Städtebauliches Konzept (Stegreifentwurf) für Broichweiden - Würselen - Mitte

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

+ 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.

B i l a n z i e r u n g

Nutzung	in m²
Wohnen	9.348
Gemischte Nutzungen	11.228
Grünflächen	6.468
Sporthallen-/Kulturkomplex	6.605
Kirche	3.065
Plätze	8.761
Straßenflächen	13.457
gesamt beplante Fläche	58.932

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

+ 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 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 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 Fahrradverfügungsstreifen; 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

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

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, 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

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

+ 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, Solitärgebüschen 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 ungefährer 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 Stanislowski
HAUPTSITZ:
Carl-Peschken-Straße 12 | 47441 Moers
Tel.: 02841.7905 0 | FAX: 02841.7905 55
E-Mail: info@langegbr.de