

## Themenkarte Nutzungszonierung (von Nord nach Süd) / Entwurfsidee

- + Neuanlage Straßenverkehrsflächen mit neuer nördlicher Erschließungsstraße und Erweiterung der Von-Arnim-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 halböffentlich ausgebildet 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 Helleter 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 Nutzungszonierung, insbesondere des Markt- und Kirchplatzes sowie des Verbindungsstücks zwischen diesen Plätzen ist unabhängig von vorhandenen Liegenschafts-/Flurstücksgrenzen dargestellt.

### Bilanzierung

Nutzung	in m <sup>2</sup>
Wohnen	9.348
Gemischte Nutzungen	11.228
Grünflächen	6.468
Sporthallen-/Kulturkomplex	6.605
Kirche	3.065
Plätze	8.761
Straßenflächen	13.457
<b>gesamt beplante Fläche</b>	<b>58.932</b>

## Themenkarte Erschließung / Ruhender Verkehr

- + neue nördliche Erschließung/Erweiterung Von-Arnim-Straße (8,5 m, Mischfläche), Anlage öffentlicher Parkplätze/Baumpflanzungen; Erschließung Doppelhäuser über neue Erschließung; weiterer Verlauf Von-Arnim-Straße Einrichtungsverkehr
- + Tiefgaragenzufahrt für 8 Mehrfamilienhäuser von neuer Erschließung (Erhaltung Gehölzbestand Parkstraße als Kulisse); Großgarage mit 8,5 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 Höhensprung östlich der 2-fach Sporthalle durch Treppenanlage; Lenkung von Fußgängern Richtung Hauptstraße
- + zentraler neuer Marktplatz (ca. 3.000 m<sup>2</sup> 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 Bikesharingstationen, sonstige Fahrradabstellung, Abfallcontainer (Unterflur)
- + 11 öffentliche Parkplätze (davon 4 Behindertenstellplätze (3,5 x 5 m)) südlich Sporthallen-/Kulturkomplex
- + 64 Stellplätze westlich der geplanten 3-fach Sporthalle, An- und Abfahrt über Helleter Feldchen
- + nördliche rückwärtige 6,5 m breite Erschließung Sporthallen-/Kulturkomplex (Belieferung/Rettungsweg); Zufahrt von der Parkstraße/Abfahrt über die Stellplatzanlage und Helleter Feldchen (Regelung mit Schrankenanlage)
- + Neuordnung Kreuzungssituation Parkstraße/Helleter Feldchen, Verkehrsentschleunigung; Querungshilfen (heller Asphalt/Pflaster) Höhe rückwärtige Zufahrt Sporthallen-/Kulturkomplex für Bewohner des Seniorenhauses Serafine
- + zentrale Tiefgarage für die gemischt genutzte Bebauung zwischen Helleter Feldchen und Hauptstraße; Zufahrt vom Helleter 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 Fahrbahnbegrenzungslinien, 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 (Würselener Jungenspiele/Sommerkirmes) Aufstellung 1 Festzelt (15 x 30 m), 6 Schaustellerbuden/Stände für Getränke/Speisen, 1 Autoscooter und 1 Kinderkarussell; Erweiterung Platzfläche durch versenkbare Poller; ggf. Nutzung kleiner Platz mit Wasserspiel zur Aufstellung weiterer Schaustellerbuden/Stände

## Themenkarte Bebauung

- + **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, Helleter Feldchen 44 und 46 sowie Parkstraße 1) und ergänzende neue Bebauung mit gemischten Nutzungen; herausspringender Kulturtrakt mit 3 Vollgeschossen, OKFE der beiden Hallen 184,00 m ü.NHN; OK 3-fach Halle 198,00 m ü. NHN; OK 2-fach Halle 193,00 m ü. NHN; der Gerätetrakt der 3-fach Sporthalle (im Westen) liegt unterhalb der GOK, oberirdisch befinden sich Stellplätze
- + **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 Helleter Feldchen, max. 20 Wohnungen
- + **ergänzende Bebauung südlich des Sporthallen-/Kulturkomplexes sowie um den kleinen Platz mit Wasserspiel**  
im Übergang zur Reihenhausbauung 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 Grün / Klima / Wasser

### + Ziel Klimaneutralität der Planung

- + Rückbau Wälle/Entnahme Gehölze um Sportplätze (sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Notwendigkeit Lärm-/Sichtschutz entfällt); Baumentnahmen im Bereich heutiger Marktplatz, dreieckiger Parkplatz sowie geringfügig um Kirche
- + Erhalt Gehölze an Parkstraße als Kulisse (Sichtschutz-/Identifikationsfunktion) und entlang Verbindung zwischen kleinem Platz und Hauptstraße bis Kirche
- + 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 Freibereiche 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, Solitärgebüsch etc. zur Gliederung Freiflächen, Lenkung von Blickachsen, Hervorhebung Wegebeziehungen mittels stresstoleranter/klimafester Laubgehölzarten (Größenstaffelung/ Wuchsform, Blühaspekt, Insektenfreundlichkeit) abgestimmt auf im Siedlungsbereich oftmals besonderen Standortverhältnissen (Zukunftsbaum/Klimabaum)
- + bei Satteldachgebäuden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone/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 (Biogas)/Brennstoffzellenheizung, Erdwärme, Sole/Wasser-Wärmepumpe; alternativ Negativhaus-/Plusenergiehausstandard (jedoch mit erheblich höheren Baukosten verbunden)
- + Reduzierung Oberflächenerwärmung durch geschickte Materialauswahl z.B. der Befestigung von Platzbereichen/Fahrflächen, Stell-/Parkplätzen, Bevorzugung heller Materialien wegen hohem Rückstrahlvermögen; Vermeidung Asphalt/Bitumen; Nutzung versickerungsfähiges 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 ungefährrer Lage digitalisiert)

+ Koordinatensystem

ETRS 89/ UTM (ESPG-Code: 25832) 32N6

+ Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 2016)