberirdische Stellplätze auf.

Um den Radverkehr im Gebiet zu fördern stehen neben den oberirdischen Fahrradstellplätzen auch Fahrradstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung sowie Ladestationen für E-Bikes und Elektrofahrzeuge. Das geplante Wohnquartier und der Park werden fußläufig durch Wege und barrierefreie Rampen erschlossen und gegliedert.



Architektur

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefgarage unter den Punkthäusern realisiert. Die Erschließungskerne der Punkthäuser führen bis in die Tiefgarage, die Zufahrt erfolgt für den Auto- und Fahrradverkehr über die Steinhausstraße.



Schnitt A-A

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bebauung der ehemaligen Bahnflächen an der Steinhausstraße in Wattenscheid-Günnigfeld

Anregungen aus der Bürgerbeteiligung am 07.06.2022

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden in kurzen Stichworten auf Moderationskarten festgehalten und sind hier redaktionell überarbeitet.

Gebäude/Gestaltung

- Die Höhe der Neubauten sollte besser an die Höhe der Bestandsbebauung angepasst werden.
- Wir haben Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern. Das Angebot an Stadtvillen sollte überprüft werden.
- Welchen Bedarf an Kita- und Schulplätzen löst die Bebauung aus? Wie wird dieser gedeckt?

Freiraum/Klima

- Der Abwasserkanal ist bereits im Bestand ausgelastet. Wie wird das Schmutzwasser abgeführt?
- Wir beklagen feuchte Keller am Westende der Derfflinger Straße (siehe Skizze). Auf der Fläche bzw. in der Umgebung versickert das Wasser nicht. Wir befürchten die Verstärkung der Probleme durch die Bebauung der Bahnfläche.



Mobilität

- Es gibt ein unzureichendes ÖPNV-Angebot in diesem Bereich. Durch die neue Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf, weswegen die ÖPNV-Anbindung verbessert werden sollte.
- Es sollte geprüft werden, ob die Eisenbahntrasse für den ÖPNV freigehalten werden kann.
- Wann ist der Fertigstellungstermin für den Radschnellweg RS-1?
- Wird die Steinhausstraße während der Bauarbeiten in diesem Baugebiet gesperrt?
- Die Funktionsfähigkeit der Anbindung der neuen Wohnbebauung über die Steinhausstraße sollte überprüft werden. Derzeit ist die Steinhausstraße eine Einbahnstraße.
- Wird die Steinhausstraße zukünftig umgebaut?
- Wie hoch ist die Belastung der Günnigfelder Straße? Wie stark wird die Belastung durch das Baugebiet steigen?
- Die Verkehrssicherheit auf der Günnigfelder Straße sollte verbessert werden.
- Die Begegnung mit dem Bus ist auf der Sommerdellenstraße nicht möglich. – Diese Anregung betrifft offensichtlich den südlichen Abschnitt, in dem einseitig geparkt wird.
- Ein reduzierter Stellplatzschlüssel sollte angewandt werden.
- Zur Vermeidung von eigenen PKW sollte Carsharing angeboten werden.
- Die Steinhausstraße ist bereits im Bestand mit PKW zugestellt.
- Ein erhöhter Stellplatzschlüssel sollte angewandt werden.
- 1,5 Stellplätze pro Wohnung wären notwendig.
- Die Tiefgaragen sollten 2 Geschosse statt eines haben.
- Der Stellplatzbedarf für Besucher und Handwerker muss gedeckt werden.
- Die Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen gewährleistet sein.