

ERLÄUTERUNGEN zum Konzept (Stegreifentwurf) Würselen-Broichweiden-Mitte

Nach Auswertung der über Open Data heruntergeladenen Daten (ABK, DGK 5 mit Höhenlinien, ALKIS, Luftbilder), den zur Verfügung gestellten Daten zum Baumbestand, der eigenen Ortsbegehung vom 01.09.2021 sowie der Nutzung von Google Earth kann die Entwurfsidee des Ingenieur- und Planungsbüros LANGE GbR und die Zonierung der Nutzungen im Plangebiet, wie folgt beschrieben werden:

1. Im Norden des zu beplanenden Bereichs Thema Wohnen im parkartigen Umfeld

- + Anordnung von 8 punktförmigen Mehrfamilienhäusern ((MFH) mit Flachdach oder schwachgeneigtem Dach mit Dachbegrünung); davon 4 MFH (3 Vollgeschosse (VG) + zurückspringendes Geschoss; 14 m relative Höhe) an der Parkstraße, 2 MFH (3 VG + zurückspringendes Geschoss; 14 m relative Höhe) südlich einer neuen von der Parkstraße nach Westen abzweigenden 8,5 m breiten Erschließungsstraße und 2 MFH (2 VG + zurückspringendes Geschoss; 11 m relative Höhe) an der auf 8,5 m erweiterten vorhandenen Von-Arnim-Straße; insgesamt 84 Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnungsbau, ggf. auch seniorengerechtes Wohnen in Ergänzung zum benachbarten Seniorenhaus Serafine); Rücknahme der begrünten Wälle, da Wohnnutzung angrenzend an Wohnnutzung keinen Lärmschutz benötigt und dem Optimierungsgrundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ Rechnung getragen werden soll
- + Tiefgaragenzufahrt für Großgarage von der neuen Erschließungsstraße (Stellplatzschlüssel 1,5 Stellplätze/Wohnung); private Besucherstellplätze und öffentliche Parkplätze mit Begrünung entlang der neuen Erschließungsstraße, Von-Arnim-Straße und Parkstraße
- + Private Freibereiche um die MFH; Dachbegrünung MFH-Dächer
- + Zentrale Entwicklung eines öffentlichen parkartigen Bereiches mit Wegen, die an umgebende Straßen anbinden (tw. über privater Tiefgarage; Wege stellen auch den Brandschutz und Aufstellflächen für die Feuerwehr sicher); Möglichkeiten des Kleinkinderspiels, Spiel-/Aufenthalt Kinder/Jugendliche und eines Outdoor-Fitness-Bereiches für alle Altersgruppen (5.042 m²); Fortführung des parkartigen Bereiches entlang der Parkstraße mit Treffpunktmöglichkeiten, Boule und Brettspielen (1.425 m²; in Zuordnung zum Seniorenhaus Serafine); im Süden rückwärtige Zufahrt des Sporthallen-/Kulturkomplexes
- + Parkartiger Bereich hat Bedeutung für die Nah- und Feierabenderholung der angrenzenden Wohngebiete (derzeit keine Angebote), Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt

2. Zentrales Plangebiet Sporthallen-/Kulturkomplexes mit zentralem Marktplatz

- + Positionierung Sporthallen- (3-fach und 2-fach Halle)/Kulturkomplex zentral im Plangebiet; im Westen 3-fach Halle mit Energiedach (westlicher Gerätetrakt unterirdisch mit überlagernden Stellplätzen) und im Osten 2-fach-Halle mit begrüntem Dach; mittiger hervorspringender Kulturkomplex mit 3 VG und Flachdach als Bindeglied zwischen den Hallen markiert den Zugangsbereich des Gebäudekomplexes (Nutzung als Eingangsbereich, Gastronomie, Versammlungs-/Veranstaltungsräume auch zur Nutzung durch Vereine, ggf. Ersatz für Pfarrheim); Höhenlage und Gebäudehöhen gemäß Einschrieb und Schnitt; während Bau des Sporthallen-/Kulturkomplexes kann vorhandene 3-fach Sporthalle weitergenutzt werden
- + Erschließung des Sporthallen-/Kulturkomplexes über Helleter Feldchen, zentraler Marktplatz und im Norden über eine gesonderte Zufahrt von der Parkstraße (Brandschutz, Anlieferung, Zugang zum öffentlichen parkartigen Bereich)
- + Im Westen der 3-fach Sporthalle Nachweis von 64 Stellplätzen mit E-Ladestellen (zur angrenzenden Wohnbebauung begrünte Lärmschutzwand) sowie im Süden vorgelagert 11 öffentliche Parkplätze (davon 4 Behindertenparkplätze)
- + Im Süden dem Sporthallen-/Kulturkomplex vorgelagert Fahrradabstellmöglichkeiten/Möglichkeit Bikesharing-Station
- + Sporthallen-/Kulturkomplex, südlich anschließende ergänzende Bebauung gemischter Nutzung und Gebäudebestand bilden Raumkanten für zentralen Platzbereich (Nachweis von 86 öffentlichen Parkplätze), Platznutzung für Jungenspiele (Zelte, Fahrgeschäfte, Schaustellerbuden; ca. 3.000 m² Nutzfläche), Wochenmarkt, Festplatz; Verkehrslenkung randlich des Platzes durch Poller markiert, E-Ladestellen, Möglichkeit Carsharing-Station

3. Übergang zwischen Sporthallen-/Kulturkomplex/zentraler Platzbereich und der Kirche

- + Gemischte Nutzungen um einen kleinen Platzbereich: Angebot für die Ansiedlung von Läden, Dienstleistungen (z.B. Fahrradservicestation) und/oder Gastronomie im Erdgeschoss; Mietwohnungen ab dem 1. OG; 2 bis 3 VG mit Dachausbau (Höhenstaffelung im Übergang zu den Reihenhäusern 2 VG mit Dachausbau; relative Höhen wie unter 1.); fahrbare Erschließung nur über Helleter Feldchen mit Tiefgarage (Größe der Tiefgarage in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzungen und Stellplatzbedarf variabel, im Plan nur beispielhaft)
- + Platzbereich mit Wasserspiel als Aufenthaltsfläche und Möglichkeit für Außengastronomie, ergänzende Möglichkeiten zur Aufstellung von Schaustellerbuden (Jungenspiele); fuß-/radläufige Verbindung Richtung Hauptstraße/Kirche (Befahrung nur für Nutzer Tiefgarage der Sparkasse)

4. Südwestlich Seniorenhaus Serafine

- + Angebot zur Bebauung mit Wohngebäuden mit Tiefgarage (2 bis 3 VG mit zurückspringendem Geschoss; Flachdach mit Dachbegrünung; relative Höhen wie unter 1.); Stellplatzschlüssel 1,5 Stellplätze/Wohnung; maximal 20 Wohnungen
- + Neuordnung der Kreuzungssituation Parkstraße/Helleter Feldchen;

5. Übergang Hauptstraße/Kirche

- + Verlegung der Einmündung Luciastraße (Mischfläche) in die Hauptstraße zur Schaffung eines erhöhten kleineren Platzbereiches vor der Bäckerei Moss (Möglichkeit zur Außengastronomie); Optimierung der Kreuzungssituation
- + Entschleunigung des Verkehrs durch Aufhebung der Fahrbahnbegrenzungslinien, Neuordnung und platzartige Gestaltung zwischen den Raumkanten der Bestandsbebauung einschließlich Sparkasse; ggf. auf der Hauptstraße Markierung von Fahrradverfügungstreifen
- + Markierung der Querungshilfen durch z.B. farbigen Asphalt oder Pflaster, Erhalt der Ampel, jedoch Verzicht auf gesonderten Linksabbieger; Tempo 15/20 km/h/Schrittgeschwindigkeit

6. Begrünung/Klimaschutz

- + Weitgehender Erhalt der Grünkulisse entlang der Parkstraße, um die Kirche, an der Droste-Hülshoff-Straße und südlich der Sparkasse; stellenweise Erhalt von Einzelbäumen; ansonsten Baumpflanzungen zur Fassung des neuen Marktplatzes, Eingrünung des Sporthallen-/Kulturkomplexes und Begrünung des neuen parkartigen Bereiches, der Stellplatzanlage und der Von-Arnim-Straße/neue Erschließungsstraße
- + Begrünung der Lärmschutzwand zur angrenzenden Wohnbebauung; je nach Architektur Vertikalgrün im Bereich des Sporthallen-/Kulturkomplexes; Begrünung der Stell-/ Parkplätze zwecks Schattenwurf/Reduzierung der Oberflächenaufheizung und Berücksichtigung geeigneter Baumarten (Platzverhältnisse, Standortbedingungen; GALK-Liste)
- + Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen/ -reihen, Solitärgebüsch etc. zur Gliederung der Freiflächen, Lenkung von Blickachsen, Hervorhebung Wegebeziehungen unter Verwendung von stresstoleranten/ klimafesten Laubgehölzarten (Größenstaffelung/Wuchsform, Blühaspekt, Insektenfreundlichkeit), die mit der Veränderung des Klimas (Witterungsextreme: Sturmereignisse, sommerliche Hitze- und Dürreperioden) und mit den im Siedlungsbereich oftmals besonderen Standortverhältnissen zurecht kommen (Zukunftsbaum/Klimabaum)
- + Gründächer (extensive Dachbegrünung) bei Flachdächern oder schwach geneigten Dächern; Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der geneigten Dächer über die belebte Bodenzone/Mulden unter Berücksichtigung der Tiefgaragen; Parkartiger Bereich sowie zentraler Marktplatz können bei Starkregenereignissen Niederschläge aufnehmen und kurze Zeit zurückhalten
- + Energieversorgung: Solardächer (ggf. in Kombination mit Gründächern bei Flachdächern oder schwach geneigten Dächern); BHKW/Kraft-Wärme-Koppelung (Biogas)/Brennstoffzellenheizung, Erdwärme; Alternativ Negativhaus-/Plusenergiehausstandard
- + Minderung Oberflächenerwärmung durch helle Materialien; versickerungsfähiges Pflaster/Rasengittersteine
- + Ziel Klimaneutralität der Planung