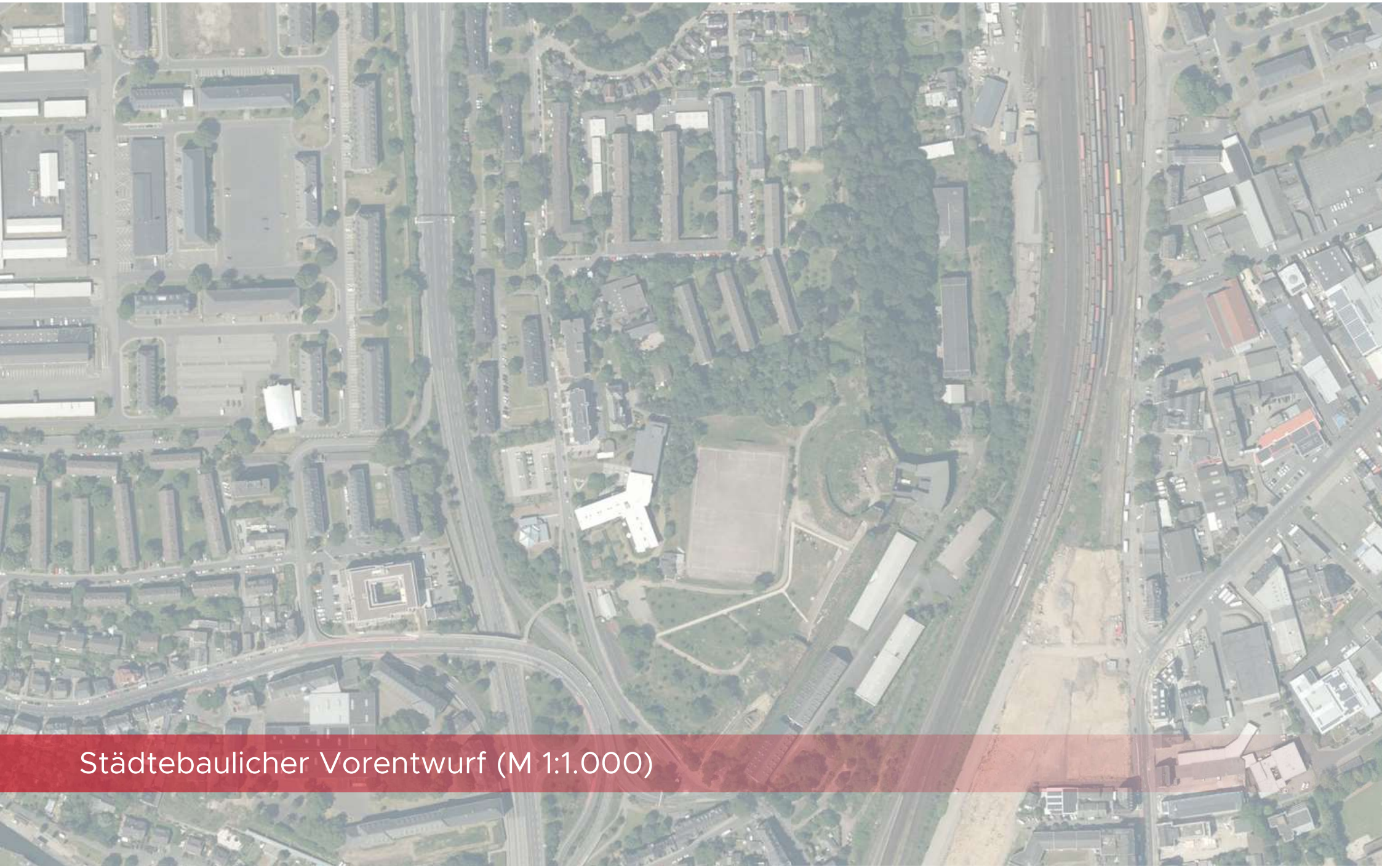


Städtebaulicher Vorentwurf (M 1:1.000)

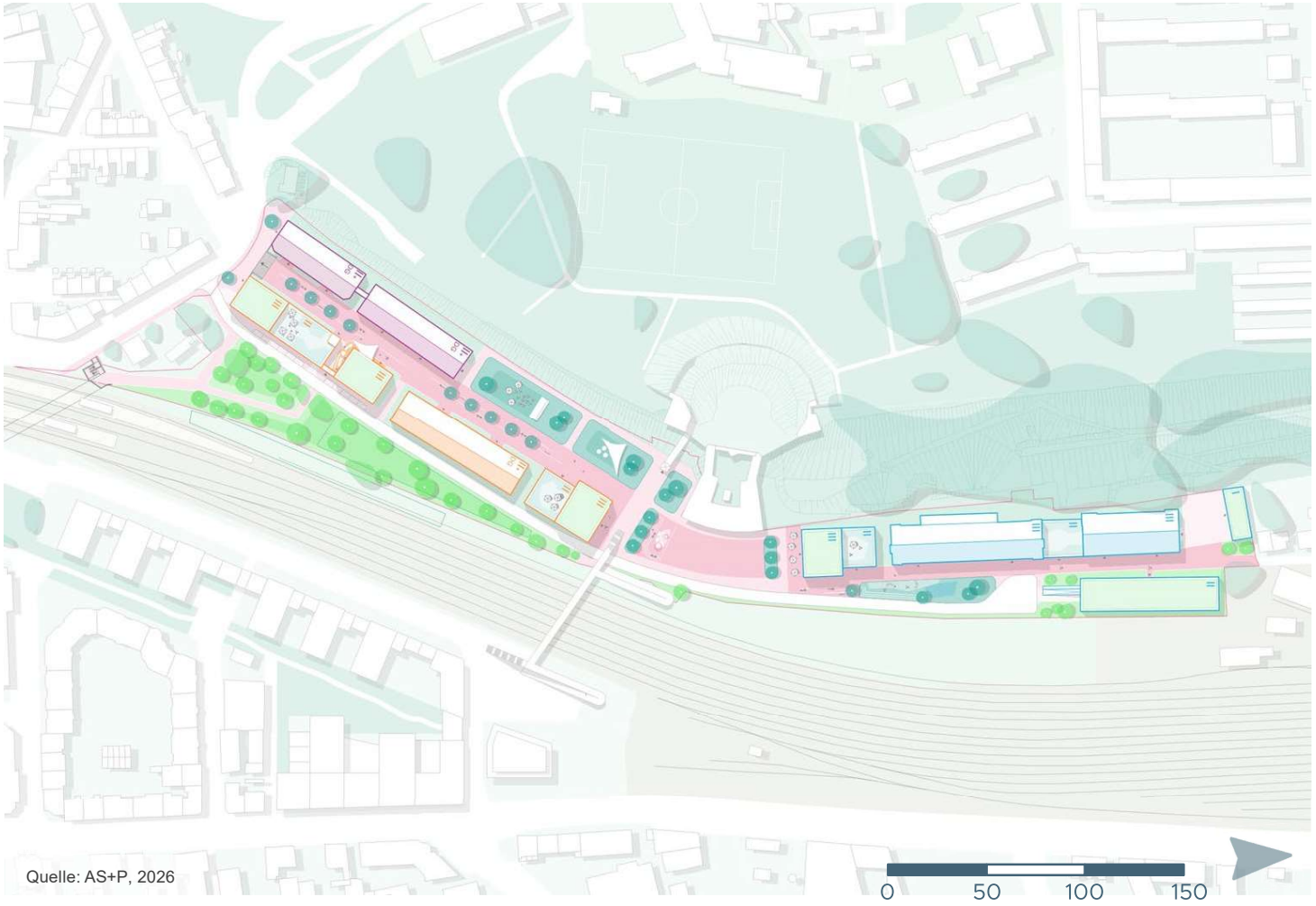
Städtebaulicher Vorentwurf – Leitidee



- Der städtebauliche Vorentwurf wurde im Maßstab 1:1.000 erstellt und basiert auf dem zuvor ausgewählten Entwurf „Gassen“
- In die Bearbeitung flossen sämtliche Erkenntnisse aus den vorherigen Bearbeitungsschritten und Diskussionsbeiträgen ein

Quelle: AS+P, 2026

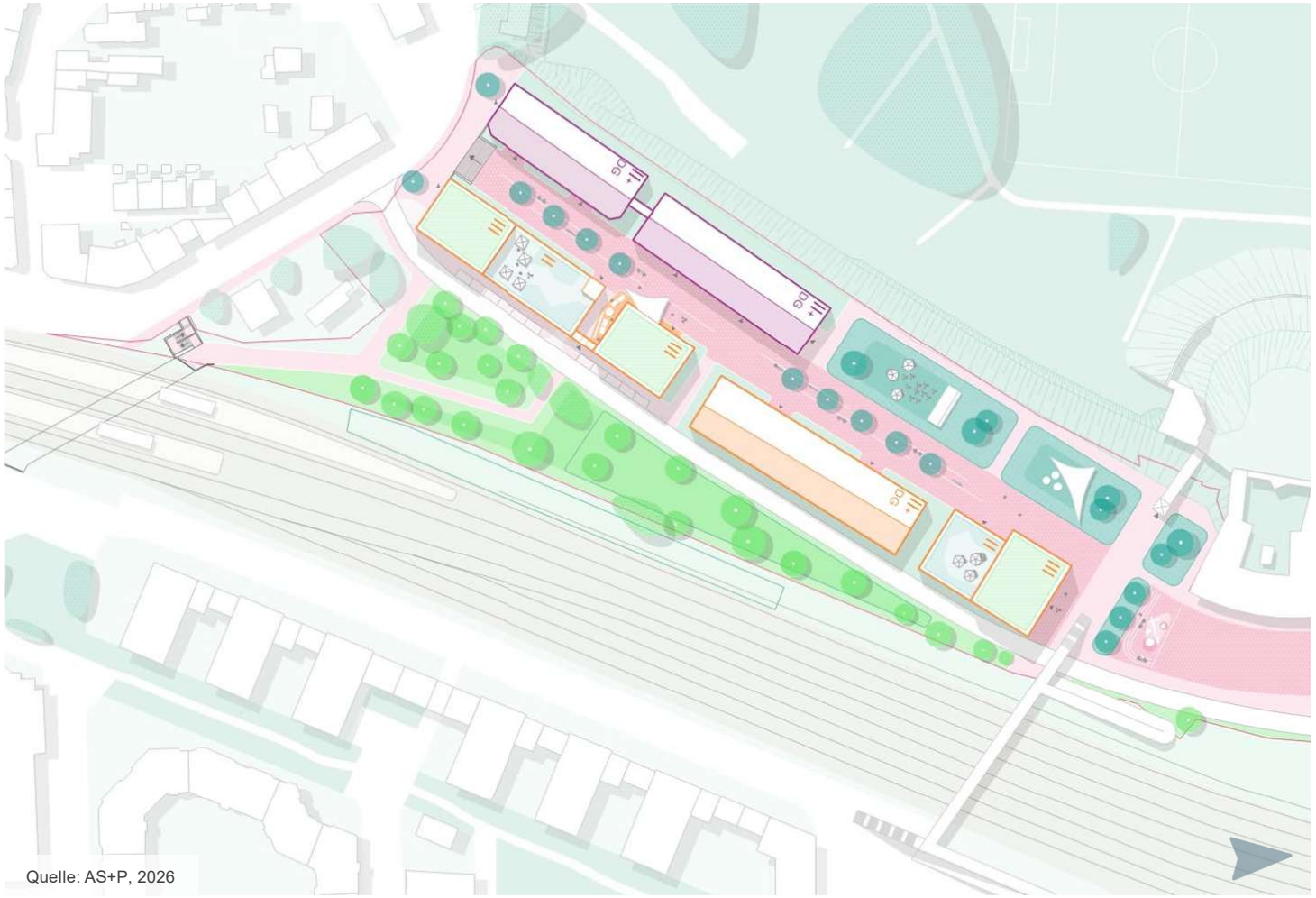
Entwurf „Gassen“ – Beschreibung



Quelle: AS+P, 2026

- Sichtachsen zum Kehlturm sind auch im Pflanzkonzept (Höhenentwicklung, Pflanzdichte) zu berücksichtigen.
- Aufgreifen und behutsames Weiterbauen der städtebaulichen Struktur
- Zwei vernetzte „Gassen“ mit unterschiedlicher funktionaler Prägung als Rückgrat für die drei Nutzungsbereiche
- Platz am Kehlturm als multifunktionaler Aufenthalts- und Eventfläche für die Stadtteilbewohner & Quartiersnutzer
- Funktionale Belebung der Freiräume durch aktive Erdgeschosszonen

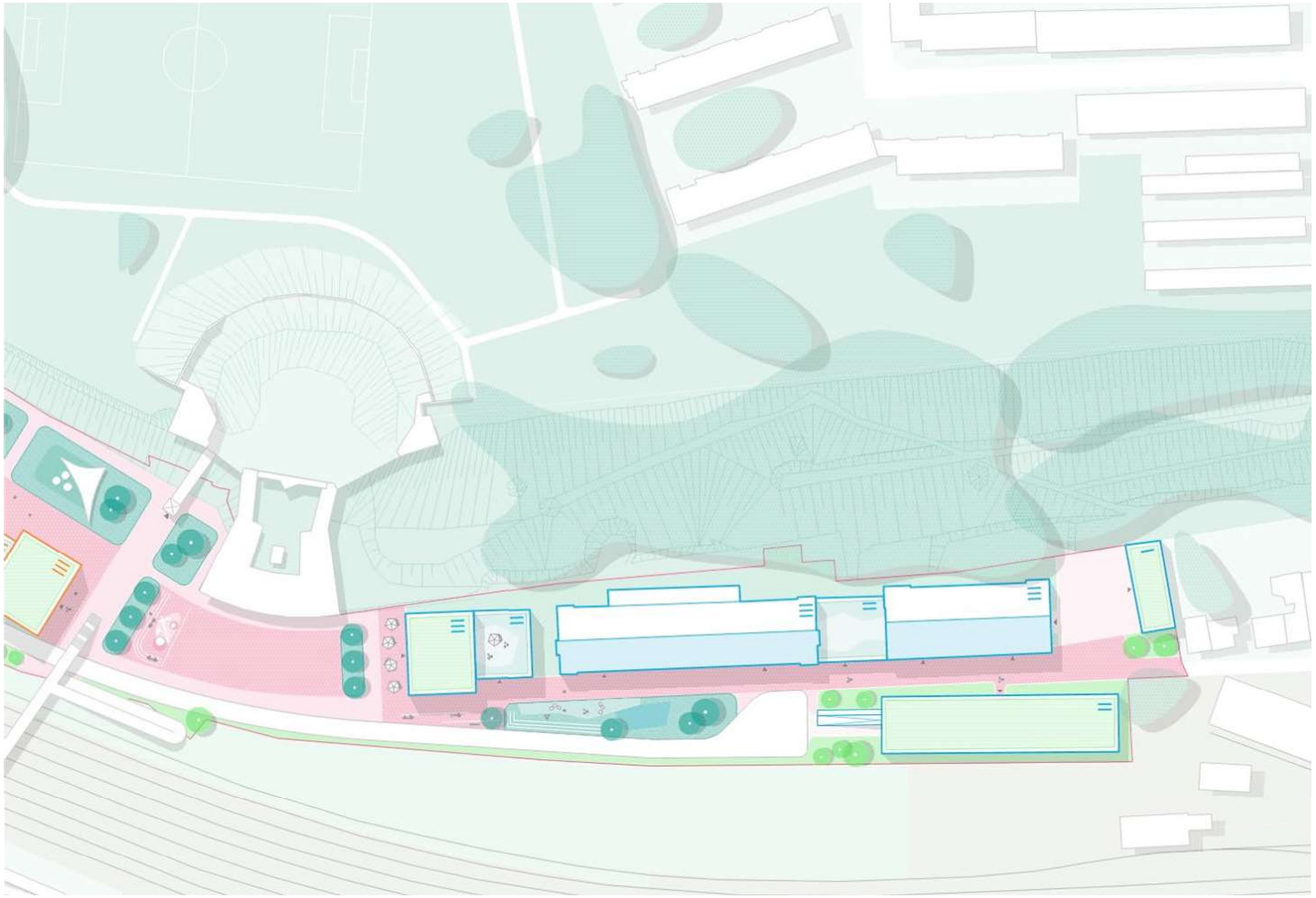
Entwurf „Gassen“ – Beschreibung



Quelle: AS+P, 2026

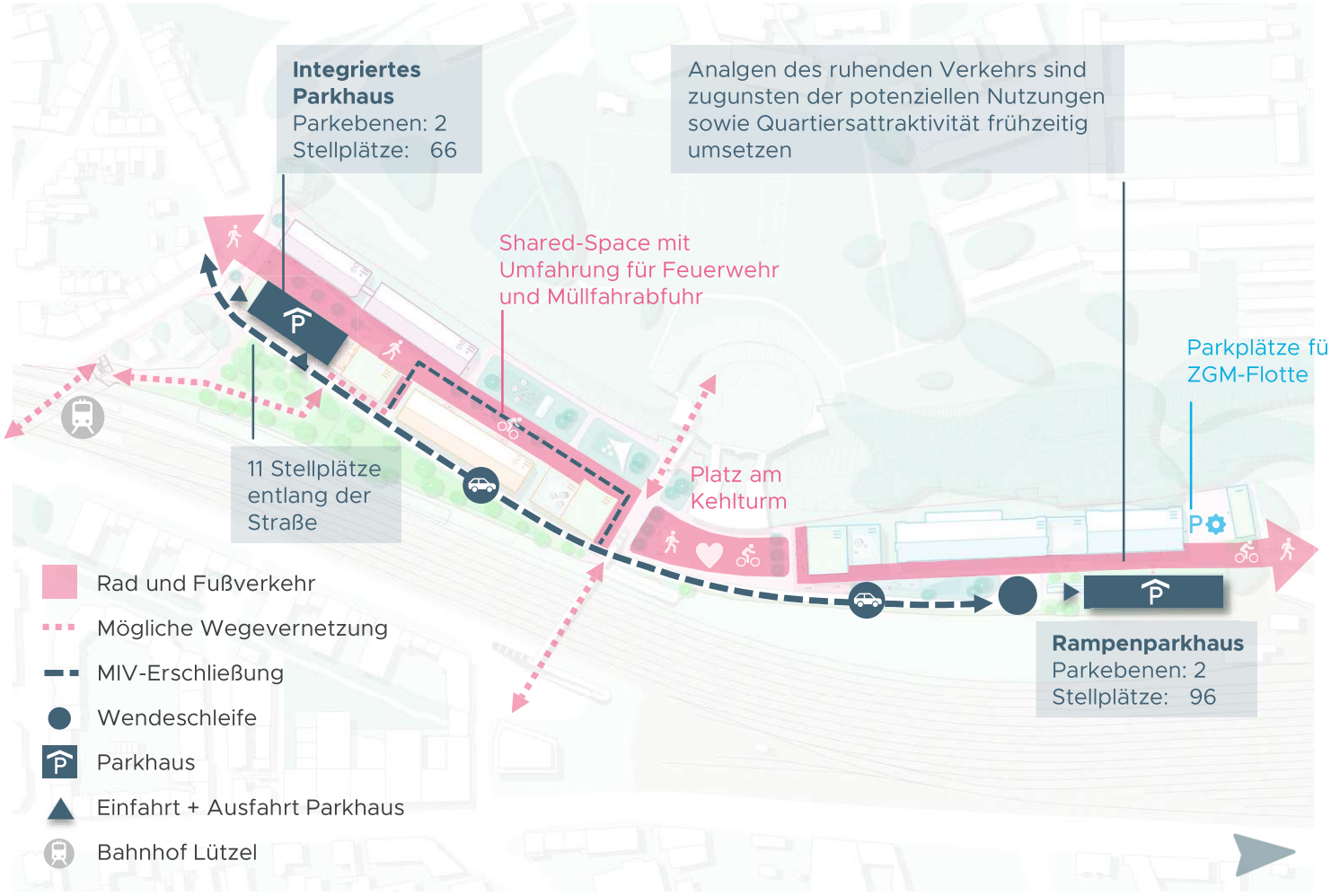
- Kultur- und Kreativbereich in zwei Bestandsgebäuden mit Hostel und Kreativbereich (Konzerte, Events, Club, Proberäume, freie Kulturszene, Subkultur)
- Jokerbereich mit neuem Entrée-Gebäude an der Mayener Straße in Form eines kombinierten Geschäfts- und Parkhauses mit Dachgastronomie sowie einem baulich verbundenen Neubau mit Gründerzentrum und Skatehalle im Erdgeschoss; Bestandsgebäude mit Fitnessstudio und Kreativwirtschaft sowie weiterer Neubau mit Bildungseinrichtung (z. B. Hochschule)

Entwurf „Gassen“ – Beschreibung



- Klare räumliche Fassung des Platzes am Kehlturm durch die Akzentuierung der beiden angrenzenden Gebäude
- Handwerkerbereich mit Neubau Kompetenzlabor für zirkuläres Bauen, Repaircafé und offenen Werkstätten
- Nutzung der Bestandsgebäude durch das ZGM (Werkstätten und Büros) sowie Lehr-werkstätten / Jugendbauhütte

Entwurf „Gassen“ – Erschließungskonzept



- MIV-Erschließung von der Mayener Straße durch eine hinter der Bebauung angeordnete separate Straße mit 11 längs angeordneten ebenerdigen Stellplätzen
- Zweigeschossiges integrierte Parkhaus mit öffentlichkeits-wirksamen Nutzungen zur Mayener Str.; weitgehender Verzicht auf Parkhausrampen durch Nutzung der Topografie.
- Zweistöckiges Rampenparkhaus in Holzbauweise sowie Nutzung des bestehenden Garagenhofes für die ZGM-Flotte
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung

Entwurf „Gassen“ – Detaildarstellung Parken

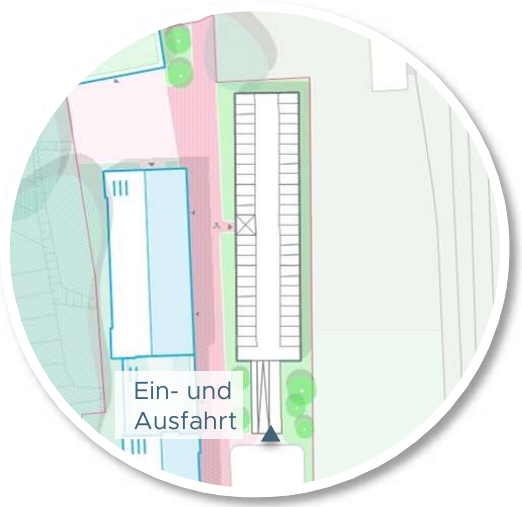
Integriertes Parkhaus Kreativgasse



Integriertes Parkhaus
Parkebenen: 2
Stellplätze: 66
Separate ebenerdige Zufahrten durch Nutzbarmachung der Höhenunterschiede zwischen Mayener Straße und hinterem Plangebiet;
11 Stellplätze entlang der Straße

Das Plangebiet verfügt über einen ermittelten Stellplatzbedarf von ca. 230 Stellplätzen.

Rampenparkhaus Handwerkergasse

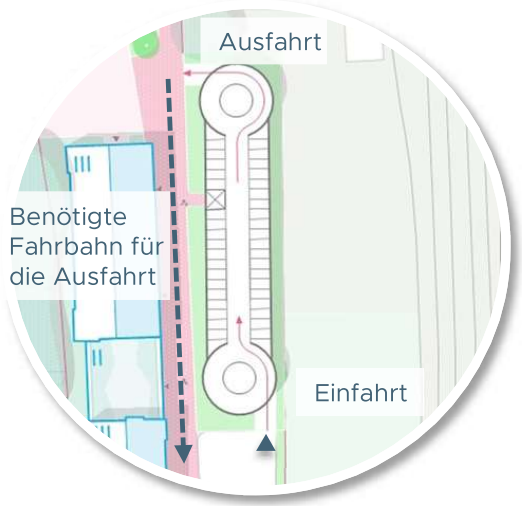


Rampenparkhaus
Parkebenen: 2
Stellplätze: 96

Variante mit Rampenparkhaus
ca. 175 Stellplätze
ca. 55 fehlende Stellplätze

+ Geringere Erschließungsfläche
+ Bessere städtebauliche Integration

Option: Spindelparkhaus Handwerkergasse



Spindelparkhaus
Parkebenen: 4
Stellplätze: 152

Variante mit Spindelparkhaus
ca. 230 Stellplätze
Stellplatzbedarf gedeckt

- Zusätzliche Erschließung nötig
- Parkhaus überragt Bestandsgebäude

Entwurf „Gassen“ – Freiraumkonzept



- Platz am Kehlturm als Aufenthaltsfläche für die Stadtteilbewohner & Quartiersnutzer
- Zwei halbprivate Freiräume primär für die Nutzer (Kreativ- und Handwerkergarten)
- Biodiversitätsband für Ausgleich und CEF-Maßnahmen
- Nutzung der Dachflächen durch Beschäftige und Besucher
- Öffentlich wirksame Nutzungen durch Skatehalle und Außenbereiche im Erdgeschoss des Gebäudes 1D

Entwurf „Gassen“ – Nutzungen



Baufeld 1
Kreativgasse

Gebäude 1A
EG: Hostel
1. OG: Hostel
DG: Hostel

Gebäude 1B
EG: Konzerthalle / Event / Club
1. OG: Proberäume + freie Kulturszene + Kreativwerkstatt
2. OG: Proberäume + freie Kulturszene + Kreativwerkstatt

Gebäude 1F
EG: Bildungseinrichtung + Cafe (z.B. Hochschule)
1. OG: Bildungseinrichtung
2. OG: Bildungseinrichtung

Gebäude 1C
EG (Gasse): Parken
EG (Mayener Str.): Parken + Einfahrt Einzelhandel
1. OG: Dienstleistung
2. OG: Dienstleistung, Gastronomie
Dachterrasse: Gastronomie

Gebäude 1E
EG: Fitnessstudio
1. OG: Kreativwirtschaft + Ateliers
DG: Dokumentationszentrum + Ateliers

Gebäude 1D
EG: Skateranlage + Foyer Gründerzentrum
1. OG: Gründerzentrum
2. OG: Gründerzentrum

Gebäude 2C
EG: Foyer + Erschließung
1. OG: Erschließung + Aufenthalt

Gebäude 2D
EG: Werkstätten ZGM
1. OG: Büros ZGM
2. OG: Büros ZGM

Gebäude 2E
EG: Fuhrpark

Baufeld 2
Handwerkergasse

Gebäude 2F
EG: Parken
1. OG: Parken

Gebäude 2B
EG: Lehrwerkstätten + Jugendbauhütte
1. OG: Werkstätten ZGM
2. OG: Büros ZGM

Gebäude 2A
EG: Repaircafé + Bibliothek der Dinge + Offene Werkstätten
1. OG: Kompetenzzentrum Zirkuläres Bauen
2. OG: Kompetenzzentrum Zirkuläres Bauen

- Lernort Handwerk
- Kultur & Kreativstandort
- Joker Nutzung
- Baufeld

Die Nutzungsvorschläge dienen als Rahmenvorgabe zur Orientierung für die Bauleitplanung und Gebietsentwicklung. In Abhängigkeit zum Projektfortgang, ist eine gewisse Flexibilität somit gegeben.

Quelle: AS+P, 2026

Entwurf „Gassen“ – Städtebauliche Kennwerte

Baufeld 1
Kreativgasse
Größe: 14.150 m²
GRZ 1: 0,4
GFZ: 1,0

Gebäude 1A
Grundfläche: 815 m²
Geschosse: 2+DG
BGF: 2.120 m² *

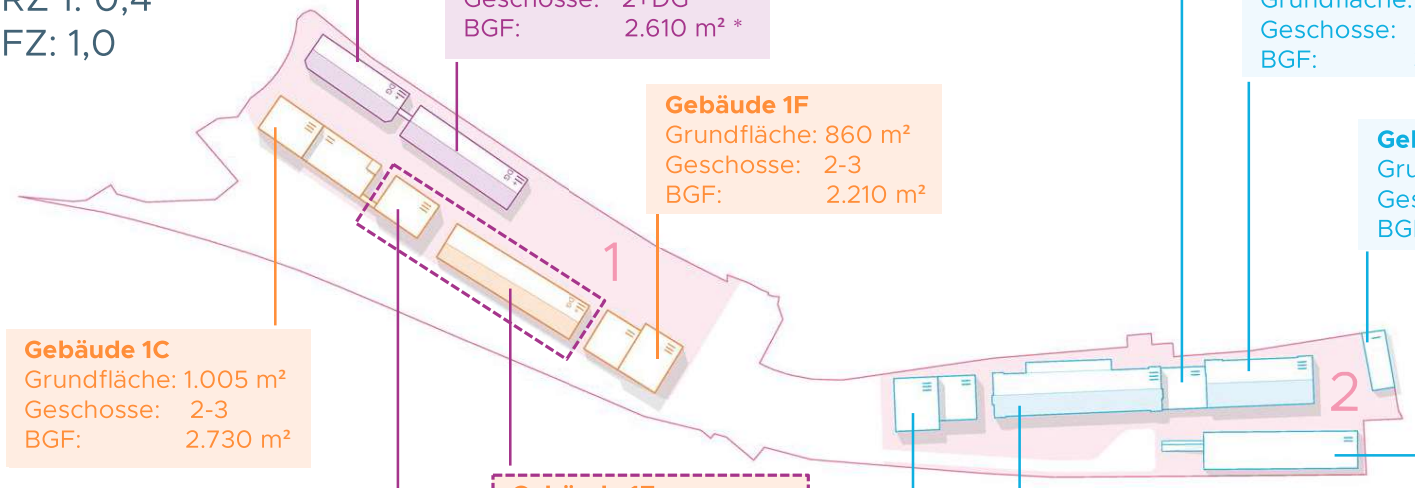
Gebäude 1B
Grundfläche: 1005 m²
Geschosse: 2+DG
BGF: 2.610 m² *

Gebäude 1F
Grundfläche: 860 m²
Geschosse: 2-3
BGF: 2.210 m²

Gebäude 1C
Grundfläche: 1.005 m²
Geschosse: 2-3
BGF: 2.730 m²

Gebäude 1E
Grundfläche: 1.290 m²
Geschosse: 2+DG
BGF: 3.350 m² *

Gebäude 1D
Grundfläche: 430 m²
Geschosse: 3
BGF: 1.290 m²



Gebäude 2A
Grundfläche: 820 m²
Geschosse: 3-4
BGF: 2.120 m²

Gebäude 2B
Grundfläche: 1470 m²
Geschosse: 2+DG
BGF: 4410 m²

Gebäude 2C
Grundfläche: 380 m²
Geschosse: 2
BGF: 760 m²

Gebäude 2D
Grundfläche: 1.034 m²
Geschosse: 2+DG
BGF: 3.100 m²

Gebäude 2E
Grundfläche: 270 m²
Geschosse: 1
BGF: 270 m²

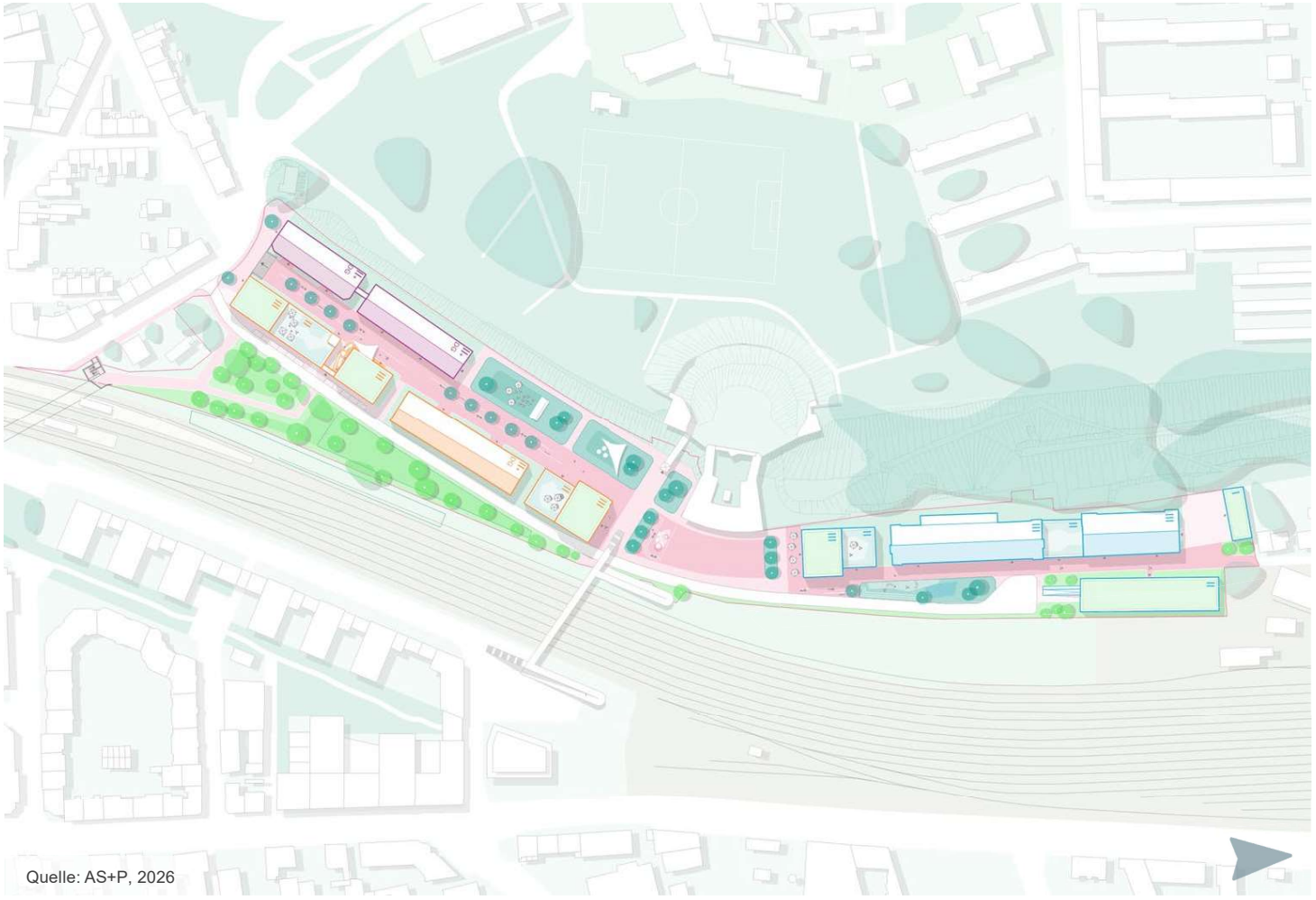
Gebäude 2F
Grundfläche: 1.180 m²
Geschosse: 1
BGF: 2.360 m²

Baufeld 2
Handwerkergasse
Größe: 11.730 m²
GRZ 1: 0,4
GFZ: 1,1

Quelle: AS+P, 2026

* Berücksichtigung der DG zu 60%

Städtebaulicher Vorentwurf – Bewertung



Quelle: AS+P, 2026

- Hohe Durchlässigkeit
- Sichtachsen zum Kehlturm
- Aufgreifen der aktuellen städtebaulichen Struktur und behutsames Weiterbauen
- Zeitlich gestaffelte Entwicklung der Baufelder möglich
- Frühes „Abfangen“ des ruhenden Verkehrs
- Reduzierung der Lärmdurchlässigkeit durch Gebäudestellungen und bauliche Verbindungen
- Optionen für städtebaulich integrierte sowie für stellplatzbedarfsdeckende Parkierung