



# Protokollauszug

aus der  
22. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr  
vom 13.10.2015

---

öffentlich

## **Top 5.2 Auswertung des Wettbewerbsverfahrens "Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim"**

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) informiert anhand einer Präsentation (wird dem Protokoll als Anlage beigelegt) über das durchgeführte städtebauliche Gutachterverfahren „Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim“ und dessen Ergebnis.

Auf Rückfragen und Hinweise verschiedener Ausschussmitglieder geht Herr Goetzmann ein. So teilt er aus der Diskussion über das städtebauliche Konzept im Gestaltungsrat mit, dass nicht die Reproduktion von Siedlungsbau mit neuen Mitteln beabsichtigt ist, sondern eher eine individuelle Struktur. Vielmehr soll eine Differenzierung erfolgen, die eine kleinteilige Entwicklung hergibt und nicht nur Wohnen. So ist z.B. um den Anger herum eine Nutzungsmischung vorgesehen. Dabei gilt es den Anspruch auszuloten, was wirklich gemacht werden kann.

Frau Reimers äußert, dass aus ihrer Sicht die Durchgrünung gelungen ist; ebenso die Lösung des ruhenden Verkehrs und die Anbindung an entscheidende Punkte. Das Ergebnis dieses Gutachterverfahrens müsse sich nachher in einem Bebauungsplanverfahren widerspiegeln.

Frau Hüneke hält die entstandenen Erlebnisräume für positiv. Sie merkt an, dass das Ergebnis dieses Verfahrens sich nicht nur im Bebauungsplanverfahren, sondern auch bei der Baugenehmigung wiederfinden müsse.

Herr Goetzmann antwortet auf die Frage von Herrn Jäkel, dass die Bäume in den Innenhöfen neu zu pflanzen sind.

# Gutachterverfahren Heinrich-Mann-Allee/ Kolonie Daheim

(02 / 2014 – 06 / 2014)

## Ausgangssituation



- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
- ehemaliges Straßenbahndepot
- Tennisanlage
- steigender Wohnraumbedarf
- städtebauliches Konzept
- Anregung des Gestaltungsrates

## Rahmenbedingungen (vorgestellt im SBV-Ausschuss am 10.12.2013)



- urbanes Wohnquartier
- gewerbliche Bebauung an der H.-M.-Allee
- drei Bauabschnitte
- Grünbestand
- Kolonie Daheim
- Humboldt – Gymnasium

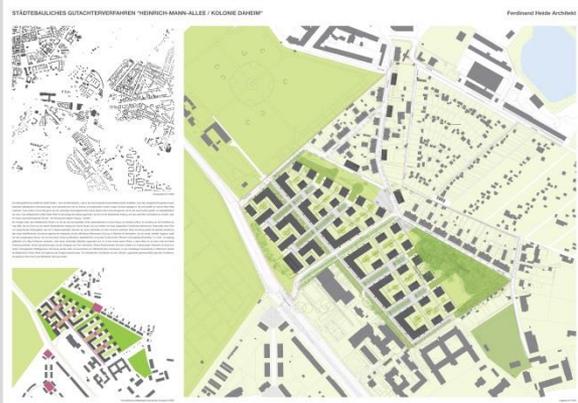
## Ablauf des Gutachterverfahrens

Ortsbegehung und Rückfragetermin	02 / 2014
Zwischengespräch mit den Planungsbüros	03 / 2014
Workshop zur Präsentation der Ergebnisse	04 / 2014
Endpräsentation – 1. Preisträger	05 / 2014

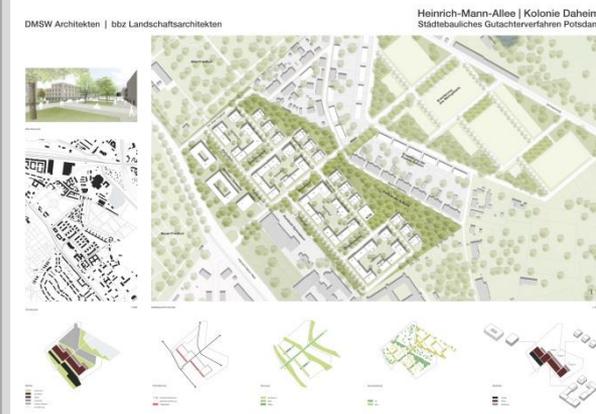
## Ergebnisse



Müller Reimann Architekten (1. Preisträger)



Ferdinand Heide



DMSW Architekten



Strohe Ullrich Architekten



brh Architekten + Ingenieure GmbH



Spath + Nagel

## Bewertung der städtebaulichen Qualitäten



Städtebauliches Gutachterverfahren  
Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim  
Lageplan M 1:1000

- klare Baufelder
- urbaner Charakter
- Höhenkonzept
- Fassung des Schulstandorts
- klares Erschließungssystem
- Antwort auf Kolonie Daheim
- Schaffung eines Grünzugs
- Detailbetrachtungen

# Vertiefung Städtebauliches Konzept Heinrich-Mann-Allee/ Kolonie Daheim

(08 / 2014 – 06 / 2015)

## Anger

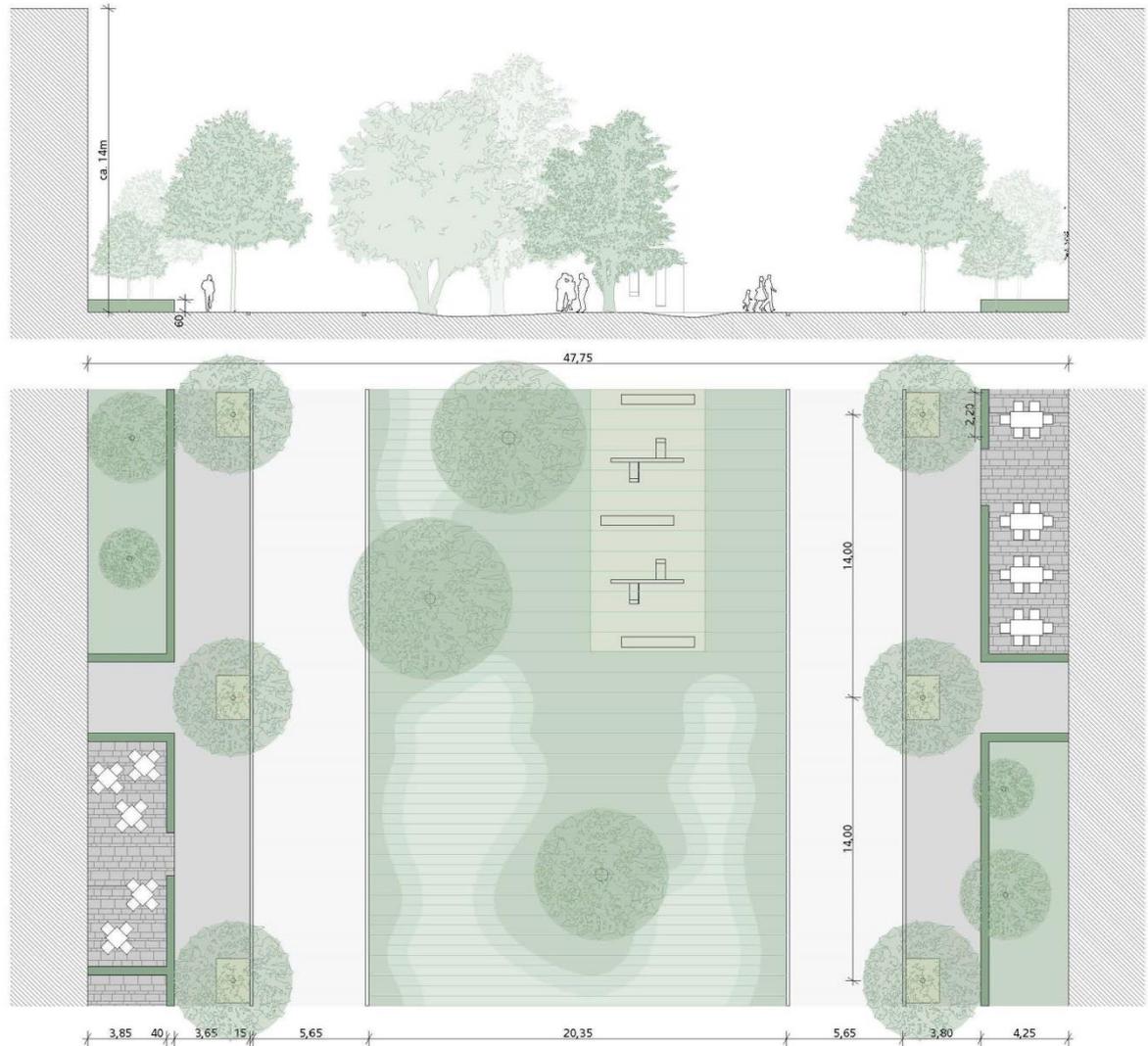
Naturnahe Gestaltung  
als „Grüne Mitte“

Einfassung des Angers  
mit Platanenreihen

Belebung des Angers  
durch Mischnutzungen  
der Gebäude



## Anger



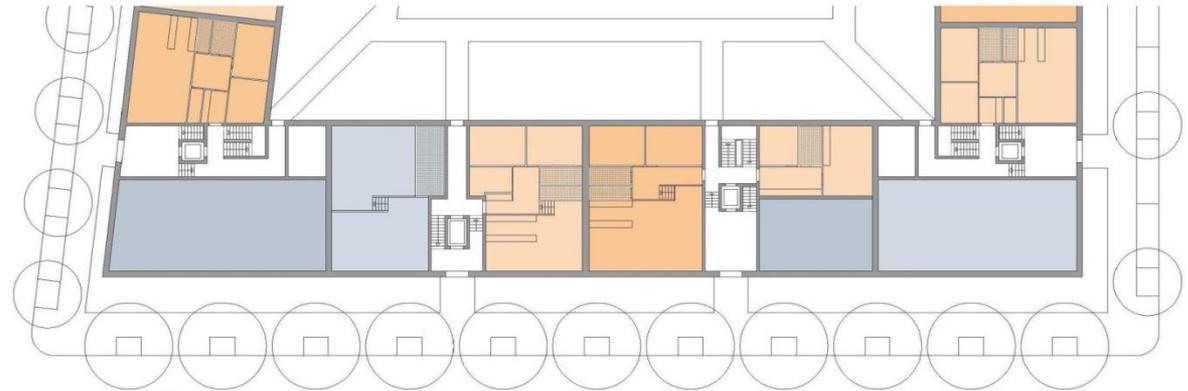
Feuchte Wiesenbereiche  
mit Weiden und Erlen

Spiel- und Aufenthalts-  
Bereiche

Terassen zum Anger

## Anger

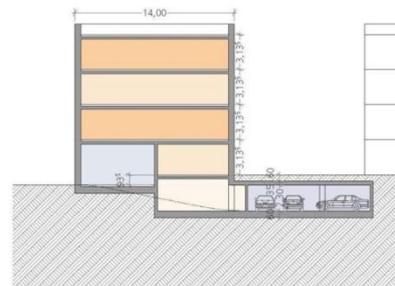
Mischnutzung von  
Wohnen und Gewerbe



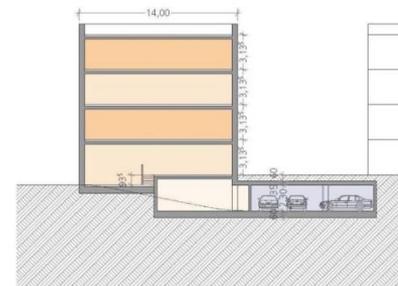
Grundriss EG mit möglichen Nutzungen

M 1:300

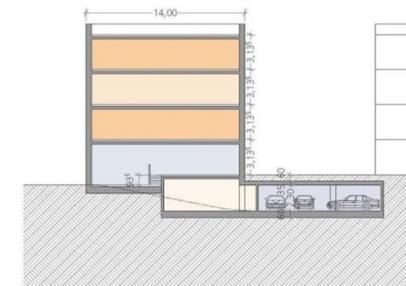
Unterbauung mit  
Tiefgaragen



Schnitt mit Gewerbe an der Straße und Wohnen zum Hof



Schnitt mit durchgestecktem Wohnen



Schnitt mit durchgestecktem Gewerbe

M 1:300

## Innenhöfe

Grüne Hofflächen mit  
Spielmöglichkeiten

Individuelle Gestaltung  
der einzelnen Höfe

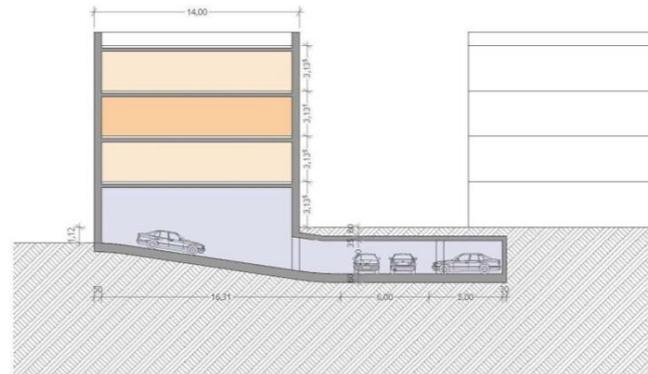


## Innenhöfe

Unterbauung der  
Blockbereiche mit  
Tiefgaragen

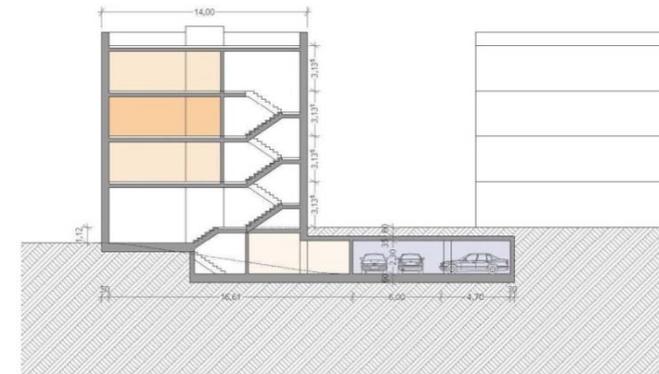


## Innenhöfe



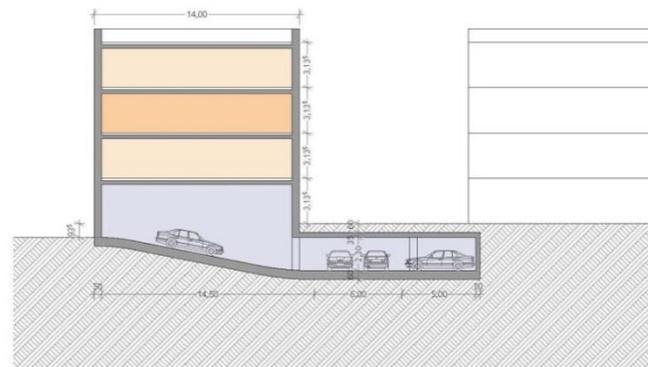
Schnitt mit 15% Rampe

M 1:250



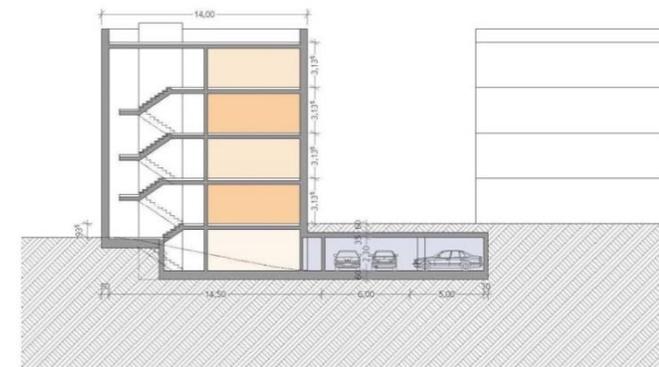
Schnitt Treppe am Hof

M 1:250



Schnitt mit 20% Rampe

M 1:250



Schnitt Treppe an der Straße

M 1:250

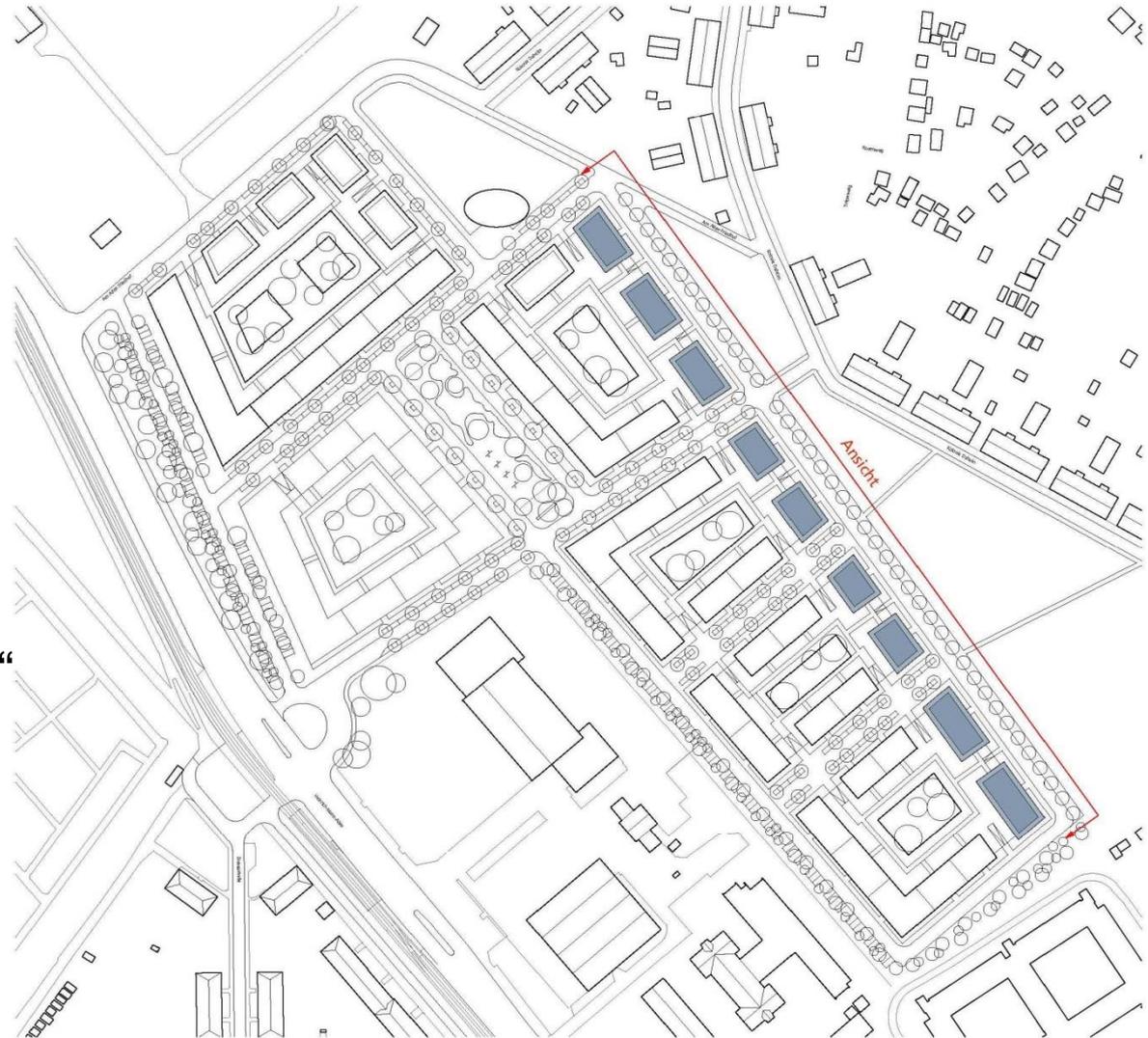
## Tiefgaragen – Gebäudeschnitt

## Bebauungskante am Park

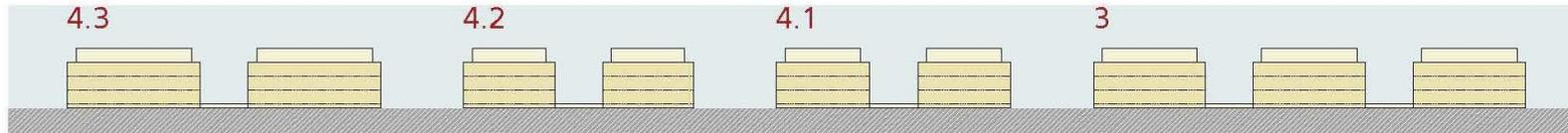
Pendant zur Kolonie  
Daheim

Lage am „Kiezwäldchen“

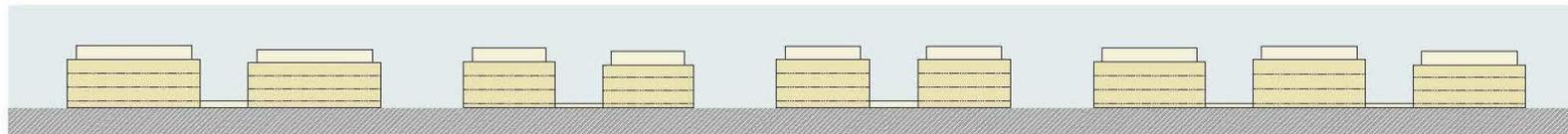
Gestalterisch wichtige  
Raumkante  
(sog. „Perlenkette“)



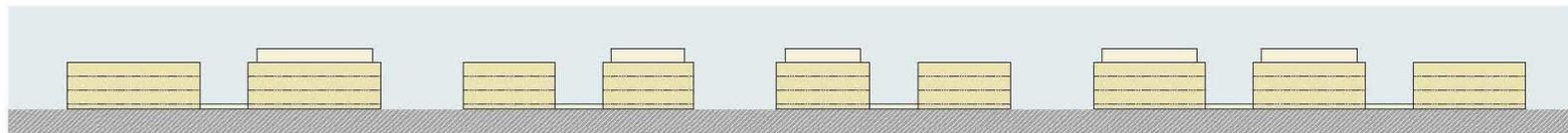
## Bebauungskante am Park - Höhenentwicklung



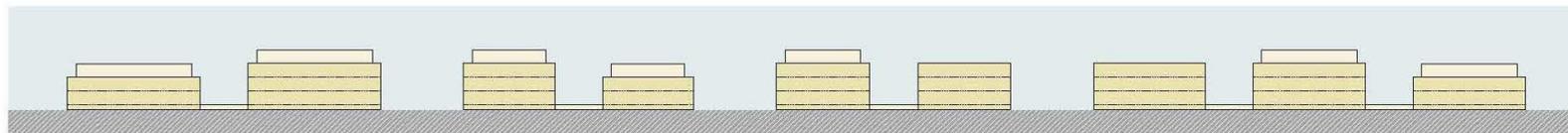
Ausgangssituation: gleiche Geschossanzahl, gleiche Geschosshöhe



gleiche Geschossanzahl, unterschiedliche Geschosshöhen

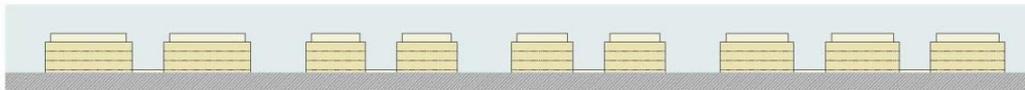
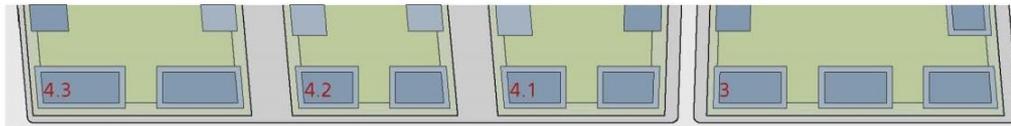


teilweise Entfall Staffelgeschoss

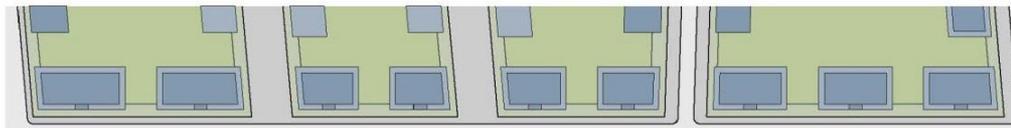


unterschiedliche Geschossigkeiten, teilweise Entfall Staffelgeschoss

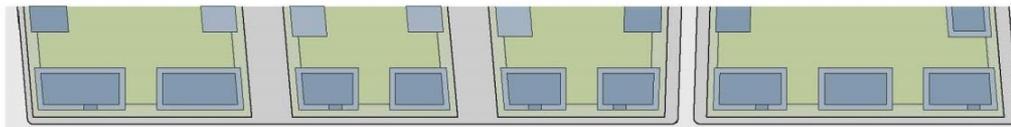
## Bebauung am Park - Ausbildung des Staffelgeschosses



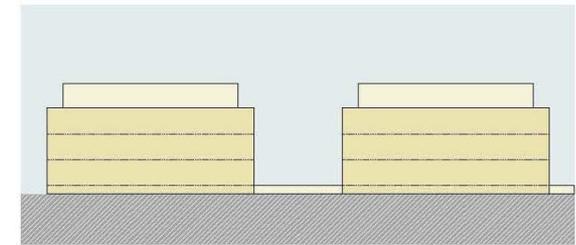
Ausgangssituation: umlaufendes Staffelgeschoss, Rücksprung 2m



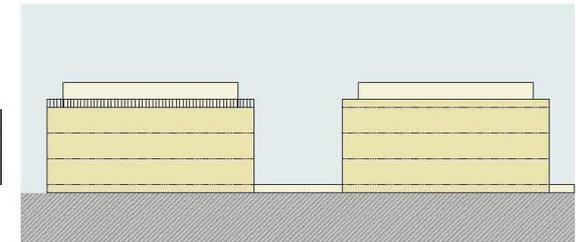
bündiges Fortführen der Außenwand EG-2.OG im Staffelgeschoss auf einer Breite von 4,5m zur Integration von außenliegenden Kernen, jeweils mittig des Hauses



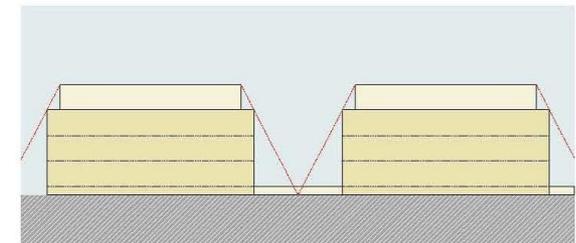
bündiges Fortführen der Außenwand EG-2.OG im Staffelgeschoss auf einer Breite von 4,5m zur Integration von außenliegenden Kernen, unregelmäßige Verteilung, den jeweiligen Grundrissen folgend



Ausgangssituation: Staffelgeschoss springt um 2m zurück



Absturzsicherung Staffelgeschoss als Brüstung oder Geländer



Staffelgeschoss springt entsprechend den Abstandsflächen zurück

## Straßenprofile

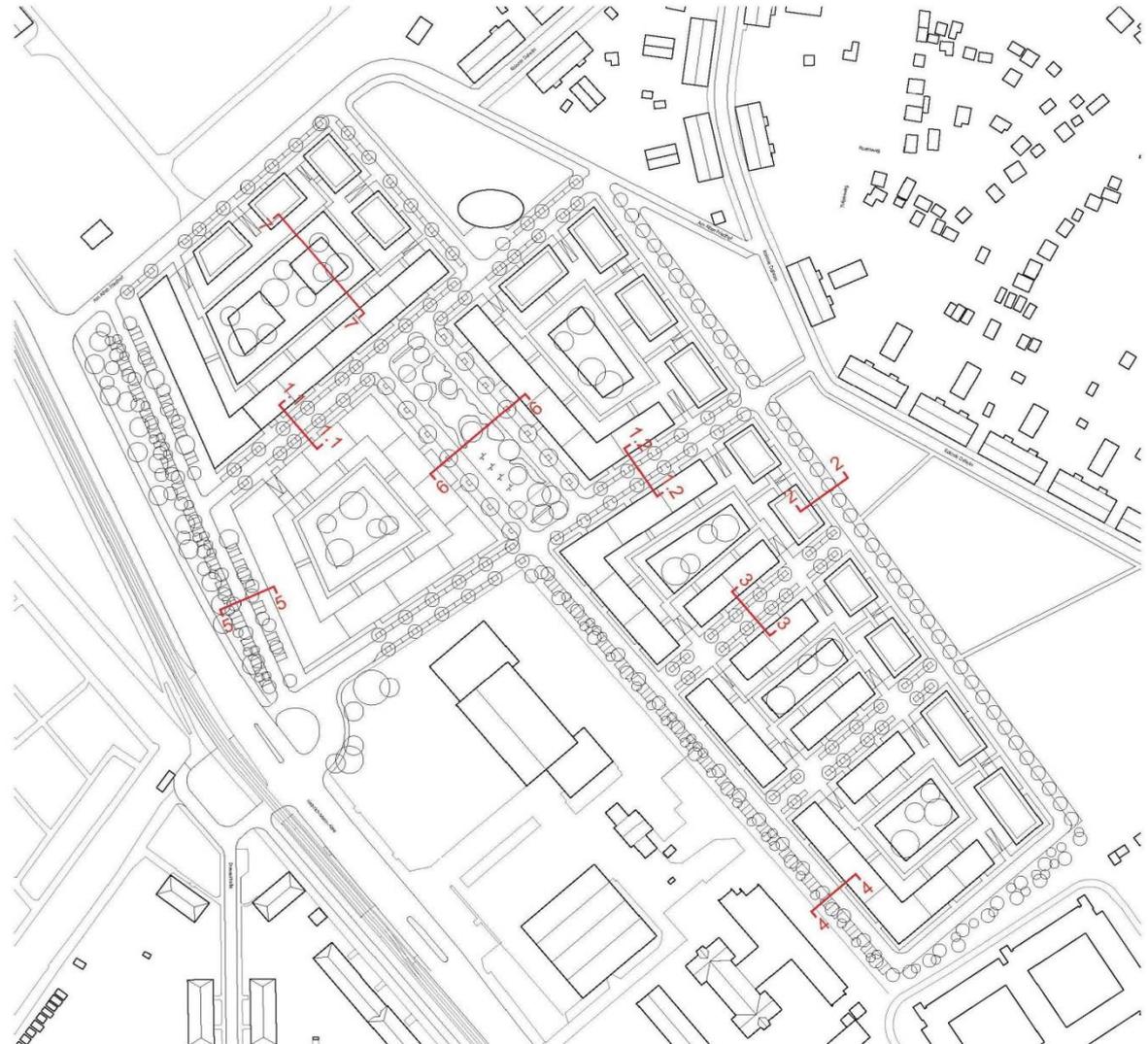
Haupterschließung

Nebenerschließung

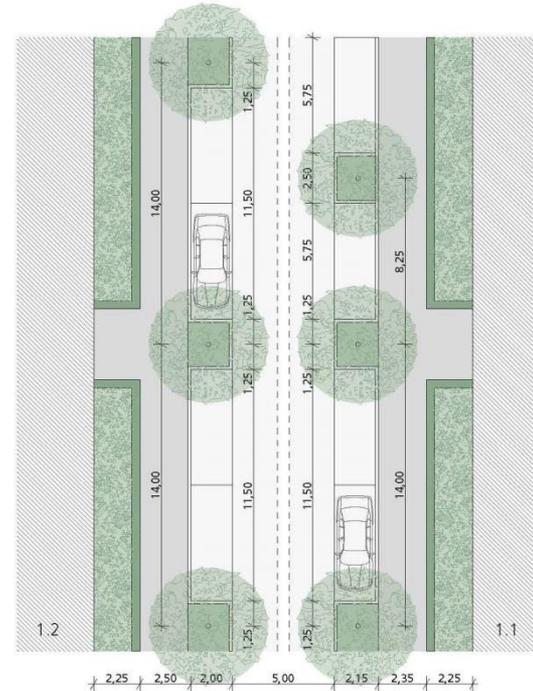
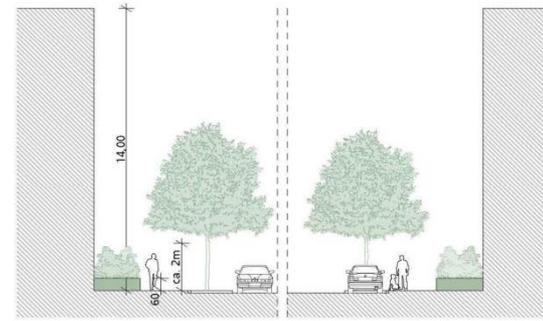
Stellplätze

Vorgärten

Anger



## Profil der HAUPTerschließungsstraße mit Alleecharakter



1.1 / 1.2. Regelstraßenprofil

## Allgemeines Fazit

- Formulierung von **Rahmenbedingungen** für das zu entwickelnde städtebauliche Konzept
- Gegenüberstellung und Bewertung von **alternativen Lösungen** für die städtebauliche Gestaltung eines Plangebietes
- **Professionelle Beurteilung und Anregungen** zu den städtebaulichen Konzepten durch verschiedene Fachprofessoren sowie Gestaltungsrat, Auswahl des 1. Preisträgers
- vertiefende Betrachtung von städtebaulichen **Detaillösungen**
- **kritische Gegenprüfung** der Festsetzungen des Bebauungsplans

- **HOHE STÄDTEBAULICHE QUALITÄT** -

## Weiterer Ablauf

- Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte bis Ende 2015/ Anfang 2016
- kritische Gegenprüfung der Gewährleistung der erarbeiteten Prinzipien durch das Büro Müller Reimann Architekten anhand von „Negativ-Entwürfen“
- Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bis ungefähr 2017

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !