

GRÜNQARTIER JANACKER

ARGE RÖING GENANT NÖLKE Architekten
Künvener Architekturlandschaft

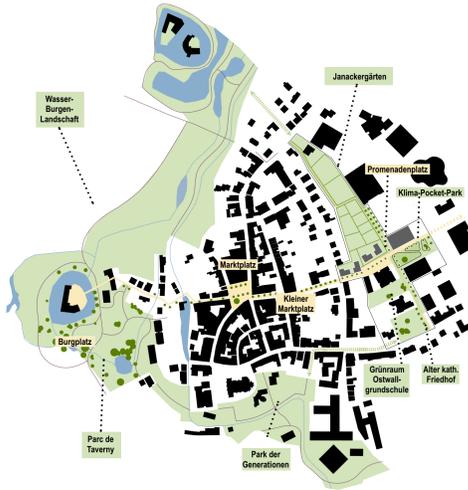
Leitbild

An der Nahtstelle zwischen Kernstadt und den östlichen Siedlungsflächen der Stadt Lüdinghausen soll ein urbanes Grün-Quartier mit hoher Qualität entstehen. Folgendes Leitbild steht für den Grundriss des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes:

- Die **Janackerhöfe** bilden eine maßvolle, urbane Begleitbebauung, welche mit privaten Wohnhöfen einen attraktiven Beitrag zum innerstädtischen Wohnen leisten.
- Ein **Promenadenweg** bildet den Brückenschlag in die Altstadt. Dieser mit grün besäumte Weg weilt sich zwischen Ostwallgrundschole und Janackerhöfen zu einem längsgerichteten nachbarschaftlichen **Promenadenplatz** mit Verkehrsqualität.
- Ein **Mobilitätshub/ Quartiersgarage** mit hybrider Erdgeschoss- und Kopfbauung bündelt sämtliche privaten und öffentlichen ruhenden Verkehr. In seiner volumetrischen Artikulation fügt sich der Baukörper als natürlicher Stadtbaukörper in das Gefüge der Solitare entlang der Konrad-Adenauer-Straße ein und bildet zusammen mit der Drei-Burgen-Arena einen neuen Grünraum aus.
- Ein **Entreeplatz** zwischen Drei-Burgen-Arena und Mobilitätshub bildet das neue „grüne Stadttor“ zur Altstadt aus. Über seine grünen Säume hinaus strahlt dieser nutzungsaffine **Klima-Pocket-Park** in seine Umgebung aus. Dabei werden bestehende Baumreihen und die ortstypische Wallheckenstruktur der Janackergärten fortgeführt.

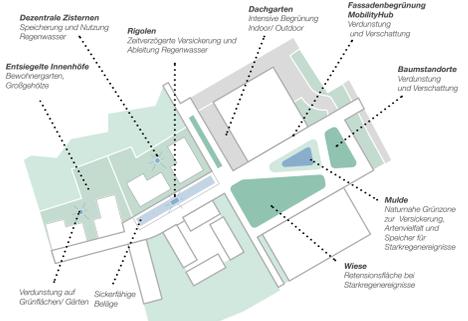
- 1 **Mobilitätshub/ Quartiersgarage**
- 35 % **Flächeneffizienz**
- 100 % **Erhalt Parkraum**
- 6.000 m² **Nachverdichtung Geschossfläche mit Wohnen/ Gewerbe/ Dienstl.**
- 200 % **Qualitätsgewinn**
- > mehr Grünraum**
- > mehr Stadtraum**
- > mehr Identität**

Das GRÜNQARTIER Janacker in der Platz- und Grünraum DNA Lüdinghausen
Die Ost-West-Achse ist geprägt durch die von der Bebauungen definierten Platzfolge Burg Lüdinghausen, Marktplatz und Kleiner Marktplatz. Mit dem vorgeschlagenen Promenadenplatz erhält diese Kette einen neuen Baustein, welcher den östlichen Abschluss der Innenstadt markiert und in die angrenzenden Wohngebiete überleitet. Die zentrumsnahen Grünflächen Janackergärten, Ostwallgrundschole und alter katholischer Friedhof werden derzeit nicht als durchgehend wahrgenommen, da die Großparkplätze Konrad-Adenauer-Straße diese unterbrechen. Ein KlimaPocketPark mit ausstrahlendem Grünraum schließt diese Lücke und bildet damit einen weiteren Baustein des innerstädtischen Grünraums Lüdinghausens.



Klimagerechtes "Blau-Grüne" Stadtquartier

Versiegelte öffentliche Flächen sind mit einer oberflächennahen Regenwasserableitung ausgestattet, die den Niederschlag gezielt in angrenzende Grünstrukturen am Promenadenweg oder Klima Pocket mit Mülden, Teilbeeten und Rigolen am Promenadenplatz ableitet. Baumplantagen übernehmen eine wichtige Funktion bei der Verschattung und tragen gemeinsam mit intensiv beplanten Innenhöfen, Vorgärten, öffentlichen Grünflächen sowie begrünten Fassaden des Mobilitätshub zur evapotranspirativen Kühlung bei. Bei Starkregenereignissen erfolgt eine Entkopplung vom Kanalsystem durch Überleitung in Retentionsräume am KlimaPocketPark, das eine kontrollierte, verzögerte Ableitung ermöglicht. Dezentrale Zisternen in den Janackerhöfen fangen Niederschlagswasser auf und führen diese einer sekundären Nutzung zu, z. B. der Vegetationsbewässerung.



Realisierung und Vermarktung

Die Errichtung des Mobilitätshubs erfolgt als Initialbebauung um durchgängig ausreichenden Parkraum für die Innenstadt bereitzustellen. Die im Mobilitätshub im EG und Kopfbau angeordneten Randflächen bieten sowohl für ein Investorenmodell als Komplexes Vermögens Entwicklungspotenzial. Die Bündelung des aus der Neubeauung ausgelagerten privaten Stellplatzbedarfs in der Quartiersgarage sichert eine effiziente und wirtschaftliche Bebauung der Janackerhöfe. Da keine zusammenhängende Tiefgarage errichtet werden muss, kann diese zeitlich unabhängig in Realisierung vermarktet und errichtet werden. Der Promenadenweg als „neue Achse Ostwall“ kann somit schrittweise errichtet werden. Idealerweise abgestimmt auf die Hofbebauungen, damit den Bewohnern direkt eine funktionierende Nachbarschaft und ein attraktiver Freiraum angeboten werden kann. Der Abschluss der Entwicklung bildet die Errichtung des Klima-Pocket-Parks zwischen Drei-Burgen-Arena und Mobilitätshub, welcher als „Grünes Tor“ den östlichen Stadteingang zur Innenstadt bildet.

Der Architektonische Ausdruck des Mobilitätshubs

Die Ausbildung einer Sockelzone erzeugt eine visuelle Betonung des Erdgeschosses. Durch ein robustes Material im Sockelbereich und Kopfbau wird die Präsenz im Stadtraum gefördert und die Bedeutung des Funktionsangebots architektonisch artikuliert. In Anlehnung an die Gestaltung der Wohngebäude und der Leistungsporthalle sollte der Mobilitätshub als solches Gebäude mit Öffnungen erscheinen und einen Öffnungsanteil von kleiner 60% aufweisen. Durch den reduzierten Öffnungsanteil besteht ein ausreichender Anteil an Wandfläche, welcher zur wirksamen Begrenzung des Stadtraums beiträgt und vermeidet, dass Licht- und Lärmmissionen der Bundesstraße in das neue Wohnquartier einwirken.

Schnittansicht Promenadenweg 1:500



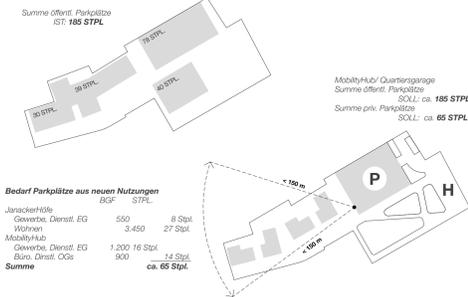
Blick Promenadenweg



Erschließungs- und Stellplatzkonzept

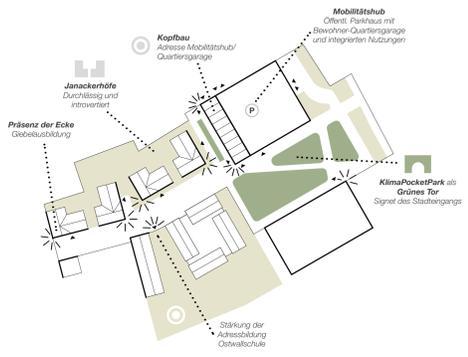
Die Verlängerung der Wilhelmstraße ist als „Shared Space“ organisiert. Ab Höhe Ostwallgrundschole ist dieser Bereich frei von KFZ-Verkehr. Im Bereich Promenadenweg und Pocket Park wird ein Angebot für Fahrräder als Radstrecke neben der fußläufigen Promenade angeboten. Mit der Umgestaltung der Übergänge an der Ostwallgrundschole und der Konrad-Adenauerstraße soll ein sicheres Überqueren für Fahrradfahrer und Fußgänger sichergestellt werden.

Die Parkplatzerfläche P5 Konrad-Adenauerstraße ist aktuell mit ca. 195 öffentlichen Stellplätzen (temporär und dauerhaft) die größte innerstädtische Stellplatzanlage Lüdinghausens mit verkehrsjünstiger Direktanbindung an die B235. Durch die vorgeschlagene neue Bebauung der Janackerhöfe wird überschlägig ein neuer Stellplatzbedarf von ca. 50-65 PKW-Stellplätzen ausgelöst. Für die Unterbringung dieses hohen Bedarfs (260 Stellplätze) gilt es neue Konzepte im Areal bzw. im Stadtgebiet zu finden. Klassischerweise wird ein derart hoher Stellplatzbedarf innerstädtisch in großflächigen oder mehrgeschossigen unterirdischen Tiefgaragen abgedeckt. Nachteilig zu bewerten ist dieses Konzept hinsichtlich seiner Kostenintensivität und der Belastung der Freiraumqualität aufgrund des hohen Versiegelungsgrades. Anstelle einer klassischen Tiefgarage wird daher ein Mobilitätshub als Quartiers- und Hochgarage mit hybrider Erdgeschoss- und Kopfbauung vorgeschlagen. Durch seine Größe weist der Mobilitätshub, über seine Nutzung für Verkehr und Infrastruktur hinaus, bereits einen Grad an Öffentlichkeit auf, den es durch die Ergänzung mit weiteren urbanen Nutzungen im Erdgeschoss, z.B. großflächiger Einzelhandel (Sportartikel), Bikeshop mit Fahrradwerkstatt oder Dienstleistung mit höherer Frequenz (z.B. Fitnessstudio), zu verstärken gilt. Durch die Anordnung weiterer Büro- und Dienstleistungen im Kopfbau und weiterer Mobilitätsangebote im Erdgeschoss (z.B. CarSharing, Bike Station) soll ein lebendiger Stadtbau entstehen, der nicht nur dem Verkehr, sondern sowohl den Bewohner/innen und Besucher/innen der Altstadt offen steht und sich damit sinnvoll und selbstverständlich in die Stadtstruktur integriert. Zudem ermöglicht der Mobilitätshub/ die Quartiersgarage als Hochbau deutlich flexibler und wirtschaftlicher auf sich zukünftig verändernde Stellplatzbedarfe einzugehen, so dass bereits im Planungsverfahren Nachnutzungsstrategien bei einer Verkehrswende für den Bereich der Hochgarage angedacht und erarbeitet werden können.



Städtebau

Eine Abfolge von vier L-förmigen Baukörpern gruppiert sich um zwei Höfe. Mit ihrer Gebäudetaktung und klaren Kante zum öffentlichen Raum lassen sie dabei genug Durchblicke zu den Höfen und den Janackergärten zu. Satteldächer mit gerichten Giebel betonen die Ecken und leiten beim Durchgehen der Ost-West-Achse. Der Mobilitätshub nimmt in Größe und Stellung auf die drei Burgen Arena Bezug und fügt sich als weiterer Solitärbaustein in die Abfolge von Baukörpern an der Konrad-Adenauer-Straße ein und festigt diese. Um den Mobilitätshub herum bilden sich neue und in ihrer Proportion angemessene Stadt- und Freiräume aus.



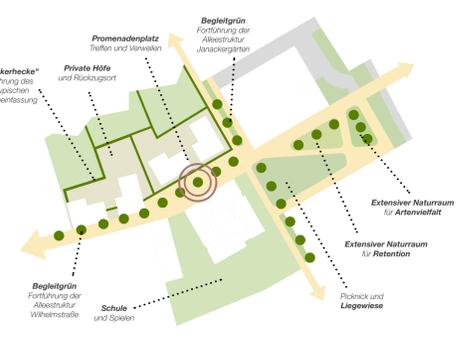
Lageplan 1:500



Vogelzug mit Blickrichtung zur Innenstadt

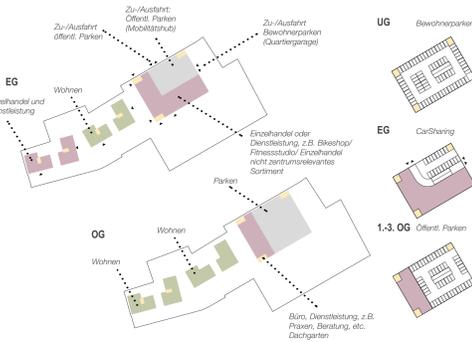
Freiraum

Der Promenadenweg - mit seiner linearen Aufweitung am Promenadenplatz - und der KlimaPocketPark bilden das öffentliche Raum lassen sie dabei genug Durchblicke zu den Höfen und den Janackergärten zu. Satteldächer und Alleeauffangungen - das Freiraumangebot des neuen Quartiers. Der KlimaPocketPark im gefassten Raum zwischen Schule, Arena und Mobilitätshub bietet verschieden codierte grüne Inseln zum Aufenthalt und zur Aktivität an. Die Liegewiese ist zentraler Grünraum für Picknick, Sport und zum Pausieren. Naturbasierte Grünzonen mit Erdmoldulonen (Müde und Hügel) bereichern die Artenvielfalt und Retention. Die privaten Janackerwohnhöfe bieten qualitätsvollen Raum für Rückzug, flexible Aneignung und Kinderspiel.

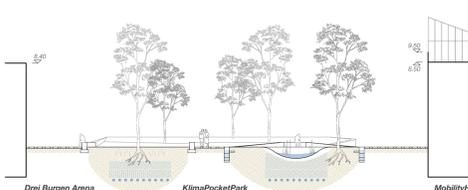


Erdgeschoss- und Obergeschossnutzungen

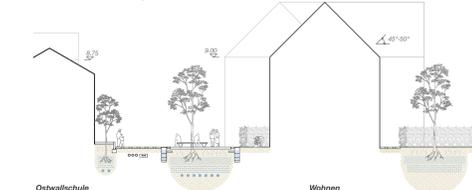
An den wichtigen räumlichen Eckpunkten zur Ostwallstraße und am Mobilitätshub werden gebündelt zur Aktivierung der Erdgeschosszonen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen angeboten. In den Obergeschossen der Janackerhöfe und am Promenadenplatz legen hinter einer Heckenstruktur geschützt innerstädtische Wohnungen. Die Obergeschosse des Kopfbaus des Mobilitätshub bieten Potenzial für Praxis- und/oder Büroeinheiten. Der Hochpunkt des Mobilitätshubs kann konzeptabhängig ausgebaut werden, z.B. als halböffentlicher Dachgarten (Grüne Stadterrasse) oder als Outdoor Sportbereich (Fitnessstudio). Der Hochpunkt bildet mit der begrünten Fassade des Mobilitätshubs das Signet des „Grünen (Stadt)Tors“.



Profilschnitt KlimaPocketPark 1:250



Profilschnitt Promenadenplatz/ Janackerhöfe 1:250



Blick Klima-Pocket-Park

