



Bürgerdialog "Entwicklungsperspektiven Sperberstraße"



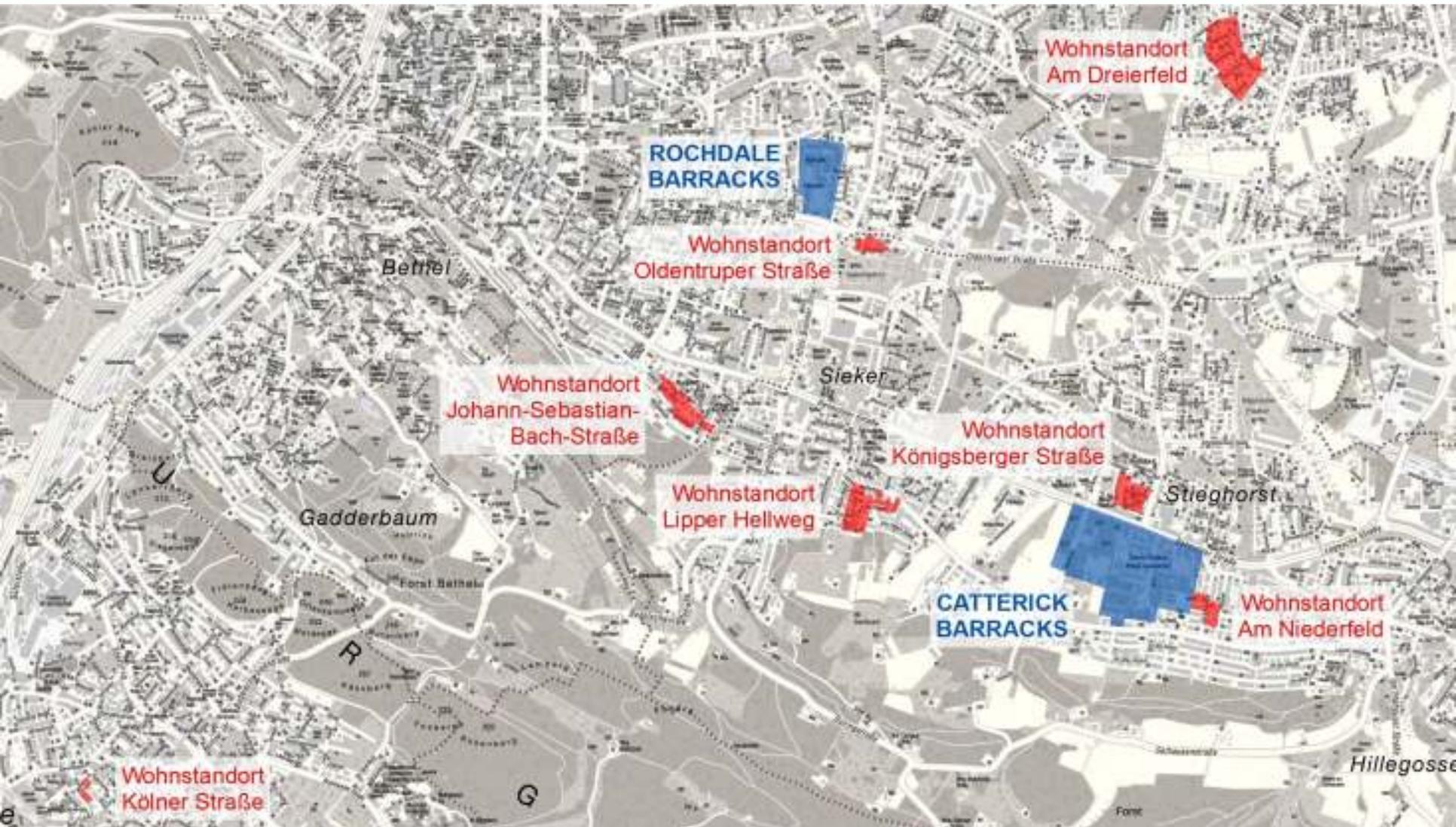
Eckpunkte:

- Transparentes Verfahren
- Dialogorientiertes Zusammenwirken von Stadtpolitik und Stadtverwaltung mit Eigentümern und Bürgerschaft
- Beratende Rolle der Bürgerschaft als Unterstützung politischer Entscheidungen
- Beschlossen im HWBA am 08.12.2016

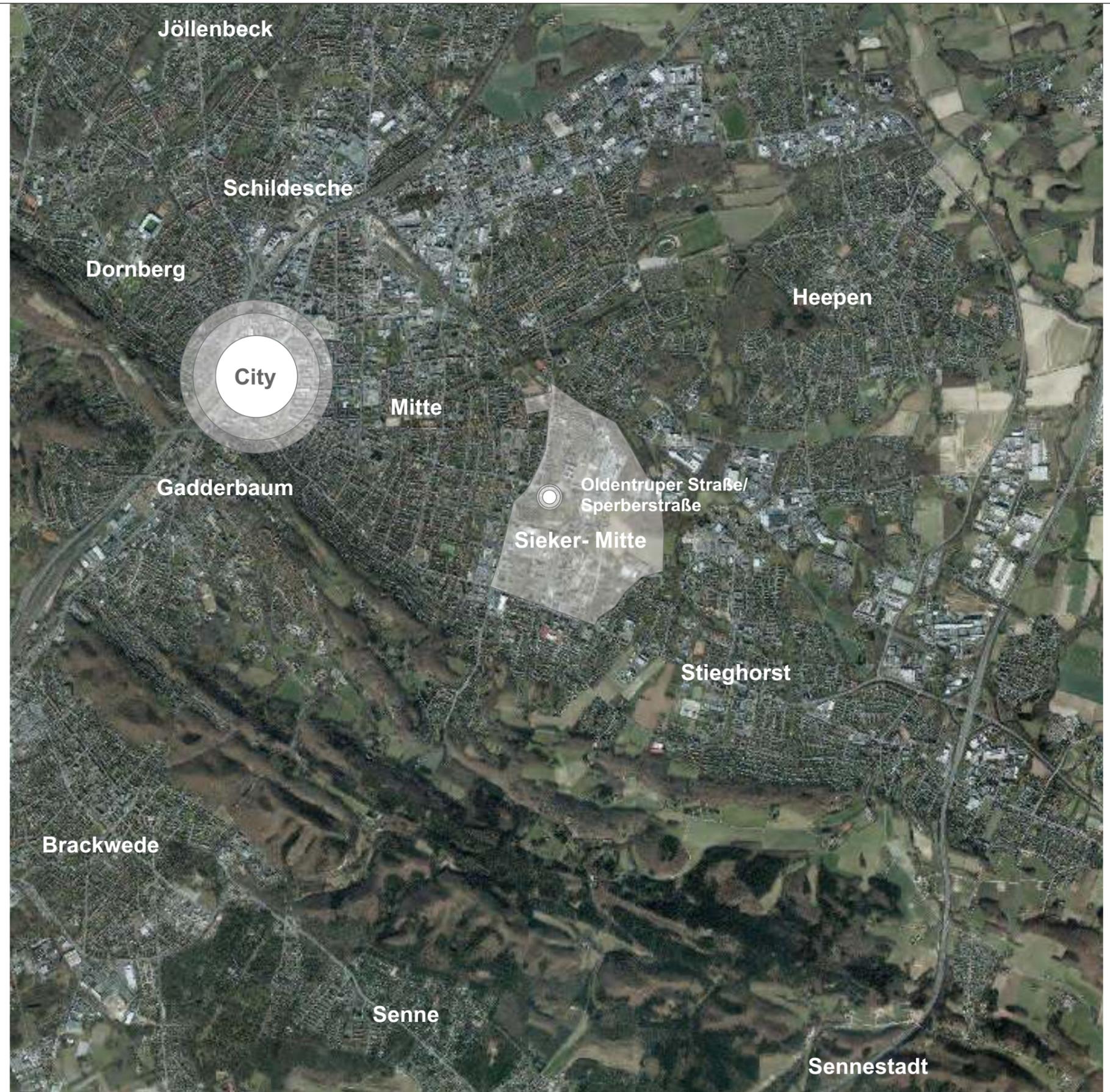
Konversionsprozess



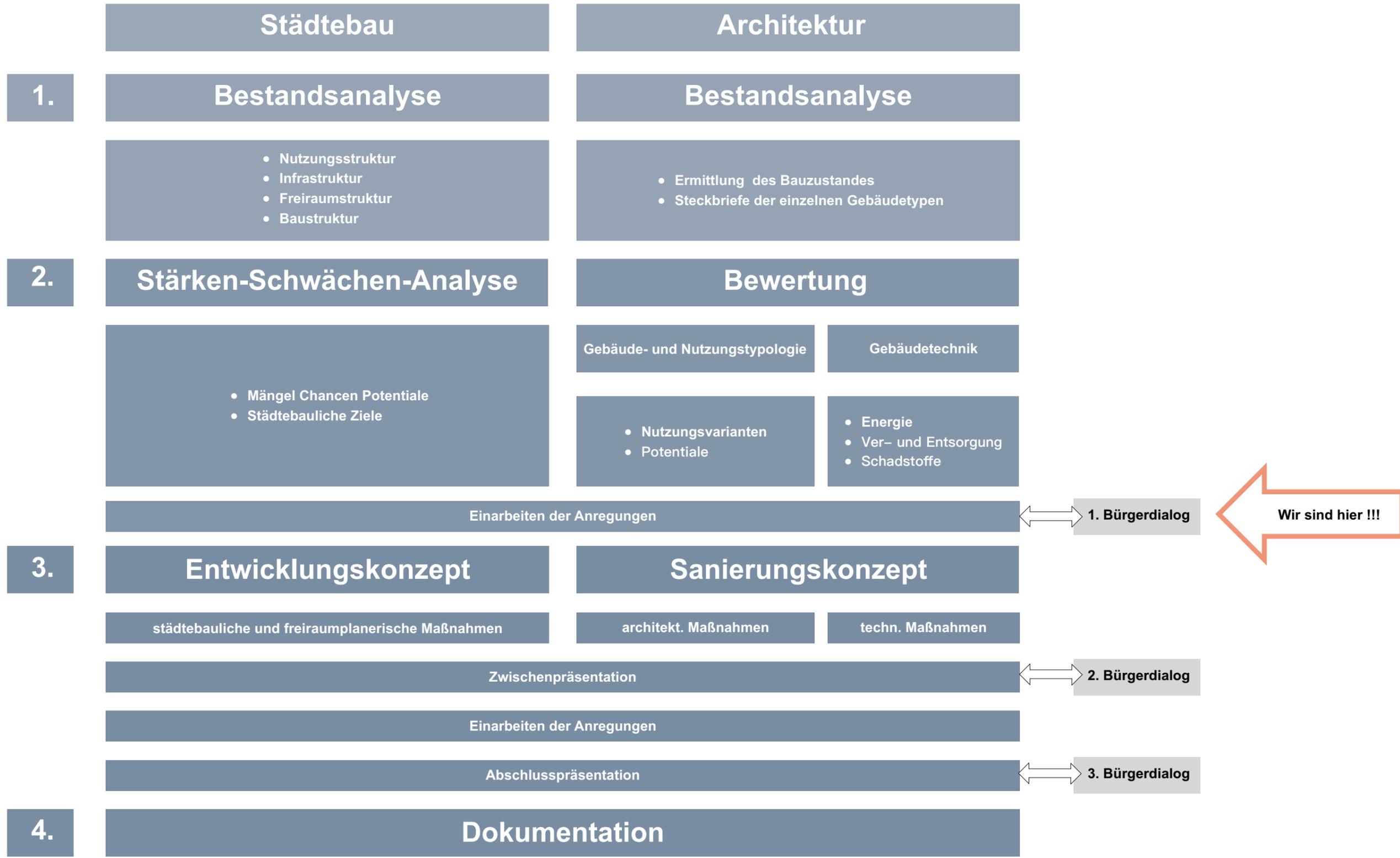
Übersicht der Konversionsstandorte



EINFÜHRUNG



VORGEHENSWEISE



BESTAND

BESTAND

Plangebiet











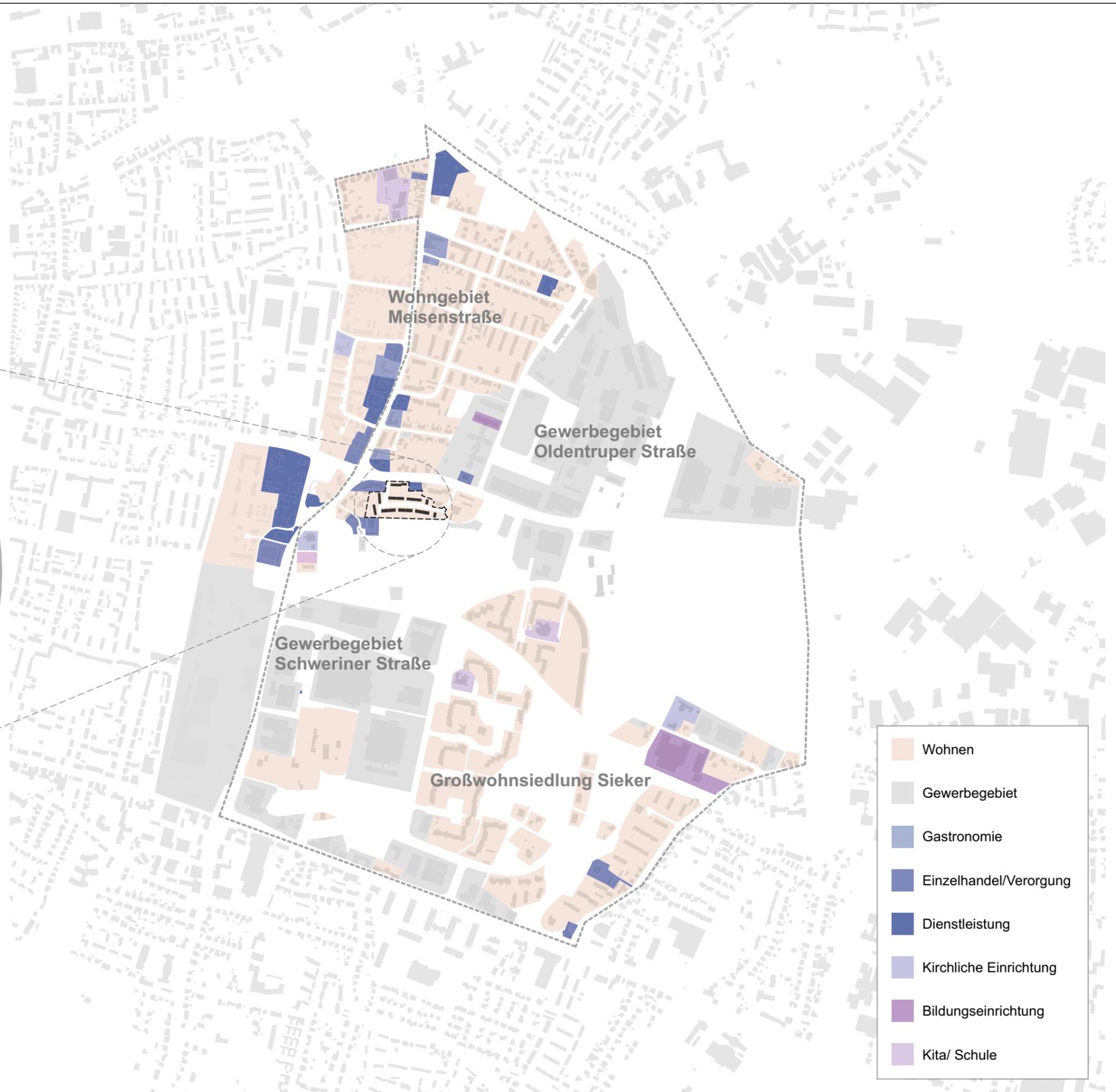
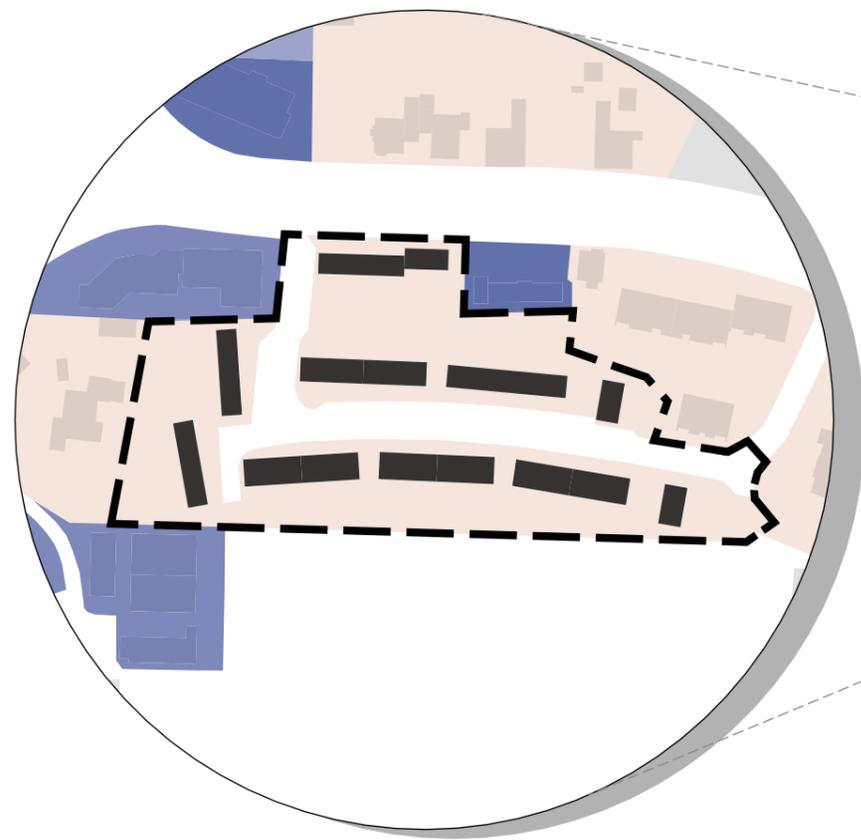




STÄDTEBAU

BESTANDSANALYSE

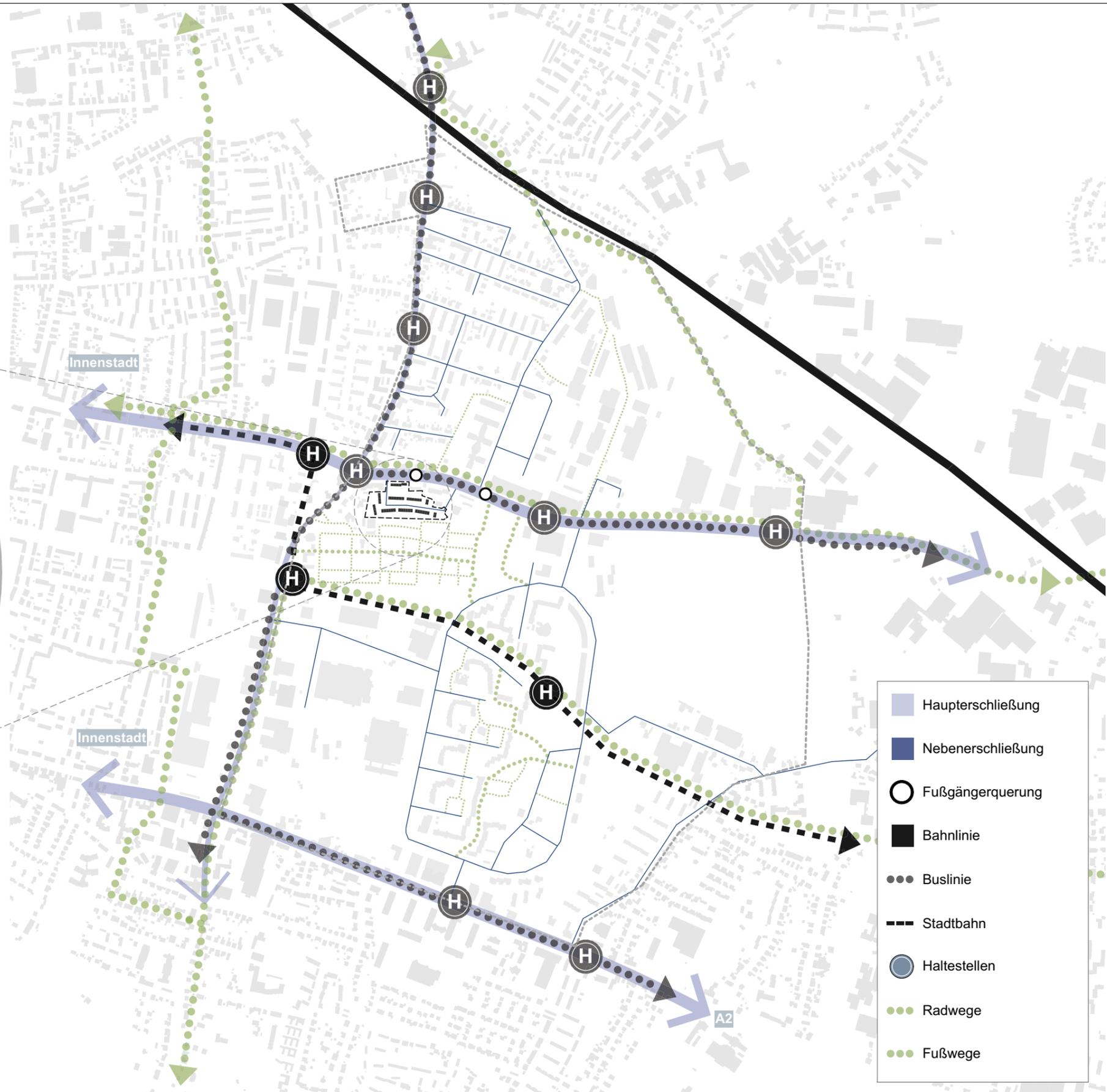
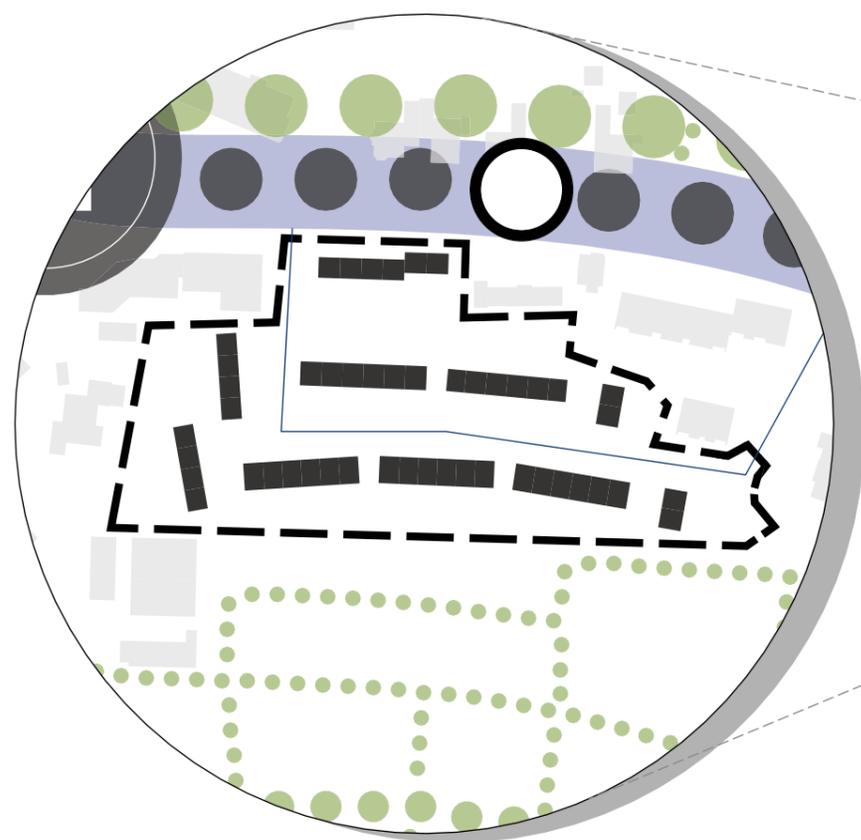
Nutzungen



- Wohnen
- Gewerbegebiet
- Gastronomie
- Einzelhandel/Verorgung
- Dienstleistung
- Kirchliche Einrichtung
- Bildungseinrichtung
- Kita/ Schule

BESTANDSANALYSE

Erschließung

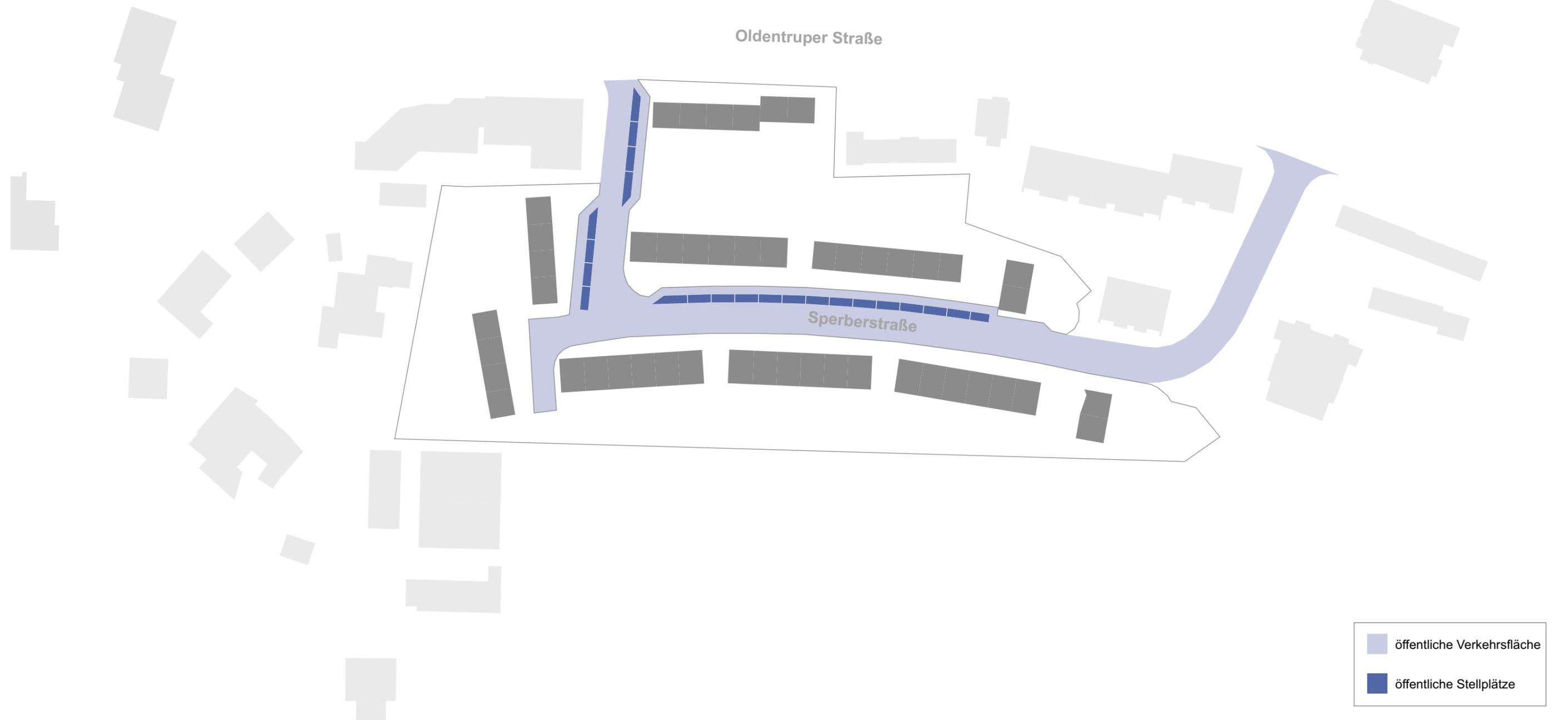


- Haupterschließung
- Nebenerschließung
- Fußgängerquerung
- Bahnlinie
- Buslinie
- Stadtbahn
- Haltestellen
- Radwege
- Fußwege

BESTANDSANALYSE

Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet

- Straßenquerschnitt Sperberstr. Breite ca. 5,60 - 12,50 m
- ca. 22 öffentliche Stellplätze



Bielefeld-Sieker
Entwicklungs- und Sanierungskonzept
Oldentruper Straße / Sperberstraße



BESTANDSANALYSE

Lärmimmissionen

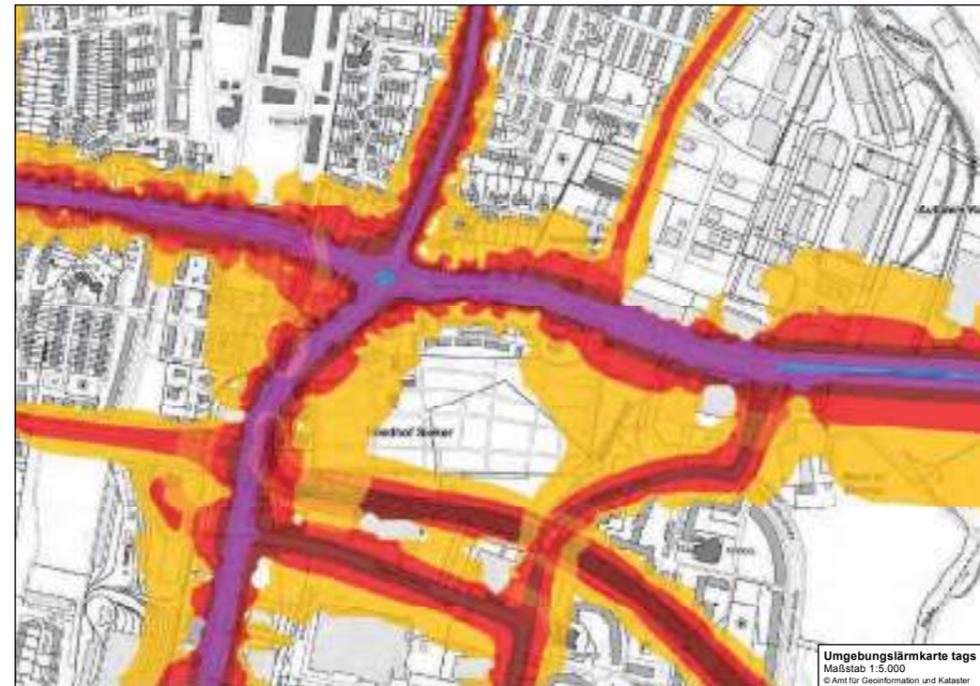


BESTANDSANALYSE

Lärmimmissionen



Umgebungslärmkarte nachts

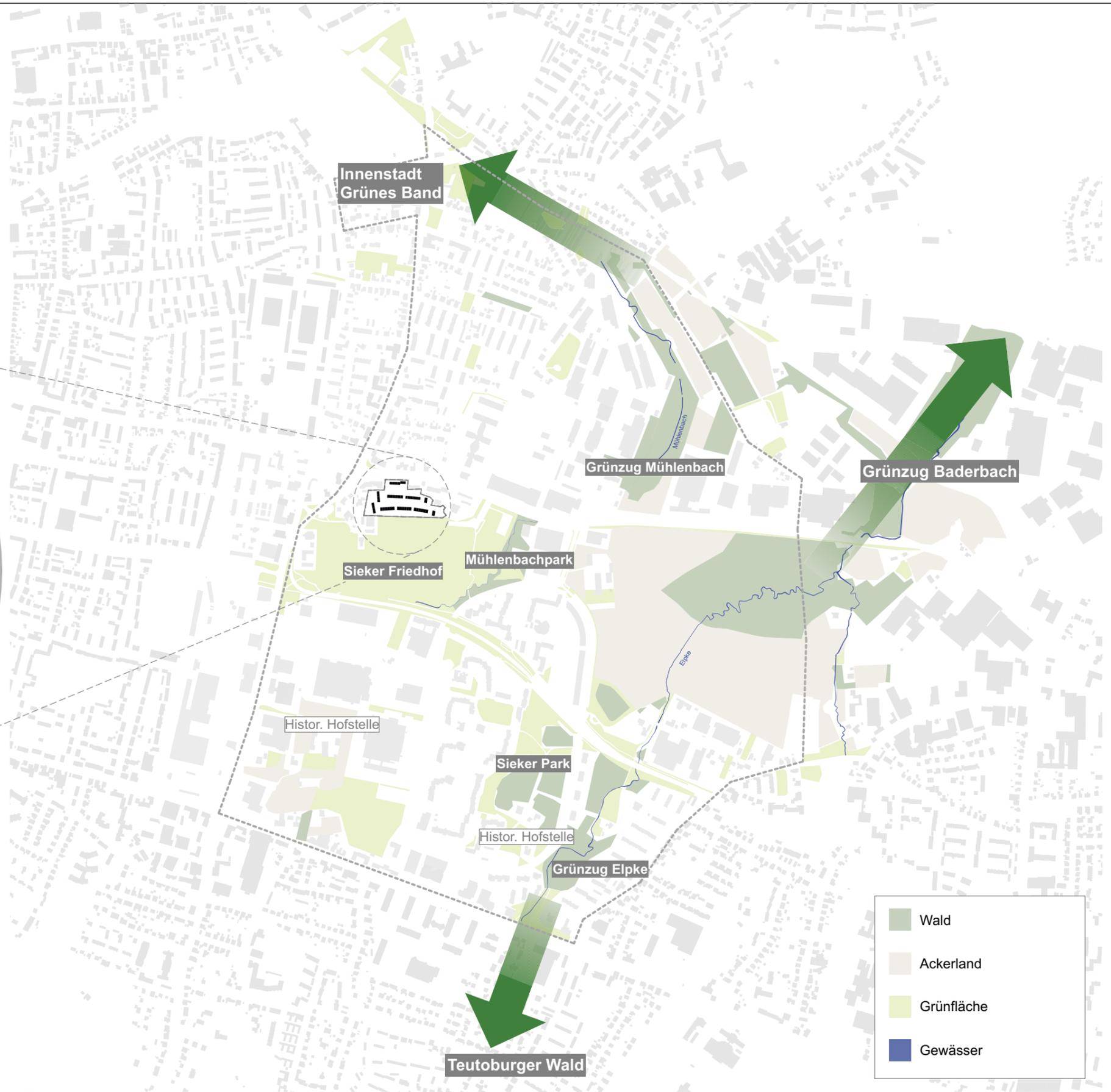
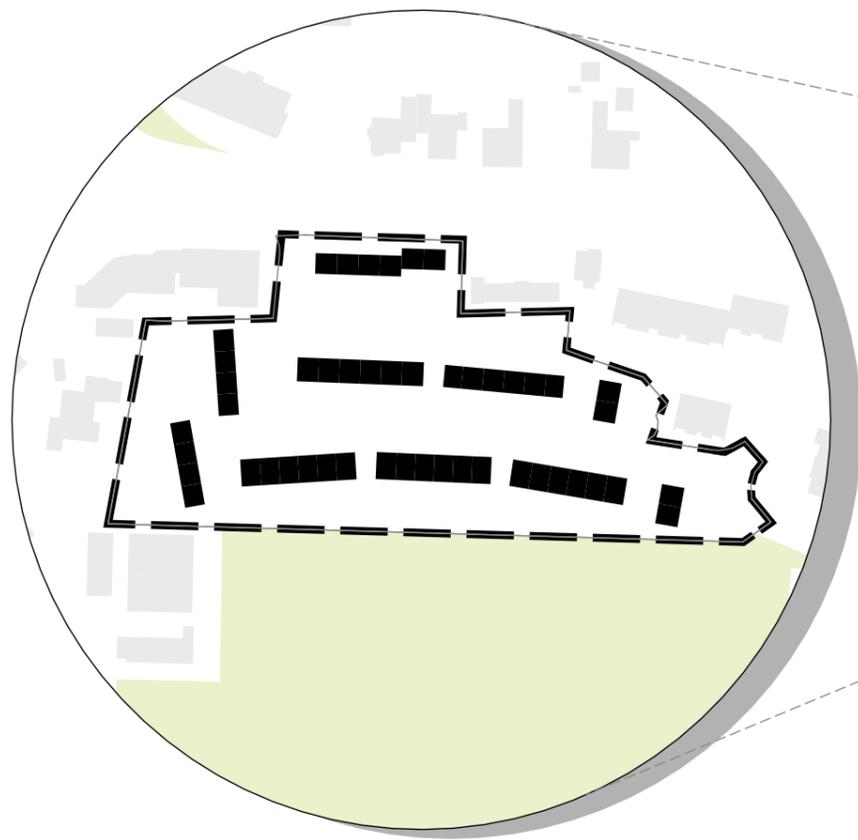


Umgebungslärmkarte tags

Umgebungslärmkarten		Stadtbahnverkehr nachts	
Hauptverkehrsstraßen tags	55 <...<= 60 dB(A)	50 <...<= 55 dB(A)	55 <...<= 60 dB(A)
60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)
70 <...<= 75 dB(A)	75 <...<= 80 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)
Hauptverkehrsstraßen nachts	50 <...<= 55 dB(A)	Gewerbeverkehrsstraßen tags	55 <...<= 60 dB(A)
55 <...<= 60 dB(A)	60 <...<= 65 dB(A)	60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)
65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)
BÜ-Anlagen tags	55 <...<= 60 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)
60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)	75 <...<= 80 dB(A)
70 <...<= 75 dB(A)	75 <...<= 80 dB(A)	Gewerbeverkehrsstraßen nachts	50 <...<= 55 dB(A)
BÜ-Anlagen nachts	50 <...<= 55 dB(A)	55 <...<= 60 dB(A)	60 <...<= 65 dB(A)
55 <...<= 60 dB(A)	60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)
65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)	75 <...<= 80 dB(A)	Eisenbahnverkehr tags
Stadtbahnverkehr tags	55 <...<= 60 dB(A)	60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)
60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)	75 <...<= 80 dB(A)
70 <...<= 75 dB(A)	75 <...<= 80 dB(A)	Stadtbahnverkehr nachts	50 <...<= 55 dB(A)
Stadtbahnverkehr nachts	50 <...<= 55 dB(A)	55 <...<= 60 dB(A)	60 <...<= 65 dB(A)
60 <...<= 65 dB(A)	65 <...<= 70 dB(A)	70 <...<= 75 dB(A)	75 <...<= 80 dB(A)

BESTANDSANALYSE

Öffentliche Freiräume



BESTANDSANALYSE

Private Freiräume









BESTANDSANALYSE

Wohntypologien



BESTANDSANALYSE

Geschossigkeit

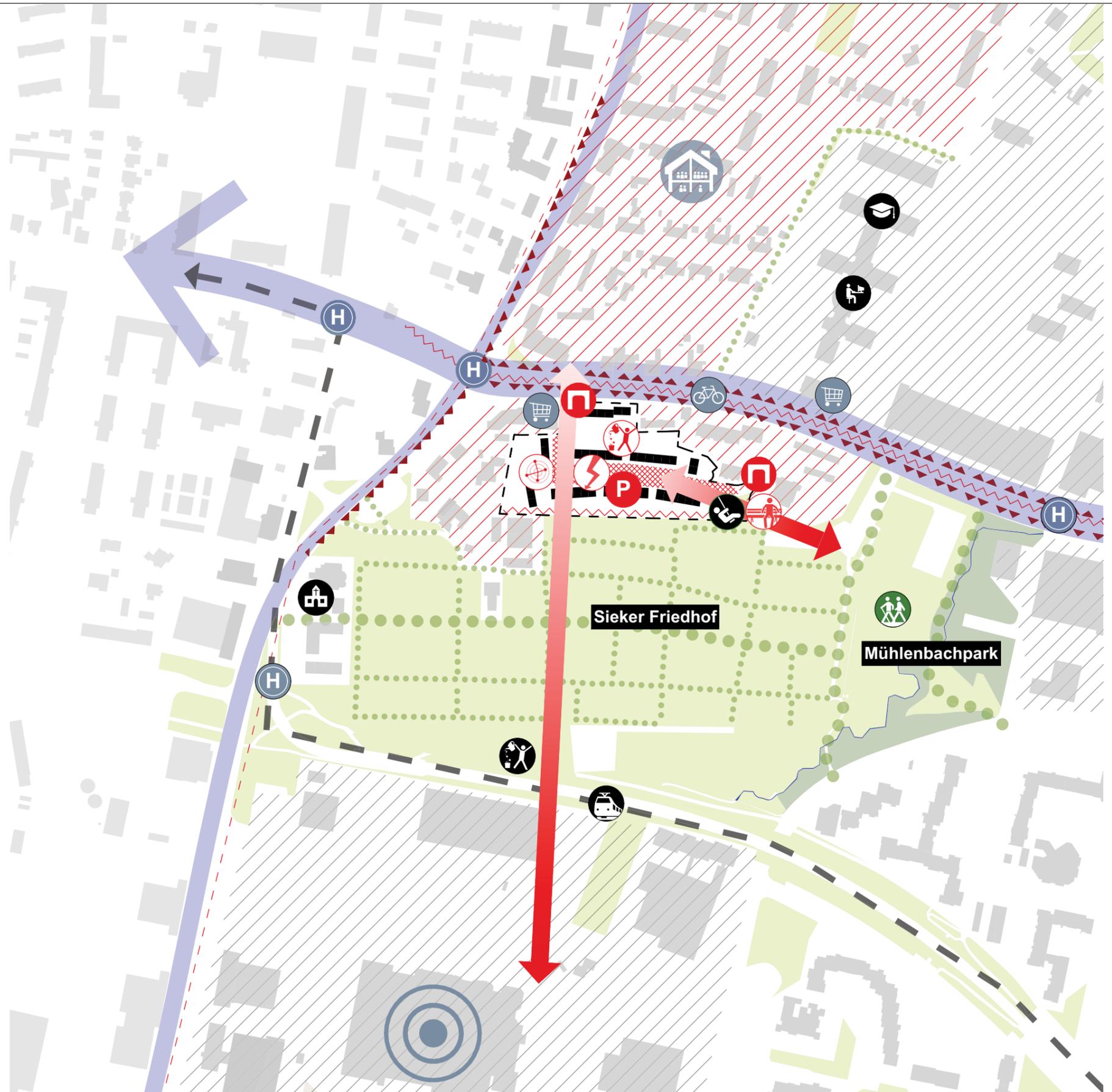


■	I Geschoss
■	II Geschosse
■	III Geschosse
■	IV Geschosse
■	V Geschosse
■	VI Geschosse
■	VII Geschosse
■	XI Geschosse

STÄRKEN

-  großzügige Grünflächen und Naherholungsgebiete
-  Vielfältiges Wohnraumangebot
-  Gute Nahversorgungsstruktur
-  Einzelhandel mit hoher Anziehungskraft (Stadtteilzentrum)
-  sehr gute Verkehrsanbindung
-  sehr gute ÖPNV- Anbindung
-  Anschluss an städtisches Radwegenetz

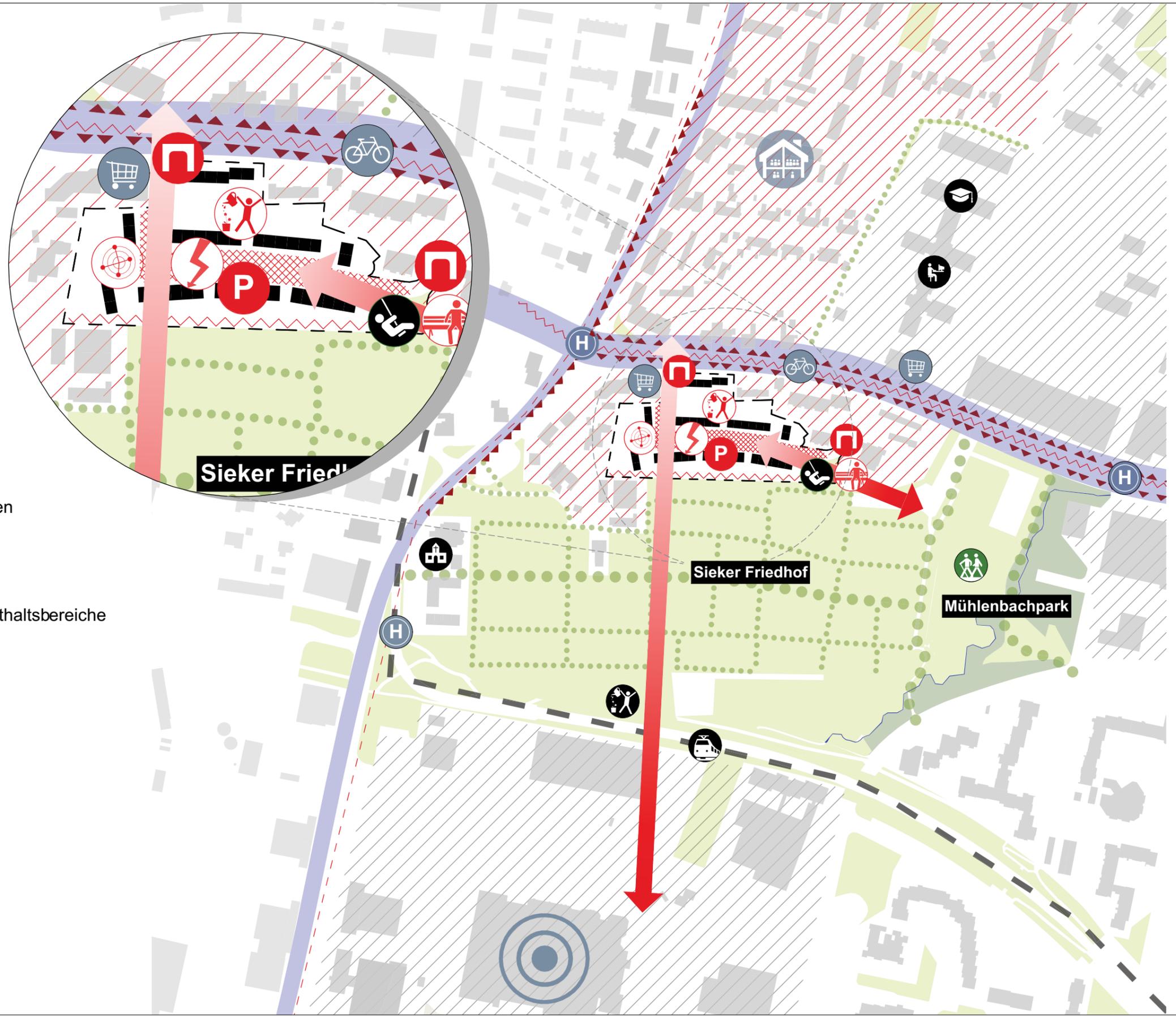
- Bestand**
-  Kirche / Kita
 -  Spielplatz
 -  Stadtbahn
 -  Bus
 -  Fachhochschule
 -  Technologiezentrum
 -  Kleingarten



SCHWÄCHEN

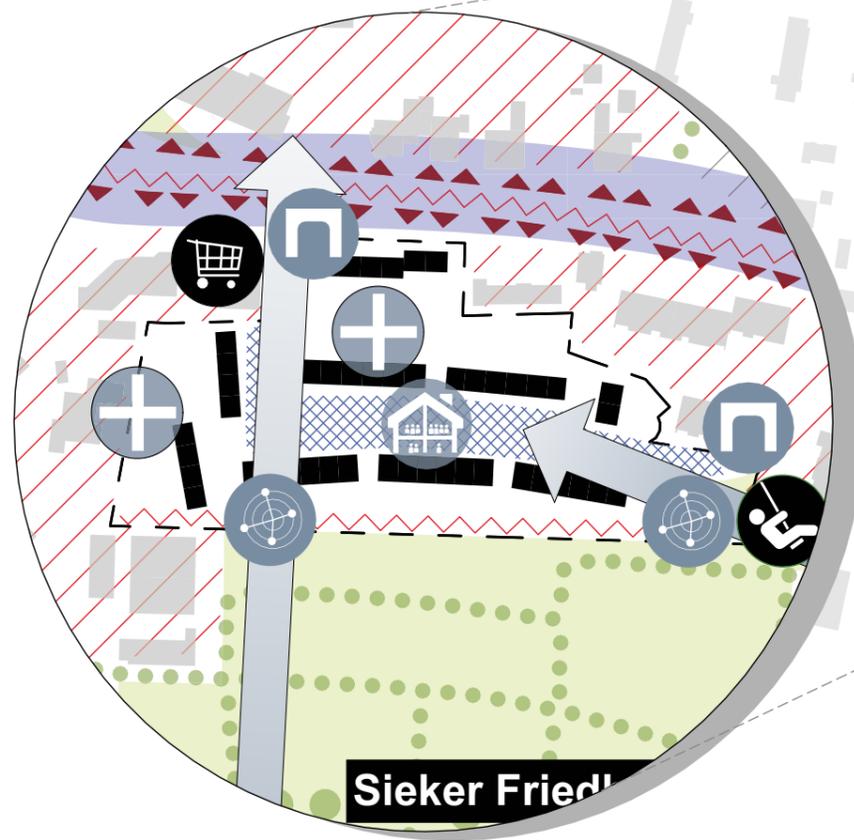
-  Heterogene Stadtstruktur (Wohnen/Gewerbe)
-  Trennende Wirkung
-  Hohe Lärmimissionen
-  Fehlende Verbindung/Verknüpfung
-  Fehlende attraktive Quartierseingänge
-  Defizitäre wohnungsnah Freiräume
-  Fehlende private Stellplätze
-  Überdimensionierte öffentliche Verkehrsflächen
-  Spielplatz mit wenig Aufenthaltsqualität
-  Fehlende gemeinschaftliche/öffentliche Aufenthaltsbereiche
-  Teilweise tiefe Nordgärten

- Bestand**
-  Kirche / Kita
 -  Spielplatz
 -  Stadtbahn
 -  Bus
 -  Fachhochschule
 -  Technologiezentrum
 -  Kleingarten



CHANCEN

-  Potential zur Nachverdichtung
-  Vielfältiges Wohnraumangebot
-  Attraktiver Eingang in das Quartier
-  Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen
-  Ausbildung von gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen
-  Ausbildung einer fußläufigen Vernetzung



- Bestand**
-  Kirche / Kita
 -  Spielplatz
 -  Stadtbahn
 -  Bus
 -  Fachhochschule
 -  Technologiezentrum
 -  Kleingarten



ARCHITEKTUR

BESTANDSANALYSE

Übersicht Gebäudetypen



-  C4 RH
-  BH 29
-  C3 RH
-  BH 30

BESTANDSANALYSE

Baulicher Zustand

Ausbau in einfachem Standard, gepflegter Zustand

Positiv

- + Haustechnik in gutem Zustand auf Grund von regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen
- + Dämmung der Geschosdecke zum nicht ausgebauten Dachraum

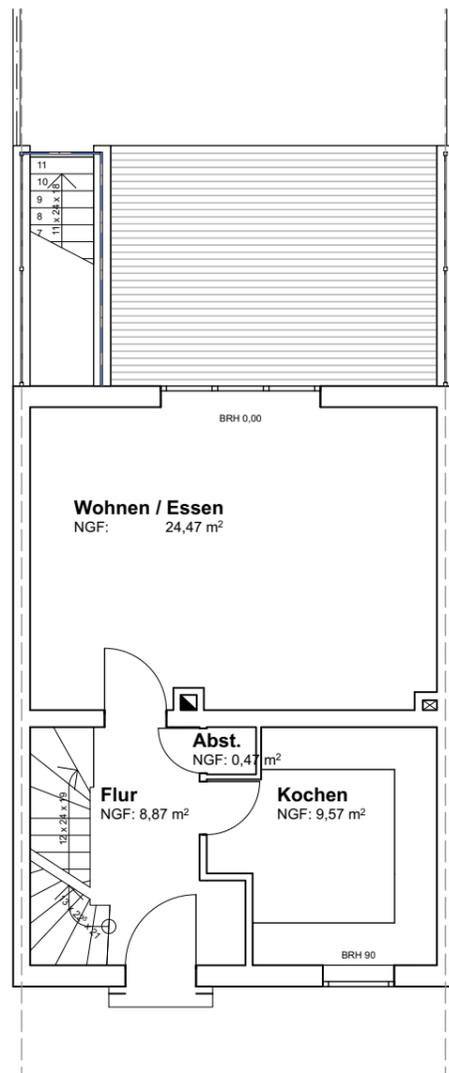
Negativ

- negatives Erscheinungsbild der Fassaden und der Außenräume
- Außenwand ohne Wärmedämmung, ungenügende Dämmung zum Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden im Kellergeschoss
 - > Salzausblühungen
- Undichtigkeit Dach, mangelhafte Dacheindeckung, fehlende Unterspannbahn
 - > Feuchtigkeitsschäden Fußboden Dachgeschoss
- Asbestbelastung Schornstein, Durchfeuchtung der Kaminköpfe und angrenzender Gebäudetrennwand
- Undichtigkeit Kellerlichtschächte
- Ausstattung Bad/WC entspricht nicht heutigen Ansprüchen an Flächenbedarf und Gestaltung

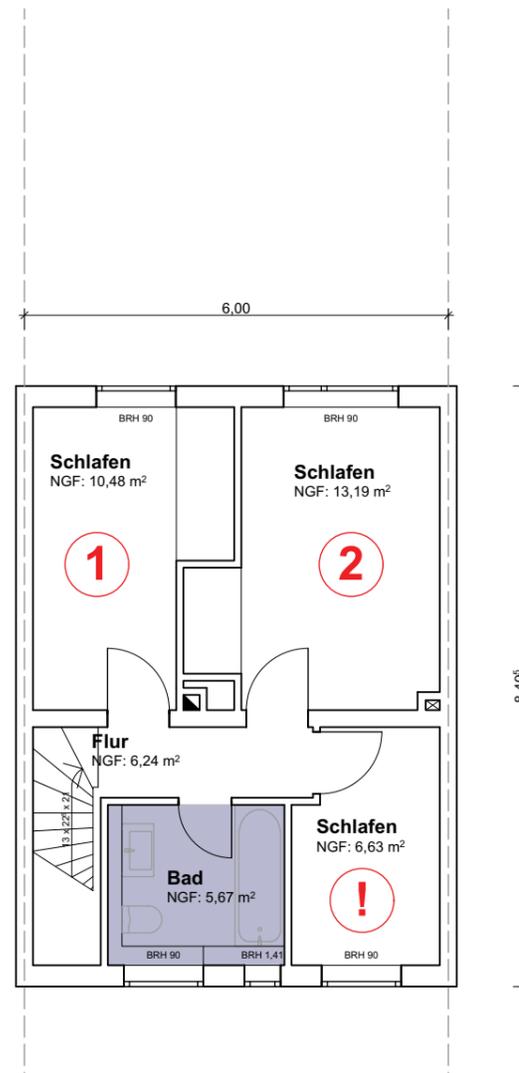


NUTZUNGSOPTIONEN - POTENTIALE

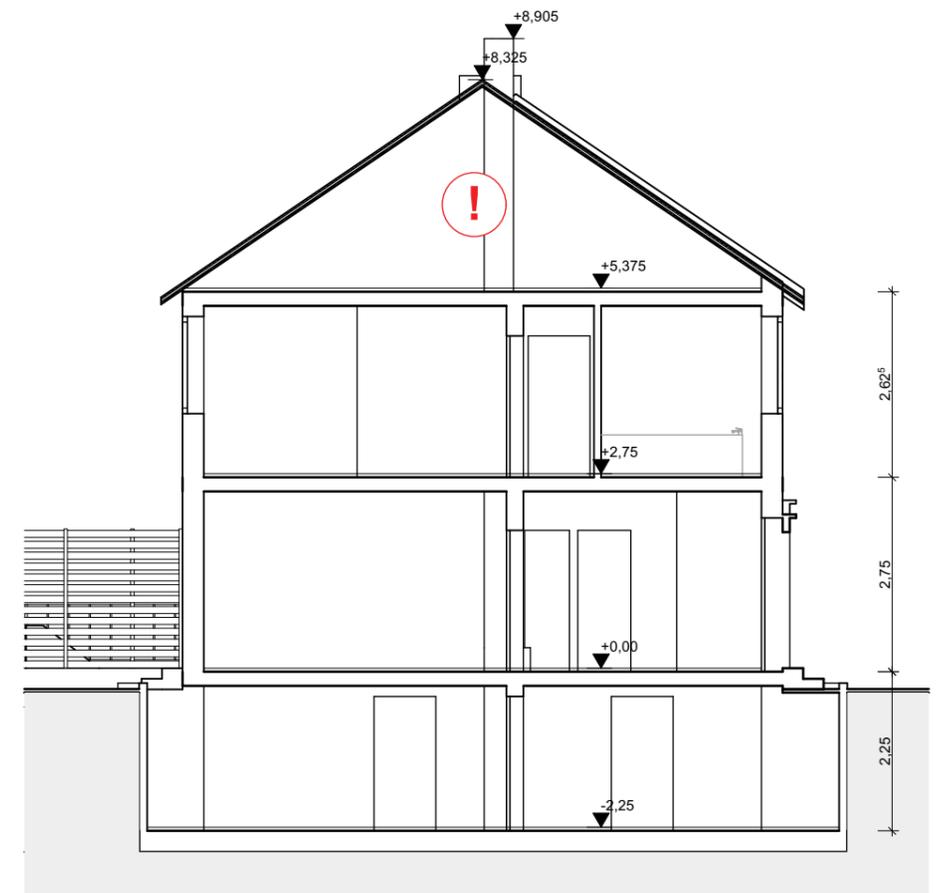
Typ C3 RH - Sperberstraße 18-52 gerade



EG



OG

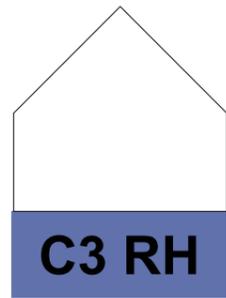


BESTAND > 86 qm Wohnfläche

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ C3 RH - Sperberstraße 18-52 gerade

BESTAND



Umbau in Bestandskubatur



86 qm Wohnfläche



Anheben Dach



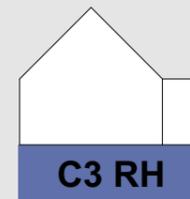
max. 116 qm Wohnfläche



86 qm Wohnfläche



Erweiterung durch Anbau



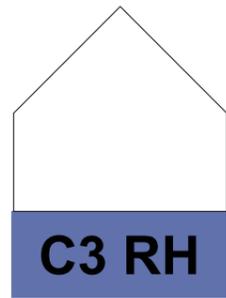
107 qm Wohnfläche



ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ C3 RH - Sperberstraße 18-52 gerade

BESTAND



Umbau in Bestandskubatur



86 qm Wohnfläche

iii i i i i

WC

Anheben Dach



max. 116 qm Wohnfläche

iii i i i i

Bad WC

86 qm Wohnfläche



Erweiterung durch Anbau



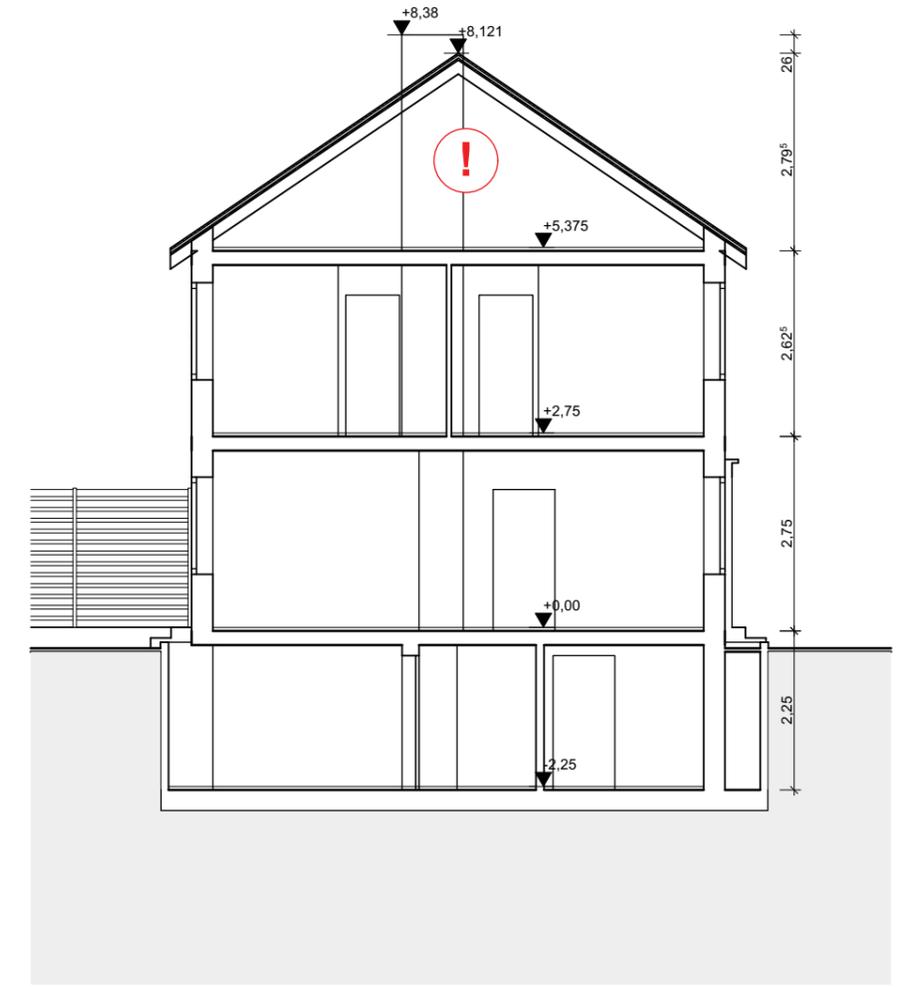
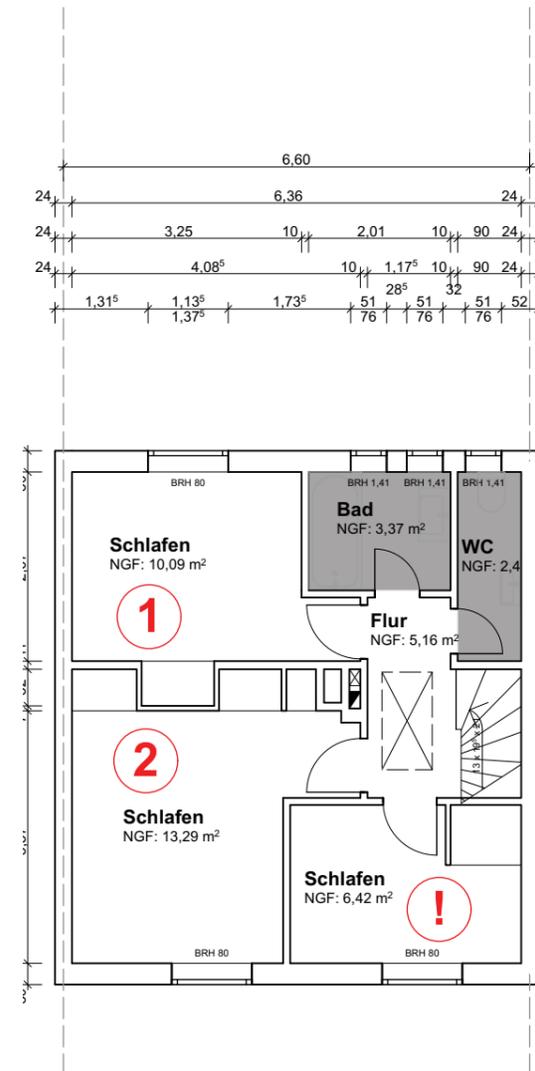
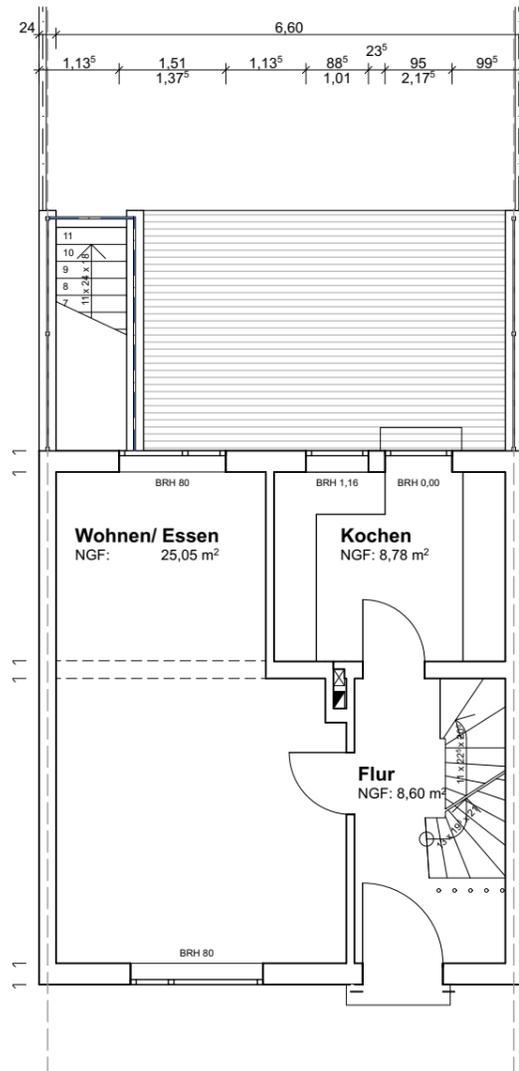
107 qm Wohnfläche

iii i i i i

WC

NUTZUNGSOPTIONEN - POTENTIALE

Typ C4 RH - Sperberstraße 1-11 ungerade

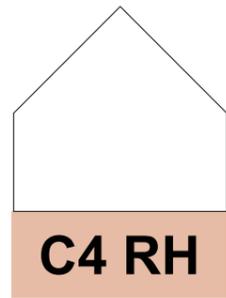


BESTAND > 83 qm Wohnfläche

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ C4 RH - Sperberstraße 1-11 ungerade

BESTAND



Umbau in Bestandskubatur



Anheben Dach



Erweiterung durch Anbau



Erweiterung um 1/2 Wohneinheit



83 qm Wohnfläche



83 qm Wohnfläche

max. 112 qm Wohnfläche

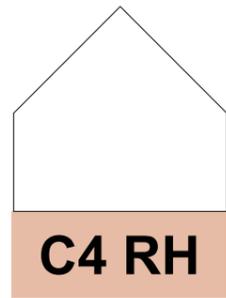
104 qm Wohnfläche

130 qm Wohnfläche

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ C4 RH - Sperberstraße 1-11 ungerade

BESTAND



Umbau in Bestandskubatur



83 qm Wohnfläche

Anheben Dach



max. 112 qm Wohnfläche

83 qm Wohnfläche



Erweiterung durch Anbau



104 qm Wohnfläche

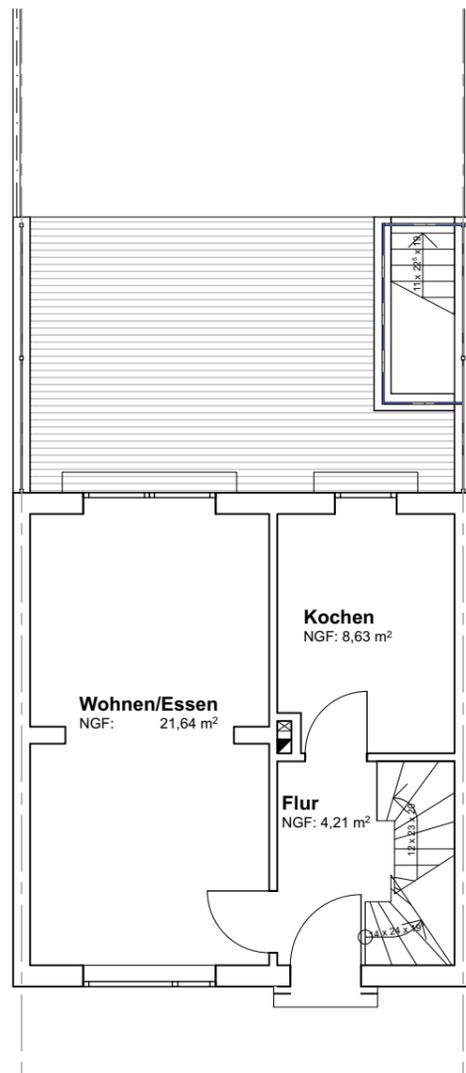
Erweiterung um 1/2 Wohneinheit



130 qm Wohnfläche

NUTZUNGSOPTIONEN - POTENTIALE

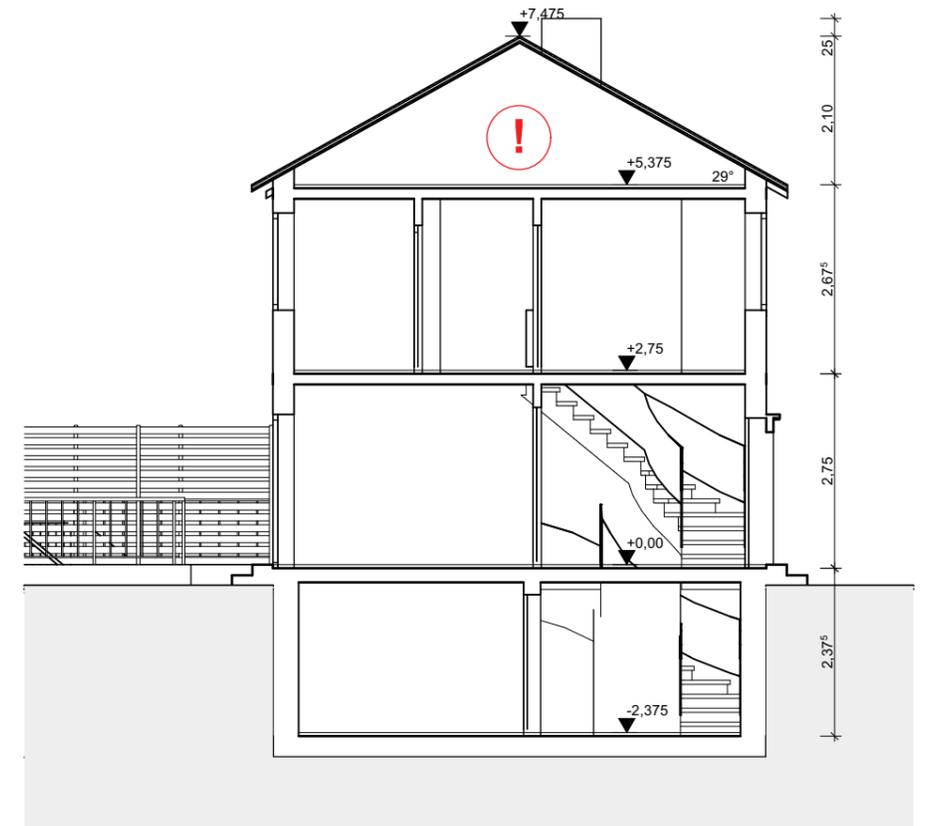
Typ BH 29 - Sperberstraße 13-25a ungerade, 54-54a gerade



EG



OG

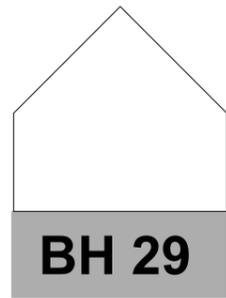


BESTAND > 74 qm Wohnfläche

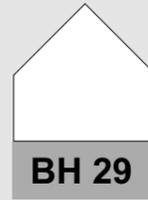
ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ BH 29 - Sperberstraße 13-25a ungerade, 54-54a gerade

BESTAND



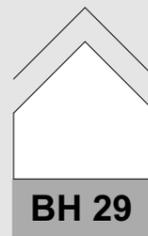
Umbau in Bestandskubatur



74 qm Wohnfläche



Anheben Dach



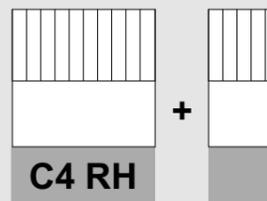
max. 100 qm Wohnfläche



74 qm Wohnfläche



Erweiterung um 1/2 Wohneinheit



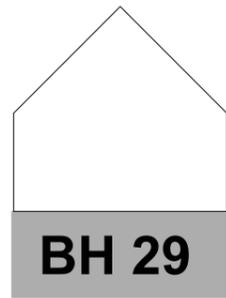
113 qm Wohnfläche



ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ BH 29 - Sperberstraße 13-25a ungerade, 54-54a gerade

BESTAND



Umbau in Bestandskubatur

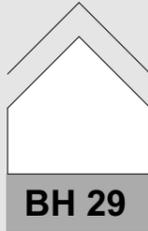




74 qm Wohnfläche



Anheben Dach

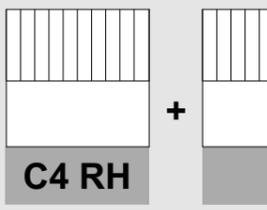
max. 100 qm Wohnfläche



74 qm Wohnfläche



Erweiterung um 1/2 Wohneinheit

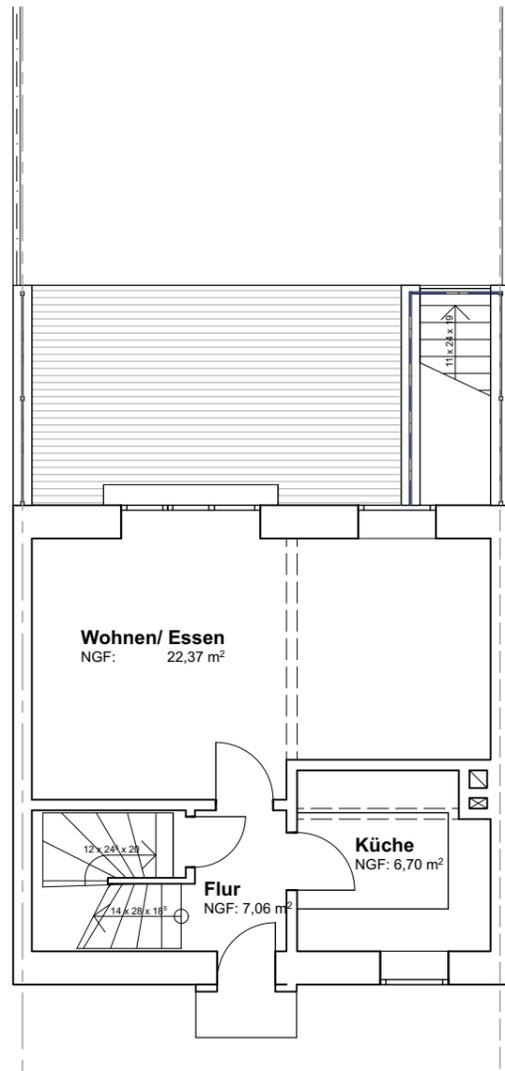



113 qm Wohnfläche

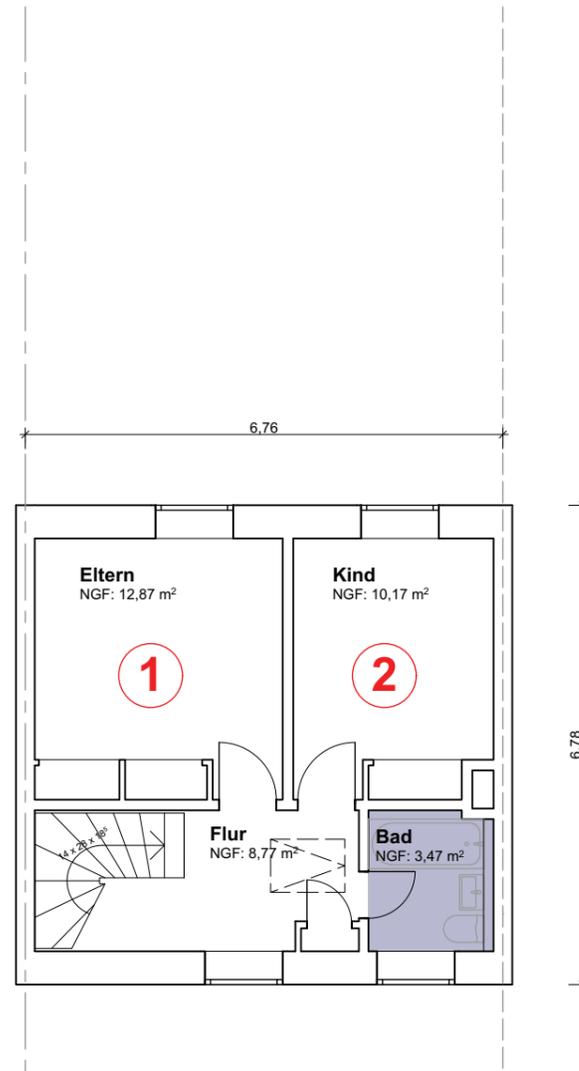


NUTZUNGSOPTIONEN - POTENTIALE

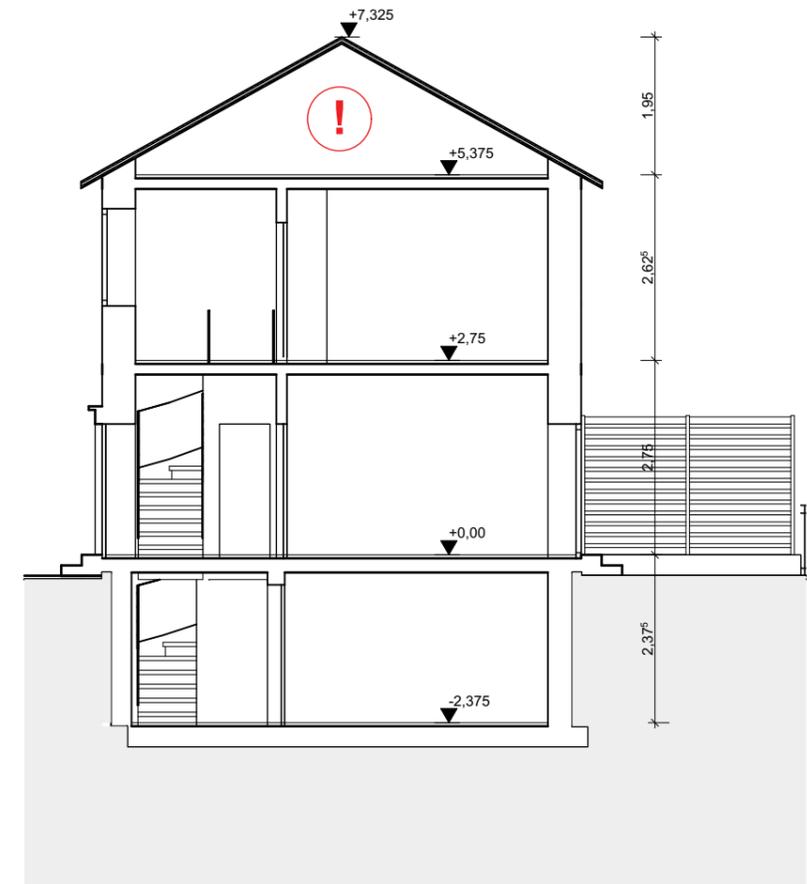
Typ BH 30 - Sperberstraße 2-16 gerade, 106-106e



EG



OG

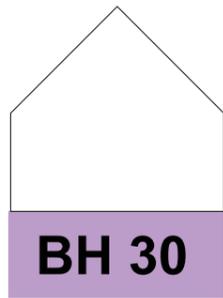


BESTAND > 71 qm Wohnfläche

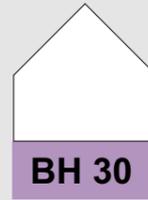
ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ BH 30 - Sperberstraße 2-16 gerade, 106-106e

BESTAND



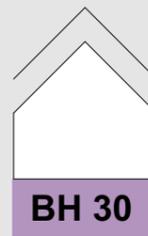
Umbau in Bestandskubatur



71 qm Wohnfläche



Anheben Dach



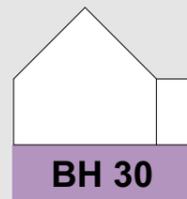
max. 96 qm Wohnfläche



71 qm Wohnfläche



Erweiterung durch Anbau

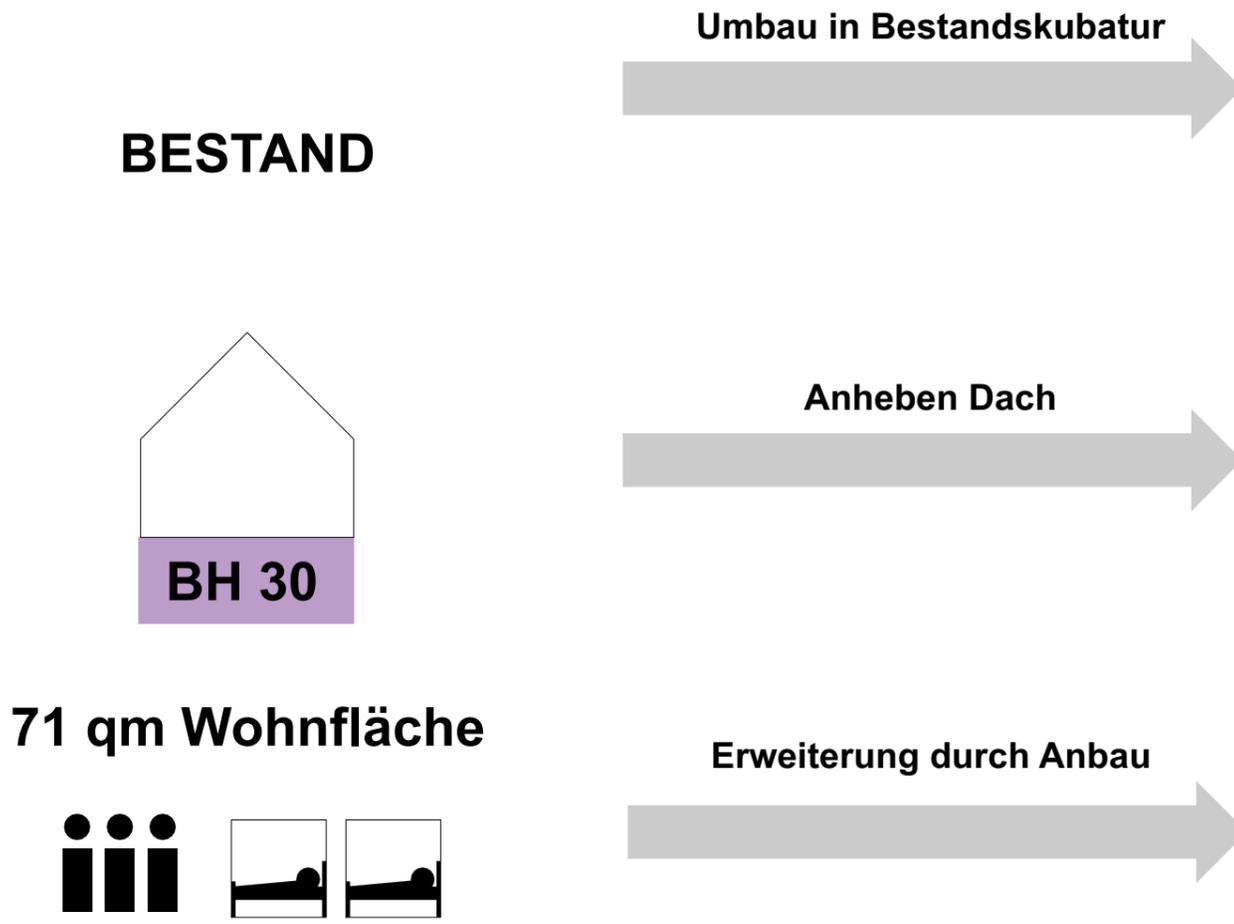


91 qm Wohnfläche



ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ BH 30 - Sperberstraße 2-16 gerade, 106-106e



BH 30

71 qm Wohnfläche



BH 30

max. 96 qm Wohnfläche



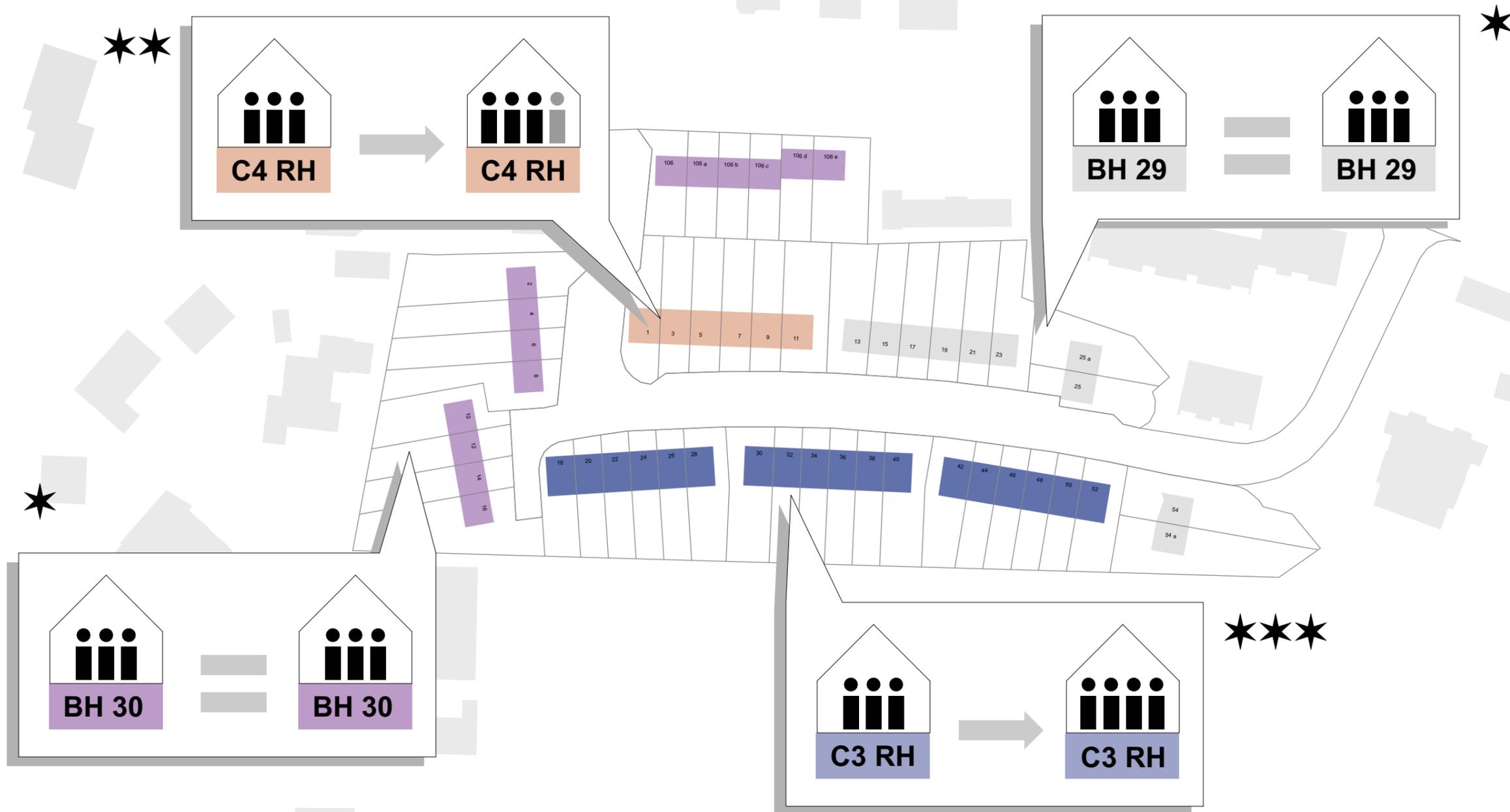
BH 30

91 qm Wohnfläche



ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

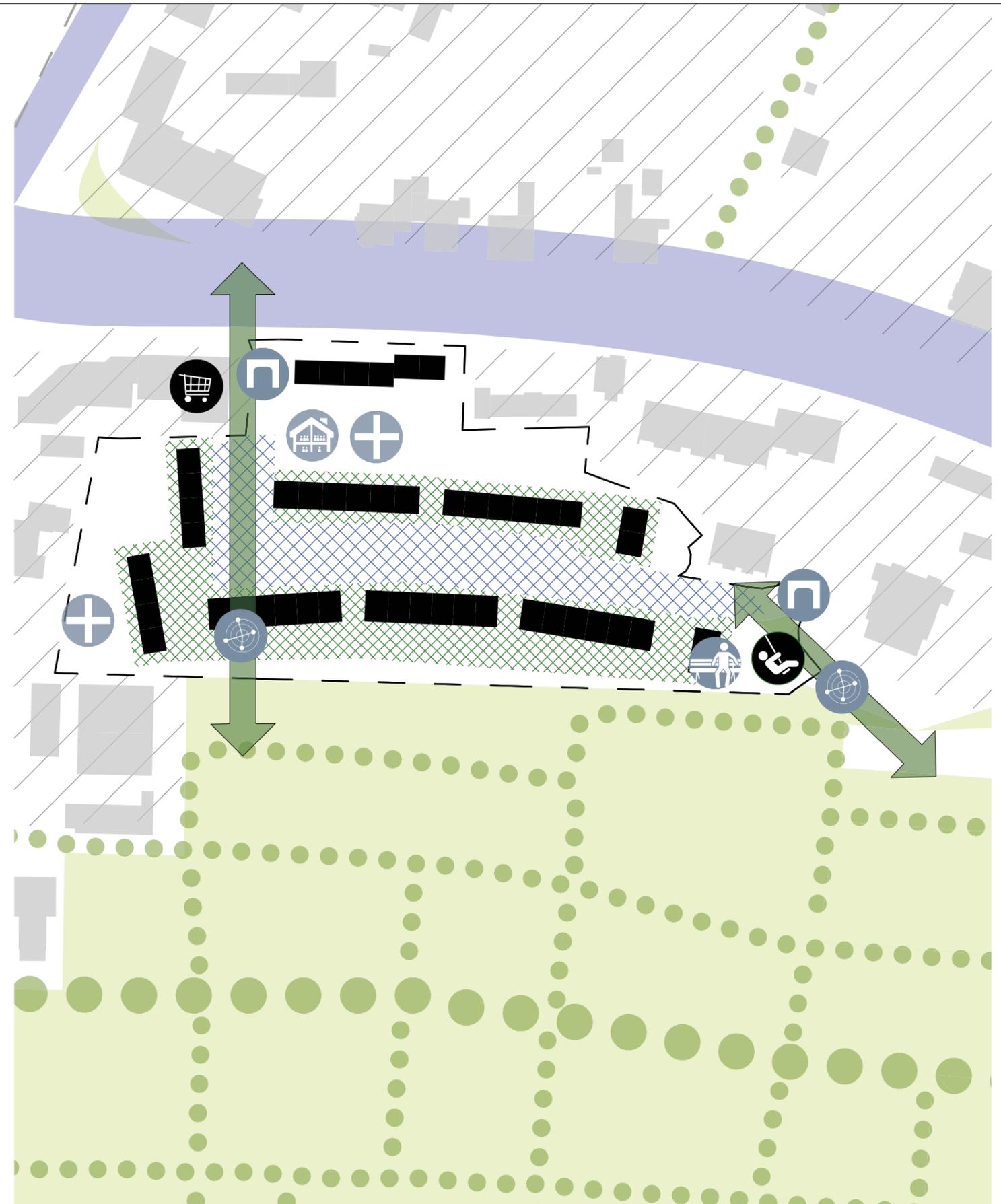
Bewertung des Potentials



STÄDTEBAU

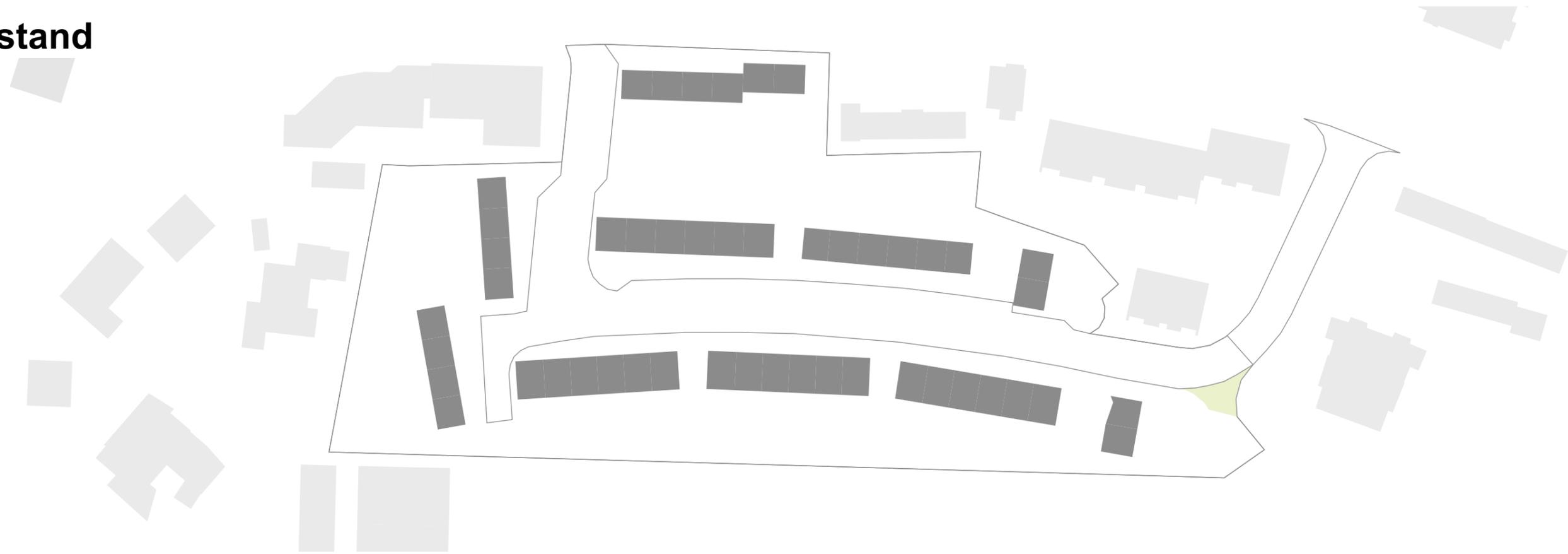
STÄDTEBAULICHE ZIELE

- Schaffen eines vielfältigen Wohnraumangebotes als Ergänzung zum nördlich liegenden Wohnquartier
- Ausnutzen des Potentials zur Nachverdichtung
- Optimierung der Ausrichtung der Gebäude und Freiräume
- Entwicklung eines attraktiven Eingangs in das Quartier
- Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume
- Neustrukturierung der Verkehrsflächen und des ruhenden Verkehrs (öffentlich/privat), Verkleinerung der Verkehrsfläche Sperberstraße
- Ausnutzen des Potentials des Spielplatzes als Ort der Begegnung/Treffpunkt
- Entwicklung einer fußläufigen Vernetzung mit den Naherholungsgebieten, dem Friedhof, den südlichen Wohnquartieren und dem Nahversorgungszentrum



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Bestand



Kenndaten

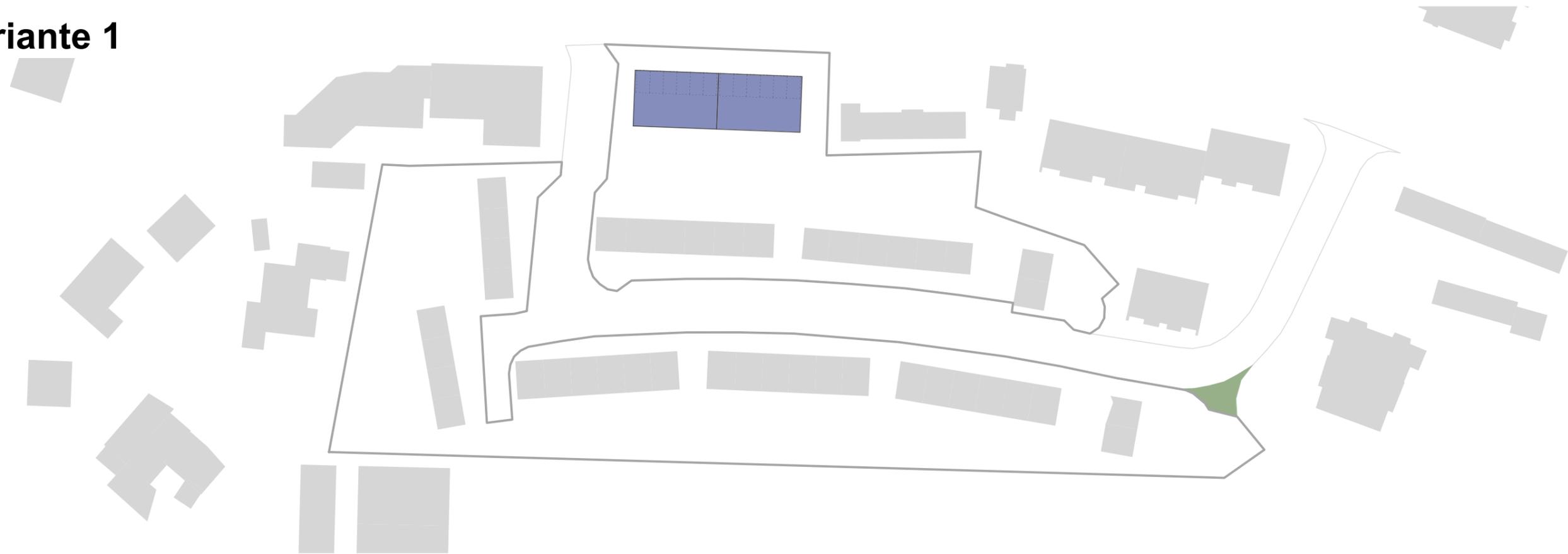
BGF RH	4.596 qm
BGF MFH	0 qm
Gesamt BGF	4.596 qm

WE RH	48
WE MFH	0
Gesamt WE	48

GRZ	0,21
GFZ	0,42

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 1



Bewertung

- + Städtebauliche Grundstruktur wird beibehalten
- + Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Geschosswohnen
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + Neugestaltung des westlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- Potential der Nachverdichtung wird nicht genutzt
- Verknüpfung mit der Umgebung wird nicht gestärkt
- Fehlende Gemeinschaftsflächen

Kenndaten

BGF RH	4.063 qm
BGF MFH	1.406 qm
Gesamt BGF	5.469 qm
WE RH	42
WE MFH	14
Gesamt WE	56
GRZ	0,23
GFZ	0,51

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 2



Bewertung

- + **Städtebauliche Grundstruktur wird weitgehend beibehalten**
- + Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Geschosswohnen
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + **Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs**
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + **Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt**
- + **Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt**
- Potential der Nachverdichtung wird nicht genutzt

Kenndaten

BGF RH	3.571 qm
BGF MFH	2.081 qm
Gesamt BGF	5.652 qm
WE RH	37
WE MFH	20
Gesamt WE	57
GRZ	0,23
GFZ	0,52

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 3



Bewertung

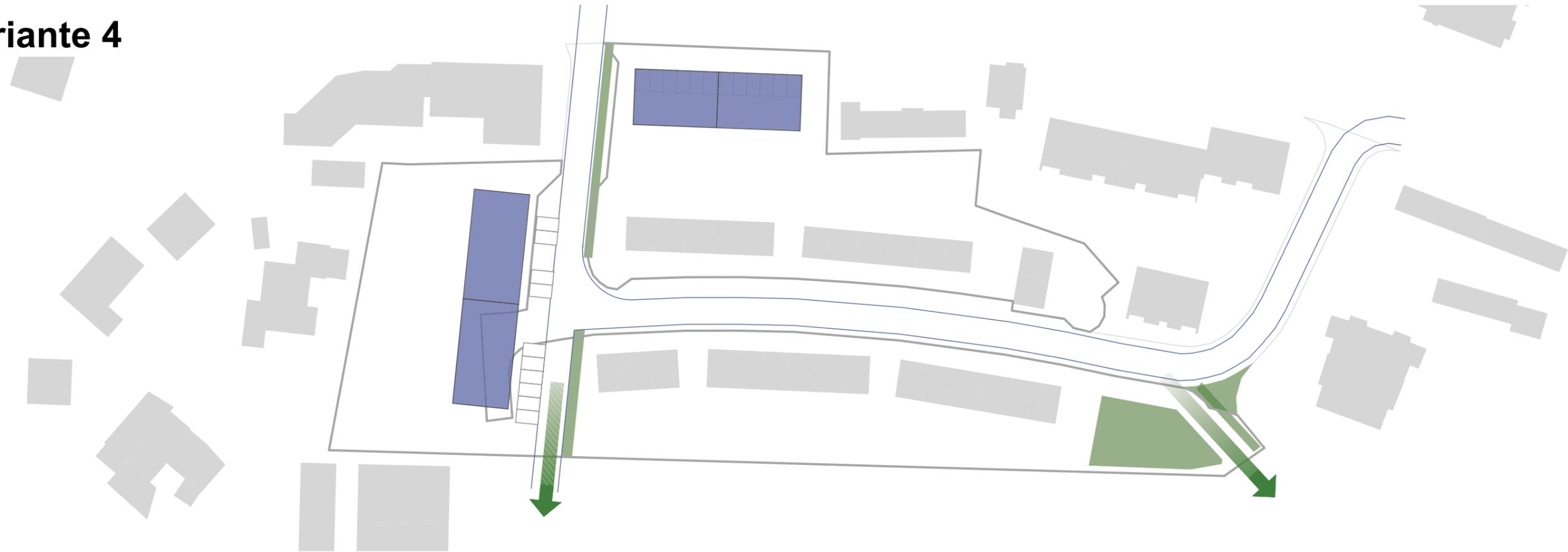
- + Städtebauliche Grundstruktur wird weitgehend beibehalten
- + **Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Geschosswohnen**
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + **Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum**
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
- + **Ergänzung weiterer Gemeinschaftsflächen möglich**
- Potential der Nachverdichtung wird nicht genutzt

Kenndaten

BGF RH	2.908 qm
BGF MFH	2.756 qm
Gesamt BGF	5.664 qm
WE RH	30
WE MFH	26
Gesamt WE	56
GRZ	0,22
GFZ	0,53

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 4



Bewertung

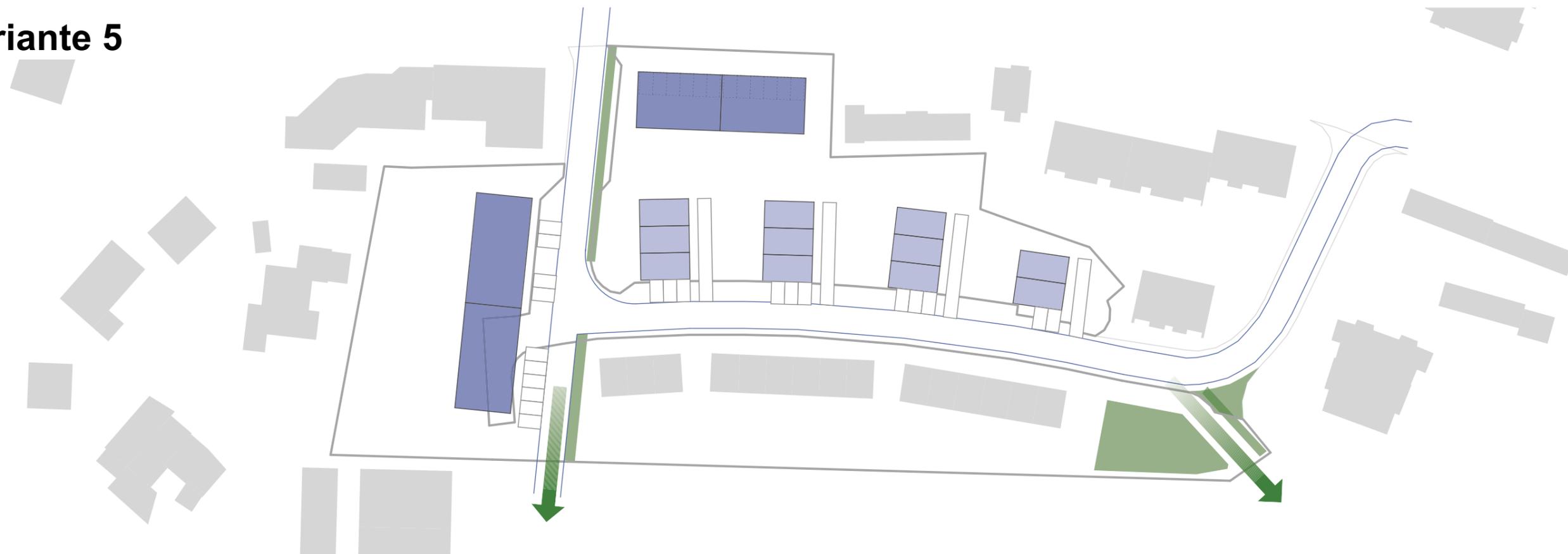
- + Städtebauliche Grundstruktur wird teilweise beibehalten
- + **Schwerpunktbildung des Geschosswohnens im Westen**
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + **Potential der Nachverdichtung wird gut ausgenutzt**
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt

Kenndaten

BGF RH	2.765 qm
BGF MFH	3.219 qm
Gesamt BGF	5.984 qm
WE RH	28
WE MFH	32
Gesamt WE	60
GRZ	0,23
GFZ	0,56

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 5



Bewertung

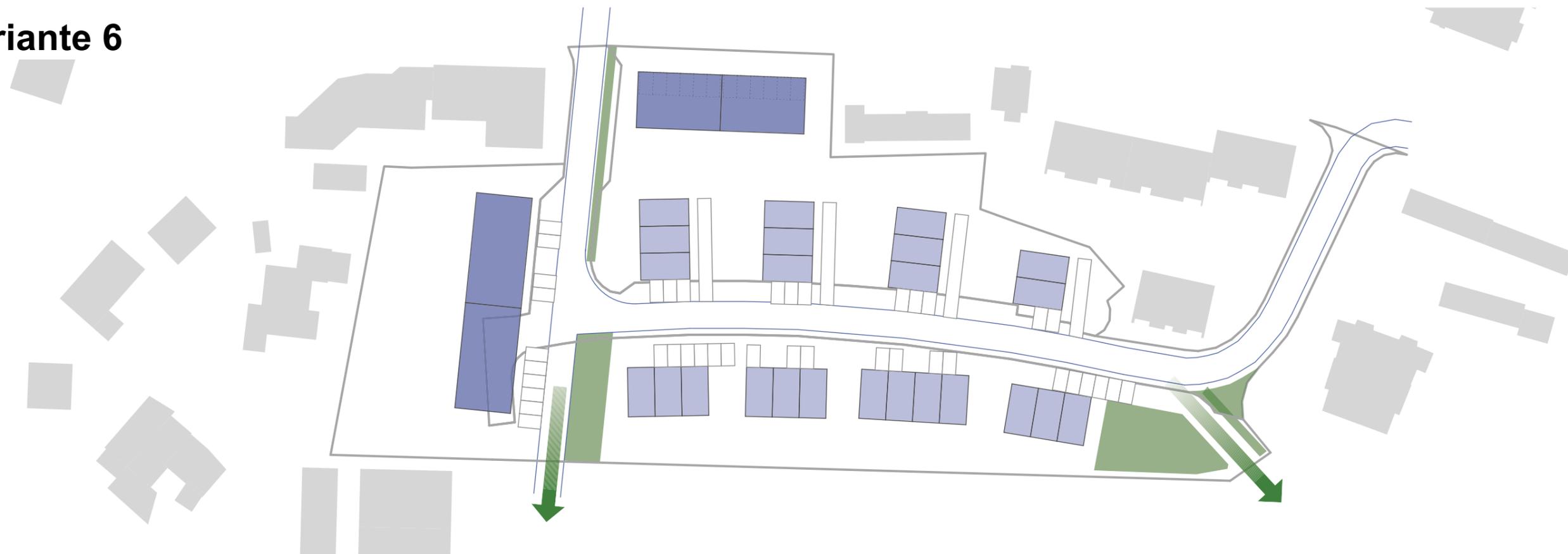
- + **Städtebauliche Grundstruktur wird teilweise beibehalten**
- + Schwerpunktbildung des Geschosswohnens im Westen
- + **gutes Mischungsverhältnis Bestand/Neubau**
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + **Potential der Nachverdichtung wird gut ausgenutzt**
- + **Zeitgemäße Wohnformen im überwiegenden Teil des Plangebietes möglich**
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt

Kenndaten

BGF RH	3.365 qm
BGF MFH	3.219 qm
Gesamt BGF	6.584 qm
WE RH	26
WE MFH	32
Gesamt WE	58
GRZ	0,24
GFZ	0,61

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 6



Bewertung

- + **Städtebauliche Grundstruktur wird im geringen Umfang beibehalten**
- + Schwerpunktbildung des Geschosswohnens im Westen
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + **Potential der Nachverdichtung wird gut ausgenutzt > kompletter Rückbau**
- + **Zeitgemäße Wohnformen im gesamten Plangebiet möglich**
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
- + **Ergänzung weiterer Gemeinschaftsflächen möglich**

Kenndaten

BGF RH	3.960 qm
BGF MFH	3.219 qm
Gesamt BGF	7.179 qm
WE RH	24
WE MFH	32
Gesamt WE	56
GRZ	0,25
GFZ	0,67

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 7



Bewertung

- + Städtebauliche Grundstruktur wird in geringem Umfang beibehalten
- + **Hoher Anteil des Geschosswohnens**
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + Potential der Nachverdichtung wird gut ausgenutzt > kompletter Rückbau
- + Zeitgemäße Wohnformen im gesamten Plangebiet möglich
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
- + Ergänzung weiterer Gemeinschaftsflächen möglich

Kenndaten

BGF RH	2.970 qm
BGF MFH	4.623 qm
Gesamt BGF	7.593 qm
WE RH	18
WE MFH	46
Gesamt WE	64
GRZ	0,25
GFZ	0,70

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 8



Bewertung

- + **Städtebauliche Grundstruktur wird aufgelöst**
- + **Schwerpunkt Geschosswohnungsbau**
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + **Potential der Nachverdichtung wird sehr gut ausgenutzt**
- + Zeitgemäße Wohnformen im gesamten Plangebiet möglich
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
- + Ergänzung weiterer Gemeinschaftsflächen möglich

Kenndaten

BGF RH	0 qm
BGF MFH	8.090 qm
Gesamt BGF	8.090 qm
WE RH	0
WE MFH	80
Gesamt WE	80
GRZ	0,25
GFZ	0,75

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 9



Bewertung

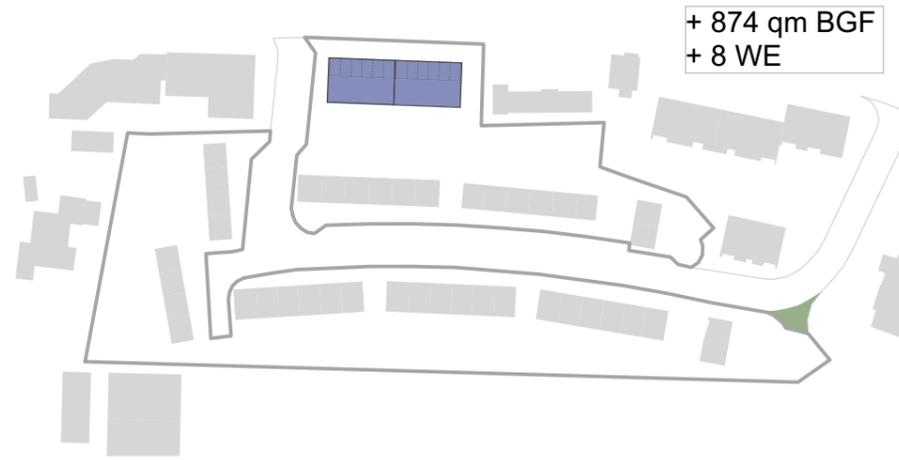
- + **Städtebaul. Grundstruktur wird exakt beibehalten**
- + Schwerpunkt Geschosswohnungsbau
- + Optimierung der Ausrichtung der Grundrisse möglich > Schallschutzgrundrisse
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße
- + **Potential der Nachverdichtung wird sehr gut ausgenutzt**
- + Zeitgemäße Wohnformen im gesamten Plangebiet möglich
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
- + Ergänzung weiterer Gemeinschaftsflächen möglich

Kenndaten

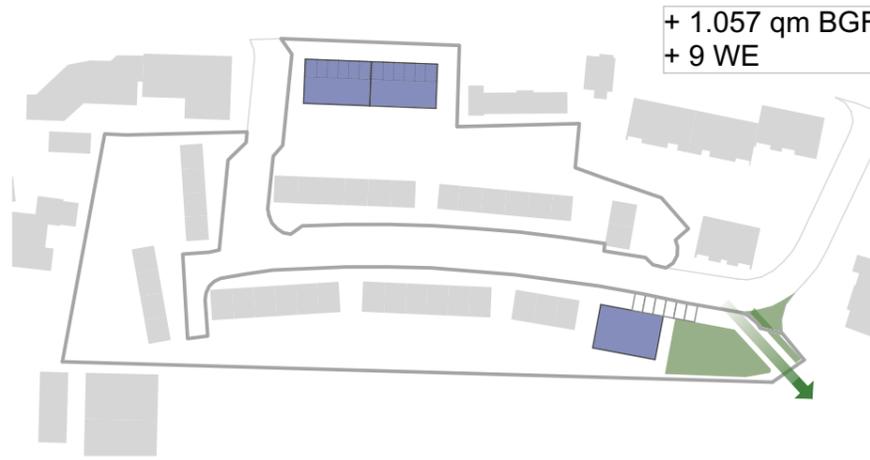
BGF RH	0 qm
BGF MFH	9.300 qm
Gesamt BGF	9.300 qm
WE RH	0
WE MFH	93
Gesamt WE	93
GRZ	0,29
GFZ	0,86

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

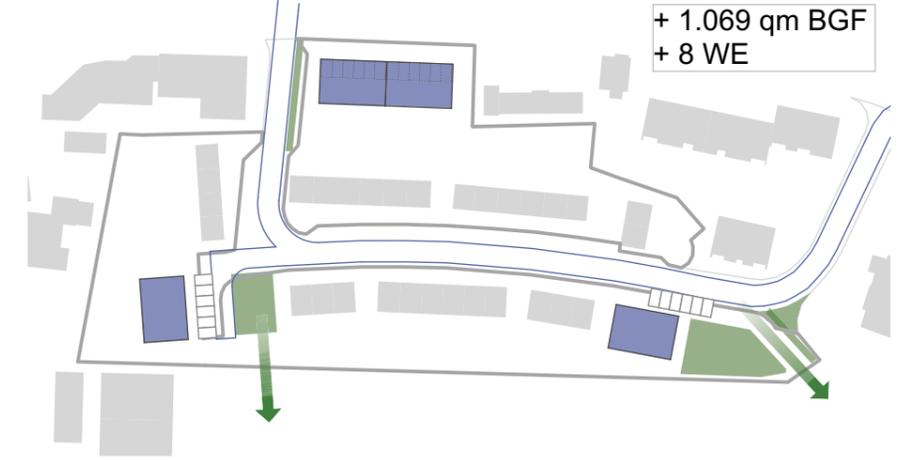
Übersicht Varianten



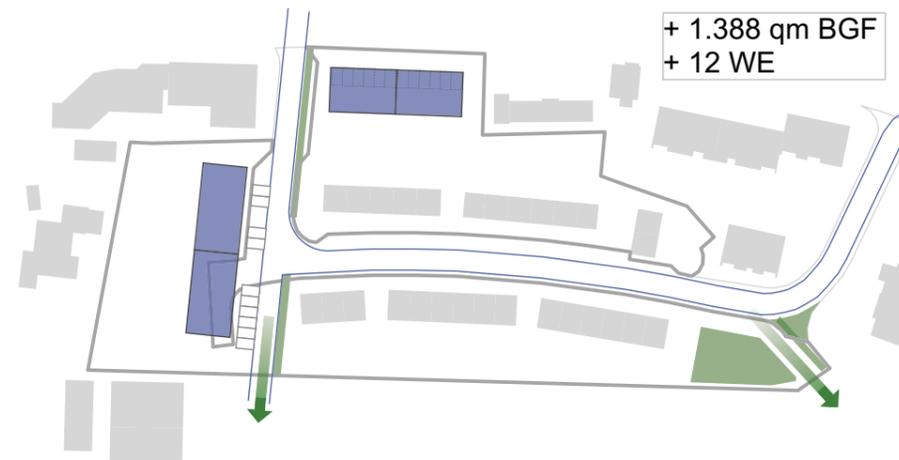
Variante 1



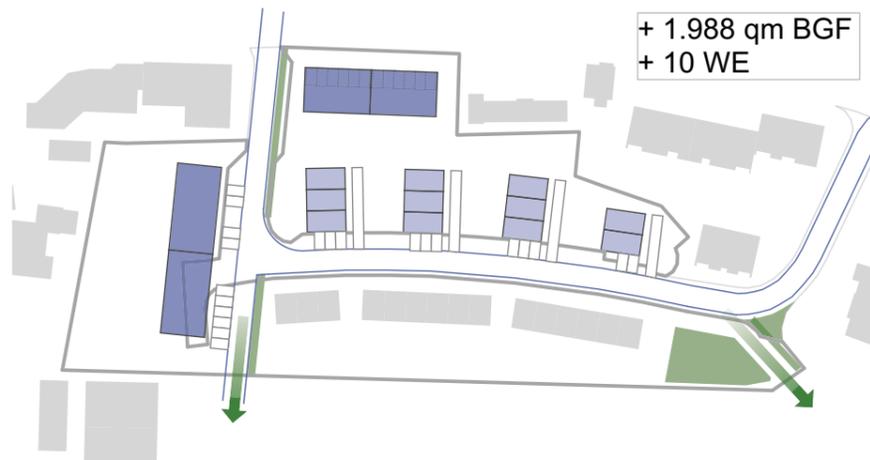
Variante 2



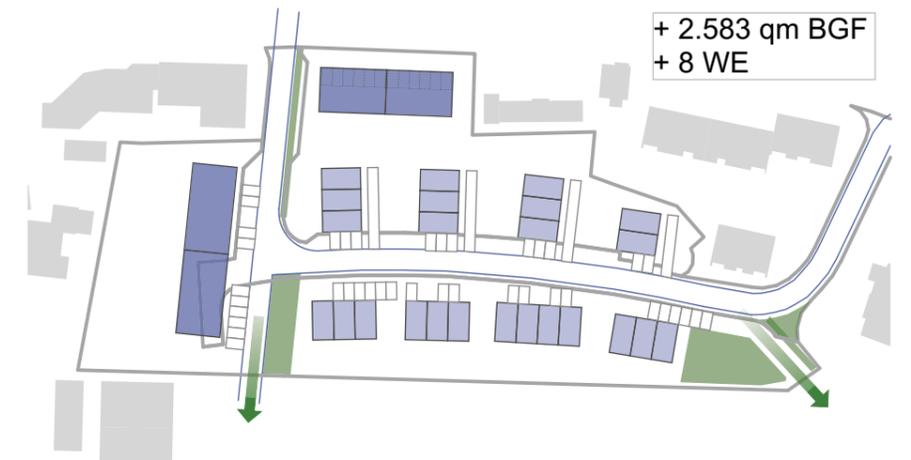
Variante 3



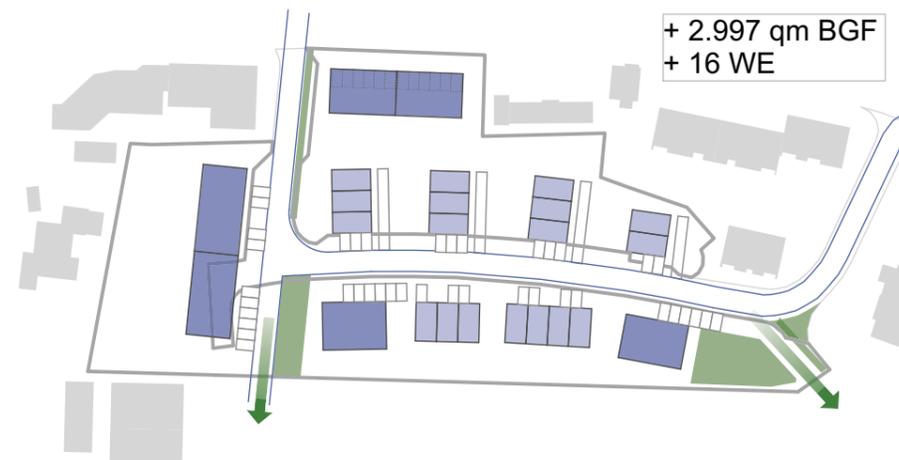
Variante 4



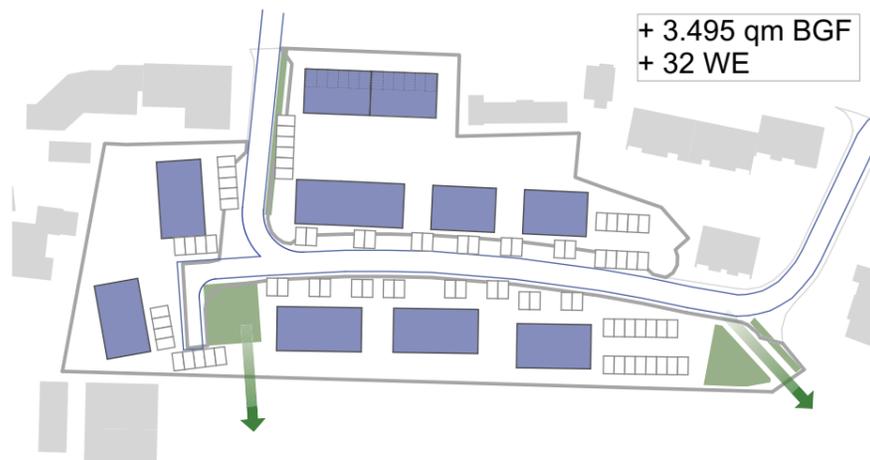
Variante 5



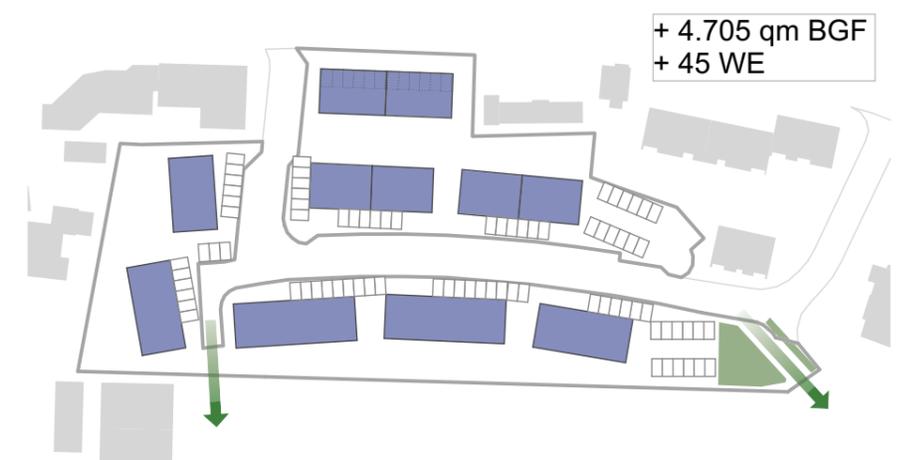
Variante 6



Variante 7



Variante 8



Variante 9

FAZIT

Verfügt die Siedlung aus städtebaulichen Aspekten über das Potential einer nachhaltigen Nachnutzung ?

- Prinzipiell weist die bestehende Siedlung ein hohes Potential hinsichtlich der Schaffung von Wohnqualitäten auf (hohe Freiflächenanteile), ruhige Wohnlage, Innenstadtnähe)
- Die Dichte bzw. die Grundstückskenwerte (überbaute Fläche) entsprechen nicht den heutigen Standards der Grundstücksentwicklung
- Die Siedlung verfügt über ein hohes Nachverdichtungspotential
- Die Ausformulierung der bestehenden Bebauung an der Oldentruper Straße entspricht nicht der Lage an einer Haupteerschließungsstraße (Höhe, Geschossigkeit)

FAZIT

Verfügen die Bestandsgebäude über das Potential für eine nachhaltige Folgenutzung?

- Die Gebäude weisen hinsichtlich des baukonstruktiven Zustands einen Sanierungsbedarf auf (Dachfläche teilweise undicht, Keller durchfeuchtet, Kamine mit Asbestbelastung)
- Die Gebäudestruktur kann den heutigen Ansprüchen an Wohnqualität nicht gerecht werden (Raumgrößen, Barrierefreiheit)
- Die Wohnflächen der einzelnen Gebäude sind gering und eignen sich max. für bis zu 3-Personenhaushalte
- Das Umbaupotential ist durch konstruktive Vorgaben eingeschränkt (kein Dachausbau, geringe Gebäudebreiten)
- Der energetische Standard aller Bauteile ist komplett veraltet
- Der Ausbaustandard inne ist gepflegt, jedoch sehr gering
- Die Gebäude an der Oldentruper Straße können den heutigen Bedingungen an Schallschutz nicht gerecht werden



Nächste Schritte



