

Bad Driburg „Areal Eggelandklinik“ Städtebauliches Konzept

10.03.2020



Inhalt

- Abstract / Zusammenfassung
- Leitidee / städtebauliches Layout
- Erschließung, ruhender Verkehr, Rad- und Fußwegenetz
- Integration prägender Gehölzbestände
- Variante 3 - Konsensplanung

▪ **Abstract / Zusammenfassung**

Für das Areal der ehemaligen Eggelandklinik in Bad Driburg wird ein städtebauliches Konzept vorgelegt, das die Entwicklungsperspektive für die zukünftigen, neuen Nutzungsbereiche Wohnen/ Arbeiten, Kultur-/ Bürgerhaus, Park-/ Grünflächen räumlich definiert.

Das vorliegende Konzept resultiert aus einem mehrstufigen Planungsprozess: ausgehend von einer stadträumlichen Analyse und Zielbildformulierung wurden zwei grundlegende Konzeptvarianten entworfen, die für die bauliche Entwicklung drei Hof-Quartiere mit überschaubaren Nachbarschaften am neuen Kultur- und Bürgerhaus vorsehen. Gestalt- und identitätsprägend für die zentrumsnahe Entwicklungsfläche ist das grüne Zentrum des ehemaligen Klinikparks, das neben dem Erhalt von Baum- und Gehölzstrukturen auch diverse Freizeithalte als neuer Aktiv- und Gesundheitspark enthält.

Die Konzeptvarianten wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung öffentlich vorgestellt und mittels eines offenen Bürgerdialoges inhaltlich erörtert. Anhand der Eingaben aus Verwaltung und Politik sowie der Ergebnisse des Bürgerdialoges erfolgte eine sukzessive Modifikation des nun vorliegenden städtebaulichen Layouts. Hierfür wurden speziell die Themenkomplexe Bauflächen und Grünflächen, Baudichte und Gehölzerhalt, Erschließung und ruhender Verkehr sowie kulturelle Einbindung und stadträumliche Vernetzung thematisiert und schrittweise optimiert.

▪ **Leitidee / städtebauliches Layout**

Das neue Quartier im Areal der ehemaligen Eggelandklinik knüpft stadträumlich an die Siedlungsachse „Stadtzentrum / Lange Straße“ an. Die hier bestehende Baulinie an der Langen Straße wird aufgegriffen und in die Bahnhofstraße verlängert. Die neue Folge von Baukörpern bindet somit auch den bisherigen Solitär der ehemaligen Eggelandklinik in den baulichen Kontext ein.

Als zukünftiges Kultur- und Bürgerhaus im historischen Baukörper bildet der Eggelandriegel die zentrale Kubatur innerhalb der Quartiersentwicklung. Zur Akzentuierung dieser neuen Mitte erhält der Bau eine Platzfläche an der Westfassade, die sich in Richtung Park öffnet und somit einen Knotenpunkt der freiraumplanerischen Entwicklung innerhalb des großzügigen Parkareals bildet.

Während die bestehende Grünfläche im westlichen und im nördlichen Bereich zugunsten der baulichen Entwicklung reduziert wird, bleibt ein großzügiges Parkzentrum mit diversen Gehölzgruppen und Altbaumbeständen erhalten. Die Platzierung der drei hofartigen Quartiere respektiert und rahmt das Parkzentrum und formuliert so eindeutige, klare Raumkanten bzw. Baulinien. Hier entsteht eine hohe Wohnqualität mit direktem Parkbezug.

Die drei Hof-Quartiere am Park weisen unterschiedliche städtebauliche Merkmale, räumliche Qualitäten und Wohneinheiten auf. Der *Hof 1* bildet die bauliche Arrondierung zur Bestandsbebauung „Hölderlinstraße/ Poststraße“. Abgerückt von der heterogenen Baustruktur bilden die sieben neuen Baukörper eine klare Raumkante an der langen Straße und zum Park. Der *Hof 2* stellt mit 60 Wohn- und Arbeitseinheiten in neun Baukörpern das größte neue Baucluster, und somit die urbane Mitte, dar. Der *Hof 3* bildet mit dem Übergang zur Landschaft der Katzohlbach-Aue in Anzahl und Dimensionierung die kleinste Einheit

- **Erschließung, ruhender Verkehr, Rad- und Fußwegenetz**

Die Erschließung der Höfe 2 und 3 erfolgt über Stichstraßen, die in Quartiersplätzen münden. Diese platzartigen Aufweitungen dienen auch als Wendemöglichkeit für alle Versorgungs- und Notfallfahrzeuge. Durch die als „Sackgassen“ ausgebildete Erschließung soll der Durchfahrtsverkehr innerhalb der Wohnquartiere reduziert werden.

Die Erschließung des Hofes 1 erfolgt über die Anbindung zur Hölderlinstraße. Hier konnte durch den Ankauf eines Grundstücks eine neue Stichstraße generiert werden. Somit kann hier die ursprünglich angedachte südlichere Anbindung entlastet werden.

Die notwendigen Stellplätze, entsprechend des definierten Stellplatzschlüssels, sind jeweils auf den Grundstückspartellen zu realisieren. Hinsichtlich der Ausformulierung der Erschließung inkl. der Infrastrukturen für den ruhenden Verkehr wird auf Basis des vorliegenden Städtebaulichen Konzeptes ein vertiefendes Verkehrsgutachten erarbeitet.

Ergänzend zum motorisierten Individualverkehr (MIV) erzeugen unterschiedliche fußläufige Anbindungspunkte zwischen den Höfen/ Baukörpern zum einen die Durchlässigkeit der einzelnen Quartiere untereinander und zum anderen die Verknüpfung in den Park bzw. angrenzenden Landschaftsraum. Somit werden wichtige fußläufige Verbindungen sowohl zwischen Zentrum und Bahnhof sowie in Richtung süd/südwestlicher Richtung befindlichen Siedlungsstrukturen und Freiflächen geschaffen. Ausgehend vom neuen Parkeingang an der Tourist-Info wird ein Hauptweg als Rad- und Fußweg ausgebaut, der auch die Anbindung an den Dr.-Riefenstahl-Weg herstellt.

- **Integration prägender Gehölzbestände**

Der neue Aktiv- und Gesundheitspark bildet eine innenliegende Grünachse, die einerseits eine städtische Freiraumfunktion übernimmt und gleichzeitig als Quartiersgrün fungiert. Durch die Integration der Katzohlbauch-Aue kann zudem eine Biotopverbund-Funktion erzeugt werden. Hierbei ist der Erhalt des Baumbestandes von hoher Bedeutung. Während der Uferbestand am Katzohlbach unangetastet bleibt, wird der im Bereich der Höfe – wie bereits dargestellt – reduziert. Im Rahmen der Beteiligung und des Bürgerdialogs wurde dieses Thema u.a. prioritär diskutiert. Infolge weiterer Optimierungen des städtebaulichen Layouts wurden daraufhin die Baudichte reduziert und in allen 3 Höfen gestaltprägende Solitärbäume gesichert. Zudem wurde im Hof 1 das Rahmengrün zur Bestandsbebauung Hölderlinstraße durch ein Abrücken der Baukörper erhalten.

- **Variante 3 – Konsensplanung**

- Hof 1**

Der städtebauliche Entwurf - Variante 3 - sieht im westlichen Quartier ein Ensemble aus 7 Baukörpern vor. Die entlang der „Lange Straße“ befindlichen Baukörper fassen das Quartier und bilden einen aufgelockerten Blockrand. Die drei annähernd quadratischen Baukörper reagieren in der Dimension und Kubatur auf das Villen-Ensemble auf der nördlichen Straßenseite.

Die drei mittleren Baukörper im Hof 1 orientieren sich als „2+Staffel-Bebauung“ in südlicher Ausrichtung. Die Ost-Giebel definieren in Richtung Park eine städtebauliche Kante. Aufgrund der Kubatur mit deutlich kürzeren Giebelfassaden zum Park hin, bleibt hier eine gewissen Durchlässigkeit bzw. Funktionsbeziehung zum rückwärtigen Bestandsgrün erhalten. Die abschließende südlich befindliche Gebäudestruktur reagiert in ihrer Dimension auf die Bebauung an der Poststraße.

Das Quartier besteht aus drei Gebäudetypologien: zweigeschossige Blockstruktur mit Satteldach, zweigeschossige Häuser plus Staffelgeschoss sowie dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach. Es können insgesamt ca. 44 Wohneinheiten geschaffen werden. Die kleinteilige Körnung der Baukörper und gestaffelte Höhenentwicklung der Neubauten reagieren auf die städtebauliche Ausprägung der Umgebung. So wird die ausgewogene Arrondierung des angrenzenden Bestandes zur Hölderlinstraße geschaffen. Gleichzeitig kann durch das „Abrücken“ der neuen Baukörper ein Grünstreifen zur Bestandbebauung erhalten werden.

Hof 2

Das östlich angrenzende Quartier gruppiert sich mit 9 (6) Baukörpern um einen zentralen Platz mit prägendem Bestandsbaum. Das Gesamtensemble reagiert in seiner Dimensionierung entsprechend der Höhe und Volumen auf den Riegel der Eggelandklinik. Zusammenhängende dreigeschossige Block-Strukturen grenzen das Quartier zur Bahnhofstraße ab. Einzig zum Park hin befinden sich Zweigeschossiger plus Staffel. Im Zentrum ist ein 3-geschossiger Solitärbau platziert, der in Anbindung zum neuen Kultur- und Bürgerhaus ergänzende Sondernutzungen (Dienstleistung/ Kreativberufe etc.) aufnehmen kann.

In dieser Mischung soll ein urbanes Quartier entstehen, das Wohnen und Arbeiten verbindet. Insgesamt können hier ca. 60 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die zentrale Hauptzufahrt von der Bahnhofstraße aus. Über diese Zufahrt wird auch der Eggelandriegel als Kultur- und Bürgerhaus erschlossen. Die Straße knickt oberhalb des Gebäudekopfes ab und verläuft parallel zum Gebäude. Hierdurch wird auch die zentrale Parkplatzanlage mit bis zu 90 Stellplätzen angebunden.

Hof 3

Den Abschluss nach Süden bildet ein kleineres Quartier mit zweigeschossigen Stadtvillen in Randlage zum Park sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Kontext zum Eggelandriegel. Im Hof 3 wird durch die Platzierung der fünf Baukörper rund um den Quartiersplatz das Thema Wohnhof besonders hervorgehoben.

Es entsteht ein differenziertes und familienfreundliches Quartier mit kleinteiligen Nachbarschaften für ca. 31 Wohneinheiten. Der Hof 3 wird über die bestehende Zufahrt von der Bahnhofstraße erschlossen und durch Poller von der zentralen Erschließungsachse abgehängt. So können die Verkehrsströme im Quartier reduziert werden. Die Durchlässigkeit für Müll- und Notfallfahrzeuge ist davon ausgenommen.