

Rahmenplanung

2. Städtebauliches- / freiraumplanerisches Konzept

Inhalt:

2.1 Räumliche Leitbilder

2.2 Rahmenplan - Städtebau / Freiraum

2.3 Nutzungskonzept

2.4 Grünkonzept und Freiraumstrukturen

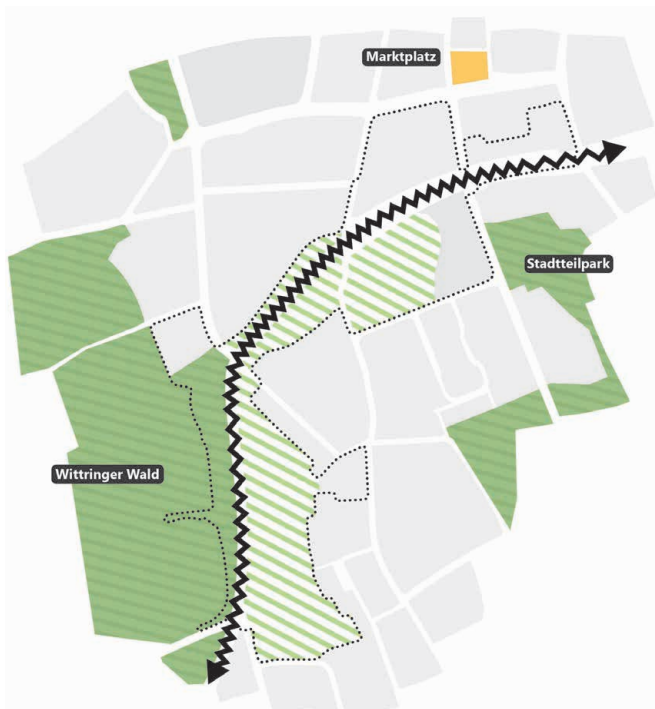
2.5 Masterplan

2.5.1 Stadtquartier

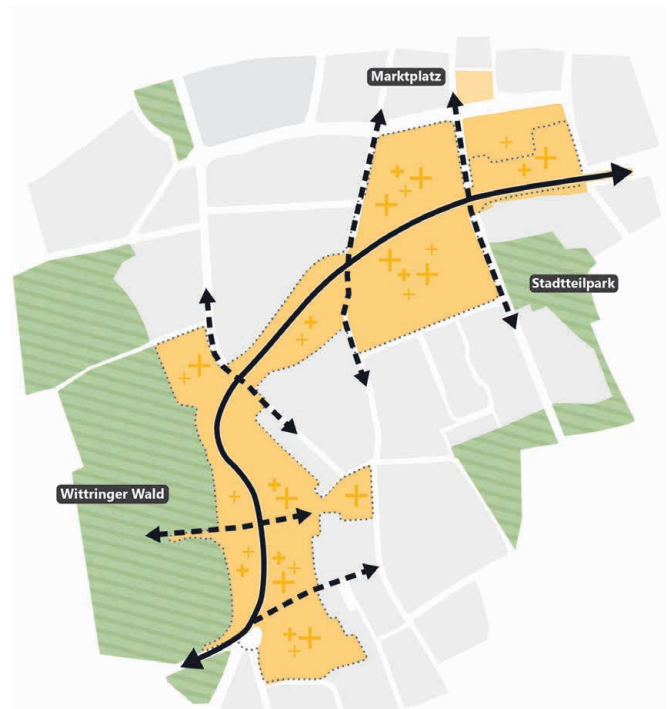
2.5.2 Waldquartier

2.5.3 Quartier am Stadionbogen

2.1 Räumliche Leitbilder



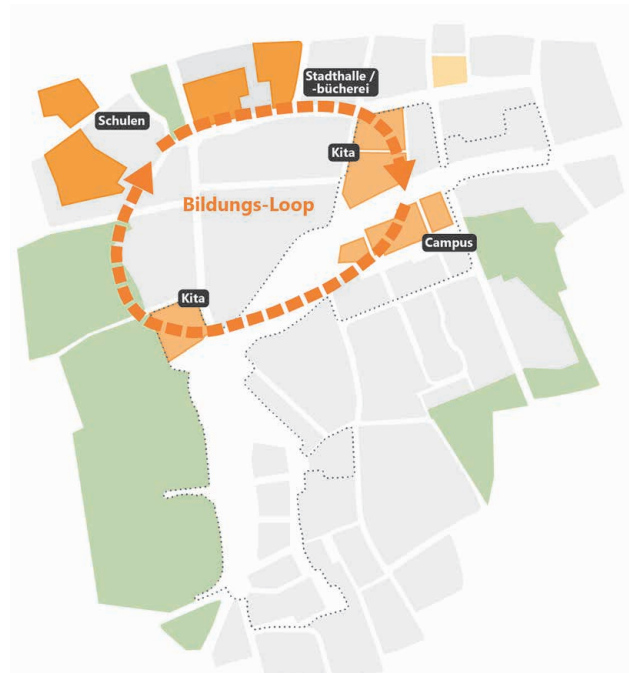
Ausgangslage: Die B224 bildet heute eine Barriere und ist eine **Zäsur im Stadtgefüge** von Gladbeck!



Potenziale: Durch die **Umgestaltung** in eine **Stadtstraße** ergeben sich Potenziale, die die Entwicklung von neuen Stadträumen ermöglichen.



Besondere Orte: Innerhalb des Freiraumnetzes werden **besondere Orte** zum Sport, Aufenthalt und für die Gemeinschaft gebildet.

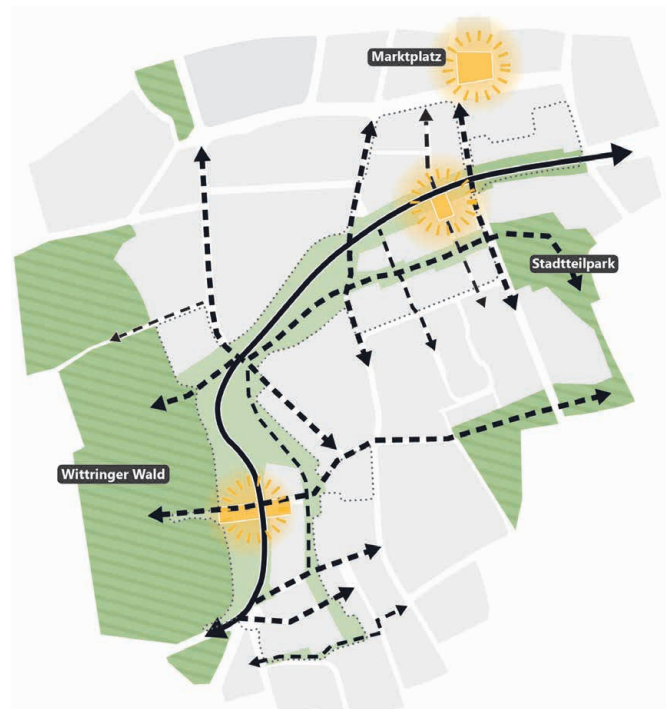


Bildungs-Loop: Bestehende Bildungseinrichtungen bilden mit neuen Angeboten einen **geschlossenen Bildungs-Loop**.

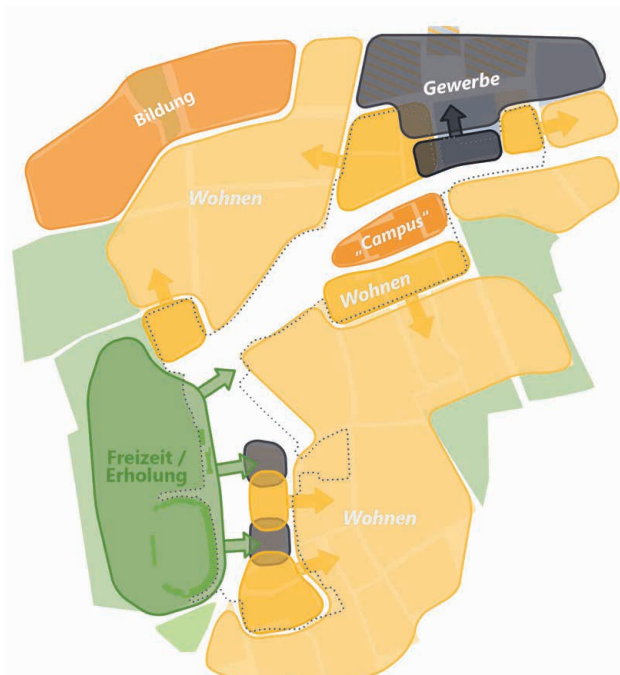
Abb. 9: Räumliche Leitbilder



Freiraumnetz: Neue Freiräume ergänzen das bestehende System und bilden ein dichtes Freiraumnetz mit hoher Aufenthaltsqualität.



Vernetzung: Über die Stadtstraße hinaus entsteht ein neues Fuß- und Radwegenetz welches die zentralen Orte in Gladbeck miteinander verknüpft.



Nutzung: Die neuen Quartiere führen die bestehenden Nutzungsschwerpunkte fort und setzen neue Akzente.

- Die erarbeiteten Leitbilder bilden das räumliche Grundgerüst der Rahmenplanung für die Themenbereiche Freiraum, Mobilität und Nutzung.
- Freiraumstrukturen und Wegeverbindungen formen dabei die Baufelder und zonieren das neue und bestehende Stadtgefüge.
- Aus den zentralen Orten entlang der heutigen B224 entstehen somit lebendige und dem Ort gerechte Stadtbausteine

2.2 Rahmenplan - Städtebau / Freiraum



Abb. 10: Rahmenplan - Städtebau / Freiraum

Wasserschloss
Wittringen



Der Rahmenplan bildet ein flexibles Grundgerüst für die Bereiche Städtebau, Freiraumplanung und Mobilität.

Drei neue Quartiere werden über die neue Verbindungsstraße zu einem vielfältigen Stadtraum verwoben.

- Bestandsaufwertung
- Sportangebote
- Naturnahe Freiräume
- Retentionsraum
- Grüne Innenhöfe
- Neupflanzung Bäume
- Grünverbindungen
- Mobilitäts-Hub
- Bushaltestelle Bestand
- Bushaltestelle Neu
- Gehwege
- Geh- und Radwege
- Radwege
- Plätze
- Belebtes Erdgeschoss
- Raumkanten / Adressen
- Bildungs-Loop
- Bildung Bestand
- Bildung Neubau
- „Campus“
- Baufelder Neuplanung

Rahmenplanung

Der Rahmenplan für den Entwicklungsraum definiert einen klar strukturierten, zukunftsgerichteten Stadtraum, der Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Freiraum intelligent miteinander verknüpft. Der Entwurf gliedert sich in drei eigenständige, jedoch eng vernetzte Quartiere: das Stadtquartier, das Waldquartier und das Quartier am Stadionbogen. Zentrales Bindeglied zwischen ihnen ist die neue Verbindungsstraße, die weit mehr als eine reine Verkehrsfläche darstellt. Sie bildet einen urbanen Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität, vielfältigen ortsgebundenen Angeboten sowie einer klaren Adressbildung für alle Quartiere.

Das Stadtquartier fügt sich harmonisch in sein urbanes Umfeld im Norden ein und öffnet sich nach Süden zum angrenzenden Wohngebiet. Es gliedert sich in drei Teilbereiche, die durch die Verbindungsstraße und einen großzügigen Grünzug räumlich differenziert werden.

Ein feinmaschiges Netz aus Fuß- und Radwegen bildet attraktive Wegeverbindungen, die die Teilbereiche miteinander verzahnen. Die städtebauliche Struktur stärkt die urbane Verbindung entlang der Horster Straße bis zum „Campusplatz“ – einem lebendigen und identitätsstiftenden Zentrum des Stadtquartiers.

Ein zentraler Grünzug verbindet den Stadtteilpark mit dem Wittringer Wald und schafft damit ein durchgängiges, landschaftlich geprägtes Freiraumband. In dieses Freiraumband wird auch die Kleine Steinhalle als besonderes topografisches und landschaftliches Element eingebunden. Der Park am Stadion und der Grünzug am „Campus“ bieten viele Spiel- und Sportangebote und dienen der Erholung in einem städtischen Kontext. Die weiteren Freiräume fungieren als wichtige Ausgleichsflächen, stärken die Biodiversität und übernehmen klimatische Ausgleichsfunktionen. Der Mühlentbach wird in den letzten verbleibenden noch nicht umgebauten Bereichen ökologisch verbessert, zugänglich gemacht und als erlebbares Landschaftselement neu in Szene gesetzt.

Das Waldquartier bildet eine Gemeinschaft in Stadtrandlage. Das Quartier orientiert sich bewusst zum Wittringer Wald und ermöglicht besondere Wohnformen mit gemeinschaftlicher Ausrichtung. Durch die unmittelbare Nähe zum Naturraum entsteht ein hohes Maß an Wohn- und Freiraumqualität.

Im Süden bildet das Quartier am Stadionbogen den prägnanten Auftakt zur Stadt Gladbeck. Die geschwungene städtebauliche Figur nimmt die Linie der Essener Str. auf und erzeugt eine markante Adressbildung. Das Quartier ist großzügig von Grünräumen umgeben und profitiert westlich von der Nähe zu Stadion und Freibad, deren Freiräume und Eingangsbereiche durch

die Planung gestärkt und aufgewertet werden. Der zwischen Stadion und Quartier gelegene Park greift das Thema Sport auf und bietet Angebote für alle Generationen. Ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegeverbindungen schafft attraktive Ost-West-Verbindungen vom Wittringer Wald bis in die angrenzenden Wohngebiete. Zudem entsteht zwischen Stadion und dem Gebäude an der Steinstraße 72 ein urbaner Raum mit gewerblichen Nutzungen und einem öffentlichen Platz.

Die drei Quartiere werden autoarm konzipiert. Mobilitätshubs bilden die zentrale Infrastruktur für den ruhenden Verkehr und bieten ergänzende Mobilitätsangebote. Übergeordnete Radwege schaffen leistungsfähige Verbindungen von Süden nach Norden sowie in die umliegenden Stadträume.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept orientiert sich an einer ausgewogenen Funktionsmischung. Der Schwerpunkt liegt auf Wohnen, ergänzt durch gewerbliche Angebote, Versorgungsstrukturen für den täglichen Bedarf und soziale Infrastrukturen wie beispielsweise Kindertagesstätten. Ziel ist es, kurze Wege zu ermöglichen und ein lebendiges, alltagstaugliches Stadtgefüge zu erzeugen.

Das Stadtquartier weist eine differenzierte Nutzungsverteilung auf und gliedert sich in drei funktional geprägte Bereiche. Im Süden entsteht ein reines Wohngebiet, das sich in die angrenzenden Wohnstrukturen einfügt. Der nördliche Teil bildet ein in Teilen gemischt genutztes Quartier mit gewerblichen Schwerpunkten entlang der Horster Straße. Entlang der Verbindungsstraße werden ergänzende gewerbliche Erdgeschossnutzungen angesiedelt, die den öffentlichen Raum aktivieren. In der Mitte des Quartiers entsteht der „Campus“ – eine flexible Entwicklungsfläche mit einem breiten Nutzungsspektrum. Hier können gewerbliche Nutzungen, Bildungsangebote oder Forschungseinrichtungen ihren Platz finden. Auch das Quartier am Stadionbogen weist eine hohe Nutzungsmischung auf. Entlang der Verbindungsstraße entstehen ergänzende gewerbliche Angebote, vor allem in den Erdgeschossen, die zur Belebung des Straßenraums beitragen und den Quartiersalltag unterstützen.

Das Waldquartier ist klar wohnorientiert. Neben einer Kindertagesstätte sind hier ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen, die sich bewusst in ruhiger Lage und mit hoher Landschaftsqualität positionieren.

Die öffentlichen Plätze im gesamten Plangebiet werden durch gewerbliche Erdgeschossnutzungen aktiviert. Sie fungieren als Treffpunkte und Identifikationspunkte für die Bewohnerschaft. Die Gesamtstrategie des Nutzungskonzepts gewährleistet eine robuste und gleichzeitig anpassungsfähige Entwicklungsperspektive.

Morphologie



Abb. 11: Morphologie

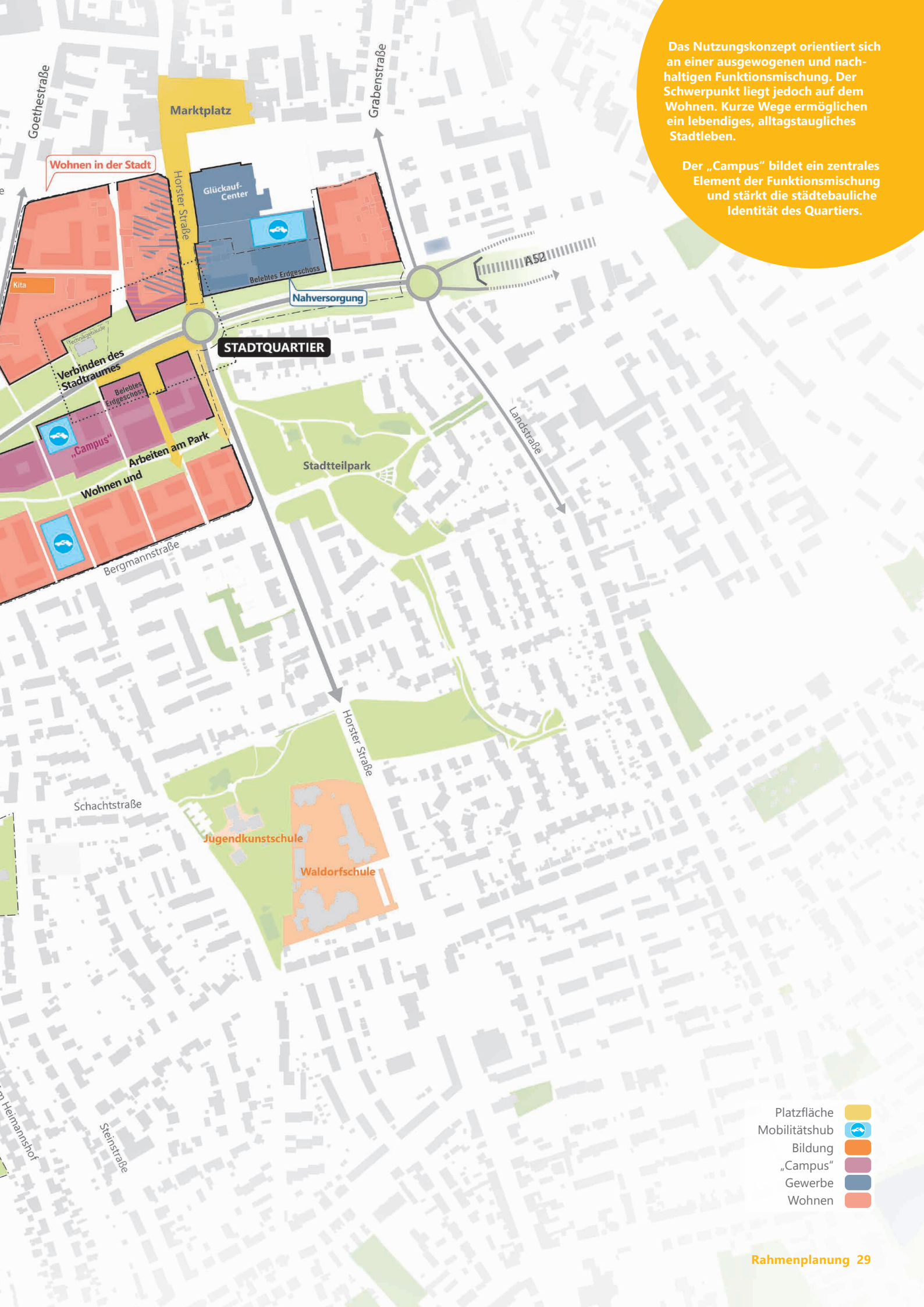
2.3 Nutzungskonzept



Abb. 12: Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept orientiert sich an einer ausgewogenen und nachhaltigen Funktionsmischung. Der Schwerpunkt liegt jedoch auf dem Wohnen. Kurze Wege ermöglichen ein lebendiges, alltagstaugliches Stadtleben.

Der „Campus“ bildet ein zentrales Element der Funktionsmischung und stärkt die städtebauliche Identität des Quartiers.



Platzfläche	
Mobilitätshub	
Bildung	
„Campus“	
Gewerbe	
Wohnen	

2.4 Grünkonzzept und Freiraumstrukturen

Freiraumverknüpfung

Die neu entstehenden Freiräume von „37° Nordost“ fügen sich in das bestehende System an Grünstrukturen ein und schließen damit bestehende Lücken im Freiraumverbund. Es entsteht ein dichtes Freiraumnetz, das sowohl die Verbindung zwischen den Stadtteilen Butendorf, Mitte und Ellinghorst schafft, wichtige soziale Funktionen übernimmt und einen Beitrag in Bezug auf die Klimaanfolgenanpassung Gladbecks liefert.

In der näheren Umgebung des Projektgebiets befinden sich bereits bedeutende öffentliche Grün- und Aufenthaltsräume wie der Wittringer Wald als großzügiges Naherholungsgebiet, der Stadtteilpark, der Jovyplatz und der Marktplatz. Daran knüpfen die neu konzipierten Freiräume an. Das Ziel der Verbindung der Stadtteile Butendorf, Mitte und Ellinghorst, wird zu einem großen Teil durch freiräumliche Maßnahmen erreicht. Großzügige Freiräume und raumbildende Baumstrukturen verknüpfen die Stadtteile feingliedrig miteinander. Die vorher teilende und vielbefahrene Straße fügt sich nun baumüberstanden in die vorhandenen Grünverbindungen ein. Sie werden durch lineare und großflächige Neupflanzungen gestärkt und ergänzt.

Die neuen Quartiere sind geprägt von einer starken Durchgrünung. Innerhalb der Quartiere werden die Neubauten mit Dachbegrünung ausgestattet. Alle Verkehrswege, sowohl die Verbindungsstraße, als auch kleiner dimensionierte Quartierswege werden mit Bäumen überstellt, so dass die Menschen sich durch Schatten geschützt durch die Stadt bewegen können. Die hohe Anzahl an Bäumen sorgt für grüne Quartiere mit einem guten Mikroklima und neuen Habitaten für Flora und Fauna.

Am Quartier am Stadionbogen entsteht eine vielfältig nutzbare Spiel- und Naherholungslandschaft. Bäume, Sträucher, Wiesen, gemähte Rasenflächen und Staudenflächen begleiten die neue Verbindungsstraße und die Wege innerhalb des Quartiers. Das Waldquartier an der Harsewinkelstraße nutzt den vorhandenen Baumbestand und fügt sich harmonisch ein. Die geplante Wohnbebauung und die neue Kindertagesstätte gruppieren sich um einen Anger und liegen im Grünen.

Das Prinzip der starken Durchgrünung der Quartiere setzt sich auch im Bereich des „Campus“ und nördlich der Verbindungsstraße fort. Grün-, Spiel- und Sportflächen attraktivieren das Areal und vernetzen sich mit dem Stadtteilpark Richtung Osten.

Ziel ist es, die durch Verkehrsreduktion gewonnen Flächen inwertzusetzen, zu nutzen und mittels Pflanzungen und Einsaat artenreich anzulegen. Der vorhandene Baumbestand soll, wo möglich, erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Alte Bäume bekommen „jüngere Partner“, so dass keine Lücken entstehen, wenn diese abgängig sind. Die übrige Vegetation besteht aus einer artenreichen, aber pflegeleichten Mischung aus Sträuchern, Stauden, Gräsern und Einsaaten.

Freiraumtypologien

Die Typologisierung von Freiräumen dient dazu, Gestaltungsprinzipien und -motive zu entwickeln, die dann in die weiteren und detaillierteren Planungen zu überführen sind.

Innerhalb des Projektgebiets entsteht ein vielfältiges Freiraumkonzept, das aus öffentlichen und halböffentlichen Bereichen besteht. Im Stadtquartier wird der Grünzug am „Campus“ neu angelegt. Die Kleine Steinhalde und der Wittringer Mühlenbach ergänzen das Netz an öffentlichen Freiräumen. Beide werden als öffentliche Grünräume zugänglich sein und als Erholungs- und Begegnungsraum umgestaltet.

Das Waldquartier an der Harsewinkelstraße erhält einen halböffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Anger. Im Quartier am Stadionbogen entsteht ein großzügiger Park von ca. 2,7 Hektar sowie Grünverbindung entlang der Bohmertstraße. Zusätzlich werden im gesamten Gebiet wohnungsnahe, halböffentliche Freiräume in den Innenhöfen der Wohnblöcke geschaffen. Sie ermöglichen sowohl Erholung als auch nachbarschaftliche Begegnungen und Spielmöglichkeiten.

Die öffentlichen Freiräume bieten Raum für Erholung, Sport und kulturelle Aktivitäten und sind essenziell für die soziale Integration und das Wohlbefinden der Stadtbewohner:innen. Neben Plätzen und Parks zählen auch die Straßenräume zu dieser Kategorie. Halböffentliche Freiräume hingegen liegen wohnungsnah und werden vor allem von der angrenzenden Nachbarschaft genutzt. Sie schaffen Orte für Begegnung und stärken die Identität der Quartiere. Beide Typologien sind unverzichtbar, denn sie tragen zur Gesundheitsvorsorge, zur Förderung von Bewegung und zur sozialen und ökologischen Vernetzung bei. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Klimafolgenanpassung und Resilienz bei Extremwetterereignissen, indem sie das Mikroklima verbessern und Regenwasser versickern lassen.



Abb. 13: Grünkonzept

Übersicht der Freiraumtypologien

Freiraumtypologie	Zugänglichkeit	Charakter	Funktion
Park	öffentlich	urban geprägt	Erholungsraum, dient der mentalen und physischen Gesundheit, Sozialraum
Stadtplätze	öffentlich	urban geprägt	Sozialraum, Begegnungsort, Veranstaltungsort
Spiel- und Sportflächen	öffentlich	urban geprägt	Erholungsraum, dient der mentalen und physischen Gesundheit, Sozialraum
Verbindungsstraße	öffentlich	urban geprägt	Verbindung, Aufenthalt, Durchgrünung, Biotopverbund
Anger	halböffentlich	landschaftl. geprägt	Sozialraum, Begegnungsort, gemeinschaftliche Aneignung
Innenhöfe	halböffentlich	urban geprägt	Sozialraum Begegnungsort, gemeinschaftliche Aneignung
Wohnungsnaher Spielanlässe	halböffentlich	landschaftl. geprägt	Erholungsraum, dient der mentalen und physischen Gesundheit, Sozialraum
Wald	öffentlich	landschaftl. geprägt	Erholungsraum, dient der mentalen und physischen Gesundheit, Sozialraum, klimatische Funktionen

Spiel- und Sportflächen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene

Der Flächentypus Spiel- und Sportflächen ist in Bezug auf die mentale und physische Gesundheit von großer Bedeutung. Spiel und Bewegung sind kindliche Grundbedürfnisse und können in der eigenen Wohnung ohne Garten oder nah erreichbare Grünflächen nicht vollumfänglich erfüllt werden. Sensorische und motorische Sinne, das Sozialverhalten und viele andere Fähigkeiten werden im Spiel draußen geschult. Das Erleben von Jahreszeiten, unterschiedlichen Temperaturen, Licht und Schatten sowie das Farbspektrum der Vegetation sind essentielle Bestandteile des Draußen-Spielens.

Das Angebot von kostenlosen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im Wohnumfeld trägt in hohem Maße zur Umweltgerechtigkeit bei. Die Idee des Konzepts ist, dass Kinder die Quartiere weitgehend allein erreichen und Spielmöglichkeiten sich nicht auf die eindeutig gewidmeten Spielplätze beschränken. Eine Mauer, unterschiedlich farbiges Pflaster oder ein Baum, den man beklettern kann, sind ebenfalls Spielanlässe und ermuntern zum Spiel und zur Bewegung. Geringer, motorisierter Individualverkehr, eine leichte Orientierung, eine starke Durchgrünung und Sitzgelegenheiten sind für alle Menschen Faktoren, die das Leben in der Stadt erleichtern. Eine Stadt, die aus dem Blickwinkel der Kinder geplant ist, ist eine lebenswerte Stadt für alle.

Im Plangebiet findet sich dieser Ansatz wieder. Die Fußwege sind ausreichend breit, werden durch Grün begleitet und sind von Bäumen beschattet. Aus den neuen Wohngebieten kommend, kann die neue Verbindungsstraße sicher überquert werden. Die aufgelösten Blockstrukturen sind durchlässig, die Angebote an Flächen zum Freispiel und an konkreten Spielplätzen zahlreich. In dem neuen, bogenförmigen Park am Stadion und im Freibad gibt es dezentral verteilt verschiedene Spiel- und Sportmöglichkeiten, ebenso Angebote für Treffpunkte. Sie dienen für Tagesausflügler:innen und Anwohnende gleichermaßen.

Ein Pavillon in der Mitte des Parks ist Anziehungs-, Treff- und Orientierungspunkt und an Tagen mit Veranstaltungen auch mit gastronomischem Angebot. Auf der anderen Seite der Verbindungsstraße schmiegt sich eine vier bis fünfgeschossige Blockbebauung, die durch kurze, begrünte Straßen erschlossen wird. Weiter östlich verbindet ein breiter Grünraum, der zum Spielen und zur Erholung geeignet ist, die Bestandsbebauung mit den neuen Gebäuden. Die Verbindung der Grünflächen untereinander und die Durchwegung ganzer Quartiere trägt zum einen zur Selbständigkeit von Kindern bei und fördert damit gleichzeitig die Bewegung und die sozialen Kontakte.



2.5 Masterplan

Der städtebauliche Masterplan für „37° Nordost“ formuliert eine langfristige Entwicklungsstrategie des Gebietes und schafft einen verbindlichen Orientierungsrahmen. Der Rahmenplan legt übergeordnete Leitlinien, Strukturen und Rahmenbedingungen fest (Baufelder, übergeordnete Straßenräume, Grünverbindungen und Parkanlagen). Der Masterplan formuliert die Strukturen sorgfältig aus und zeigt, wie Stadt- und Freiraumtypologien, Mobilität und Nutzungen im Detail zusammenwirken können.

Die Gestaltung einzelner Baufelder und Freiräume bleibt bewusst flexibel, so dass der Masterplan Orientierung bietet, ohne planerische Vielfalt und zukünftige Anpassungsfähigkeit einzuschränken. Rahmenplan und Masterplan sichern somit eine kohärente, qualitätsvolle Entwicklung.



Das städtebauliche Konzept erzeugt klare Strukturen für unterschiedliche Typologien und formuliert Nutzungen, die Rücksicht auf Ihre Umgebung und Wegebeziehungen nehmen und Körnung und Dichte beachten. Die moderate Dichte berücksichtigt wirtschaftliche Aspekte und einen möglichst geringen Versiegelungsgrad. Die bauliche Dichte des Bestandes wird nicht überformt.

Im Stadtquartier wird Wohnraum geschaffen, der durch seine Lage auf viele Angebote und fußläufiger Reichweite zurückgreifen kann. Hierzu zählen Versorgungs- und Bildungsangebote, soziale Infrastruktur und Spiel- und Erholungsflächen. Durch die Entwicklung wird die stadträumliche Lücke an der Horster Straße geschlossen.

Das Quartier am Stadionbogen und das Waldquartier liegen im Spannungsfeld zwischen Naturraum / Sportflächen und kleinteiligen Wohngebieten. Durch diese Lage können Anwohner:innen unterschiedliche Freiräume mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert nutzen. Gewerbeflächen und die neu geschaffenen Freiräume schaffen zudem attraktive Angebote für umliegenden Wohngebiete.

Abb. 15: Quartiere



Abb. 16 Masterplan - Zoom Stadtquartier

2.5.1 Stadtquartier



Abb. 17: Modellfoto Stadtquartier

Das Stadtquartier bildet den urbanen Schwerpunkt des neuen Entwicklungsgebiets. Seine klaren Blockstrukturen und Raumkanten zur Verbindungsstraße schaffen einen gefassten Stadtraum, der sich selbstverständlich in die bestehende Umgebung einfügt. Die Bebauungsdichte orientiert sich an den angrenzenden Quartieren und sorgt für einen ausgewogenen städtebaulichen Charakter. Entlang der Bergmannstraße wird der Geschosswohnungsbau mit grundgebundenen Typologien ergänzt, um einen behutsamen Übergang zur umliegenden Wohnbebauung herzustellen. Offene Blockformen mit großen, grünen Innenhöfen bieten hohe Aufenthaltsqualität. Durchlässige Wegebeziehungen sowie „grüne Finger“ als autofreie Erschließungsräume vernetzen das Quartier mit dem Park und dem „Campus“.

Der „Campus“ bildet einen besonderen Baustein im Zentrum des Quartiers. Mit einer höheren baulichen Dichte entsteht ein flexibles Entwicklungsfeld mit eigenem Charakter und innerer Erschließung. Ein zentraler Platz führt in den „Campus“ hinein und bindet ihn über die Verbindungsstraße und die Wibelstraße an das nördliche Quartier an. Der „Campus“ bildet ein zusammenhängendes Nutzungsgefüge oder vereint unterschiedliche Nutzer. Forschung, Bildung, Dienstleistung und ergänzende Nutzungen (bspw. Gewerbe, studentisches Wohnen, Boardinghaus) greifen auf eine gemeinsame Infrastruktur zurück und nutzen gemeinsam zentrale Bausteine wie eine Kantine, Bibliothek oder ein Servicecenter. Im Norden ergänzen und integrieren neue Gebäude den Bestand sinnvoll und stärken die städtebauliche Gesamtfigur des Stadtquartiers.

BGF Gesamt
128.900 qm

BGF Wohnen
58.950 qm

BGF Gewerbe / Bildung
47.850 qm

Mobilität
22.100 qm

GRZ
0,52

GFZ
2,00

WE
650

Arbeitsplätze
1.200

Nutzungen

Bildung, Kita,
Wohnen, Quartierstreff,
Nahversorgung, Gastronomie,
Einzelhandel, Dienstleistung,
Handwerk, Produktion,
Mobilität / Service



Kleiner Sportplatz

Sport

Waldquartier

Waldquartier

Terrasse / Clubhaus

Tennisplatz

Sport

Beisplatz (44 Stp, davon 4 barrierefrei)

Sport

Beachvolleyball

Gastronomie

Freibad Gladbeck

geplanter neuer Eingang

Pflanzung

Lichtung

Platz

Kiosk

Pavillon

Spiel

Kaiser-Eiche

Waldquartier

38 Rahmenplanung

2.5.2 Waldquartier



Abb. 19: Modellfoto Waldquartier

BGF Gesamt
5.700 qm

BGF Wohnen
4.350 qm

BGF Bildung
1.350 qm

GRZ
0,30

GFZ
0,75

WE
50

Arbeitsplätze
15

Nutzungen
gemeinschaftliches
Wohnen,
betreutes Wohnen,
Kita

Das Waldquartier bildet einen besonderen Baustein und liegt in direkter Nachbarschaft zum Wittringer Wald. Die Planung orientiert sich konsequent an der Sensibilität des Standortes: Die Neubauten fügen sich behutsam ein und ermöglichen einen weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes. Das Quartier bleibt damit ein naturnahes, nahezu verborgenes Wohnensemble, dass sich nur zur Harsewinkelstraße öffnet.

Entlang dieser Adresse sind die Kita sowie ein Versuchsfeld für Tiny Houses und innovative Wohnformen vorgesehen. Dahinter erschließt ein ruhiger Wohnweg den gemeinschaftlich Hof. Um diesen Hof herum gruppieren sich die neuen Wohngebäude gemeinsam mit einem bestehenden Einfamilienhaus. Der Innenbereich bietet Spielflächen und gemeinschaftliche Aufenthaltsorte und bildet das soziale Herz des Quartiers.

Das Waldquartier ist bewusst für besondere Wohnmodelle konzipiert, etwa gemeinschaftliche Wohnformen oder Baugruppenprojekte. Die Gebäude selbst entstehen als Paare, die über flexibel nutzbare Zwischenbausteine miteinander verbunden sind. Mit zwei bis vier Geschossen entstehen rund 50 Wohneinheiten.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze werden in kleinen, dezent in den Randbereichen angeordneten Parktaschen untergebracht - die landschaftliche Prägung des Wittringer Waldes bleibt erhalten.



2.5.3 Quartier am Stadionbogen



Abb. 21: Modellfoto Quartier am Stadionbogen

Das Quartier am Stadionbogen spannt sich als markanter städtebaulicher Baustein entlang der neuen Verbindungsstraße auf. An seinen nördlichen und südlichen Enden markieren zwei Plätze die Auftaktpunkte des Quartiers. Sie werden von gewerblichen Erdgeschossnutzungen gefasst und verleihen dem Straßenraum einen urbanen, lebendigen Charakter. Entlang der Verbindungsstraße entsteht eine klare Stadtkante mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden, die dem Quartier eine prägnante Adresse verleiht.

Nach Osten nimmt die Bebauung in ihrer Höhe moderat ab. Hier befindet sich ein ruhiger Wohnbereich, der sich an einen wichtigen Radweg und den angrenzenden Naturraum anlehnt. Das Quartier wird von Westen nach Osten von grünen, autofreien Wohnwegen durchzogen. Sie schaffen direkte Verbindungen zwischen dem Park am Stadion und den westlich angrenzenden Wohngebieten und bilden ein feingliedriges Netz für Fuß- und Radverkehr. Die Bebauung selbst entwickelt klare Blockstrukturen mit großzügigen, begrünten Innenhöfen. Die Gebäuderiegel werden in kleinteilige Hauseinheiten gegliedert, um eine maßstäbliche, adressbildende Struktur zu erzeugen.

Zentral im Quartier liegt ein Mobilitäts-Hub, der den ruhenden Verkehr bündelt und durch kurze Wege gut erreichbar ist. Der Block wird von einer Kita und weiteren gewerblichen Nutzungen ergänzt.

BGF Gesamt
61.750 qm

BGF Wohnen
35.300 qm

BGF Gewerbe / Bildung
16.750 qm

Mobilität
8.700 qm

GRZ
0,50

GFZ
2,0

WE
400

Arbeitsplätze
440

Nutzungen

Wohnen,
Kita, Quartierstreff,
Gastronomie,
Dienstleistung,
Mobilität / Service

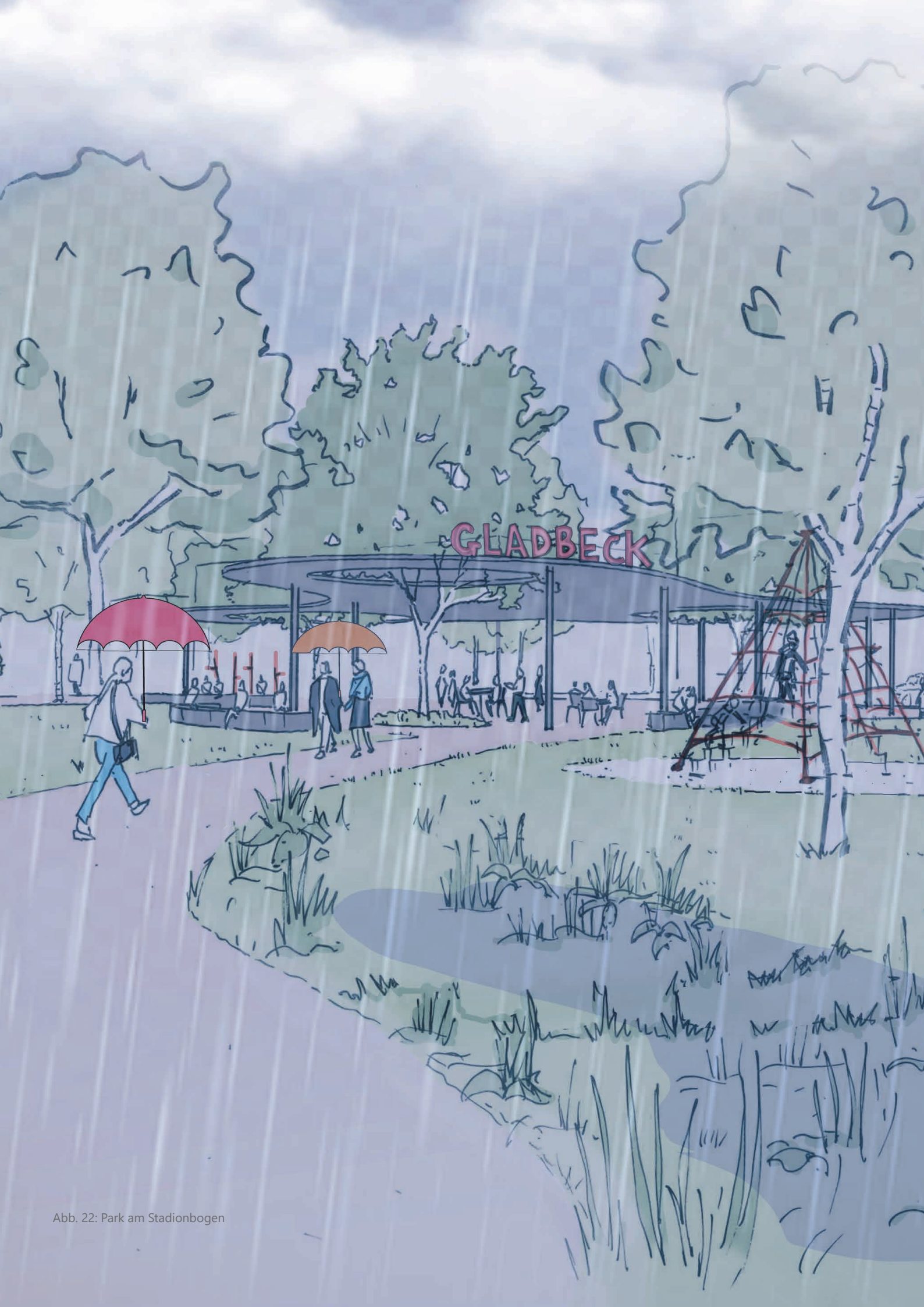


Abb. 22: Park am Stadionbogen