Städtebauliche Kennwerte gemäß BauNVO

Flächen der Baufelder
BA 1 / 2.1 / 2.2 - ca. 19.470,00 m²
BA 3 - ca. 6.449,00 m²
BA 4 - ca. 11.348,00 m²

Grundflächen der Bebauung
BA 1 / 2.1 / 2.2 - ca. 5.606,00 m²
BA 3 - ca. 2.886,00 m²
BA 4 - 0,00 m²

Grundflächen der Bebauung inkl. aller anzusetzender Nebenanlagen
BA 1 / 2.1 / 2.2 - ca. 16.348,00 m²
BA 3 - ca. 6.055,00 m²
BA 4 - ca. 7.610 m²

Grundflächenzahlen
BA 1 / 2.1 / 2.2 - GRZ 0,28 (GZR 0,84 inkl. aller anzusetzender Nebenanlagen)
BA 3 - GRZ 0,45 (GRZ 0,94 inkl. aller anzusetzender Nebenanlagen)
BA 4 - GRZ 0,00 (GRZ 0,67 inkl. aller anzusetzender Nebenanlagen)

Geschossflächen
BA 1 / 2.1 / 2.2 - ca. 26.935,00 m²
BA 3 - ca. 10.866,00 m²
BA 4 - 0,00 m²

Geschossflächenzahlen
BA 1 / 2.1 / 2.2 - GFZ 1,38
BA 3 - GFZ 1,68
BA 4 - GFZ 0,00

Geschossigkeit
Sechs bzw. Sieben Geschosse an der Hohenzollernstraße.
Angleichung an die angrenzende Bebauung.
Fünf Geschosse für die weiteren Baukörper.
Angleichung an die rückliegende Bebauung nähe Prosper-Areal
sowie Angleichung an die angrenzende Bebauung Mühlenstraße.
Dachgeschosse jeweils als ablesbares Staffelgeschoss.
Staffelgeschosse als Vollgeschoss.

Bauweise
Optisch geschlossener Straßenzug an der Hohenzollernstraße,
offene Bauweise auf dem Prosper-Areal in Blockstrukturen.

Nutzungen
krankenhausaffine Bereiche - ca. 20.494,00 m²
Wohnen - 117 WE

Entfallende Stellplätze KFZ Straßenraum Hohenzollernstraße / Christoph-Kirschner-Straße
25 Stp.

Entfallende Stellplätze KFZ Prosper-Areal
233 Stp.

Entfallende Stellplätze KFZ Mitarbeiter
15 Stp.

Geforderte Stellplätze KFZ Neubau gemäß VV BauO NRW
1 Stp. / WE - 117 Stp.
1 Stp. / 30,00 m² Praxisfläche - 683 Stp.

Minderung durch die überdurchschnittlich gute Anbindung
mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Linien 239 und 235
Ansatz der Minderung - 30 %
683 x 0,7 = 478 Stp.

Summe der nachzuweisenden Stellplätze KFZ Neu
868 Stp.

Stellplätze KFZ oberirdisch Neu
364 Stp.

Stellplätze KFZ Tiefgaragen (1 Stp. / 25,00 m² Nutzfläche)
Nutzfläche TG - ca. 12.941,00 m²
518 Stp.

Summe Stellplätze KFZ Neu
882 Stp. (somit 20 zusätzliche Stellplätze Mitarbeiter)

Geforderte Stellplätze Fahrräder Neu
1 Stp. / 3 WE - 39 Stp.
1 Stp. / 120,00 m² Praxisfläche - 171 Stp.

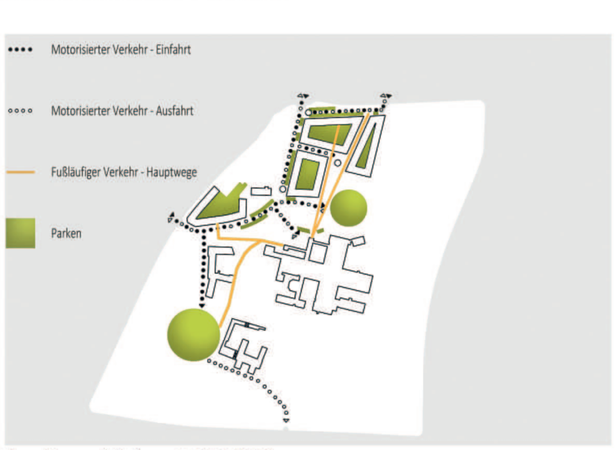
Minderung durch die überdurchschnittlich gute Anbindung
mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Linien 239 und 235
Ansatz der Minderung - 30 %
171 x 0,7 = 120 Stp.

Summe der nachzuweisenden Stellplätze Fahrräder Neu
159 Stp.

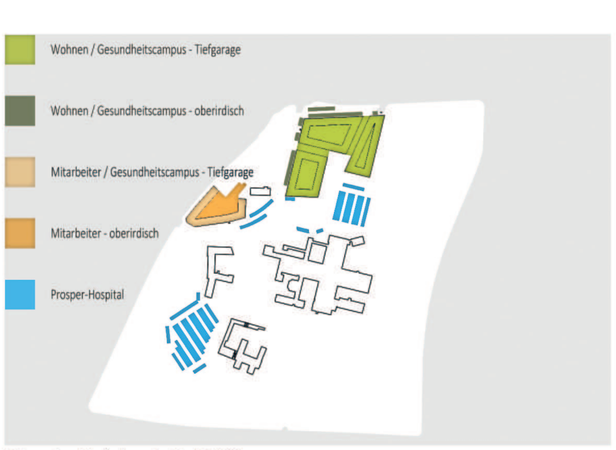
Stellplätze Fahrräder Neu
Einarbeitung in Grünkonzept der Höfe
und des Prosper-Areals

Städtebaulicher Entwurf | M. 1:1000

Platzbezüge
Formierung von Räumen
Nutzungsmischung
Wohnqualitäten
Schaffung von **Ruhezonen**
Nutzungsachsen
Verbindung Hohenzollernstraße
städtebauliche **Neuordnung**
Adressbildung
Quartiersbelebung
barrierefreies Wohnen
städtebauliche Orientierung über **Sichtachsen**
Altwerden im Quartier
Orientierung über **Bewegungsachsen**
betreutes Wohnen
Aufenthaltsqualitäten
Erhalt der Entwässerungsachsen
Orientierung über Verkehrsachsen
barrierefreies Wohnen
Quartierscafé
Gesundheitscampus
Erhalt und Stärkung von **Wegebeziehungen**

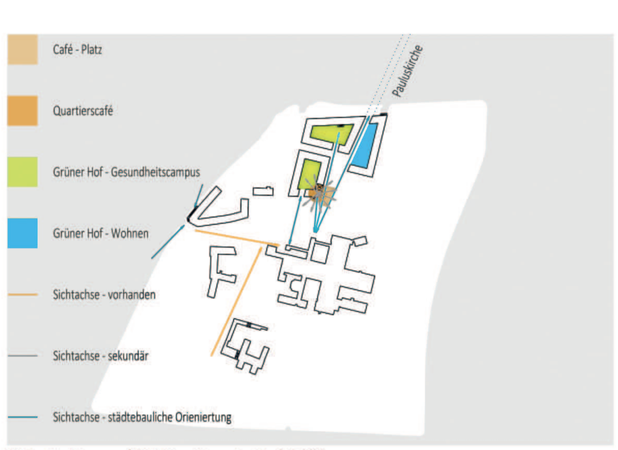


Quartierserschließung | M. 1:5000



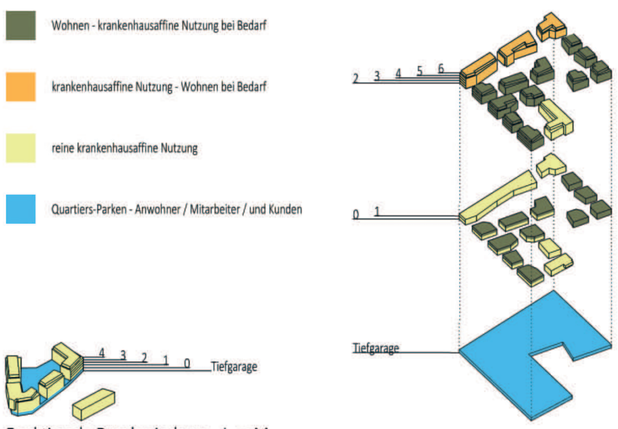
Ruhender Verkehr | M. 1:5000

Ergänzende Begrünung | M. 1:5000

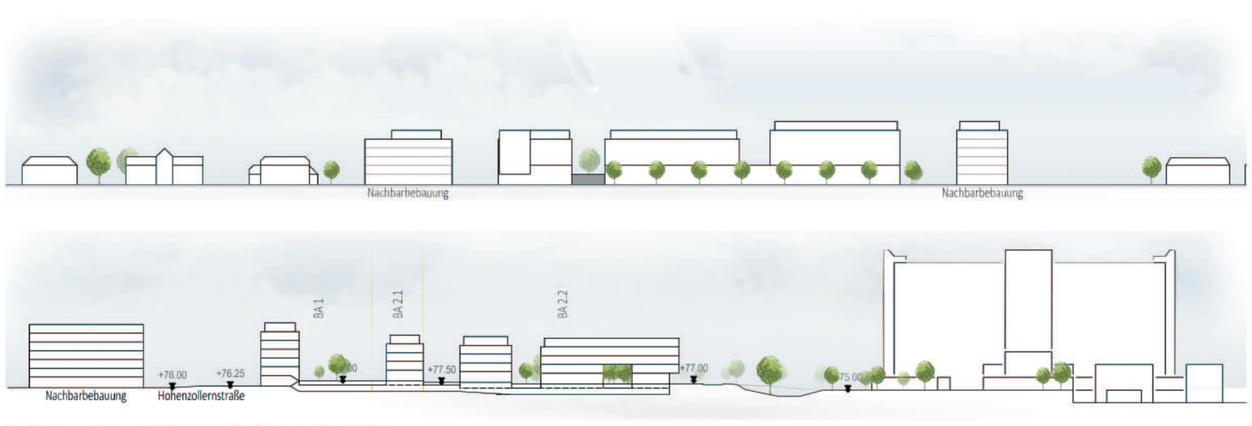


Platzstrukturen / Sichtbezüge | M. 1:5000

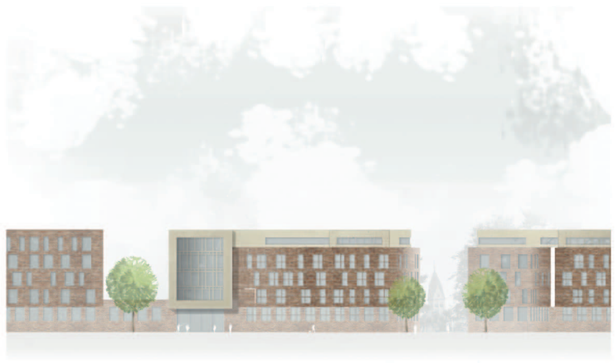
Schwarzplan | M. 1:5000



Funktionale Durchmischung | o.M.

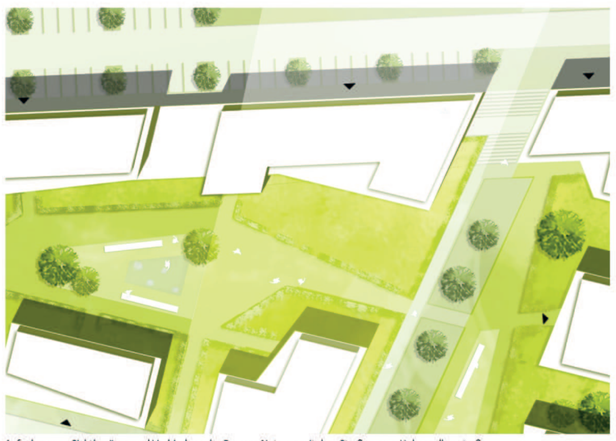


Straßenansicht und Höhenentwicklung | M. 1:1000



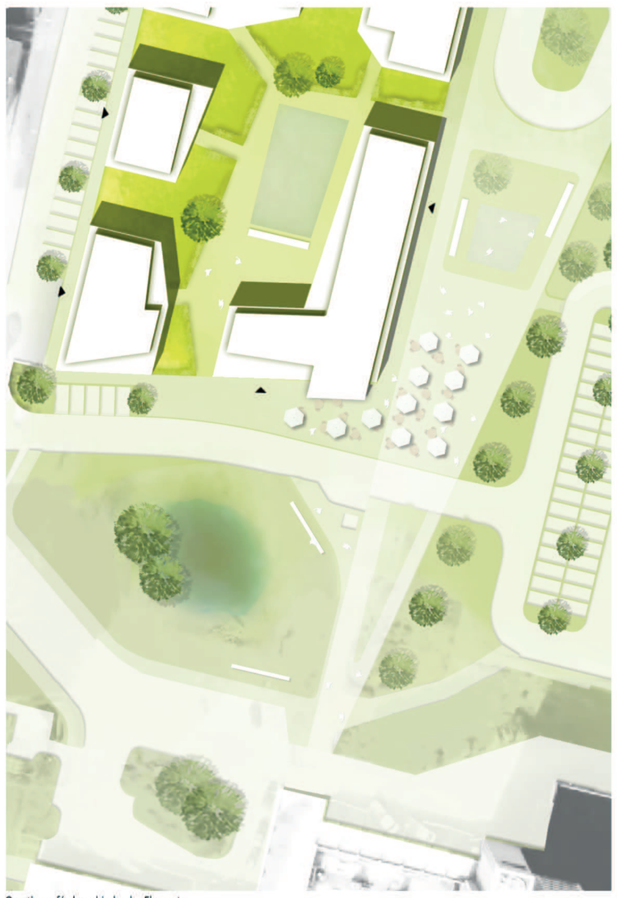
Grundlage des Entwurfs ist eine neu städtebauliche Ordnung des Prosper-Areals über eine Bebauung mit Sicht- und Bewegungsachsen, in den unmittelbaren baulichen Kontext und die übergeordneten Sichtbezüge der Stadt, einzubinden. Dabei ensteht aus dem einfachen Prinzip des Blockrandes eine klare Struktur mit in sich bestehender Eigenständigkeit, die jedoch mit Durchlässigkeiten in alle Richtungen und den Größenproportionen der Beabauungen auf die kontextuellen Situationen der Nachbarumgebung eingeht.
Im ersten Bauabschnitt steht die Schließung des Straßenraumes Hohenzollernstraße im Vordergrund. Die Straßenbebauung nimmt die benachbarten Höhenstrukturen auf und läuft als ein geschlossener Riegel durch, der gezielt durchtrennt wird. Hier wird die Grundlage zur Aufnahme der gegebenen Sichtbeziehung zur Pauluskirche als eine übergreifende Orientierung und eine erlebbare Sicht- und Wegeachse zur Hohenzollernstraße geschaffen. Die Gebäudetypologie reagiert hier in selbstverständlicher Weise auf die Anforderungen des Lärmschutzes. Weiterhin wird die ursprüngliche orthogonale Wegebeziehung zwischen Hohenzollernstraße und Haupteingang des Prosper-Hospitals durch einen nutzungsverbindenden Kopfbau als Durchgangsgebäude erstellt, der die Grundlage des Gesundheits-campus als verbindendes Element zum Straßenraum darstellt. In den oberen Geschossen löst sich die Bebauung in einzelne Kuben auf, die den Maßstab der umliegenden Bauten aufgreift. Eine rein krankenhausaffine Nutzung in den untersten zwei Geschossen sowie eine weitesgehende Praxisnutzung in den oberen Geschossen schirmen den Straßenraum für eine qualitätsvolle Wohnnutzung im rück-liegenden Bereich ab. Das Gebiet wird eigenständig über die Hohenzollernstraße erschlossen, ist aber vom zukünftigen Gesundheitscampus aus betretbar. Vorhandene Wegebeziehungen und Stellplatzstrukturen des Prosper-Areals bleiben komplett erhalten.
Im zweiten Bauabschnitt folgt die klare Ausformulierung und Einpassung von Blöcken über unterschiedliche Typenhäuser in einheitlichem Raster. Die Qualitäten der ersten Phase bleiben erhalten. Geplant sind Gebäude hoher Flexibilität hinsichtlich verschiedener Nutzungen. Diese formulieren die vorbereiteten Achsen weiter aus. Einsehbare Höfe schließen sich zu einem Campus mit maßstäblich angebrachten Einzelbereichen zusammen, ohne eine Wohnnutzung in den oberen Etagen durch eine zu hohe Öffentlichkeit zu verbieten. Es entsteht durch die Zufahrt über die Christoph-Kirschner-Straße eine eigenständige Erschließung des Baugebietes, die weiterhin als Bedarfsausfahrt dienen kann, ohne in die bestehende Hauptverkehrsachse auf dem Gelände einzugreifen oder diese zu schwächen. Eine viergeschossige Bauweise mit deutlich ablesbarer Staffelung als fünftes Vollgeschoss stellt eine sensible Einpassung in Hinblick auf den Maßstab der Nachbarbebauung und zur Mühlenstraße dar. Durch die einseitige Auflösung des östlichen Blocks als begrünte Achse entsteht eine hohe geschützte Wohnqualität, die dennoch einsehbar genug ist, um auch eine Praxisnutzung anbieten zu können. Insgesamt enstehen markante Stadt- und Freiräume mit einer angenehmen Nutzungsdurchmischung und logischer Vernetzung zu den bestehenden Strukturen. Im Zusammenhang und im Dialog mit dem Hauptzugang des Prosper Hospitals entsteht eine klare räumliche und funktionale Zuordnung der Kuben und Platzstrukturen in angemessener Größe. Das Gebiet schließt sich von oben an die bestehende Regenwasser-ableitung des Prosper-Areals an. Die Blockstrukturen der zweiten Bauphase ermöglichen zudem bei Bedarf eine gestaffelte Durchführung.
Im dritten Bauabschnitt wird eine markante, aufgelockerte Ausformulierung der teils bereits vorhandenen Blockstruktur an Mühlenstraße und Einfahrt zum Prosper-Areal, als neue Zufahrtsadresse, ausformuliert. In der Höhe folgt diese als viergeschossige Bauweise mit, als Vollgeschoss zulässigem, klar ablesbarem Staffelgeschoss der Bebauung an der Mühlenstraße sowie der räumlich anliegenden Bebauung des zweiten Bauabschnittes. Eine rein krankenhausaffine Nutzung soll hier die städtebauliche Position als Torbebauung stärken.
Im vierten Bauabschnitt werden geschaffene Tiefgaragen durch eine frei strukturierte, stark durchgrünte, Stellplatzfläche im süd-westlichen Areal unterstützt. Eine gezielte Geländeaufschüttung mit Bepflanzungen schützen die angrenzende Wohnbebauung. Insgesamt ist der Erhalt des Parkcharakters des Prosper-Areals mit lediglich ergänzender Begrünung und Vernetzung der bestehenden Wege-beziehungen geplant.

Städtebauliche Orientierung als grundlegendes Element | M. 1:500



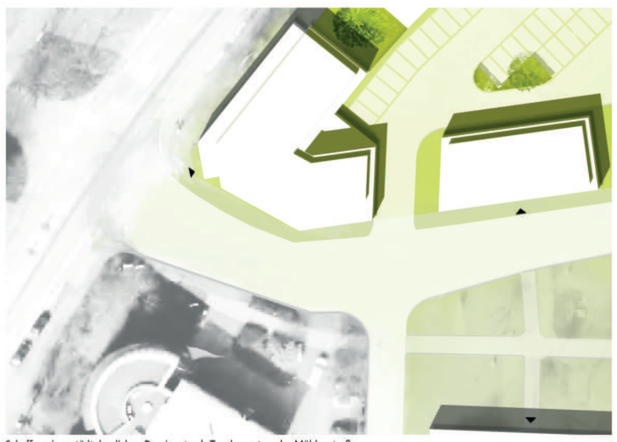
Aufnahme von Sichtbezügen und Verbindung der Propser-Nutzung mit dem Straßenraum Hohenzollernstraße

vorhandener Sichtbezug zwischen Haupteingang Prosper-Hospital und Turm der Pauluskirche fördert städtebauliche Orientierung



Quartierscafé als verbindendes Element

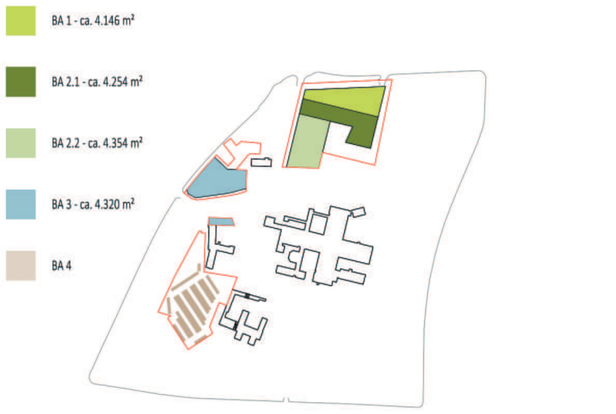
Foto der fehlenden städtebaulichen Dominante



Schaffen einer städtebaulichen Dominante als Torelement an der Mühlenstraße

Visualisierung Quartierscafé und städtebauliche Orientierung

Exemplarische Grundrisse | M. 1:500



Nettobauland / Bauabschnitte | M. 1:5000

BA 1
Städtebauliche Fassung der Hohenzollernstraße und erste Ordnung des Prosper-Areals. Aufnahme und Stärkung der bestehenden Sichtachse zur Pauluskirche zur städtebaulichen Orientierung. Schaffung einer Nutzungs- und Wegeverbindung in Anlehnung an die historische Zugangsachse. Abgrenzung des Straßenraumes als Vorbereitung der Wohnräume. Reine krankenhausaffine Nutzung in den Erdgeschossen, Obergeschosse hauptsächlich krankenhausaffine Nutzung, Wohnungen bei Bedarf. Erstes Wohnhaus östlich. Erster Teil der Tiefgarage zur Kompensation der abgängigen Stellplätze an der Hohenzollernstraße und für neu enstehende Nutzungen. Erhalt sämtlicher Parkplätze sowie der parkähnlichen Struktur des Prosper-Areals. Erhalt der Bedarfsausfahrt Christoph-Kirschner-Straße, keine reguläre Verbindung.

BA 2
Schließen der neuen Blockstrukturen und Ordnung des Krankenhausvorplatzes. Stärken der städtebaulichen Achsen. Verkehrliche Erschließung der neuen Gebäude getrennt von den Parkplätzen des Prosper-Areals. Schaffung der einzelnen Gesundheitscampus. Erweiterung der Flächen zur krankenhausaffinen Nutzung sowie Stärkung einer Nutzungsdurchmischung durch Wohnbauten. Fassung und Ordnung des Prosper-Areals. Erweiterung der Tiefgarage zur Kompensation der entfallenden Stellplätze auf dem Prosper-Areal und für neu entstehende Nutzungen. Erhalt eines der Großparkplätze und der übrigen kleineren Bestands-Parkplätze. Erhalt der Bedarfsausfahrt Christoph-Kirschner-Straße, keine reguläre Verbindung.

BA 3
Schaffung einer städtebaulichen Dominante an der Mühlenstraße und Stärkung der Einfahrt auf das Prosper-Areal. Ergänzung der krankenhausaffinen Nutzungen und Verbindung des Gesundheitscampus mit der Mühlenstraße. Zweite Tiefgarage zur Kompensation der entfallenden Mitarbeiterstellplätze und für neu entstehende Nutzungen. Erhalt der übrigen Stellplatz- und Wegestrukturen auf dem Prosper-Areal. Erhalt der Bedarfsausfahrt Christoph-Kirschner-Straße, keine reguläre Verbindung.

BA 4
Abgrenzung der Wohnbebauung zum Schutz der Anwohner. Begrünung als Sicht- und Lärmschutz. Aufstockung der Stellplätze zur Kompensation fehlender Stellplätze. Parkähnliche Durchgrünung zur Einpassung in das vorhandene Parkgelände des Prosper-Hospitals. Ausleitungsausfahrt zur Wildermannstraße zur verkehrlichen Entlastung.

Stufenplan