

Areal Böhler 2

Erläuterungsbericht

Entwurfsidee

Das Areal Böhler 2 schließt unmittelbar südlich an das Böhler Areal an. Das Gewerbegebiet des Böhler Areals wird durch prägnante, bandartige Strukturen geprägt, die den industriellen Produktionsprozess, der dort teilweise noch heute stattfindet widerspiegeln. Diese Strukturen interpretieren wir neu. Sie inspirieren uns zu der gezeigten städtebaulichen Figur.

Von Osten, von Düsseldorfer Seite, reichen verdichtete städtebauliche Strukturen bis dicht an die Böhler Straße heran. Sie nehmen die Maßstäblichkeit des Böhler Areals auf und bilden damit den Rahmen für das neue Quartier des Areal Böhler 2. Der Entwurf übernimmt diese Maßstäblichkeit, und setzt sie auf dem Plangebiet in eigenständiger Form fort.

Nach Süd-Westen hin zu den kleinteiligen städtebaulichen Strukturen des Areal Böhler 1 und Buderich wird sowohl die Dichte, die Höhenentwicklung und auch die städtebaulichen Körnigkeit geringer und vermittelt so zwischen dem hochverdichteten Düsseldorfer Stadtrand, dem Böhler Areal und den Siedlungsflächen Meerbuschs.

Dabei nimmt insbesondere der Freiraum um den Laacher Abzugsgraben, die Parkachse eine wichtige Funktion als städtebaulich gliederndes Landschaftselement ein, das zur grünen Lunge des gesamten Quartiers wird und alle anliegenden Quartiere und Freiräume miteinander verbindet.

Der Entwurf entwickelt neben der Parkachse eine urbane Achse, die in Fortsetzung der Oststraße das Budericher Stadtzentrum mit dem Areal Böhler 2 und den östlich angrenzenden Wohnquartieren auf Düsseldorfer Stadtgebiet verbindet.

Den Auftakt und die Adresse bildet dabei an der Böhlerstraße, gleichsam als Quartierszugang und Landmarke ein Platz mit baulichem Hochpunkt.

Entlang der urbanen Achse schafft eine Abfolge von Plätzen urbane Qualitäten für die Wohnquartiere des Areals Böhler 2 und bildet einen stark verkehrsberuhigte von Fußgängern dominierten Freibereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Funktionale Gliederung, Immissionsschutz, Nutzungen

Vom Böhler Areal her ist mit Gewerbelärmimmissionen zu rechnen, von der Böhler Straße mit Verkehrslärmimmissionen.

Entlang der Grenze zum Areal Böhler werden im Band I daher 4-5 geschossige gewerbliche Nutzungen, sowie die Turnhalle der Grundschule angeordnet. Als gewerbliche Nutzungen sind sowohl Büroflächen also auch Handwerkerhöfe vorstellbar. Sie übernehmen eine lärmabschirmende Funktion.

Entlang der Böhlerstraße werden im nördlichen Abschnitt ebenfalls lärmabschirmende, gewerbliche Nutzungen als Büroflächen vorgeschlagen. Nach Süden hin werden diese durch lärmabschirmende, gestalterisch attraktive Wohngebäude ergänzt, deren Wohnflächen durch eine Laubengangerschließung ausschließlich zum ruhigen Bereich hin ausgerichtet sind.

Das Band II beginnt mit dem Quartiersplatz und einem 15-geschossigem Hochpunkt als Landmarke. Hier sind die U-Bahn Haltestelle, eine Quartiersgarage, sowie der Mobilitätspunkt, sowie kleinteilige gastronomische und Einzelhandelsnutzung zur Belebung angeordnet. Das Quartier öffnet sich hier für den Besucher nach Außen zur Böhlerstraße hin.

Im Band II schließen sich nach Westen durchlässige, 3-4 geschossige Wohnungsbaustrukturen an, deren Lage an der urbanen Achse im Zusammenspiel mit den platzartigen Aufweitungen eine hohe, urbane Wohnqualität erwarten lässt. Das Band II schließt mit der Grundschule und der Kita, die am Übergang zum Freiraum des Laacher Abzugsgraben ein wichtiges Bindeglied zwischen Buderich und dem neuen Quartier bilden. Die Kita ist dabei in ein Wohngebäude integriert. Zur vorhandenen Umspannstation hält die Schule, durch einen Waldgürtel getrennt einen wohltuenden optischen Abstand.

Band III beginnt an der Böhlerstraße mit einem Baublock der durch 4-5 geschossige Büronutzung (Schallschutz) und 3-4 geschossigen Wohnungsbau nach Westen geprägt ist. Es schließen sich U-förmige Einfamilienhaus Quartiere an, die nach Norden eine klare Raumkante zur urbanen Achse ausbilden und sich nach Süden zur Parkachse hin öffnen. An der Grünfläche werden punktartige Mehrfamilienhäuser angeordnet, die eine gegliederte Raumkante zum Park schaffen.

Entlang der Böhlerstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal Böhler 1 entstehen 4 Baufelder mit lärmabschirmender Bebauung zur Böhlerstraße, die hier als einhüftiger 3-4 geschossiger Geschosswohnungsbau (Lärmschutzgrundrisse über Laubengang) ausgebildet ist. Im Innenbereich schlagen wir eine kleinteilige 2-3 geschossige Bebauung mit Stadthäusern vor, die mit dem Areal Böhler 1 vermittelt. Gegenüber wird die linsenförmige Restfläche zur Anordnung eines eleganten, lärmabschirmenden Büroriegels genutzt.

An der Düsseldorfer Straße wird die vorhandene Wohnbebauung fortgesetzt. Zum Knoten Böhlerstraße verdichtet sie sich und endet mit einem moderaten baulichen Hochpunkt, der einen Stadteingang nach Meerbusch formuliert.

Erschließung, Mobilitätskonzept

Das Konzept sieht ein autoarmes Quartier vor, das alle Anforderungen an ein modernes Mobilitätskonzept erfüllt. Am zentralen Quartiersplatz an der Böhlerstraße entsteht mit der Stadtbahn-Haltestelle, dem Bushaltepunkt, einer Quartiersgarage, dem Quartierstaxi, sowie einem Mobilitäts-Hub mit unterirdischer Fahrradparkanlage ein attraktiver Verknüpfungspunkt, der bei Ankunft im Quartier dazu einlädt auf alternative Verkehrsmittel umzusteigen bzw. eine Ankunft mit alternativen Verkehrsmitteln ermöglicht.

Angeboten werden dabei: Ein attraktives Fußwegenetz, über welches alle Bereiche des Quartiers abseits von normalen Straßen erreicht werden können. Ein attraktives Angebot Mietfahräder oder eigene Fahrräder in einer unterirdischen Radstation direkt neben U-Bahn Halt und Quartiersgarage zu übernehmen.

Ein selbstfahrendes Quartierstaxi erschließt alle Baufelder inklusive Kita und Grundschule barrierefrei. So wird auch bei schlechter Witterung eine attraktive Erschließung sichergestellt.

In der Quartiersgarage werden alle Stellplätze für die gewerblich genutzten Baufelder nachgewiesen. Darüber hinaus können hier über ein Stellplatzmanagement in Zeiten, in denen die Stellplätze nicht gewerblich genutzt werden auch Besucherstellplätze für alle anderen Nutzungen des Quartiers angeboten werden. So wird das Quartier maßgeblich von Zielverkehren für die gewerblichen Nutzungen, sowie einem Großteil des Besucherverkehrs entlastet.

Eine Paketstation in der Quartiersgarage ermöglicht es zusätzlich, die Erschließungsstraße zwischen Quartiersgarage und Schule insbesondere von gewerblichen Lieferverkehren freizuhalten. Sie ist nur für die Anlieger des Quartiers befahrbar. Lieferverkehre für das Gewerbe werden also bereits am Quartierszugang in die Quartiersgarage geleitet. Auch Bewohnern können so ihre Pakete bequem zugestellt werden. Doppelte Anlieferung entfällt.

Alle Geschosswohnungsbauten verfügen über Tiefgaragen(welche auf dem kürzesten Wege über die Erschließungsstraße zu erreichen sind. Umwegfahrten und Parksuchverkehre entfallen dadurch).

Alle Einfamilienhäuser verfügen über 1 x oberirdischen Stellplatz am Haus und zusätzlich über einen 2. Stellplatz, der jeweils in sogenannten Parksafes am Zugang zu den EFH Quartieren angeordnet ist. Bei den Parksafes handelt es sich um oberirdische mechanisierte Parkanlagen mit attraktiver offener Holzschalung als Fassade. Es werden Einzelgaragen an den EFH vermieden.

Die Stadthäuser in den Baufeldern WA 12-14 verfügen mit den MFH an der Böhlerstraße über gemeinsame Tiefgaragen.

Die Erschließungsstraße für den Individualverkehr, Entsorgung und Rettungsverkehr ist als Ringstraße ausgebildet, die ausschließlich vom Abzweig nördlich des Quartiersplatzes befahren wird. Bis zur Grundschule ist sie im Zweirichtungsverkehr vorgesehen, damit die Anrainerverkehre (insb. der Tiefgaragen Geschosswohnungsbau) auf gleichem Wege wieder abfließen können, ohne das gesamte Quartier durchfahren zu müssen. Ab der Grundschule führt die Erschließungsstraße im Einbahnverkehr bis zum Knoten Ruth Niehaus Straße. Ab hier werden nur noch die Einfamilienhäuser erschlossen. Die urbane Achse wird weitgehend vom Individualverkehr entlastet. Auch die Tiefgarage des WA10 ist im Zweirichtungsverkehr von der Ruth-Niehaus Straße anfahrbar.

Die Baufelder WA 12-14 und GE07-08 liegen unmittelbar an der Böhlerstraße. Sie erhalten eine Stichstraße, die über einen neuen Knoten an die Böhler Straße angeschlossen wird.

Das Baufeld WA15 wird über die Ruth Niehaus Straße erschlossen, um Störungen im Kreuzungsbereich der Düsseldorfer Straße mit der Böhler Straße zu vermeiden.

Ökologie, Klimaschutz, Energie

Der umgebende landschaftliche Raum zieht sich bis in das neue Quartier hinein und ist in unterschiedlichen Formen – als Treffpunkte, Aktivitätsräume und Biodiversitätshotspots – direkt erlebbar. Durch eine gezielte Anpflanzung verschiedenster Gehölze und vielfältiger Pflanzenarten wird die Artenvielfalt gestärkt. Eine möglichst großflächige Entsiegelung verbessert das Mikroklima und reduziert den Hitzeinseleffekt. Es entsteht ein ökologisch vielfältiges Netzwerk, welches sowohl die Biodiversität im Quartier fördert als auch das Wohlbefinden der Anwohner stärkt. Zum Klimaschutz trägt neben dem ambitionierten Mobilitätskonzept eine Fassadengestaltung mit geringem Albedo Wert (helle Fassadeoberflächen) bei.

Das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen, wird in offenen Rinnen im Strassenraum gesammelt und über Versickerungsmulden dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt.

Neben den ökologisch positiven Aspekten wird so auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gestärkt.

Auch mittels eines fortschrittlichen energetischen Konzepts, mit Nahwärmeversorgung mit Erdwärmeunterstützung und solarer Unterstützung (Photovoltaik auf Dachflächen) wird der Energiebedarf reduziert und zum Klimaschutz beigetragen.