

AAD

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN



**Städtebauliches Gutachten
"Steinanger" Rinteln**

Auftraggeber



September 2006

Fragestellung:

- 1.) Lässt sich die innenstadtnahe Sport- und Freizeitfläche „Steinanger“ dauerhaft städtebaulich integrieren?
 - 2.) Wenn ja, welche städtebauliche Struktur lässt sich am Besten in das Umfeld einfügen?
 - 3.) Welche Siedlungsstruktur wird in den heutigen und den kommenden Anforderungen an ein stadtnahes Leben gerecht?
 - 4.) Welches Konzept lässt sich am „Steinanger“ wirtschaftlich umsetzen?
-
-

WOHNEN IN DER STADT DER ZUKUNFT

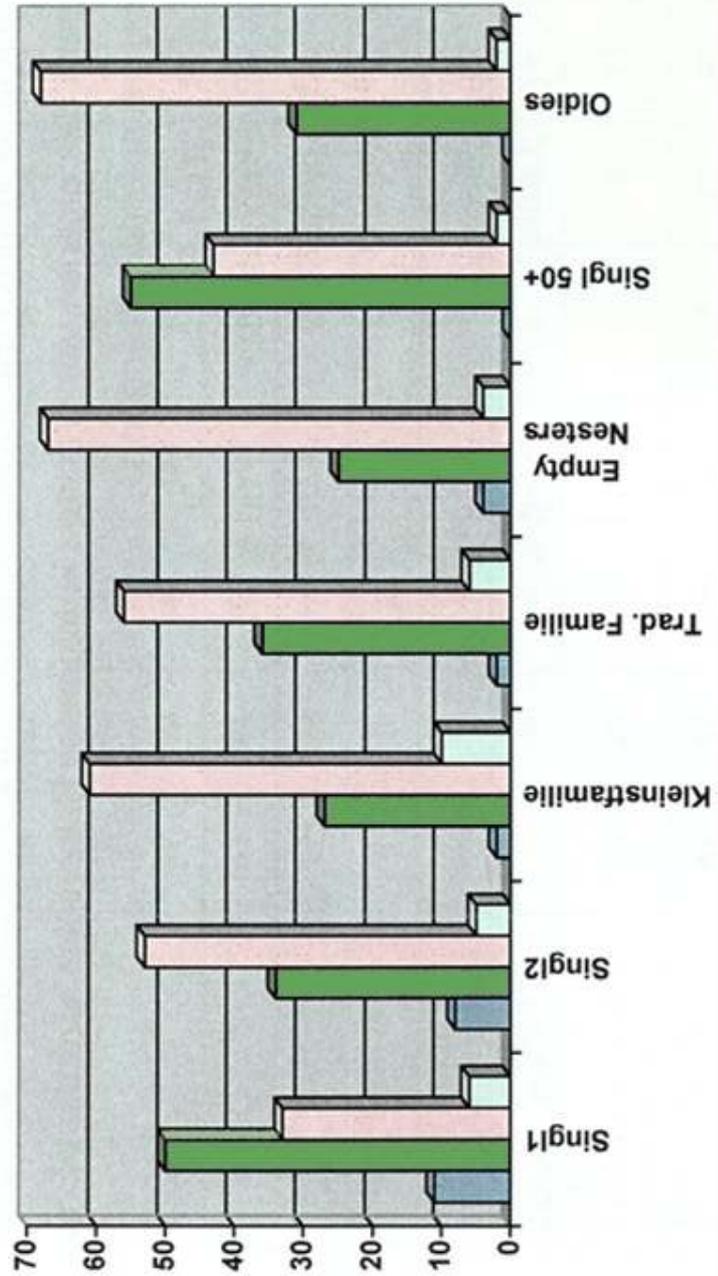


Wohnprojekte eine Chance für die Revitalisierung der Städte?

Innerstädtische Wohnquartiere gewinnen wieder an Attraktivität. Der bekannte Zukunftsforscher Prof. Dr. Opatowski prognostiziert, dass in Zukunft Mehr-Generationen-Wohngemeinschaften – mitten in der Stadt - eine Antwort auf die demografische Entwicklung in Deutschland sein werden.

Sind diese Entwicklungen geeignet, der „Verödung der Innenstädte“ etwas entgegen zu setzen? Und, welchen Anteil können generationsübergreifende Wohnprojekte an der Revitalisierung der Innenstädte haben? Sind diese Projekte geeignet, eine Antwort auf den demografischen Wandel zu sein?

Zielgruppe Wohnlage	Singl1	Singl2	Kleinst- fam.	Trad. Fam.	Empty Nesters	Singl 50+	Oldies
Innenstadt	11	8	2	2	4	0	0
Zentr.nähe	50	34	27	36	25	55	31
Stadtstrand	33	53	61	56	67	43	68
Dorf	6	5	10	6	4	2	1



Quelle: Institut für immobilien-
wirtschaftliche Studien

Zielgruppen je nach Lage eines Wohngebietes

Städtebauliches Gutachten
"Steinanger" Rinteln

Städtebauliche Analyse

- Verkehrsanalyse
- Nutzung Umgebung
- Nutzung Untersuchungsgebiet
- Analyse des Untersuchungsgebietes
- Verschattung



Städtebauliches Gutachten "Steinanger" Rinteln

Planungs Konzepte

- "Wohnen im Park"
- "Wohnen am Wasser"
- "Wohnen an der Graft"

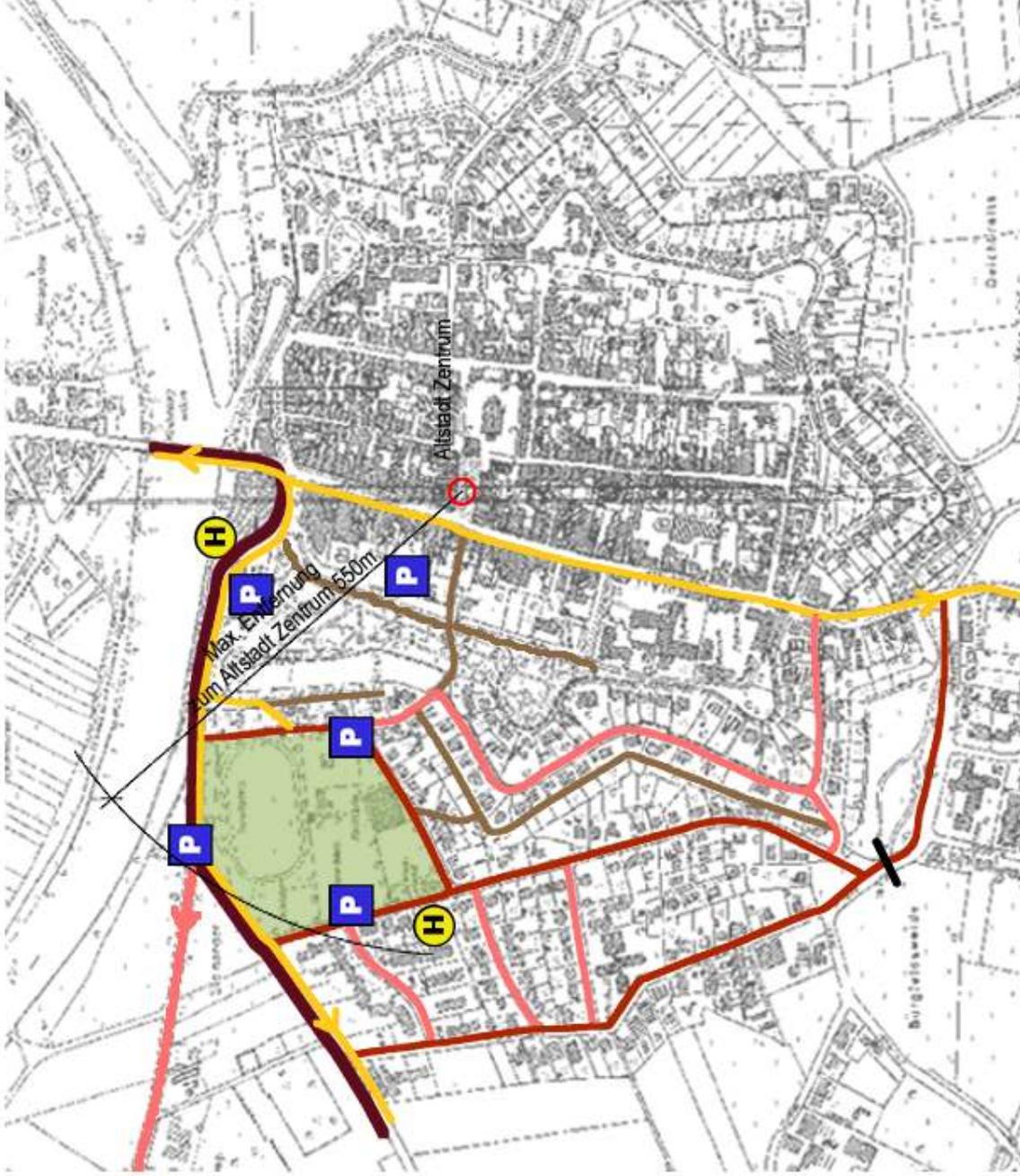


Planungskonzepte - Strukturübersicht

Städtebauliche Analyse



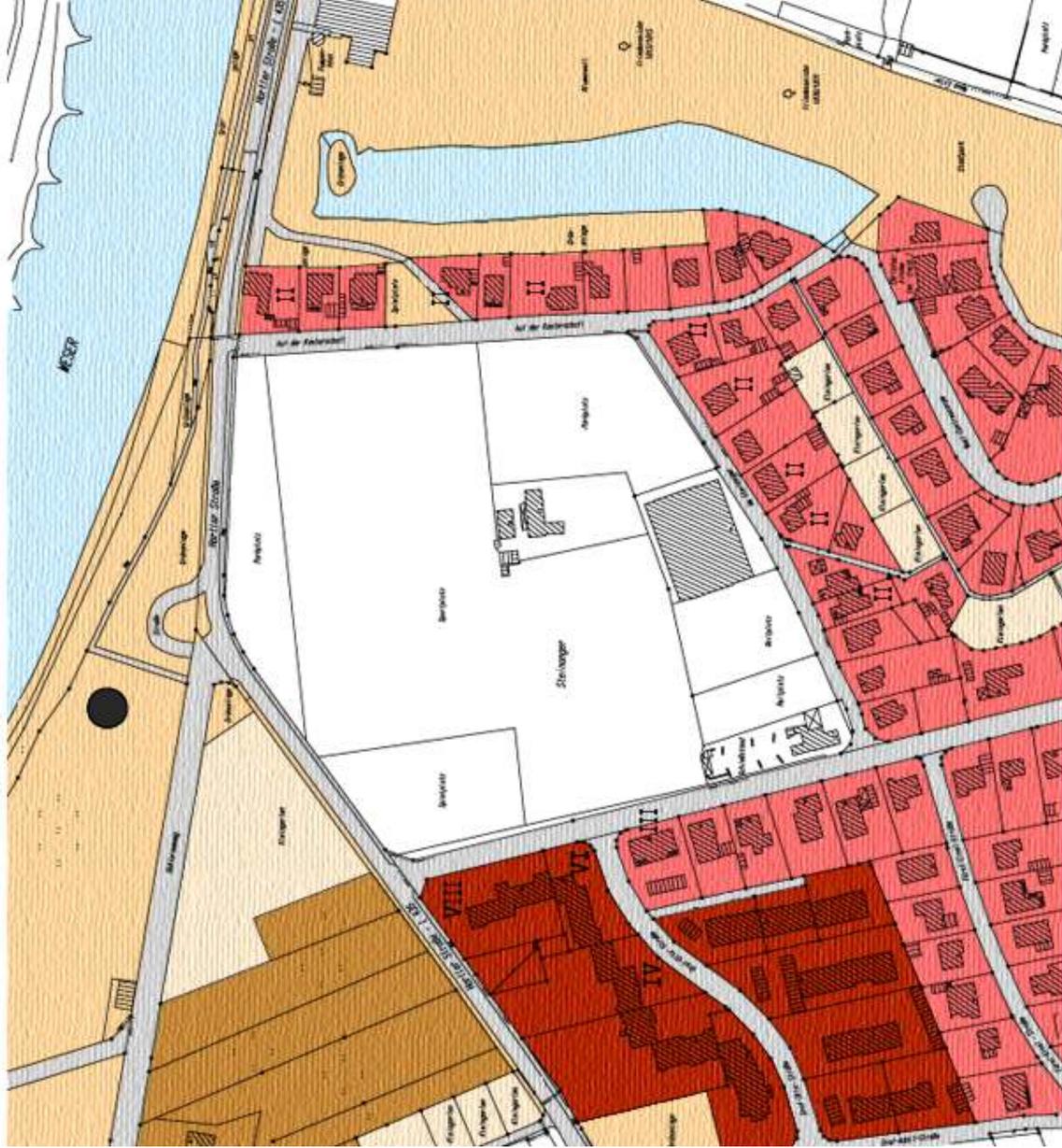




Legende

- Hauptverkehrswege
- Wohnstraßen
- Anliegerstraßen
- Fahrradwege
- Fußwege
- Sperre (Für Anlieger zu öffnende Schranke)
- H Bushaltestelle
- P Öffentliches Stellplatzangebot

Max. Abstand zur historischen Altstadt: 550m



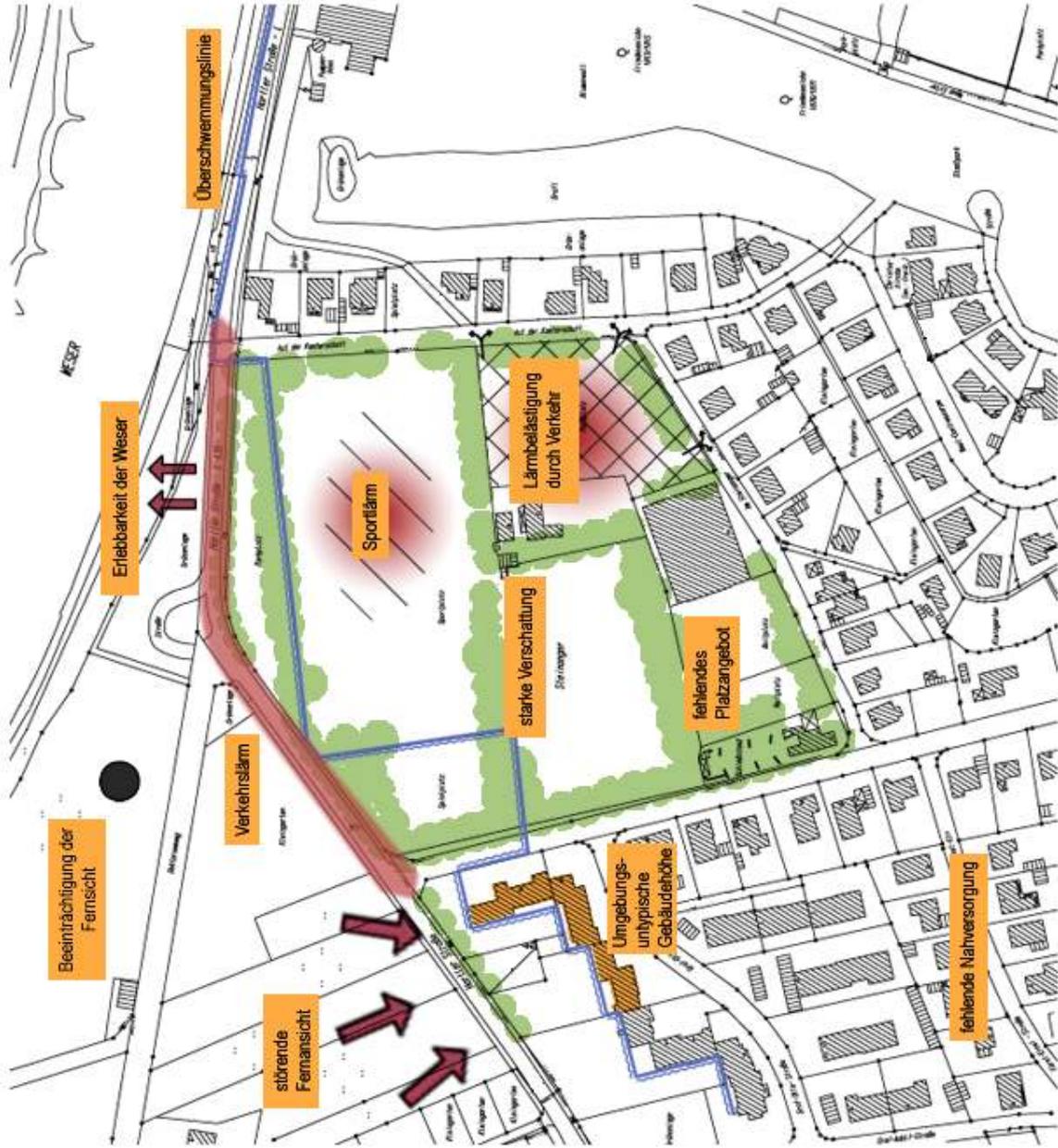
Legende

-  Straßen / Wege
-  MFH
-  EFH
-  Grünanlagen
-  Kleingärten
-  Weideland
-  Untersuchungsgebiet
-  Wasser
- I - VIII Angaben der Vollgeschosse
-  Sendemast



Legende

-  Verkehrsflächen
-  Vorhandene Gebäude
-  Grünanlagen
-  Spielplatz
-  wahrnehmbare Raumkante



	Bestand	
	m ²	%
Bruttobauland	48.600	100
Versiegelt (PP Steinanger)	5.760	12
Grünflächen:	(ges. 39.340)	(ges. 81)
Sportplatz	28.360	58
Spiel- und Bolzplatz	3.570	7
Reiterverein	6.050	13
Schießanlage	1.360	3
Öffentl. Parkplatz im Norden	3.500	7
Anzahl Öffentl. Stellplätze:		
PP Steinanger	170	
PP Hartler Straße	80	
Die Drift	40	
Bruttogrundfläche Gebäude	2.850	
Club SC	400	
Reithalle mit PP	2.150	
Schießanlage	300	

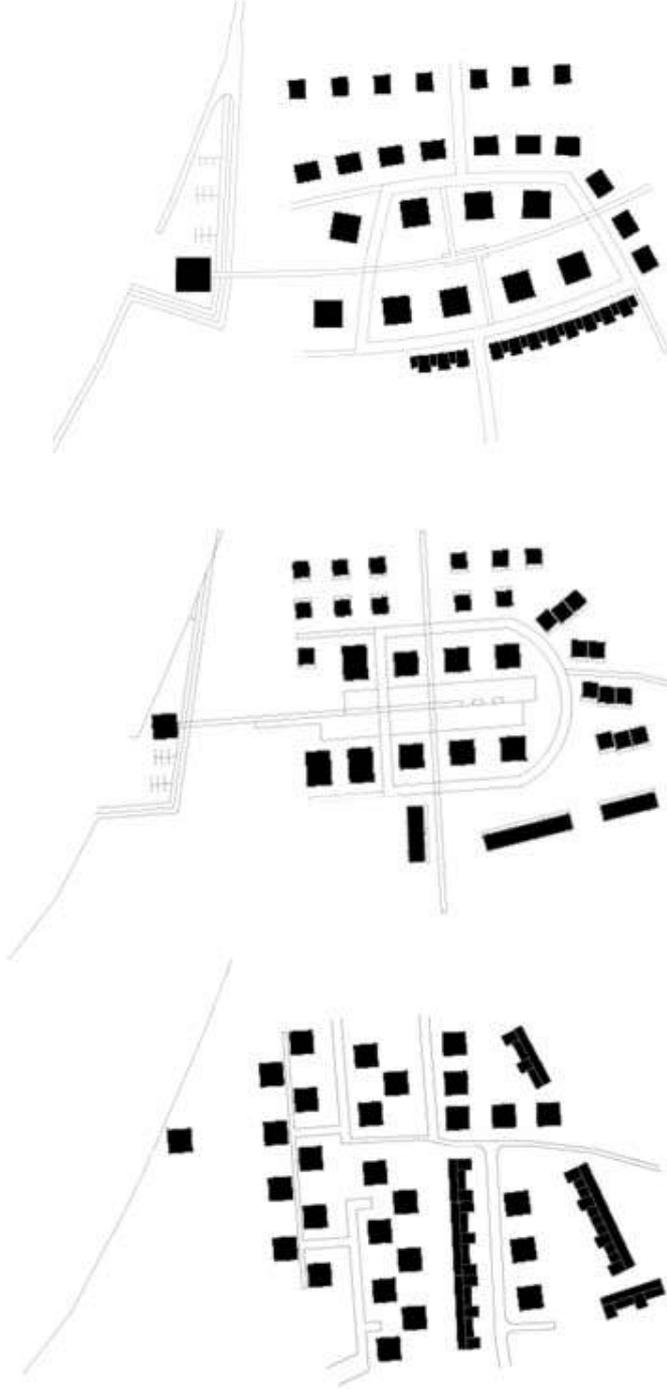


Planungs Konzepte



Entwurfsparameter:

- Integration des vorhandenen Baumbestandes
 - Einbindung der neuen Siedlung in das vorhandene Straßen- und Wegenetz
 - Abstand / Nähe zur vorhandenen Bebauung
 - ↳ Nutzung von Übergangsräumen
 - Verlagerung des ruhenden Verkehrs
 - Erhalt des äußeren Gebietscharakters und Schaffung einer eigenen Gebietsidentität
 - Möglichst geringe Auswirkungen auf die vorhanden angrenzenden Wohngebiete
 - Einbindung in die naturräumlichen Gegebenheiten
-
-



"Wohnen an der Graff"

"Wohnen am Wasser"

"Wohnen im Park"



Städtebauliche Kenndaten

Netto-Wohnbauland _____ 34.400 m²
 Verkehrsflächen _____ 4.000 m²
 Öffentl. Grün-/Wasserflächen _____ 4.600 m²
 Wohneinheiten _____ 86-103 WE

- 1 — Reihenhäuser
- 2 — Stadthäuser / Kettenhäuser
- 3 — Punkthaus
- 4 — Einfamilienhaus
- S — Seniorenwohnen
- M — Mehrgenerationenwohnen
- ⊞ — Kinderspielplatz

"Wohnen im Park"

Strukturplan

Bebauungskonzept, Städtebauliche Besonderheiten

Das Konzept greift die vorhandenen linearen Strukturen der Baumreihen auf. Dadurch wird eine Gliederung innerhalb des Plangebiets erreicht. Es wird ein transparenter Übergang von der durchgrünten Einfamilienhausbebauung zum verdichteten Geschosswohnungsbau in Süden geschaffen.

Im Norden findet sich eine klassische Einfamilienhausbebauung mit einer ungewöhnlichen Struktur, die trotz relativ dichter Bebauung durch die versetzte Anordnung parkähnliche Weite vermittelt.

Im südlichen Teil sind überwiegend nach Süden orientierter Wohnblöcke geplant, die große Abstände zwischen den Häuserzeilen aufweisen. Dadurch kann zum einen der Baumbestand in Teilen erhalten bleiben und dem Gebiet einen gewachsenen Charakter vermitteln. Zum anderen ermöglichen die großzügigen Abstände eine optimale Belichtung und Besonnung der Südfronten, die auch eine energetische Nutzung zulässt.

Die gewählten Haustypen sind für zukunftsorientierte Wohnformen des Mehrgenerationswohnen und für Seniorenwohnungen geeignet.

Die Umsetzung kann zoniert durchgeführt werden. Angefangen mit dem nördlichen Bereich, kann der Südliche mit den vorhandenen Nutzungen bestehen, solange dazu Bedarf besteht.

Verkehrskonzept, Stellplätze

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch mehrere Anbindungen an das bestehende Wegenetz, minimiert aber den Durchgangsverkehr und bietet eine fußläufige Verbindungen Richtung Weser und Innenstadt.

Stellplätze werden für die Wohngebäude an den Häusern und zusätzlich im Nordwesten und Südosten als Sammelstellplätze angeboten.

Die öffentlichen Stellplätze an der Hartler Straße sowie an der Straße „Die Drift“ bleiben erhalten. Die Parkplätze im Norden befinden sich im Bereich der festgelegten Überschwemmungslinie.

Freiflächen, Spielplatz

Das Konzept spiegelt eine gleichmäßige starke Durchgrünung im gesamten Plangebiet wider.

Dadurch werden die öffentlichen Freiflächen minimiert. Innerhalb der öffentlichen Fläche ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.



“Wohnen im Park”



Städtebauliche Kenndaten

Netto-Wohnbauland _____ 31.200 m²
 Verkehrsflächen _____ 3.700 m²
 Öffentl. Grün-/Wasserflächen _____ 8.000 m²
 Wohneinheiten _____ 93-100 WE

- 1 — Reihenhäuser
- 2 — Stadthäuser / Kettenhäuser
- 3 — Punkthaus
- 4 — Einfamilienhaus
- S — Seniorenwohnen
- M — Mehrgenerationenwohnen
- ⊕ — Kinderspielplatz

Bebauungskonzept, Städtebauliche Besonderheiten

Thema des Entwurfs ist das Heranführen des Wohngebietes an die nahegelegene Weser und damit verbunden das Erlebarmachen des Wassers. An einer zentralen, öffentlichen Wasserfläche reihen sich II- bis III-geschossige Stadtvillen auf, die durch eine innere Erschließungsspanne gefasst werden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden gewachsenen Bebauung finden sich im Osten, (Richtung Graft und Innenstadt) Einfamilien- und Doppelhäuser, im Süden sind Reihenhäuser vorgesehen, die durch ihre Anordnung den Übergang von der Wohnbebauung im Süden zu den geplanten Stadtvillen herstellen. Der Baumbestand im Randbereich soll weitestgehend erhalten bleiben, Ausrichtung zur Grundstückerschließung sowie Bestandssicherung bei zu geringen Pflanzabständen sind allerdings zwingend notwendig. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes und um optimale Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten, wurden große Abstände zwischen den einzelnen Häusern und zu den Großbäumen gewählt. Auch eine energetische Nutzung wird hierdurch optimiert.

Ein Teil der III-geschossigen Stadtvillen sollte als Standort für Mehrgenerations- und Seniorenwohnen genutzt werden.

Verkehrskonzept, Stellplätze

Das Gelände wird über drei Zufahrten erschlossen, die auf den inneren Erschließungsring treffen. Die Hauptachse greift eine Großbaumreihe im Gelände auf und sichert somit einen Teil des alten Baumbestandes, der zur Gebietscharakteristik wesentlich beiträgt.

Ein von Süden nach Norden verlaufender Fußweg stellt eine weitere Anbindung Richtung Weser dar, und betont das zentrale Element der Wasserfläche. Der Weg führt zu einem neuen Sportboothafen an der Weser. Dort lädt eine gastronomische Einrichtung zum Verweilen ein.

Neben den bestehenden Stellplätzen an der Hartler Str. sowie an der Drift wird im Nordwesten ein zusätzlicher Parkplatz geschaffen. Diese Fläche befindet sich, wie auch die Parkplatzfläche an der Hartler Straße im Bereich der festgelegten Überschwemmungslinie.

Durch den Wegfall des öffentlichen Stellplatzes am Steinanger wird die Belästigung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr deutlich reduziert.

Freiflächen, Spielplatz

Die öffentlichen Freiflächen werden im Wesentlichen durch die Wasserflächen und den damit verbundenen Wegen und Uferbereichen definiert. Der Hauptweg führt gradlinig Richtung Weser und endet am Hafen.

Die Wasserfläche als öffentliche "Mitte" dient sowohl der Regenwasserrückhaltung als auch Wohnumfeldgestaltung und verfügt über einen Überlauf in die Weser.

Südlich der Wasserachse befindet sich der Spielplatz.



"Wohnen am Wasser"



Städtebauliche Kenndaten

Netto-Wohnbauland _____ 31.700 m²
 Verkehrsflächen _____ 4.900 m²
 Öffentl. Grün-/Wasserflächen _____ 6.200 m²
 Wohneinheiten _____ 96-123 WE

- 1 — Reihenhäuser
- 2 — Stadthäuser / Kettenhäuser
- 3 — Punkthaus
- 4 — Einfamilienhaus
- S — Seniorenwohnen
- M — Mehrgenerationenwohnen
- P — Kinderspielplatz

"Wohnen an der Graff"

Strukturplan

Bebauungskonzept, Städtebauliche Besonderheiten

Das Konzept „Wohnen an der Graft“ greift die konvexe Form der Graft im Osten auf und transferiert sie in das Plangebiet. Entlang einer zentralen Wasserfläche werden punktförmig III-geschossige Stadtvillen angeordnet, die z.T. als Mehrgenerations- bzw. Seniorenwohngebäude dienen können.

Eine Höhenstaffelung von Außen (I- bis II-geschossig) nach Innen (III-geschossig), entsprechend den vorgeschlagenen Haustypen, gewährleistet das harmonische Einfügen in die bebaute Umgebung.

Der Baumbestand im Randbereich soll weitestgehend erhalten bleiben, Ausrichtung zur Grundstückerschließung sowie Bestandssicherung bei zu geringen Pflanzabständen sind allerdings zwingend notwendig. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes und um optimale Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten, wurden große Abstände zwischen den einzelnen Häusern und zu den Großbäumen gewählt. Auch eine energetische Nutzung wird hierdurch optimiert.

Die unterschiedlichen Haustypen fördern eine Durchmischung hinsichtlich der Altersstrukturen und der damit verbundenen Wohnansprüche.

Die Erschließung ist in mehreren Bauabschnitten, je nach Flächenverfügbarkeit, möglich. Bei teilweiser Beibehaltung der jetzigen Nutzung ist das Bebauungskonzept partiell umsetzbar. Ebenso ist eine Verdichtung des vorgeschlagenen Entwurfs denkbar, ohne das Gesamtkonzept in Frage zu stellen.

Verkehrskonzept, Stellplätze

Das gewählte Verkehrskonzept stellt eine Entlastung der Anwohner dar, da nur zwei Anbindungspunkte für die innere Erschließung gewählt wurden. Im Plangebiet übernimmt ein innerer Erschließungsring die Verteilerfunktion. Fußläufige Verbindungen laufen in der öffentlichen Mitte an einer gestalteten Wasserlandschaft zusammen. Die öffentlichen Stellplätze an der Hartler Straße sowie an der Straße „Die Drift“ bleiben erhalten.

Zusätzlich wird im Nordwesten ein öffentlicher Stellplatz geschaffen. Diese Fläche befindet sich, wie auch die Parkplatzfläche an der Hartler Straße im Bereich der festgelegten Überschwemmungslinie.

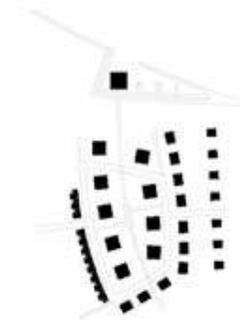
Durch den Wegfall des öffentlichen Stellplatzes am Steinanger wird die Belästigung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr deutlich reduziert.

Freiflächen, Spielplatz

Die öffentlichen Freiflächen konzentrieren sich an die bogenförmige Wasserfläche, die durch Fußwege und Stege gegliedert und gestaltet wird. Die Verbindungsachse von Süd nach Nord führt auch die Bewohner der vorhandenen Wohngebiete über einen Steg zu dem neu entstandenen Sportboothafen an der Weser. Dort lädt eine gastronomische Einrichtung zum Verweilen ein. Hierdurch wird eine Anbindung an die Weser hergestellt und diese erlebbar gemacht.

Die Wasserfläche als öffentliche „Mitte“ dient sowohl der Regenwasserrückhaltung als auch Wohnumfeldgestaltung und verfügt über einen Überlauf in die Weser.

Der Spielplatz befindet sich im Südwesten und profitiert hier von dem vorhanden Baumbestand.



„Wohnen an der Graft“



LEGENDE:

	Parkplätze (N)	3.500 m ²
	öffentl. Grünflächen Randbereich	4.250 m ²
	öffentl. Grün- und Wasserflächen	1.950 m ²
	Verkehrsfläche	4.900 m ²
	überbaubare Fläche Wohngebäude	4300 m ²



LEGENDE:

- Bauabschnitt BA 1
- Bauabschnitt BA 2
- Bauabschnitt BA 3a
- Bauabschnitt BA 3b
- Bauabschnitt BA 4
- Bauabschnitt BA 5

Bauabschnitte

"Steinanger" tauglich ?



Gebaute Beispiele

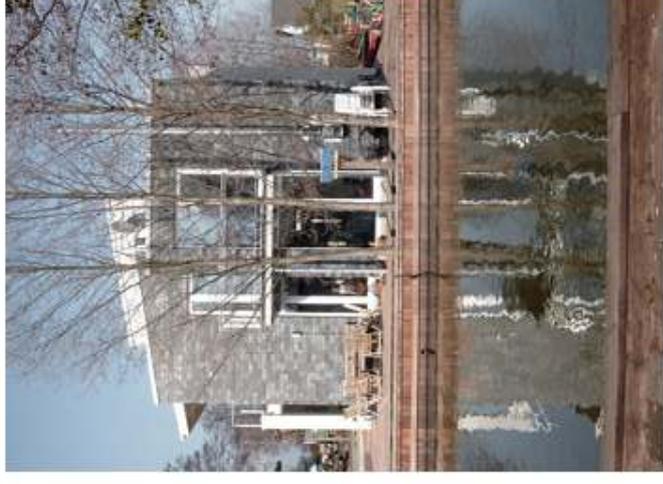


"Wohnen am Wasser"

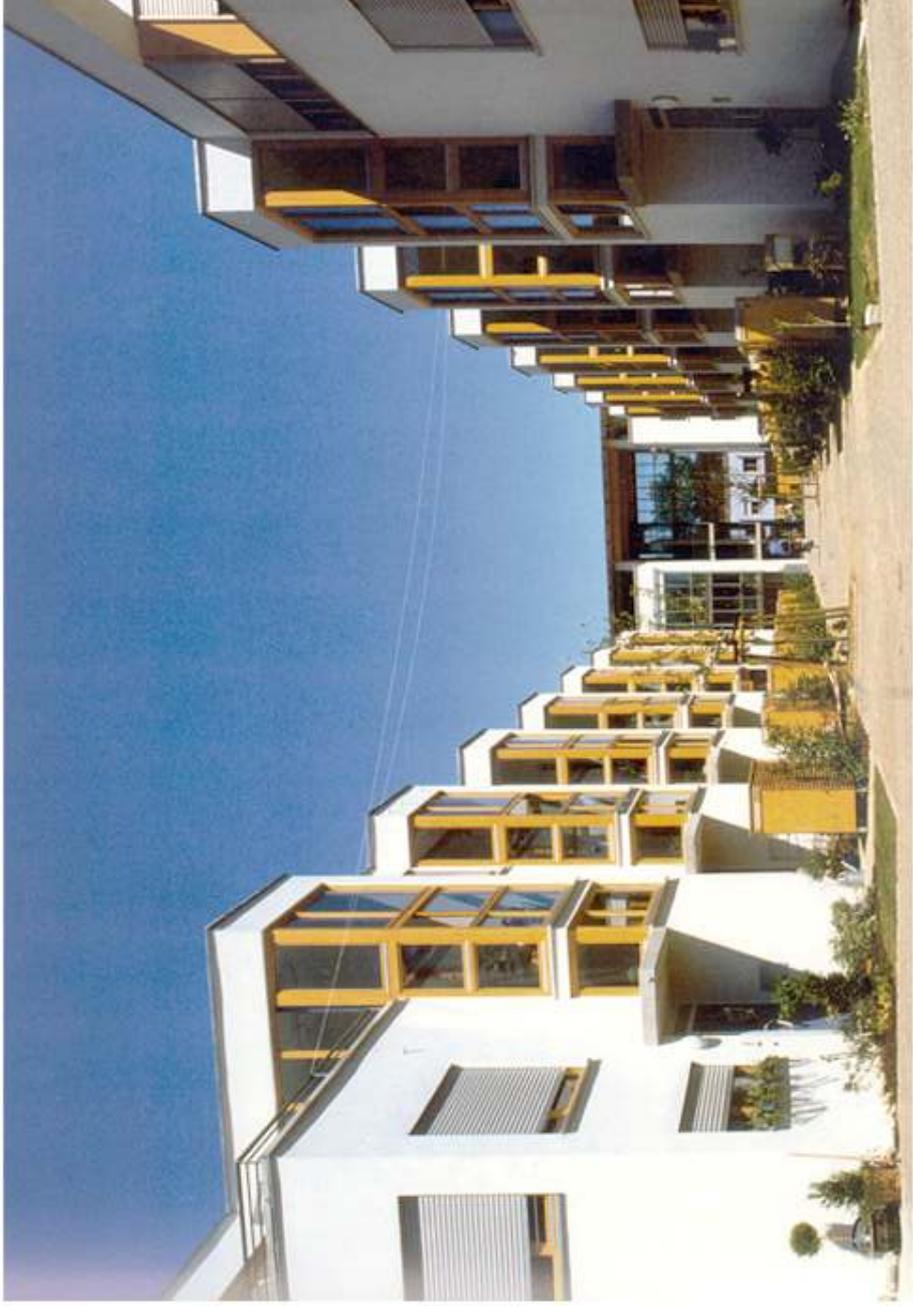
Gebaute Beispiele



"Wohnen am Wasser"



Gebaute Beispiele



Verdichtetes Wohnen mit verkehrsfreier
Wohnstraße

"Wohnen an der Graff"

Gebaute Beispiele



Seniorenwohnanlage

"Wohnen an der Graft"

Gebaute Beispiele



Reihenhäuser

"Wohnen an der Graff"

Gebaute Beispiele



"Wohnen an der Graff"

Luftbild

AAD

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN



"Wohnen an der Graff"

Blick zwischen die Häuser



"Wohnen an der Graff"

Blick Richtung Weser

	Wohnen im Park		Wohnen am Wasser		Wohnen an der Graff	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Bruttobauland	48.600	100	48.600	100	48.600	100
Nettowohnbauland	34.400	71	31.200	64	31.700	65
Verkehrsfläche	4.000	8	3.700	8	4.900	10
Öffentl. Grün- und Wasserfläche gesamt	4.600	10	8.000	16	6.200	13
Straßenbegleitgrün mit Baumbestand	4.250		4.250		4.250	
Grün- und Wasserfläche Innenbereich, Spielplatz (je 300m ²)	350		3.750		1.950	
Öffentl. Parkplatz im Norden	3.500	7	3.400	7	3.500	7
Parkplätze neu	2.100	4	2.300	5	2.300	5
Bruttogrundfläche Wohngebäude	6.550		6.230		5.700	
Geschossfläche	17.380		15.339		11.914	
Öffentliche Stellplätze Drift und Hartler Str. (Anzahl)		120		120		120
Wohneinheiten:	86-103	Geschos.	93-100	Geschos.	96-123	Geschos.
EFH/DHH	19	II	18	I	28	II
Reihenhäuser	30	II	12	II	14	II
MFH Stadtvillen	21	II	36	III	35	III
Senioren/ Generationswohnen	16	III	27	III	21	III

Städtebauliche Werte der Entwurfsvarianten, Circa-Werte, gerundet



© copyright bei AAD

W. Hein, H. Stuve & Partner
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Rintelner Straße 8, 31683 Obernkirchen

Tel. 0 57 24/95 11 - 0, Fax - 10

e-mail: aad-obernkirchen@aad-architekten.de

Internet: www.aad-architekten.de

Wolfgang Hein
Heinfried Stuve
Stefan Brinkmann
Britta Jürgens
Martina Maskus
Gabriele Schmidt
Christian Vogelsang
Verena Michalek
