Projektstudie
Quartier an der Jugendherberge

Auftraggeber

BGW Lindlar
Borromäusstr. 1
51789 Lindlar

Planer

F & G Geddert Architektur & Städtebau
Flurstr. 11 40235 Düsseldorf
t. 0211 43 71 56- 0
web: www.geddert-architekten.de

Plus 4930 Planungsgesellschaft mbH
Berlin - Düsseldorf
t. 030 616 268 20
web: www.p4930.de

Stand **14.06.2021**

01.3 00 Luftbild B-Plan Gebiet

04 Visualisierung - B-Plan aktuell - erweitert 96 EFH

Stand **14.06.2021**

AUFGABENSTELLUNG

Planung auf Grundlage des aktuellen B-Plans

- Erstellung eines Bebauungskonzepts das eine Bebauung mit Durchmischung der Wohnformen auf Grundlage des B-Plans Entwurfs ermöglicht und das östliche Grundstück einbezieht.

Neue Überplanung des Gebiets

- Erstellung eines alternativen Bebauungskonzepts welches die formulierten Ziele berücksichtigt. Ggf. als Regionale - Projekt.

ZIELE

Städtebau

- Öffnung des Baugebiets zur bestehenden Bebauung
- Anbindung des Kindergartens durch Geh-und Radweg
- Vermeidung von stärkerem Verkehr um das Schulzentrum
- Erhalt der Böhler Straße

Wohnformen

- Durchmischung verschiedener Wohnanforderungen: Einfamilienhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus
- Angebot von bezahlbarem Wohnraum
- Demographische Durchmischung ermöglichen
- Freiräume wie Parkanlagen, Spielplätze, Gemeinschaftsgärten

Ökologie

- Erdwärme und Photovoltaik ermöglichen
- Dachbegrünung, Begrenzungen Natursteinmauern und Hecken.
- Vermeidung von Versiegelung des Bodens in den Gärten
- Bepflanzung mit Straßenbäumen

Mobilität

- Nachhaltige Mobilitätsangebote wie E-Mobilität, Anbindung ÖPNV, Radwege

Wohnumfeld

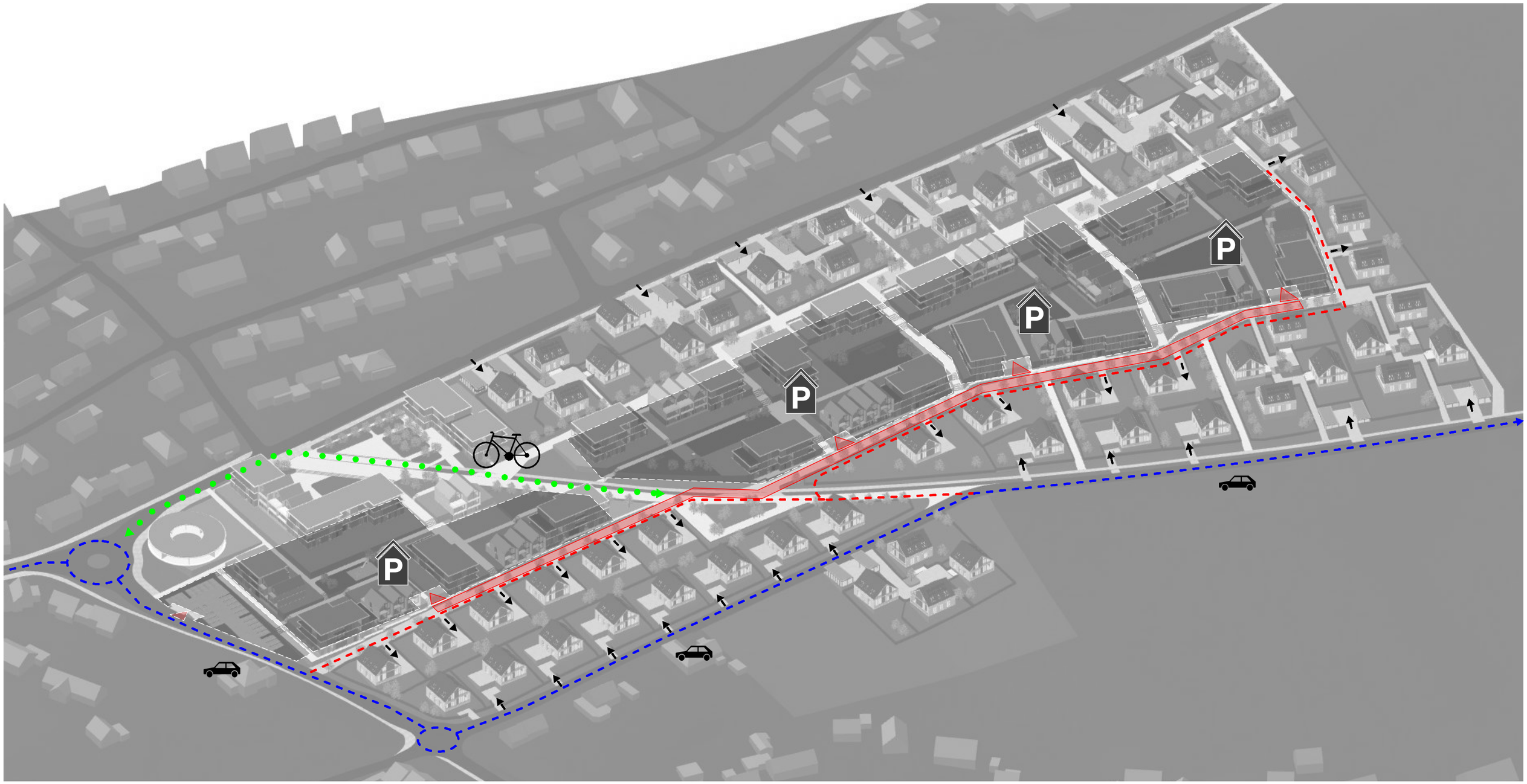
- Integration einer angepassten Nahversorgung

V2.05 Neuplanung "grünes Band" Lageplan - V 2.1 *Böhler Str. mit Shared Space Konzept*

Stand **14.06.2021**

V2.06 Neuplanung 3D "grünes Band" - V 2.1 *Verkehrsführung entspricht B-Plan Entwurf*

Stand **14.06.2021**



Neue Variante, jedoch Verkehrsführung entsprechend B-Plan Entwurf mit
Kreisverkehren und keinem Durchfahrtsverkehr über die Böhler Str.

Die Böhler Straße kann so zum Teil als Shared Space (grün markiert)
weitergeführt werden und verbindet beide Teile des Quartiers niedrigschwellig.

V2.04 Grünes Band - Haupterschließung - V 2.1 *Böhler Str. mit Shared Space Konzept*

Stand **14.06.2021**

LEITLINIEN:

OPTIMIERTES VERHÄLTNIS DICHTE ZU VERSIEGELUNG

MOBILITÄTSKONZEPT

DURCHMISCHUNG

KURZE WEGE

ANBINDUNG AN ORTSKERN

Jede Wohnung verfügt über einen Garten

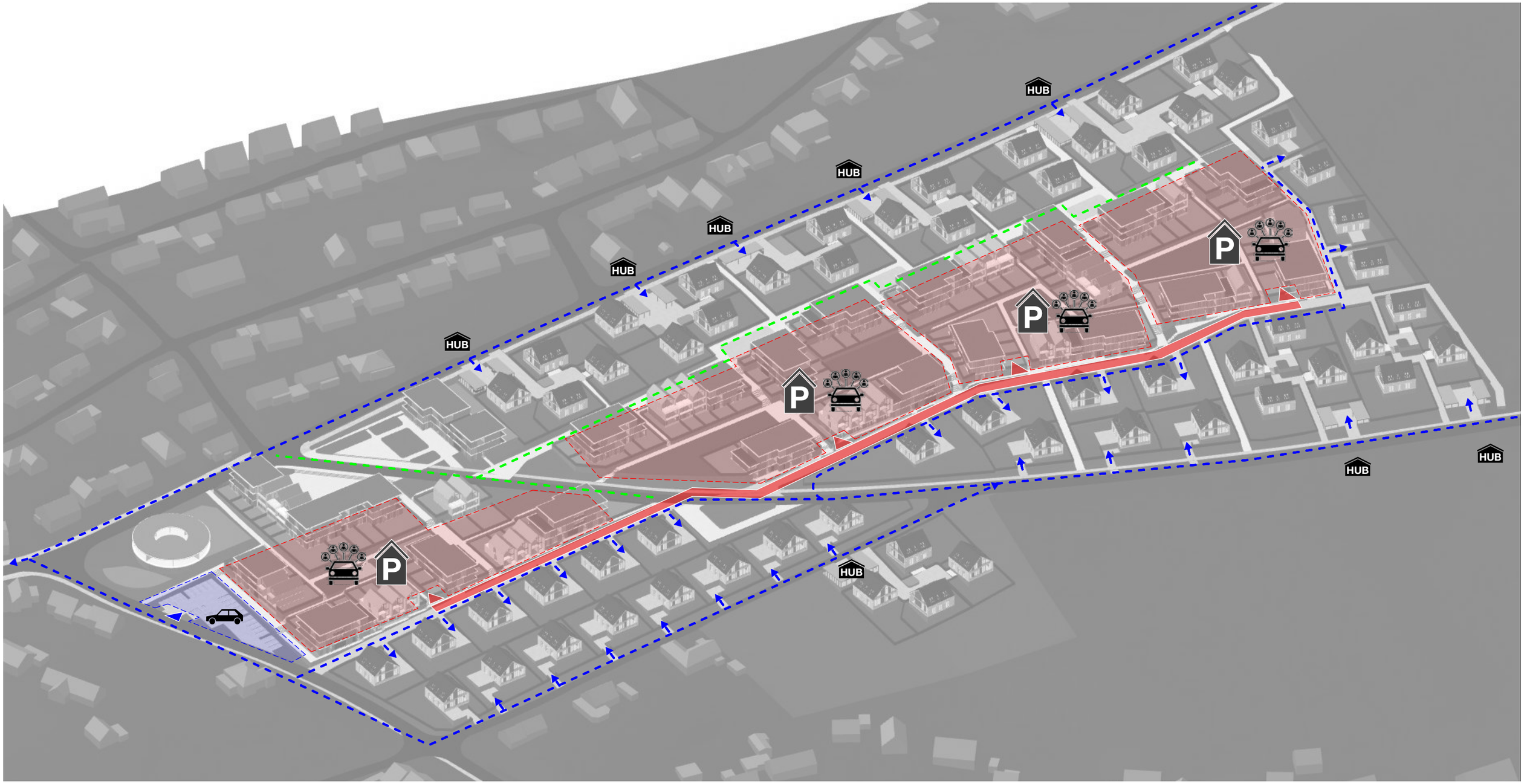
- private Erdgeschoßgärten
- Gemeinschaftsgärten
- Spielplätze
- Gründacher
- Möglichst geringe Versiegelung von Flächen

V2.07 Grünes Band - Grüne Mitte aus Park und Gärten

Stand **14.06.2021**

V2.10 Grüner Hof - Spielplätze

Stand **14.06.2021**



Erschließung motorisierter Individualverkehr

Erschließung shared space; Vorrang für Fußgänger und Fahradverkehr, Lieferdienste und Lastentransporte

Erschließung Tiefgaragen

Das "Mini Hub"
- *dezentrale Stellplätze für 8 PKW*
- *Schnelladestation für Autos und E-Bikes*

Parkplatz für Kita und öffentlichen Platz

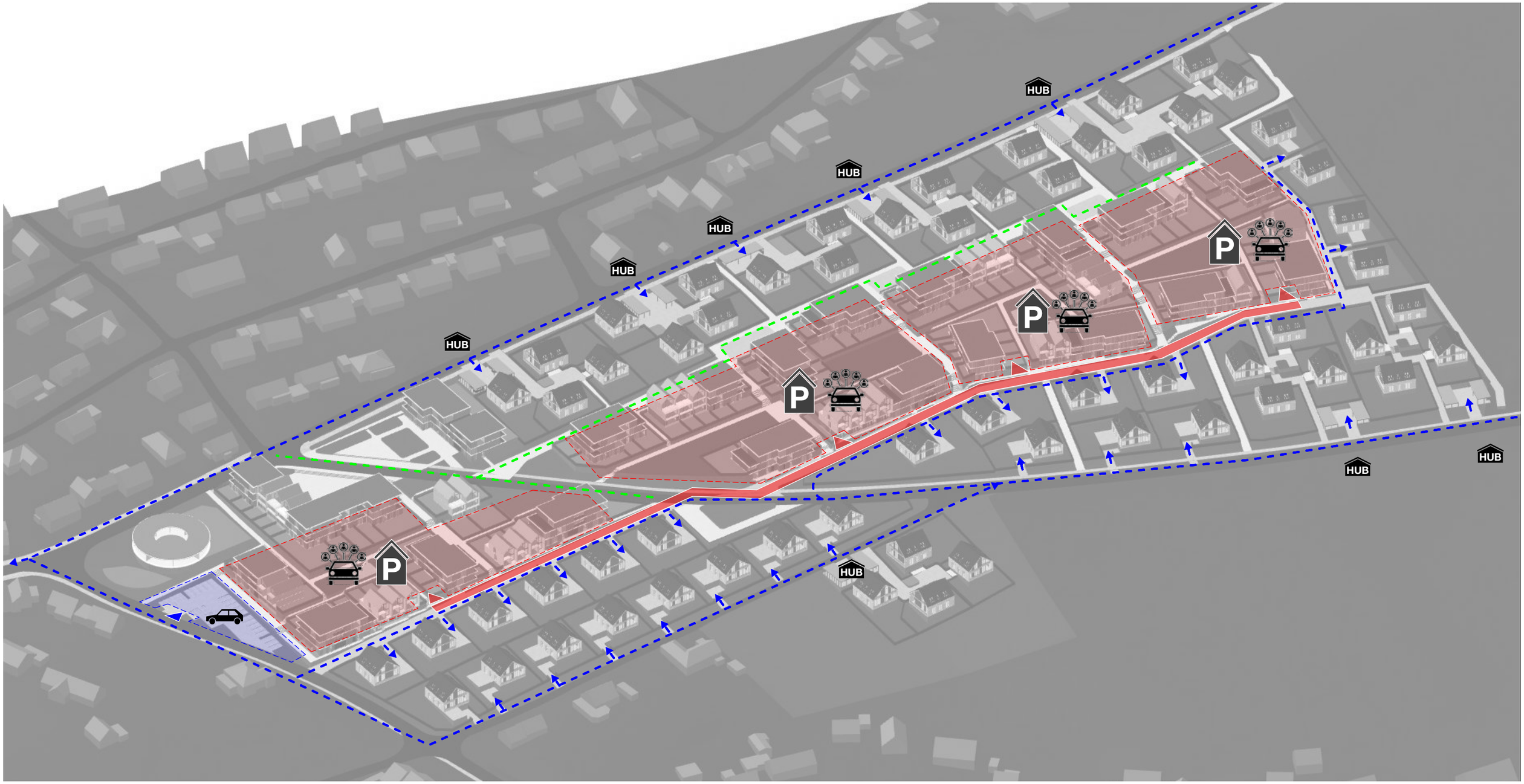
Tiefgarage
- *Tiefgarge für private PKW*
- *Direkter barrierefreier Anschluss aller Geschosswohnungen und Reihenhäuser*
- *Carsharing*
- *Leih- und Lastenfahrräder*
- *E-Scooter*

V2.12 Ruhender Verkehr: Tiefgarage/ Parkplätze

Stand **14.06.2021**

V2.13 Rendering Erschließungsstraße

Stand **14.06.2021**



Erschließung motorisierter Individualverkehr

Erschließung shared space; Vorrang für Fußgänger und Fahradverkehr, Lieferdienste und Lastentransporte

Erschließung Tiefgaragen

HUB

Das "Mini Hub"
- dezentrale Stellplätze für 8 PKW
- Schnelladestation für Autos und E-Bikes

Parkplatz für Kita und öffentlichen Platz

P

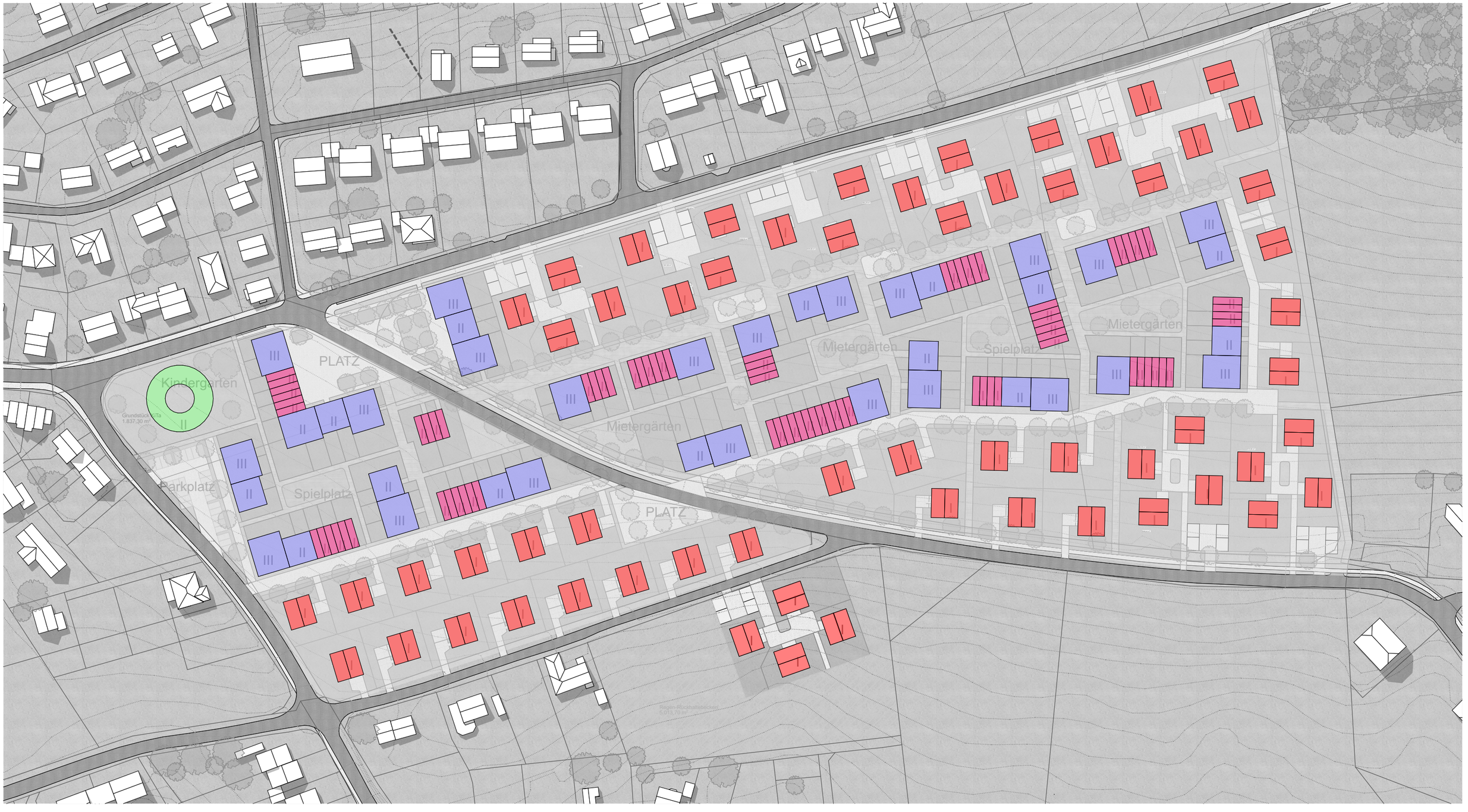
Tiefgarage
- Tiefgarge für private PKW
- Direkter barrierefreier Anschluss aller Geschosswohnungen und Reihenhäuser
- Carsharing
- Leih- und Lastenfahrräder
- E-Scooter

V2.14 Ruhender Verkehr: Tiefgarage/ Parkplätze

Stand **14.06.2021**

V2.15 Rendering Shared Space

Stand **14.06.2021**



Wohneinheiten

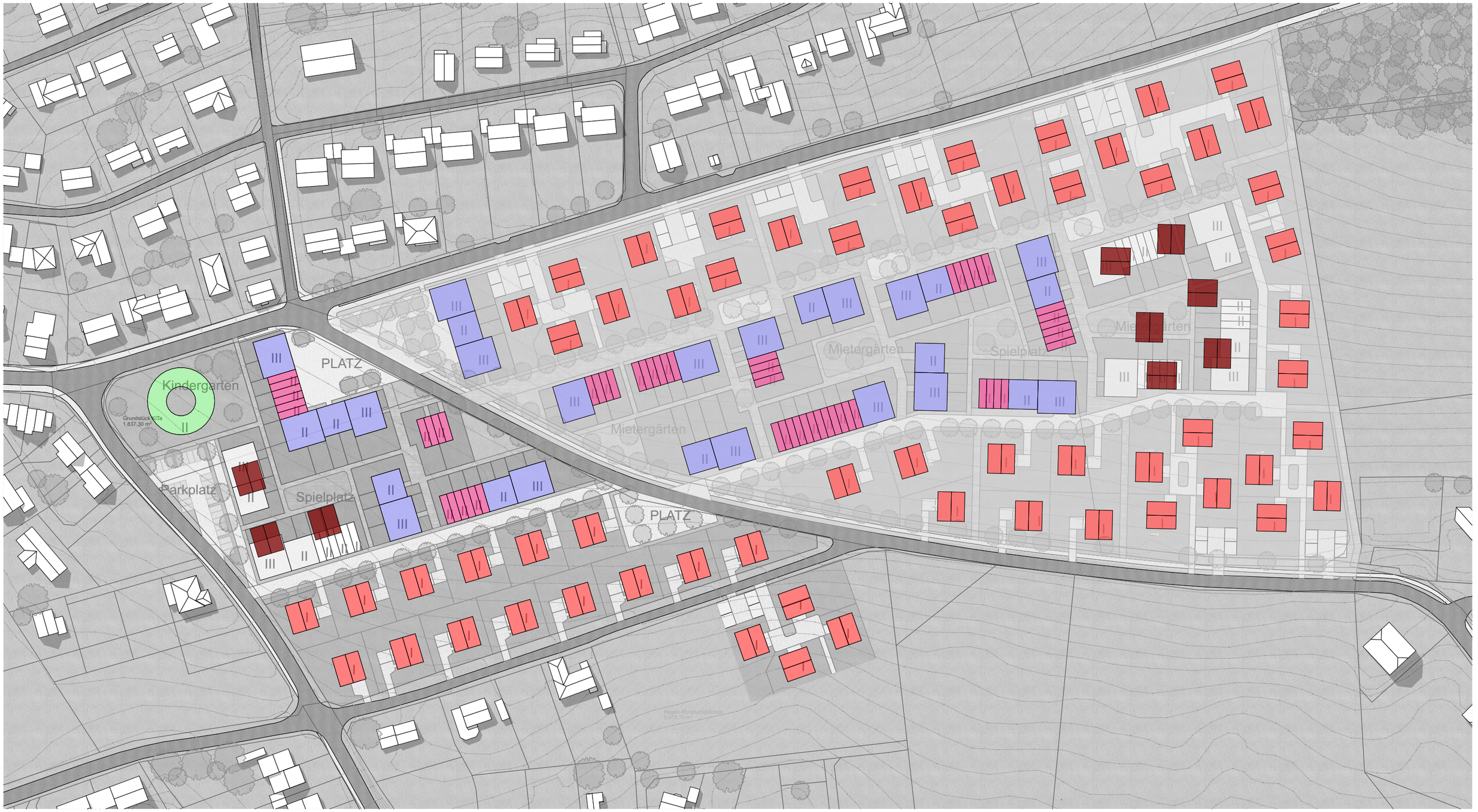
- ***- 60*** *Einfamilienhäuser*
- ***- 40*** *Reihenhäuser*
- ***- 176 WE*** *Geschoßwohnungsbau*
- ***- 1*** *Kita*

Grundstücksgrössen EFH

- ***- ca. 650 qm*** *Grundstücke*

V2.16 Wohneinheiten

Stand **14.06.2021**



Um auf aktuelle Bedürfnisse und die Nachfrage flexibel reagieren zu können, können einzelne "Schollen" aus dem grünen Band auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern umgestellt werden, ohne die Gesamtkonzeption zu beeinträchtigen.

Wohneinheiten

	- 72	*Einfamilienhäuser*
	- 29	*Reihenhäuser*
	- 132 WE	*Geschoßwohnungsbau*
	- 1	*Kita*

Grundstücksgrössen EFH

	- ca. 650 qm	*Grundstücke*

V2.17 Wohneinheiten Geschoßwohnungen reduziert

Stand **14.06.2021**

Varianten Vergleich Wohnungen

	1a B-Plan vorige Planung	**1b** B-Plan erweitert	**2a** Grünes Band bestehende Straßenverbindungen	**2b** Grünes Band Böhl wird Fahrradstraße	**2c** Grünes Band mehr freistehende Einfamilienhäuser
Lageplan					
EFH Gesamt	69	96	100	100	101
davon *Freistehend*	*69*	*96*	*60*	*60*	*72*
davon *Reihenhäuser*	*0*	*0*	*40*	*40*	*29*
MFH Wohneinheiten	0	0	176	176	132
WE Gesamt	**69**	**96**	**276**	**276**	**233**

Wohnungstypen

5 Zimmer Wohnungen

- ab 84m²
- 70% barrierefrei mit Aufzug
- für große Familien
- typisches Einzugsalter 30-55 Jahre

Reihenhäuser

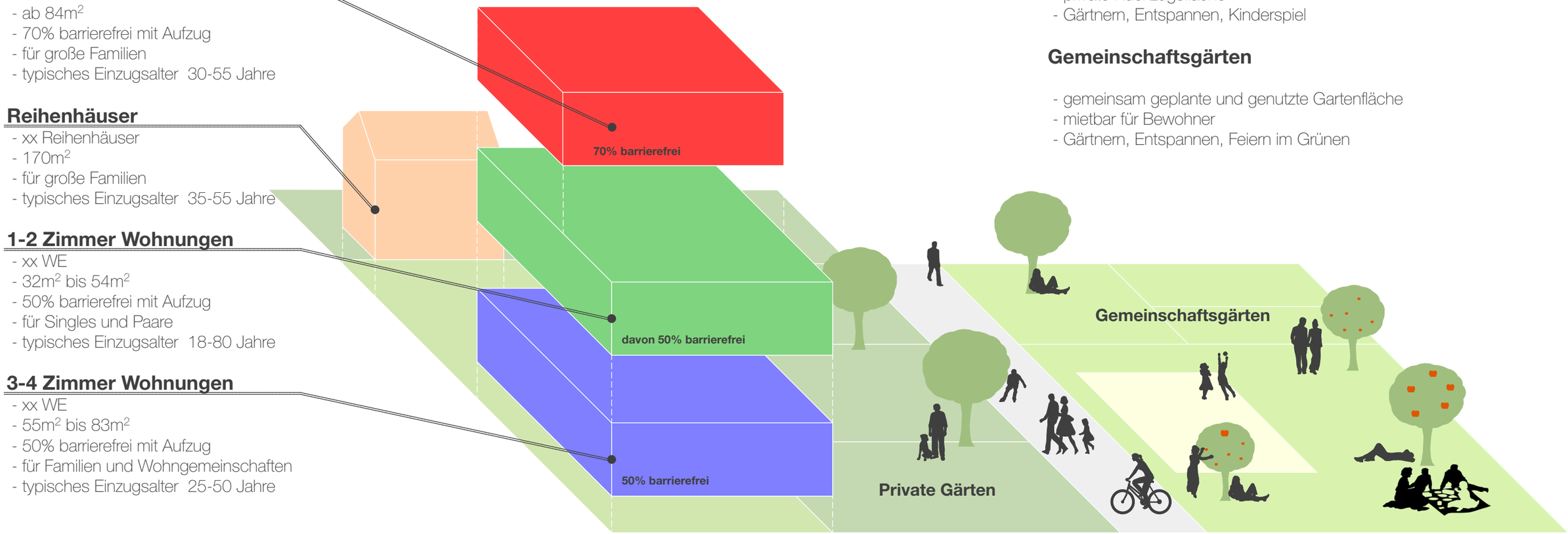
- xx Reihenhäuser
- 170m²
- für große Familien
- typisches Einzugsalter 35-55 Jahre

1-2 Zimmer Wohnungen

- xx WE
- 32m² bis 54m²
- 50% barrierefrei mit Aufzug
- für Singles und Paare
- typisches Einzugsalter 18-80 Jahre

3-4 Zimmer Wohnungen

- xx WE
- 55m² bis 83m²
- 50% barrierefrei mit Aufzug
- für Familien und Wohngemeinschaften
- typisches Einzugsalter 25-50 Jahre



Quartiersgärten

- öffentliche Parks
- private Mietergärten
- Gärten im Eigentum

Parks

- öffentlich gepflegte Grünflächen
- für alle Bewohner
- Spaziergänge, Kinderspiel, Aktivität

Private Gärten

- bei Erdgeschosswohnungen und Reihenhäusern
- private Rückzugsfläche
- Gärtnern, Entspannen, Kinderspiel

Gemeinschaftsgärten

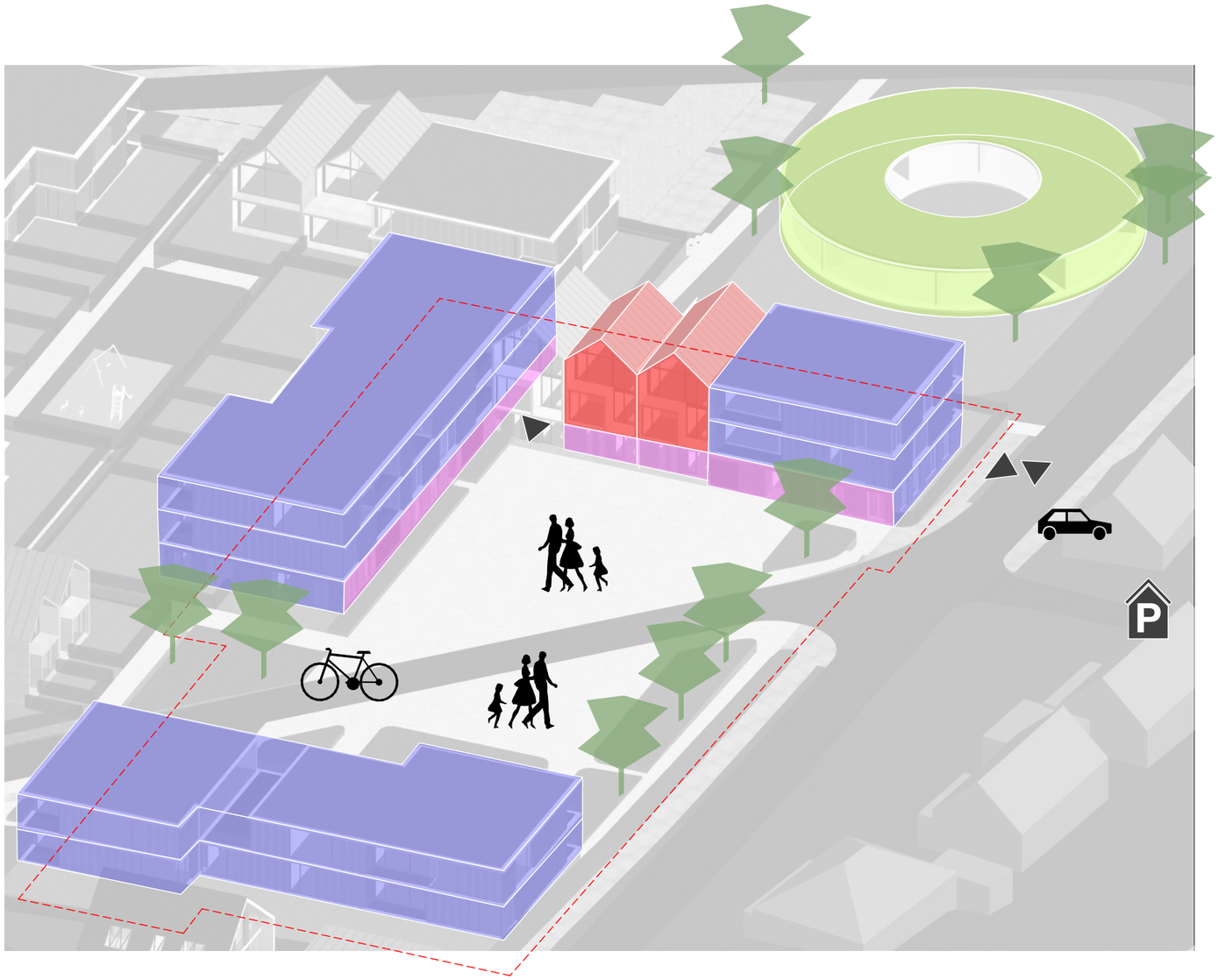
- gemeinsam geplante und genutzte Gartenfläche
- mietbar für Bewohner
- Gärtnern, Entspannen, Feiern im Grünen

öffentliche EG Nutzung

	- 3	*Nahversorgung, Cafe*
	- 3	*EG Nutzung Townhaus Büro, Praxis, etc*
	- 8	*Gemeinschaftsräume / Co-working*
	- 1	*Kita*

V2.19 öffentliche Nutzungen im EG

Stand **14.06.2021**



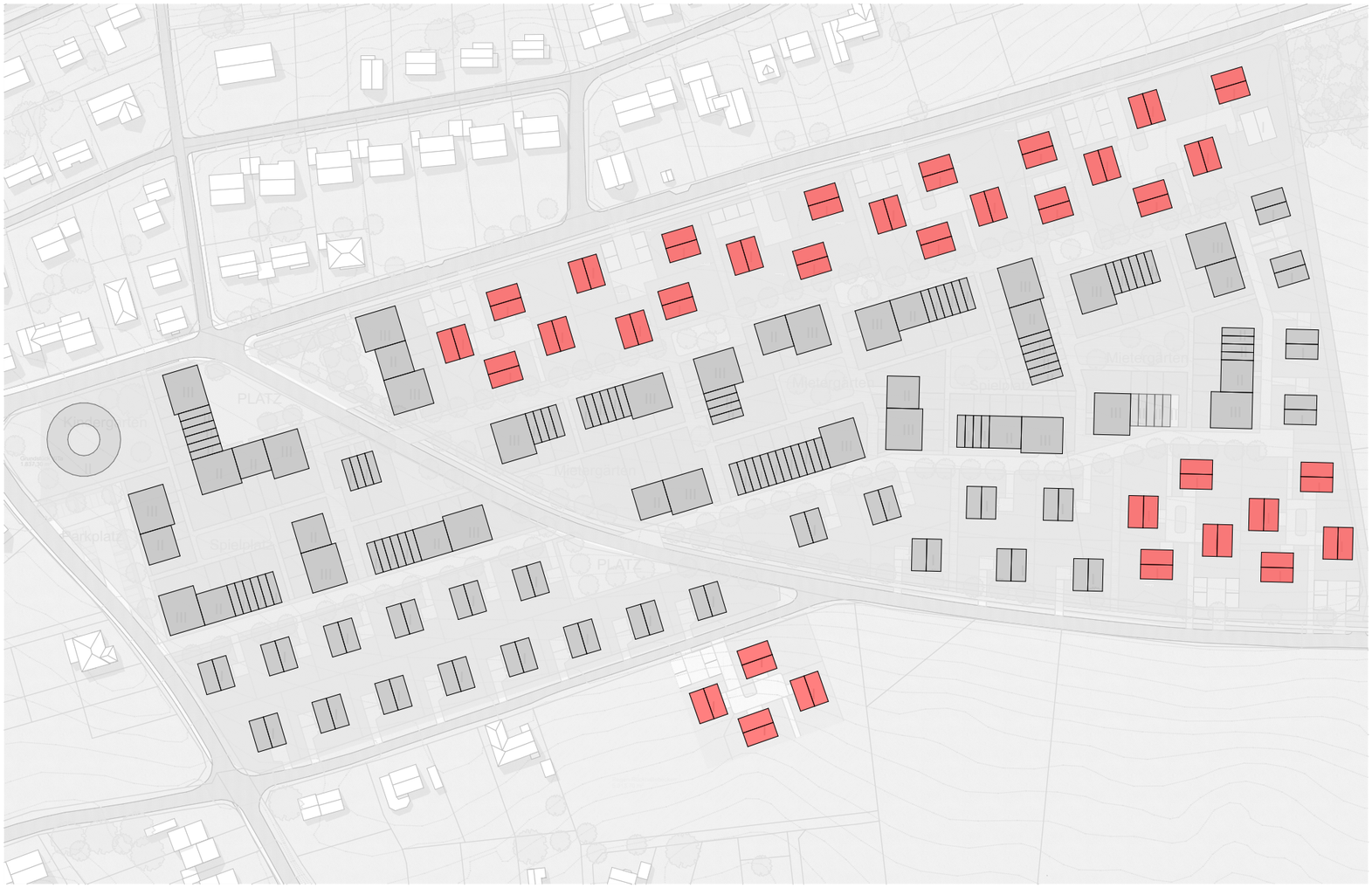
- EG-Zone mit öffentlicher Nutzung als
  Cafe, Nahversorung etc.
- Geschosswohnungen
- Townhaus mit EG-Nutzung als Büro, Praxis etc.
- Kita

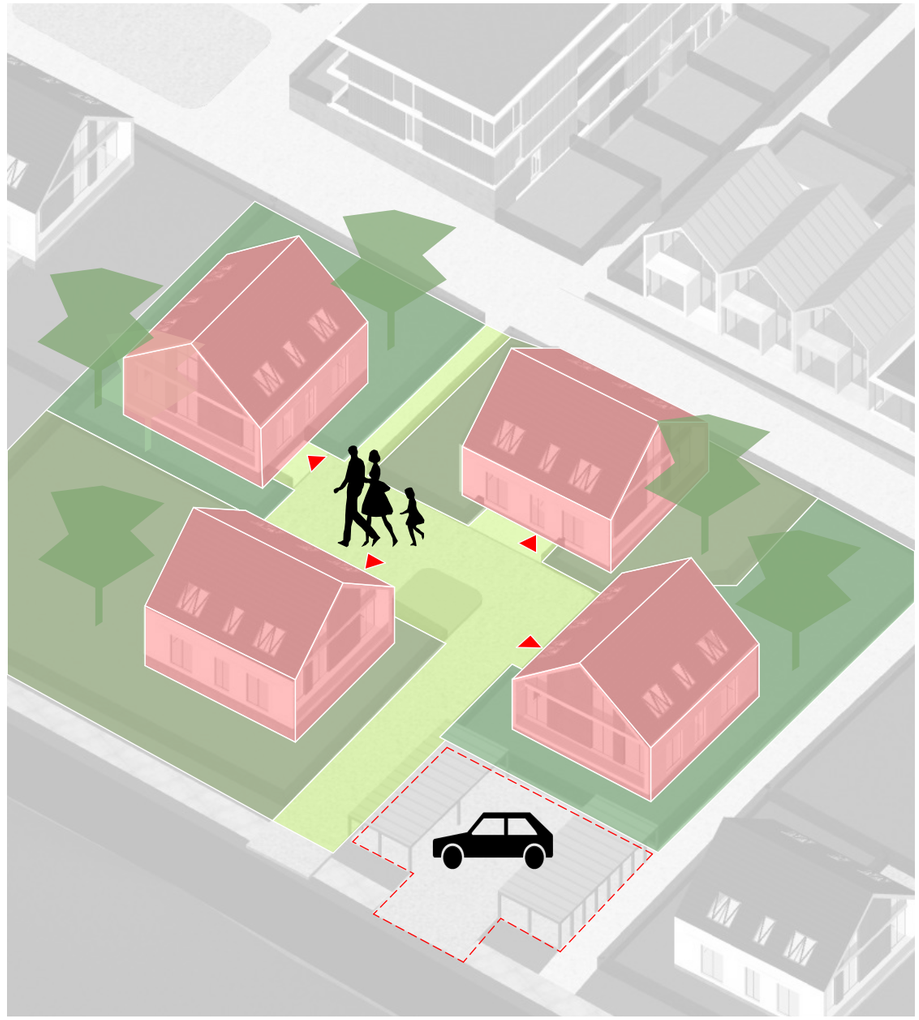
V2.20 Bebauungstypolgie Platz

Stand **14.06.2021**

V2.21 Platz - Mehrfamilienhäuser, Townhouses, öffentliche Nutzung

Stand **14.06.2021**





- *Einfamilienhausgruppe*
- *Hoferschließung*
- *private Gärten*
- *Carport als Parkgruppe 8 Stellpätze*
- *Serviceport e-mobility; Schnellladesäule*

V2.22 Bebauungstypolgie EFH Hoftyp

Stand **14.06.2021**

Photovoltaik

MINI HUB

Car Port für jeweils 4 EFH mit 8 Stellplätzen :

- Gründach
- E-Ladestation für mehrere Fahrzeuge
- Ladestatioin für E-Bikes/ Lastenräder
- Carsharing / Carpool Stellplatz

Einliegerwohnung

um den Generationübergang der Bewohner zu unterstützen (Durchmischung der Demographie)

HOF

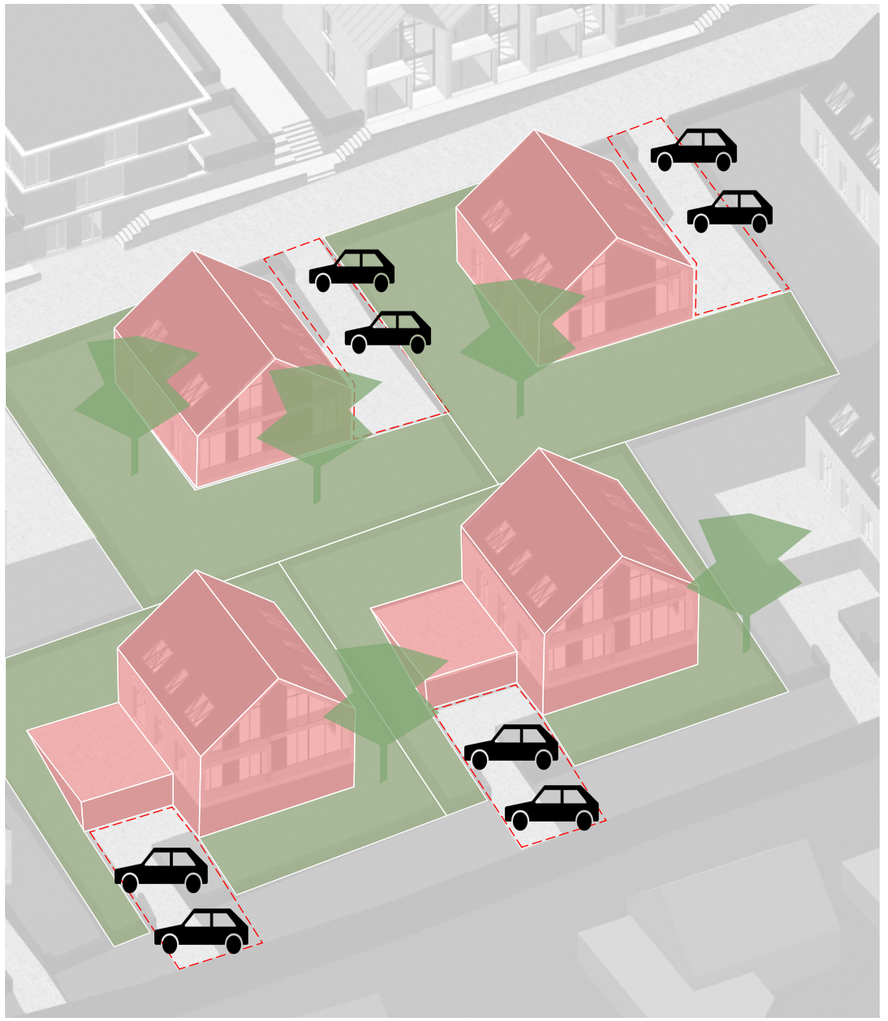
Geteilter Hof als Treffpunkt, Spielfläche, Werkhof, zum Feiern und zur Anlieferung

V2.23 Vierseithof - aktive Höfe

Stand **14.06.2021**

V2.24 Vierseithof - aktive Höfe

Stand **14.06.2021**



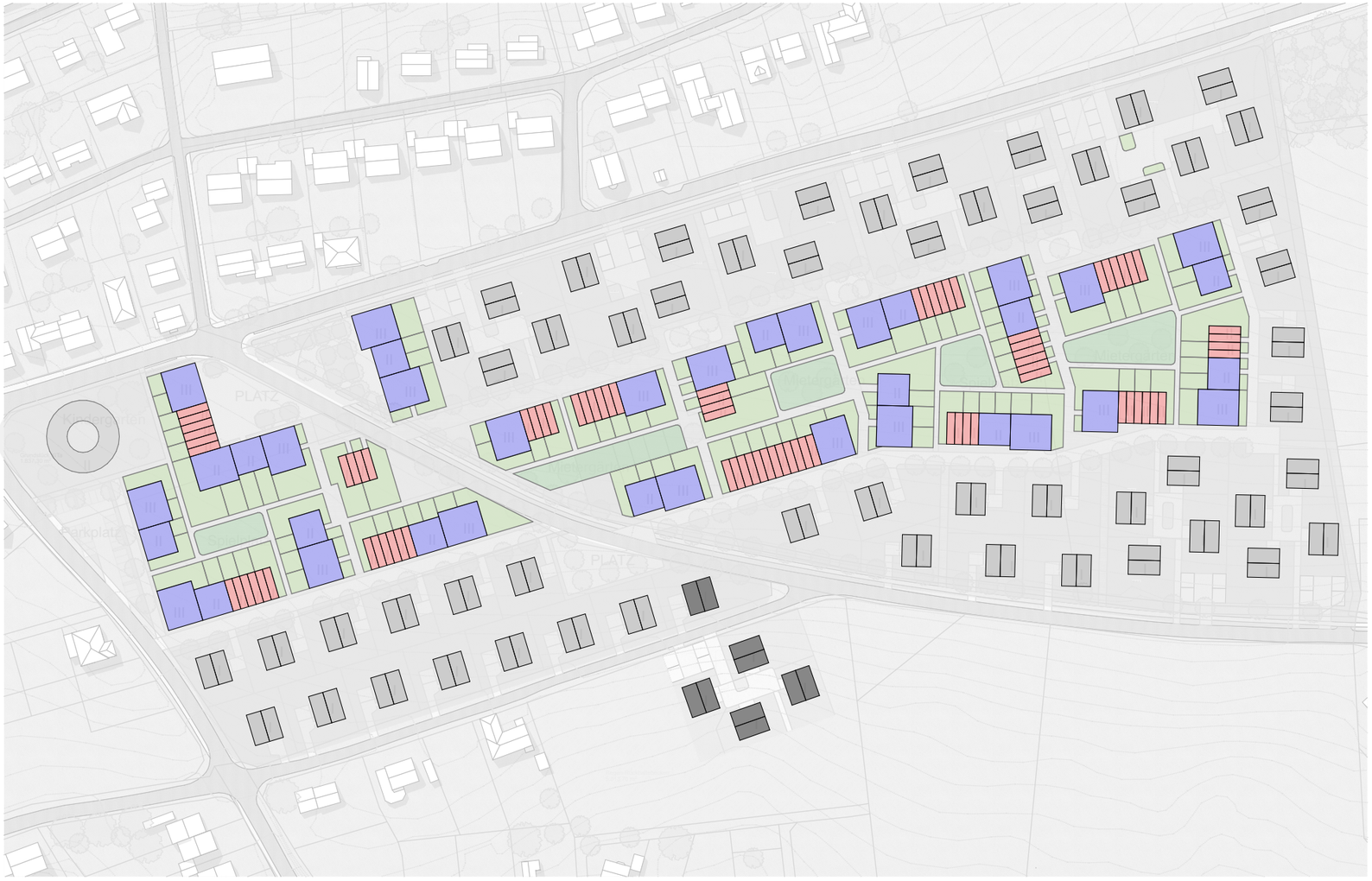
- *Einfamilienhaus*
- *Parken auf dem Grundstück*
- *Garage oder Carport*
- *opt. Einliegerwohnung*

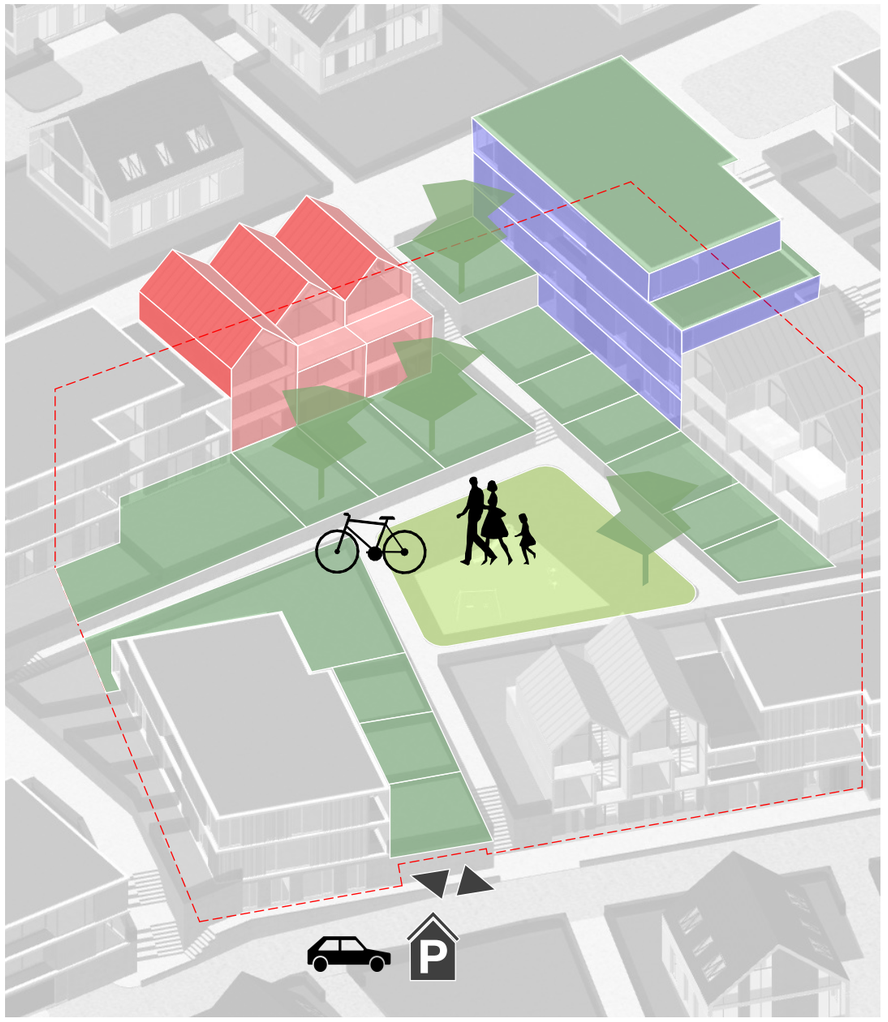
V2.25 Bebauungstypolgie EFH Klassisch

Stand **14.06.2021**

V2.27 Einfamilienhaus - klassisches Einfamilienhaus

Stand **14.06.2021**





- *Reihenhäuser*
- *Geschosswohnungen*
- *alle Einheiten mit Anschluss an die Tiefgarage*
- *private Gärten*
- *Dachterrassen*
- *Gemeinschaftsgärten*
- *Begrenzungen aus berankten Natursteinmauern und Hecken*

V2.28 Bebauungstypolgie Grüner Hof

Stand **14.06.2021**

V2.29 Grüner Hof - Private Gärten und Gemeinschaftsgarten

Stand **14.06.2021**

V2.31 Grüner Hof - Private Gärten und Mietergärten

Stand **14.06.2021**

BGW – Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungs GmbH
Borromäusstraße 1 | 51789 Lindlar
Tel.: 02266 96234
E-Mail: bgw@lindlar.de

F & G Geddert Architektur & Städtebau
Flurstr. 11 40235 Düsseldorf
t. 0211 43 71 56- 0
web: www.geddert-architekten.de

Plus 4930 Planungsgesellschaft mbH
Berlin - Düsseldorf
t. 030 616 268 20
web: www.p4930.de

Impressum

Auftraggeber

BGW Lindlar
Borromäusstr. 1
51789 Lindlar

Planer

F & G Geddert Architektur & Städtebau
Flurstr. 11 40235 Düsseldorf
t. 0211 43 71 56- 0
web: www.geddert-architekten.de

Plus 4930 Planungsgesellschaft mbH
Berlin - Düsseldorf
t. 030 616 268 20
web: www.p4930.de

Stand 14.06.2021