

Städtebauliches Konzept (Stegreifentwurf) für Würselen-Broichweiden-Mitte

Themenkarte Nutzungszone (von Nord nach Süd) / Entwurfsidee i.O.M. 1 : 2.000

Neuanlage Straßenverkehrsflächen mit neuer nördlicher Erschließungsstraße und Erweiterung der Von-Armin-Straße

- Wohnen im Norden, angrenzend an vorhandene Wohngebiete freistehende Mehrfamilienhäuser in parkartigem Gelände
- im Übergang der privaten Freiflächen um die Mehrfamilienhäuser zentraler öffentlicher Parkbereich Teilfläche 1 (oberirdische Parknutzung, unterirdische Nutzung Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser); alternativ Beschränkung des öffentlichen Parkbereiches auf Flächen außerhalb der Tiefgarage; dann soll der zwischen den Wohngebäuden liegende Teil halboffentlich ausgebaut werden
- zentral im Plangebiet Sporthallen-Kulturkomplex mit 3-fach Halle/Tribüne, Kulturbereich mit Gastronomie, Räume für Veranstaltungen, Vereinswesen, Jugendarbeit, Kursräume, ggf. Ersatz für Pfarrheim, 2-fach Sporthalle mit rückwärtiger Zufahrt von der Parkstraße, Stellplätze über Heleter Feldchen
- Teilfläche 2 öffentlicher Parkbereich
- zentraler Marktplatz/öffentlicher Parkplatz/Fest- und Veranstaltungsplatz; kleiner Platzbereich mit Verbindung zur Hauptstraße
- Ergänzung Wohnen gegenüber Seniorenhaus Serafine
- Bereiche gemischter Nutzung (Läden, Dienstleistungen, Gastronomie im EG, ab 1. OG Wohnen) in Ergänzung der vorhandenen gemischten Nutzungen entlang der Hauptstraße
- Hauptstraße und Vorbereich Kirche bilden mit Verlegung der Einmündung der Luciastraße den Kirchplatz mit Ziel Entschleunigung des Verkehrs auf der Hauptstraße
- Kirche mit zugehörigen Freiflächen und Stellplätzen
- Verlegung Einmündung Luciastraße/Hauptstraße

Die Nutzungszone, insbesondere des Markt- und Kirchplatzes sowie des Verbindungsstücks zwischen diesen Plätzen ist unabhängig von vorhandenen Liegenschafts-/Flurstücksgrenzen dargestellt.

Nutzung	in m ²
Wohnen	9.348
Gemischte Nutzungen	11.228
Grünflächen	6.468
Sporthallen-Kulturkomplex	6.605
Kirche	3.065
Plätze	8.761
Straßenflächen	13.457
Gesamt geplante Fläche	58.532

Themenkarte Erschließung / Ruhender Verkehr i.O.M. 1 : 2.000 / 1 : 1.000

- neue nördliche Erschließung/Erweiterung Von-Armin-Straße (8,5 m, Mischfläche), Anlage öffentlicher Parkplätze/Baumplantagen; Erschließung Doppelhäuser über neue Erschließung; weiterer Verlauf Von-Armin-Straße Einrichtungsverkehr
- Tiefgaragenzufahrt für 8 Mehrfamilienhäuser von neuer Erschließung (Erhaltung Gehölbstand Parkstraße als Kulisse); Großgarage mit 0,5 m breiter Zufahrt einschließlich Gehweg; 1,5 Stpl./Wohnung; bei 82 Wohnungen Nachweis von 123 privaten Stellplätzen; 8 oberirdische Besucherstellplätze in Ergänzung zu öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum
- organisches Wegenetz innerhalb parkartiger Flächen mit Anbindung an Straßen (Befahrung für Rettungsdienste über rückwärtige Zufahrt Sporthallen-Kulturkomplex)
- Überwindung Höhenprung östlich der 2-fach Sporthalle durch Treppenanlage; Lenkung von Fußgängern Richtung Hauptstraße
- zentraler neuer Marktplatz (ca. 3.000 m² Nutzfläche); Unterbrechung Parkstraße als schnurgerade Durchgangsstraße; Ziel Verkehrsentschleunigung, Verkehrslenkung um neuen Marktplatz; 86 öffentliche Parkplätze (2,65 x 5 m); Möglichkeit Anlage E-Lade- und Bikeshaingstationen, sonstige Fahrradabstell-, Abfallcontainer (Unterflur)
- 64 Stellplätze westlich der geplanten 3-fach Sporthalle, An- und Abfahrt über Heleter Feldchen
- nördliche rückwärtige 6,5 m breite Erschließung Sporthallen-Kulturkomplex (Belieferung/Rettungsweg); Zufahrt von der Parkstraße/Abfahrt über die Stellplatzanlage und Heleter Feldchen (Regelung mit Schrankeanlage)
- Neuordnung Kreuzungssituation Parkstraße/Heleter Feldchen, Verkehrsentschleunigung; Querungshilfen (heller Asphalt/Pflaster) Höhe rückwärtige Zufahrt Sporthallen-Kulturkomplex für Bewohner des Seniorenhaus Serafine
- zentrale Tiefgarage für die gemischt genutzte Bebauung zwischen Heleter Feldchen und Hauptstraße; Zufahrt vom Heleter Feldchen; Lage und Ausdehnung beispielhaft in Abhängigkeit der im Rahmen der Baugenehmigung beantragten tatsächlichen Nutzung
- vom neuen Marktplatz erreichbarer kleinerer Platz mit Verbindung zur Hauptstraße mit Wasserspiel; nur Befahrung von Hauptstraße bis Tiefgarage Sparkasse; keine Durchfahrt zum zentralen Marktplatz
- Verlegung Einmündung Luciastraße (Mischfläche)/Hauptstraße; Schaffung leicht erhöhter kleiner Platzbereich vor Bäckerei (Außengastronomie); Optimierung Kreuzungssituation
- Entschleunigung Verkehr Hauptstraße durch Aufhebung Fahrbahngrenzungslinien, Neuordnung und platzartige Gestaltung zwischen Raumkanten Bestandsbebauung; ggf. auf Hauptstraße Markierung von Fahrradverfügungstreifen; Erhalt Bushaltestellen, platzartige Gestaltung unter Einbeziehung Kirchenvorplatz; Markierung Querungshilfen durch hellen Asphalt/Pflaster; Erhalt Ampel, Verzicht auf gesonderten Linksabbieger; Schrittgeschwindigkeit
- ggf. Anpassung vorhandener Stellplätze an Kirche an neu ausgebildete Einmündung Luciastraße/Hauptstraße
- für jährliche zeitgleich stattfindende Großveranstaltungen (Würseler Jungenspiele/Sommerkirmes) Aufstellung 1 Festzelt (15 x 30 m), 6 Schustellerbuden/Stände für Getränke/Speisen, 1 Autoscooter und 1 Kinderkarrussell; Erweiterung Platzfläche durch versenkbarer Poller; ggf. Nutzung kleiner Platz mit Wasserspiel zur Aufstellung weiterer Schustellerbuden/Stände

Städtebauliches und grünordnerisches Konzept i.O.M. 1 : 500

ergänzende Wohnbebauung gegenüber dem Seniorenhaus Serafine mit 3 Vollgeschossen mit zurückspringendem Geschoss (max. 14 m relative Höhe) an Parkstraße und 2 Vollgeschossen mit zurückspringendem Geschoss (max. 11 m relative Höhe) am Heleter Feldchen, max. 20 Wohnungen

ergänzende Bebauung südlich des Sporthallen-Kulturkomplexes sowie um den kleinen Platz mit Wasserspiel im Übergang zur Reihenhausbebauung 2 Vollgeschosse mit auszubauendem Dachgeschoss (max. 11 m relative Höhe), ansonsten 3 Vollgeschosse mit auszubauendem Dachgeschoss (max. 14 m relative Höhe); Läden, Dienstleistungen, Gastronomie im EG, ab 1. OG Wohnungen; keine Angaben zur maximalen Anzahl von Wohnungen

ergänzende Wohnbebauung gegenüber dem Seniorenhaus Serafine mit 3 Vollgeschossen mit zurückspringendem Geschoss (max. 14 m relative Höhe) an Parkstraße und 2 Vollgeschossen mit zurückspringendem Geschoss (max. 11 m relative Höhe) am Heleter Feldchen, max. 20 Wohnungen

ergänzende Bebauung südlich des Sporthallen-Kulturkomplexes sowie um den kleinen Platz mit Wasserspiel im Übergang zur Reihenhausbebauung 2 Vollgeschosse mit auszubauendem Dachgeschoss (max. 11 m relative Höhe), ansonsten 3 Vollgeschosse mit auszubauendem Dachgeschoss (max. 14 m relative Höhe); Läden, Dienstleistungen, Gastronomie im EG, ab 1. OG Wohnungen; keine Angaben zur maximalen Anzahl von Wohnungen

Themenkarte Bebauung i.O.M. 1 : 2.000

- im Norden 8 freistehende Mehrfamilienhäuser als Solitäre innerhalb eines parkartigen Geländes 6 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und zurückspringendem Geschoss (max. 14 m relative Höhe); 11 Wohnungen je Wohngebäude/2 Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und zurückspringendem Geschoss gegenüber Doppelhausbebauung Von-Armin-Straße (max. 11 m relative Höhe; 8 Wohnungen je Wohngebäude); insgesamt 82 Wohnungen Schaffung neuer Strukturen in Broichweiden; keine Übernahme der umgebenden Baustrukturen oder starke bauliche Verdichtung aufgrund des Themas "Wohnen in parkartiger Umgebung"
- Positionierung des Sporthallen-Kulturkomplexes zentral im Plangebiet im Bereich des heutigen südlichen Sportplatzes kein Verstecken des Komplexes, sondern bewusstes Erleben; Platzbildung durch Raumkanten des Sporthallen-Kulturkomplexes, Bestandsbebauung (Seniorenhaus Serafine, Heleter Feldchen 44 und 46 sowie Parkstraße 1) und ergänzende neue Bebauung mit gemischten Nutzungen; herauspringender Kulturtrakt mit 3 Vollgeschossen, OKFE der beiden Hallen 184,00 m² u. NHN, OK 3-fach Halle 198,00 m² u. NHN, OK 2-fach Halle 193,00 m² u. NHN

Themenkarte Grün / Klima / Wasser i.O.M. 1 : 2.000

Themenkarte Grün/Klima/Wasser i.O.M.

- Rückbau Walle/Entnahme Gehölze um Sportplätze (sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Notwendigkeit Lärm-/Sichtschutz erfüllt); Baumaßnahmen im Bereich heutiger Marktplatz, dreieckiger Parkplatz sowie geringfügig um Kirche
- Erhalt Gehölze an Parkstraße als Kulisse (Sichtschutz-/Identifikationsfunktion) und entlang Fluchtdächer oder schwach geneigter Dächer zur Niederschlagsrückhaltung
- Entwicklung zentraler parkartiger Bereich im Norden umgeben von Wohnbebauung und östlich Sporthallen-Kulturkomplex; Aufnahme/Rückhaltung von Niederschlagswasser; tw. Erhalt von Bäumen außerhalb der Tiefgarage möglich
- gärtnerische Gestaltung Freireiche der Wohn- und gemischt genutzten Bebauungen; extensive Begrünung Flachdächer oder schwach geneigter Dächer zur Niederschlagsrückhaltung
- Begrünung Stell-/Parkplätze an der 3-fach Sporthalle zwecks Schattenwurf/Reduzierung Oberflächenaufheizung; Berücksichtigung geeigneter Baumarten (Platzverhältnisse, Standortbedingungen; GALK-Liste)
- Erhalt/Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen/-reihen, Solitärgehölzen etc. zur Gliederung Freiflächen, Lenkung von Blickachsen, Hervorhebung Wegebeziehungen mittels strotzender/ klimafeiler Laubgehölzarten (Großstammförmigkeit/ Wuchsförmigkeit, Insektenfreundlichkeit) abgestimmt auf im Siedlungsbereich oftmals besonderen Standortverhältnissen (Zukunftsbau/Klimabaum)
- bei Satteldachgebäuden Versicherung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzonen/Mulden außerhalb von Tiefgaragen; ansonsten Prüfung Anschluss an RW-Kanal
- parkartiger Bereich (außerhalb Tiefgarage) sowie zentraler Marktplatz können bei Starkregenereignissen Niederschläge aufnehmen und kurze Zeit zurückhalten
- Energieversorgung als Möglichkeit: Solardächer (z.B. auf 3-fach Sporthalle), BHKW/Kraft-Wärme-Koppelung (Biosgas/Brennstoffzellenheizung, Erdwärme, Sole/Wasser-Wärmepumpe; alternativ Negativhaus-/Plusenergiehausstandard (jedoch mit erheblich höheren Baukosten verbunden)
- Reduzierung Oberflächenaufheizung durch geschickte Materialauswahl z.B. der Befestigung von Platzbereichen/Fahrbahnen, Stell-/Parkplätzen, Bevorzugung heller Materialien wegen hohem Rückstrahlvermögen; Vermeidung Asphalt/Bitumen; Nutzung versickerungsfähiger Pflaster
- Stellplätze nördlich 3-fach Sporthalle/Besucherstellplätze bei nördlichen Mehrfamilienhäusern Befestigung mit Rasengittersteinen; wenn möglich auch bei öffentlichen Parkplätzen bei Neuanlage

Begrünung Tiefgaragen (sofern keine Überlagerung mit Verkehrsflächen) und Lärmschutzwand; je nach Architektur Vertikalgrün am Sporthallen-Kulturkomplex (Berücksichtigung Bewässerungssystem)

Gründach (extensive Dachbegrünung) bei 2-fach Sporthalle und Dachgarten beim Kulturtrakt

Plangrundlagen
(Open data; abgerufen 09 / 2021)
+ ALKIS-Daten (Shape-Daten)
+ Höhenlinien DGK5
+ Luftbilder (Baumbestand in ungefilterter Lage digitalisiert)
+ Koordinatensystem
ETRS 89/UTM (ESPG-Code: 25832) 32N6
+ Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 2016)

LANGE
Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan | Dipl.-Ing. Gregor Stanilowski

Hauptstadt:
Carl-Peschken-Straße 12 | 47441 Moers
Tel.: 02841.7905 0 | Fax: 02841.7905 55
E-Mail: info@langegb.de