

Neues Wohnen im Niersenbruch südlich des Kranichwegs

Dokumentation Rahmenplanung

New Architekten | Oktober 2022



Verfasser

New Architekten GbR
Eigelstein 99
50668 Köln
www.newnew.eu

Auftraggeber

Stadt Kamp-Lintfort
Am Rathaus 2
47475 Kamp-Lintfort
www.kamp-lintfort.de

Vivawest Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen
www.vivawest.de

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Rahmenplanung für die Erweiterung des Wohngebiets Niersenbruch in Kamp-Lintfort. Grundlage für die Erarbeitung dieser Rahmenplanung ist das aus einer Mehrfachbeauftragung im Jahr 2021 hervorgegangene Konzept von New Architekten.

Auftraggeber für die Planung sind das Stadtplanungsamt der Stadt Kamp-Lintfort und die Vivawest Wohnen GmbH. Die Bearbeitung erfolgte in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, dem Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie dem Gestaltungsbeirat.

Diese Dokumentation gliedert sich in drei Teile: Teil 1 bildet den ausgewählten Beitrag der Mehrfachbeauftragung ab, Teil 2 zeigt die Überarbeitung zum Rahmenplan sowie übergeordnete konzeptionelle Überlegungen zum Gebiet, Teil 3 beinhaltet Gestaltungsvorgaben zu den verschiedenen Teilgebieten des Betrachtungsraums.

Inhalt

1	Ausgangslage - Zielsetzung und Entwurf Mehrfachbeauftragung	S. 6
2	Rahmenplanung	S. 8
	> Städtebauliches Leitbild	
	> Zentrale Grünräume	
	> Nachhaltigkeit	
	> Geflecht von Nachbarschaften	
	> Erschließung und Verkehr	
	> Bebauungstypen / Baufelder	
3	Farbkonzept und Gestaltungsempfehlungen	S. 16
4	Baufelder	S. 22
5	Daten- und Flächenübersicht	S. 40
6	Anlagen	S. 41
	> Auszug Juryprotokoll Mehrfachbeauftragung	
	> Beitrag zur Mehrfachbeauftragung 2021	

1

Ausgangslage - Zielsetzung und Entwurf Mehrfachbeauftragung

Der Bereich südlich des Kranichwegs im Kamp-Lintforter Stadtteil Niersenbruch wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund seiner Größe und Lage bietet das Areal Potenzial für neue Nutzungen.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt ist weiterhin groß. Auf der Suche nach neuen Entwicklungsflächen wurde, neben weiteren Potenzialstandorten, auch das Gebiet im Niersenbruch - zwischen Kranichweg, Wiesenbruchstraße, Saalhoffer Straße und nördlicher Bebauung der Fasanenstraße - als Entwicklungsgebiet identifiziert. Das Areal hat eine Größe von ca. 7,5 ha und eignet sich aufgrund seiner Umgebung in gewachsener Ortslage und seiner Nähe zum Stadtkern sehr gut, um hier ein neues Wohngebiet zu realisieren. In direkter Nachbarschaft befinden sich eine Grundschule, Kitas und ein kleines Ortszentrum. Im Westen, Norden und Osten grenzt der Stadtteil Niersenbruch mit seinen bebauten Siedlungsbereichen unmittelbar an den Landschaftsraum an Wälder, landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Golfplatz. Dieser Standort weist damit schon heute eine hohe Wohnumfeldqualität auf.

Mit der Entwicklung des Standortes verfolgt die Stadt die Realisierung eines zukunftsfähigen Wohngebietes für unterschiedliche Zielgruppen. Ebenso soll die Freiraumqualität des Geländes optimiert und damit das Entwicklungspotenzial der Fläche bestmöglich ausgeschöpft werden.

Das Gelände befindet sich u.a. im Eigentum der Stadt sowie der Wohnungsbaugesellschaft Vivawest Wohnen. Die Eigentümer möchten die Realisierung des Wohngebietes gemeinsam in Angriff nehmen und haben sich zur Findung eines geeigneten Baukonzeptes für das Verfahren einer Mehrfachbeauftragung mit drei beteiligten Planungsbüros entschieden. Im Rahmen dieser Mehrfachbeauftragung wurde das Konzept des Kölner Büros New Architekten durch eine Fachjury ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Ergebnis dieser Weiterbearbeitung ist die hier vorliegende Rahmenplanung, welche die Grundlage für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes darstellt.

Für den Planungsraum wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das auch dem Klimaschutzgedanken Rechnung trägt. Die Ziele, die für das Wohnen unter dem Leitziel „Ein neues Zuhause“ im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 formuliert wurden, finden auf der Fläche im Niersenbruch Anwendung. Entsprechend wird hier auf die Qualität des Wohnumfeldes höchster Wert gelegt. Dabei ist eine kinder- und behindertengerechte Planung als Selbstverständlichkeit zu verstehen. Im Fokus stehen die Förderung vielfältiger und lebendiger Nachbarschaften, die Schaffung von öffentlichen Räumen mit

Aufenthaltsqualität sowie die Förderung gemischter Quartiere mit kurzen Wegen in die freie Landschaft und in die innerstädtischen Grünzüge.

Bearbeitungszeitraum der Mehrfachbeauftragung war Juli bis Oktober 2021. Die Überarbeitung zur vorliegenden Rahmenplanung erfolgte von November 2021 bis Oktober 2022.

Anlagen:

- > Entwurfbeitrag Mehrfachbeauftragung New Architekten
- > Auszug aus dem Beurteilungsprotokoll zur Mehrfachbeauftragung

Planungsgebiet mit erhaltenswertem Baumbestand



2

Rahmenplanung

Auf Grundlage des aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Entwurfs wurde die Planung vertieft und zum Rahmenplan weiterentwickelt. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort, vertreten durch das Stadtplanungsamt, das Tiefbau- und Grünflächenamt, das Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing und der Vivawest Wohnen als Miteigentümerin der Flächen im Plangebiet. Die Anregungen des Preisgerichts wurden dabei aufgegriffen und die Weiterentwicklung durch den Gestaltungsbeirat begleitet.

Städtebauliches Leitbild: Neues Wohnen im Niersenbruch

Im Zuge der Ortsrandarrondierung entsteht im Planungsgebiet, südlich des Kranichwegs und zwischen Wiesenbruchstraße und Saalhofer Straße, ein neues Wohnquartier. Geprägt ist der Standort durch die für die Region typische Kulturlandschaft. Unmittelbar vor der Tür beginnt ein engmaschiges Radwegenetz. Der nahe gelegene Golfplatz und ein Reiterhof sind besondere Merkmale des hohen Freizeitwertes in diesem Natur- und Kulturraum.

Die Planung rückt den wertvollen und erhaltenswerten Baumbestand ins Zentrum der Aufmerksamkeit und strebt so die Weiterentwicklung und historische Verankerung des neuen Ortsbildes an. Das Plangebiet soll sich dabei klar als eigenes Viertel und zeitgemäßes Wohngebiet darstellen, gleichzeitig spielen auch die Schnittstellen zur Umgebung eine wichtige Rolle.



Übersicht Rahmenplan „Neues Wohnen im Niersenbruch“



Schwarzplan Niersenbruch mit geplanter Neubebauung

Zentrale Grünräume

Flora und Fauna mitten im Quartier

Zwei zentrale Grünflächen mit einer Breite von 20 m (Frischluftkorridor ca. 40 m Breite inkl. Erschließungsflächen und Vorgärten) und 160 m bzw. 180 m Länge sind entlang der existierenden Baumstrukturen angeordnet. Neben dem Erhalt ausgewählter und besonders wertvoller Bäume werden diese Bereiche als naturnahe Freibereiche weiterentwickelt. Es werden hier Flächen mit hoher Biodiversität angeboten, die ergänzt werden durch Verweilflächen. Die Grünräume gliedern das Gebiet in unterschiedliche Teilgebiete und wirken gleichzeitig als verbindende und Identifikation stiftende Freiräume, die zum Austausch und zum Spaziergang einladen.

Im südlichen Bereich, am Übergang zu den Kindertagesstätten, befindet sich der geplante öffentliche Spielplatz mit einer Größe von rund 1.100 m². Mit den genannten Kindertagesstätten ist der Spielplatz autofrei über einen Fuß- und Radweg verbunden.

Geflecht von Nachbarschaften

Vernetzung und Geborgenheit

Innerhalb des Quartiers entstehen verschiedene Teilgebiete und unterschiedliche Adressen, welche jedoch allesamt an die zentralen Grünachsen anbinden. Einerseits werden die nachbarschaftlichen Beziehungen durch diese Kleinmaßstäblichkeit gestärkt, andererseits entsteht Austausch durch die fließenden Übergänge dieser Teilräume. Die verschiedenen Nachbarschaften bieten jeweils unterschiedliche Schwerpunkte und Qualitäten des Wohnens ab, zum Beispiel Geschosswohnungsbau im Osten und freistehende Einfamilienhäuser im westlichen Anschlussbereich an die bestehenden Siedlungsbereiche des Niersenbruchs.

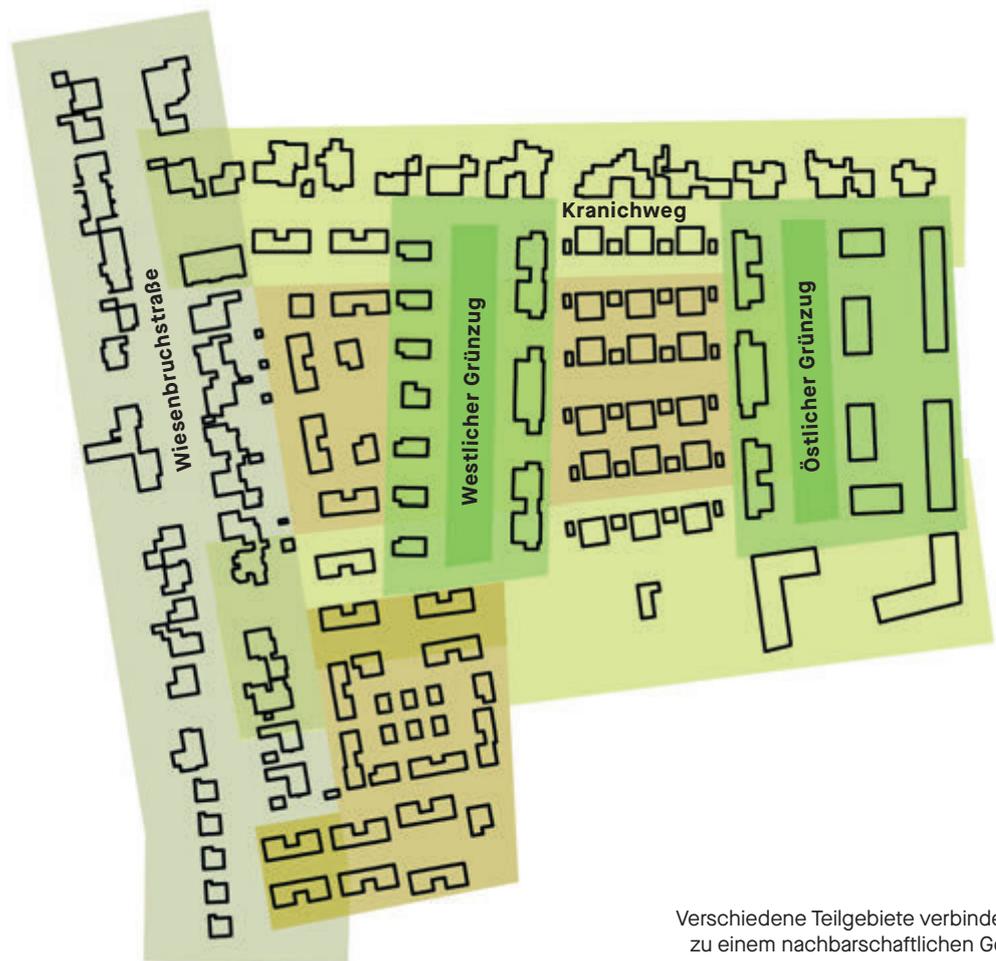
Nachhaltigkeit

Im Einklang mit der Natur

Um dem zeitgemäßen Anspruch an ein besonders nachhaltiges und ressourcenschonendes Wohngebiet gerecht zu werden, ist eine Vielzahl von Maßnahmen bereits in der Grundkonzeption berücksichtigt. Zum Beispiel ein möglichst geringer Versiegelungsgrad (natürliche Regulation des Mikroklimas), die Pflanzung zahlreicher Bäume im Straßenraum (Verhinderung von Überhitzung im Sommer), ein komfortabler Anschluss an das örtliche Fuß- und Radwegenetz (kurze Wege und Reduzierung des PKW-Verkehrs) sowie die Berücksichtigung von Photovoltaik und Gründächern in größtmöglichem Umfang.



Zentrale Grünzüge und Spielplatz
im Kontext der Neubebauung



Verschiedene Teilgebiete verbinden sich
zu einem nachbarschaftlichen Geflecht

Erschließung

Mischverkehr und Begegnung

Das öffentliche Wegenetz des gesamten Planungsgebiets wird im Sinne der Barrierefreiheit schwellenlos ausgebildet mit Priorisierung für den Fußgänger- und Radverkehr.

Die ringartige Anlage des Erschließungssystems erlaubt vielfältige Wegeverbindungen, einerseits zur Vernetzung, andererseits auch um ein attraktives Gebiet für Aufenthalt und Spaziergänge anzubieten. Die Wege unterscheiden sich durch ihre Breite in Wohnstraßen (8,50 m), Wohnwege (6,0 m) sowie Fuß- und Radwege (3,0 m).

Durch Baumpflanzungen und die Anordnung von Besucherstellplätzen im Straßenquerschnitt wird der Verkehr auf selbstverständliche Weise beruhigt.

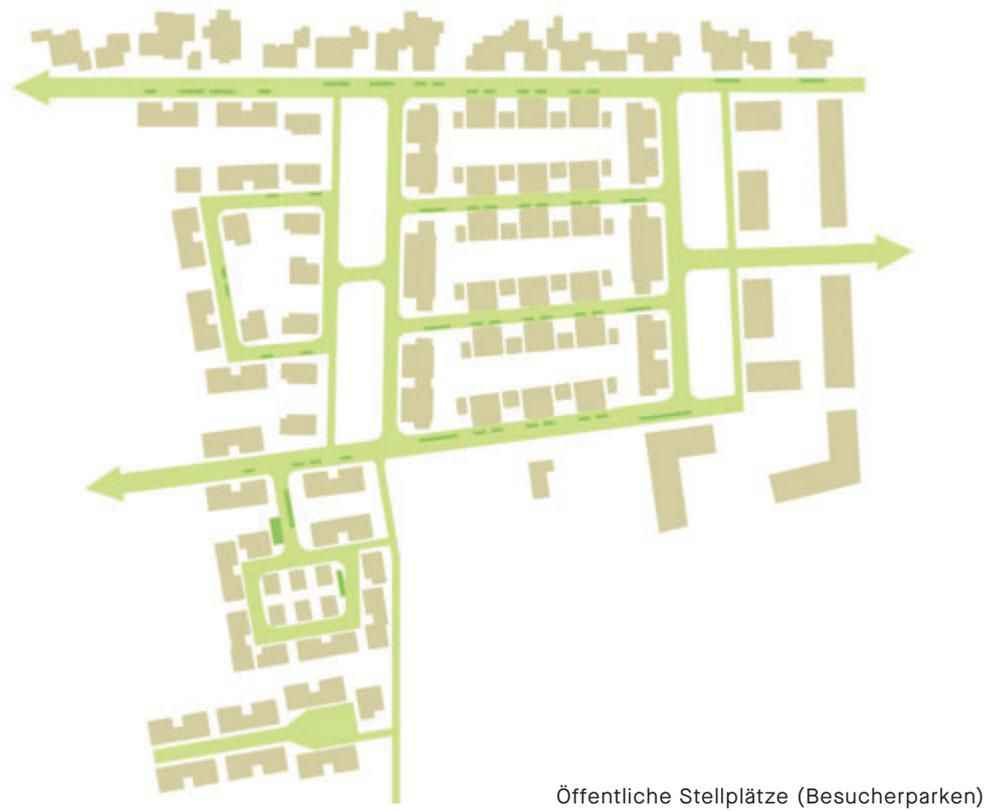
Die drei Zufahrten ins Quartier, im Nordwesten und Südwesten des Planungsgebietes von der Wiesenbruchstraße sowie östlich von der Saalhoffer Straße, erhalten durch unterschiedliche Baumpflanzungen eine jeweils eigene und wiedererkennbare Gestaltung und erzeugen so eine gewisse Portalwirkung in das neue Gebiet.

Ruhender Verkehr

Angebotsvielfalt

Das Parken am Haus ist, bis auf wenige Ausnahmen, in allen Bereichen grundsätzlich möglich. Das Parken für die Mehrfamilienhäuser im Bereich Saalhoffer Straße kann entweder gebündelt oberirdisch oder in Tiefgaragen erfolgen. Das Besucherparken erfolgt flächendeckend im Straßenraum auf markierten Flächen entlang der Wohnstraßen und -wege.

Die Anzahl der Stellplätze auf privatem Grund gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kamp-Lintfort beträgt 1 Stellplatz/Wohneinheit. Für das Besucherparken im öffentlichen Straßenraum stehen innerhalb des Planungsgebietes rund 70 Stellplätze zur Verfügung. Bei den geplanten ca. 220 Wohneinheiten bedeutet dies einen Schlüssel von etwa 35 % zusätzlicher Stellplätze für Besucher.



Bebauungstypen

Vielfältige Wohntypologien

Die Flächen des Neubaugebiets gehören aktuell im Wesentlichen der Stadt Kamp-Lintfort und der Vivawest Wohnen zu etwa gleichen Teilen. Die vorliegende Planung gliedert diese Flächen in mehrere Baufelder, auf denen eine Vielfalt unterschiedlicher Gebäudetypologien, vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnen, angeboten wird. Diese unterschiedlichen Typologien stellen ein breites Angebotsspektrum dar, um das Wohnen in einem nachhaltigen und lebendigen Quartier für verschiedenste Zielgruppen anzubieten.

Die Dichte der Bebauung bzw. Nutzung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der jeweils angrenzenden Straßenräume. Dies nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des Schallschutzes entlang der Saalhoffer Straße im Osten, wo dichtere Wohnformen und eine vergleichsweise geschlossene Bebauung angeordnet ist.

Die Vivawest Wohnen bietet auf den aktuell in ihrem Besitz befindlichen Flächen entsprechend ihrem Kerngeschäft eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern an. Dieses Angebot, welches sich überwiegend an junge Familien richtet, wird auf den zurzeit städtischen Flächen ergänzt durch mehrheitlich Einfamilienhäuser unterschiedlicher Größen und Grundstücksflächen.

Details zu den verschiedenen Teilgebieten werden im Kapitel „Baufelder“ (Seite 22) näher erläutert.

Übersicht Baufelder

(s. Übersichtsplan)

Teilgebiet 1a

Wohnhöfe Saalhoffer Straße
Reihenhäuser
(Vivawest)

Teilgebiet 1b

Wohnhöfe Saalhoffer Straße
Geschosswohnen
(Vivawest)

Teilgebiet 1c

Wohnhöfe Saalhoffer Straße
Geschosswohnen
(Stadt Kamp-Lintfort)

Teilgebiete 2

An den Grünzügen
Doppel- und Reihenhäuser
(Vivawest)

Teilgebiet 3

Doppelhaussiedlung
(Vivawest)

Teilgebiet 4

Giebelhäuser am Grünzug
(Stadt Kamp-Lintfort)

Teilgebiet 5

Einfamilienhausgebiet
(Stadt Kamp-Lintfort)

Teilgebiete 6

Quartierseingänge
(Stadt Kamp-Lintfort)

Teilgebiet 7

„Kleine Siedlung“
Einfamilienhäuser
(Stadt Kamp-Lintfort)

Teilgebiet 8

Einfamilienhäuser
Alternativnutzung Nahversorger
(Stadt Kamp-Lintfort)



Rahmenplan „Neues Wohnen im Niersenbruch“ mit verschiedenen Baufeldern



Eigentümer der Bauflächen

- Vivawest Wohnen
- Stadt Kamp-Lintfort

Übersicht Gebäudetypen

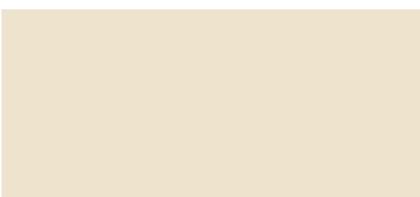
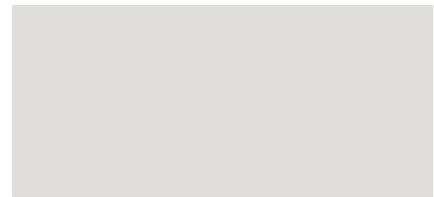
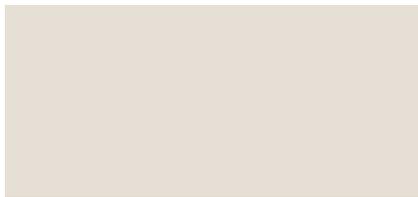
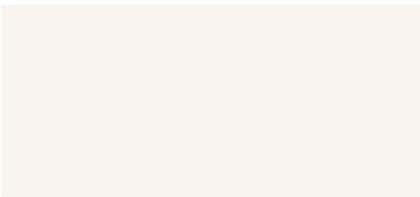
- Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Doppelhäuser
- Einfamilienhäuser

3

Farbkonzept und Gestaltungsempfehlungen

Farbkonzept Fassaden

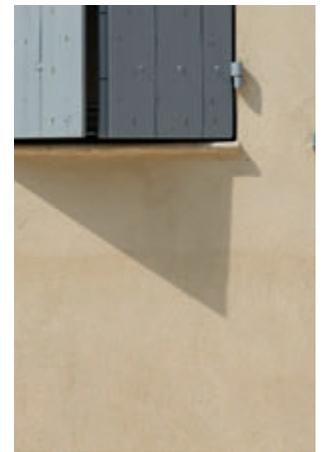
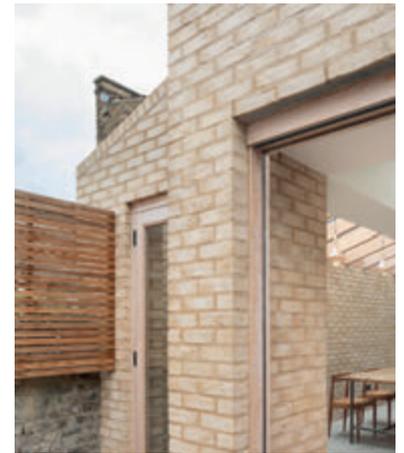
Augenfälligstes Merkmal der zusammenhängenden Gestaltung des Neubaugebietes ist ein übergeordnetes Farbkonzept, das einerseits den Zusammenhang der Bebauung verstärkt, andererseits auch Freiräume für den individuellen Ausdruck der einzelnen Neubaumaßnahmen bietet. Zum Einsatz kommen sollen verschiedene warme Beige-, Braun- und Grautöne, die im Gesamtbild eine hochwertige Anmutung widerspiegeln und sehr gut mit der in Zukunft zunehmenden Verwendung von Holz als Fassadenmaterial harmonisieren. Die unterhalb gezeigten Farben stellen eine beispielhafte Auswahl. Vermieden werden sollten zu helle oder kühl wirkende Farbtöne (z.B. Reinweiß oder bläuliche Grautöne) ebenso wie sehr dunkle Farben.



(Bsp. Pantone P 12)

(Bsp. Pantone P 13)

(Bsp. Pantone P 169)



Farbstimmung Beispielbilder

Farbkonzept Dachflächen

Um ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen, wird für alle Schrägdächer der Neubauten die Vorgabe einer grauen Farbgebung festgeschrieben. Diese kann sowohl durch Ziegel als auch durch Blechdeckungen abgebildet werden und harmoniert darüber hinaus gut mit der Farbgebung von Photovoltaikflächen.



(Bsp. Pantone P 169)



Gestaltungsempfehlungen

Um die gestalterische Qualität und insbesondere den Gestaltzusammenhang des öffentlichen Raums zu stärken, werden, neben den individualisierten Empfehlungen für die einzelnen Baufelder, folgende Maßnahmen als übergeordnete Gestaltungsregeln für das Gesamtquartier empfohlen.

Die einzelnen Baufelder in ihren jeweiligen Eigenheiten werden im anschließenden Kapitel „Baufelder“ steckbriefartig vorgestellt. Dort werden weitere, spezifische Empfehlungen zur Gestaltung der öffentlich wahrnehmbaren Teile von Architektur und privatem Außenraum genannt.

Gebäudeform

> Gebietsübergreifend wird auf Dachüberstände verzichtet, um den gestalterischen Zusammenhang und modernen Charakter des Gebiets zu stärken

> Vordächer sind zulässig bis zu einer Tiefe von 1,0 m

Fassadengestaltung

> Die Fassadengestaltung folgt dem übergeordneten Farbkonzept

> Fassadensockel in abweichender Struktur oder Farbe sind nur als Spritzschutz (bis H=40 cm) zulässig

Ergänzende, unverbindliche Anregungen:

> Hauseingangstüren sind im Rahmen des Farbkonzepts gestaltet

> Grundstücks-, Garten- und Garagentore sind in Einklang mit der Farbe der sonstigen Grundstückseinfriedung sowie der Fenster und Türen des Hauptgebäudes gestaltet

Vorgärten

> Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten (keine Schottergärten)

> Einfriedungen sind als Hecken auszuführen. Im Bereich von Vorgärten beträgt die Höhe der Hecken bis zu 1,00 m. Bei privaten Gärten, die an öffentliche Erschließungsräume angrenzen (z.B. Eckgrundstücke, ist die Höhe auf bis zu 2,00 m begrenzt.

> Nebenanlagen sind unzulässig bis auf Mülleinstell- und Wärmepumpenanlagen. Mülleinstell- und Wärmepumpenanlagen sind durch Hecken einzufassen.

> Nebenanlagen (z.B. Mülleinstellanlagen) nicht höher als 1,50 m

Ökologische Empfehlungen

> Nicht für den Aufenthalt genutzte Flachdächer sollten im größtmöglichen Umfang als Gründächer ausgeführt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden (inkl. Garagendächer)

> Die Versiegelung von Grundstücksflächen sollte minimiert werden, um einen möglichst großen Teil des Niederschlagswassers vor Ort ins Erdreich zu führen

4

Teilgebiet 1a

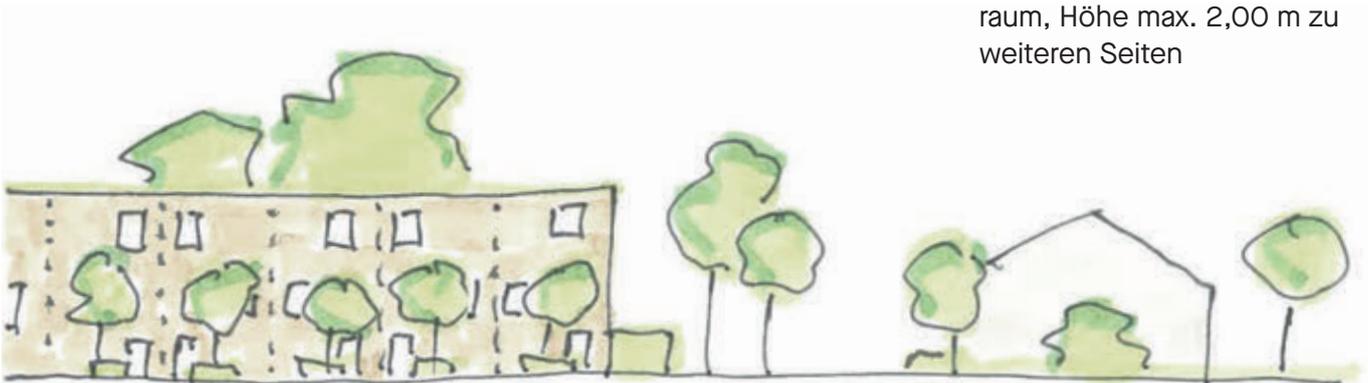
Wohnhöfe Saalhoffer Straße, Reihenhäuser (Flächen Vivawest Wohnen)

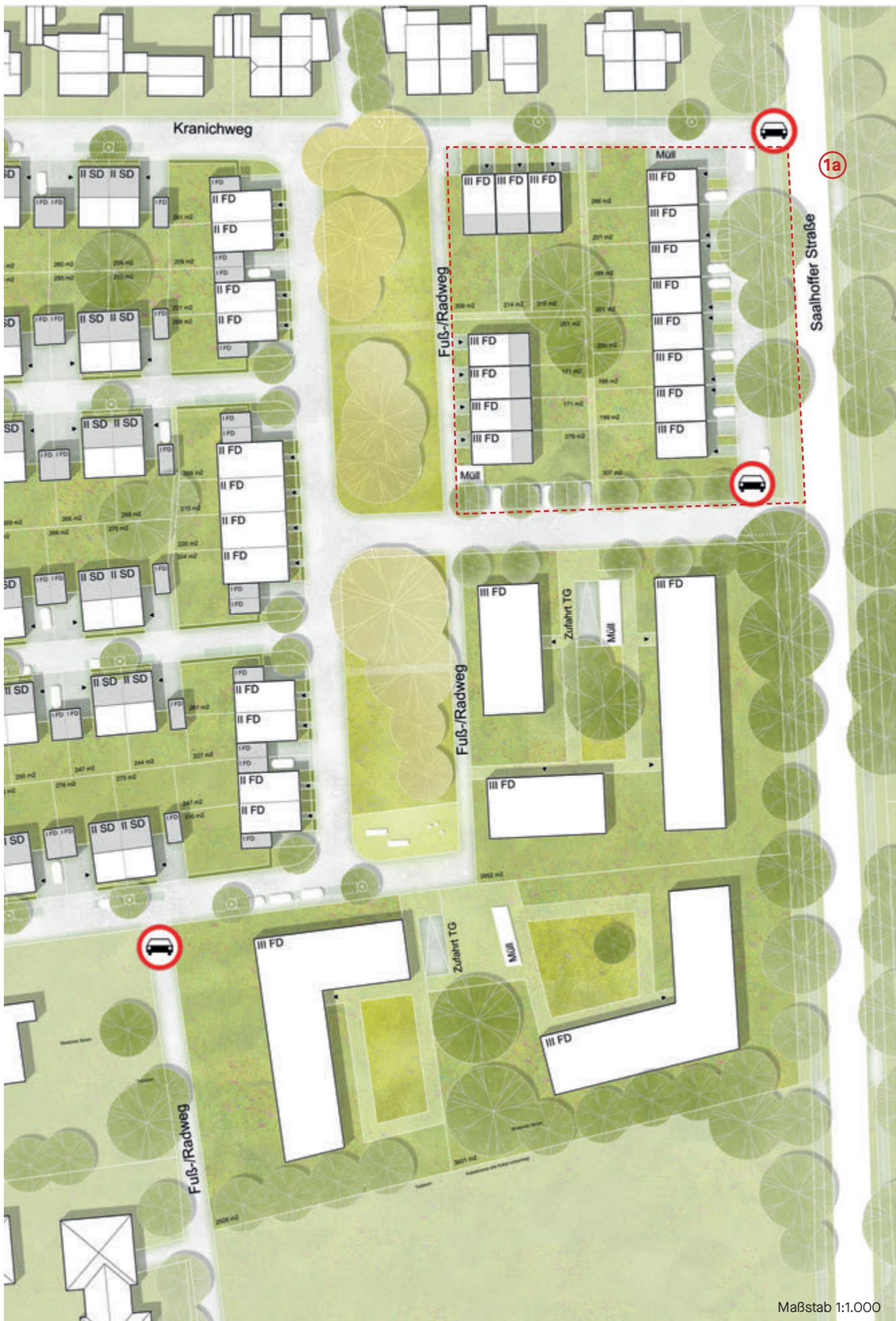
Die Hofstrukturen entlang der Saalhoffer Straßen nehmen in ihrer Maßstäblichkeit und Typologie Bezug auf die traditionellen Hofanlagen der Gegend. Durch die vergleichsweise geschlossene Anordnung bieten sie Schallschutz vom Verkehrslärm sowohl für das Hofinnere als auch für das sich westlich anschließende Quartier. Resultierend aus dieser Lärmschutzthematik bestehen gemäß Lärmschutzgutachten (Ingenieurbüro Dr. Knohl, 2021) erhöhte Anforderungen an die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen sowie von Freisitzen.

Der nördliche Wohnhof wird aus Reihenhäusern gebildet, die in ihrer Gesamtanordnung ein Rechteck bilden. Die Gärten orientieren sich nach innen und haben einen Nebenzugang in Form eines sogenannten Mistwegs. Die Vorgartentiefe variiert zwischen 3,00 m bei fußläufiger Erschließung, einer für Kamp-Lintfort typischen Tiefe, und 6,00 m welche sich aus der Tiefe eines üblichen Stellplatzes ableiten.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	III (kein zusätzliches Nichtvollgeschoss)
Grundstücksgößen:	ca. 170 - 330 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 70 m ²
Dachform:	Flachdach
Traufhöhe:	Einheitlich für Baufelder 1 a/b/c
Vorgartentiefe:	6,0 m bei Stellplätzen 3,0 m bei fußläufiger Erschließung, Bauflucht Baufelder 1 a/b/c
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept
Sonstiges:	> Keine auskragenden Balkone zur Saalhoffer Straße (Lärmschutz) > Müllsammel anl. zentral > Einfriedungen obligatorisch, Vorgabe Hecken, Höhe max. 1,00 m zum öffentlichen Straßen- raum, Höhe max. 2,00 m zu weiteren Seiten





Maßstab 1:1.000

Teilgebiete 1b 1c

Wohnhöfe Saalhoffer Straße, Geschosswohnen (Nördliche Teilfläche Vivawest Wohnen, südliche Teilfläche Stadt Kamp-Lintfort)

Die Hofstrukturen entlang der Saalhoffer Straßen nehmen in ihrer Maßstäblichkeit und Typologie Bezug auf die traditionellen Hofanlagen der Gegend. Durch die vergleichsweise geschlossene Anordnung bieten sie Schallschutz vom Verkehrslärm sowohl für das Hofinnere als auch für das sich westlich anschließende Quartier. Resultierend aus dieser Lärmschutzthematik bestehen gemäß Lärmschutzgutachten erhöhte Anforderungen an die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen sowie von Freisitzen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird Wert auf eine zusammenhängende Gestaltung der Blöcke gelegt. Im Inneren entstehen gemeinschaftlich genutzte, hochwertig gestaltete Flächen für Kinderspiel und sonstige Nutzung durch die Bewohner.

Bevorzugt wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Alternativ ist eine mögliche Anordnung oberirdisch in der nebenstehenden Alternativplanung dargestellt.

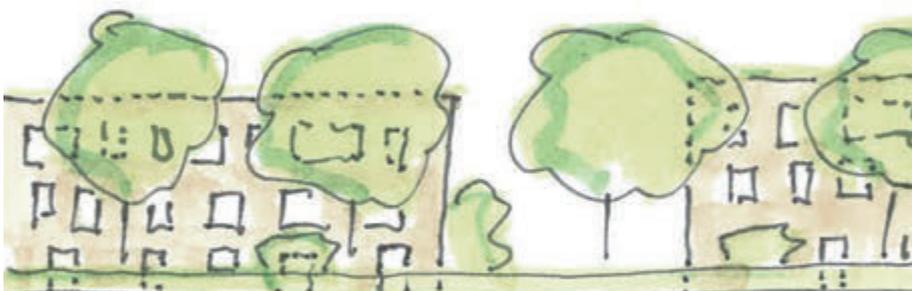
Im Bereich des südlichen Teilgrundstücks verlaufen übergeordnete Versorgungsleitungen, welche im Zuge der weiteren Planung zu beachten sind.

- > Anlage: Rahmenplan 1:500 inkl. Darstellung der Versorgungsleitungen
- > Anlage: Schallschutzgutachten

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	III (kein zusätzliches Nichtvollgeschoss)
Grundstücksgrößen:	Teilgebiet 1b: ca. 3.950 m ² Teilgebiet 1c: ca. 6.525 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	Teilgebiet 1b: ca. 1.190 m ² (Gesamtfläche) Teilgebiet 1c: ca. 1.470 m ² (Gesamtfläche)
Dachform:	Flachdach
Traufhöhe:	Einheitlich für Baufelder 1 a/b/c
Vorgartentiefe:	Verschieden, s. Plandarstellungen, Bauflucht Baufelder 1 a/b/c
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept

- | | |
|------------|--|
| Sonstiges: | <ul style="list-style-type: none"> > Keine auskragenden Balkone zur Saalhoffer Straße (Lärmschutz) > Müllsammelanzl. zentral > Einfriedungen obligatorisch, Vorgabe Hecken, Höhe max. 1,00 m zum öffentlichen Straßenraum, Höhe max. 2,00 m zu weiteren Seiten |
|------------|--|



Teilgebiete ②

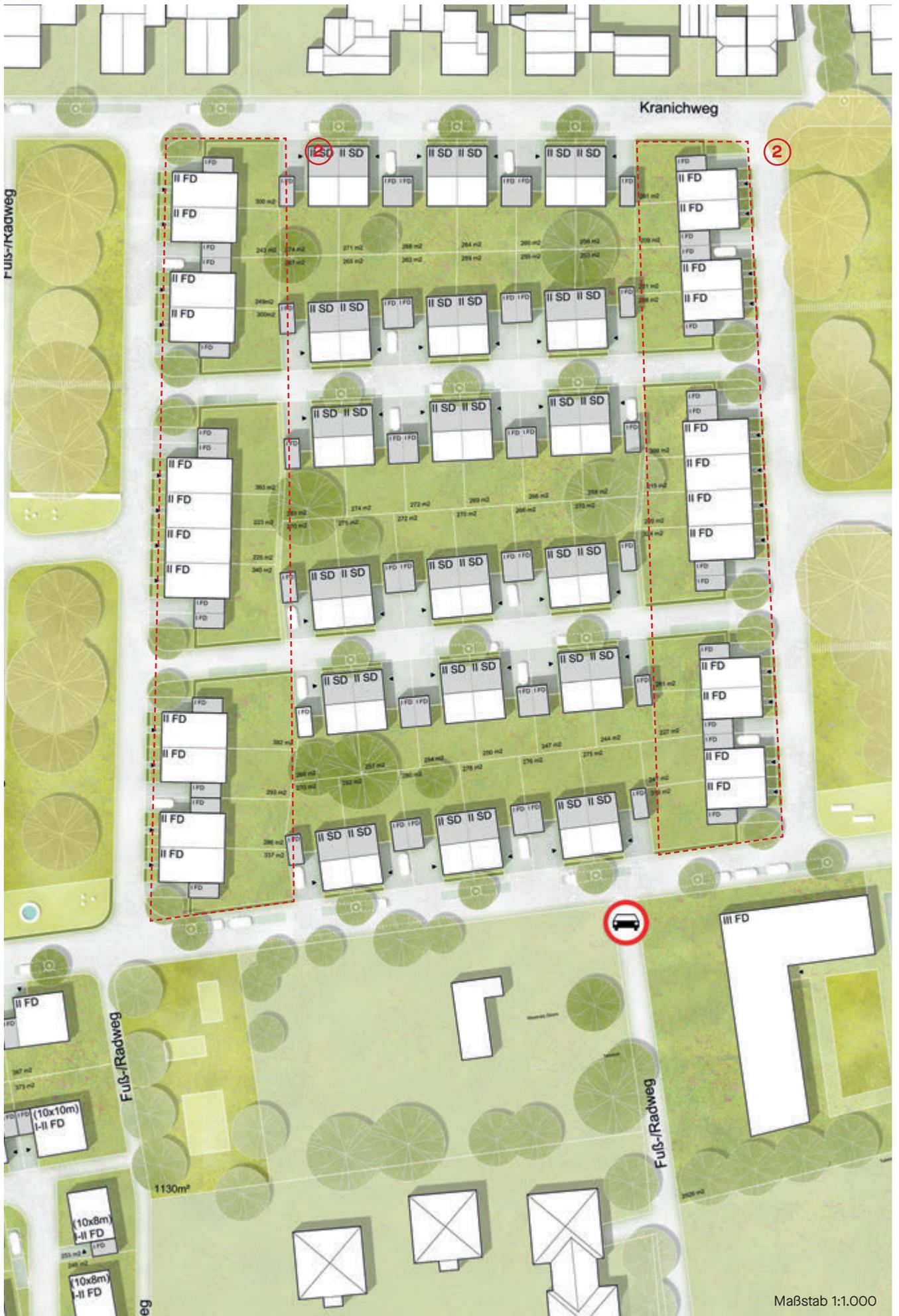
An den Grünzügen, Doppel- und Reihenhäuser (Flächen Vivawest Wohnen)

Die Bebauung begleitet die Grünzüge und bietet durch diese besondere repräsentative Adressen. Städtebaulich vermitteln diese Bebauungen (West und Ost) zu den großmaßstäblicheren Hofstrukturen im Osten und den freistehenden Einfamilienhäusern im Westen.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	II (kein zusätzliches Nichtvollgeschoss)
Grundstücksgößen:	ca. 220 - 360 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 90 m ²
Dachform:	Flachdach
Traufhöhe:	Einheitlich
Vorgartentiefe:	3,0 m
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept
Sonstiges:	Garagen nicht grenzständig zum öffentlichen Raum (Mindestabstand 1,5 m)





Maßstab 1:1.000

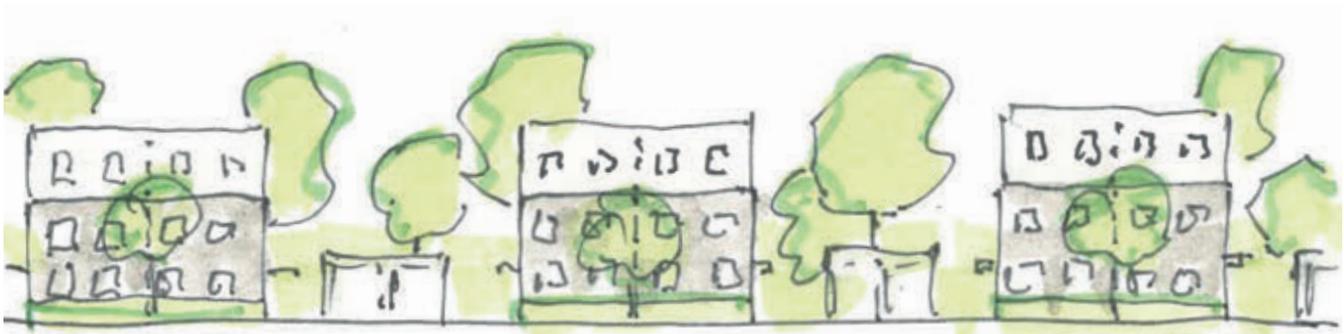
Teilgebiet ③

Doppelhaussiedlung (Flächen Vivawest Wohnen)

Gruppen von mehreren Doppelhäusern ordnen sich entlang verschiedener kleinmaßstäblicher Straßenräume an. Angestrebt ist eine zurückhaltende und regelmäßige Gestaltung, die durch die sich gegenüberliegenden Eingangsbereiche der Hausgruppen rhythmisiert wird.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	II + Nichtvollgeschoss
Grundstücksgrößen:	ca. 240 - 280 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 70 m ²
Dachform:	Satteldach Neigung 30-40° Traufständig
Traufhöhe:	Einheitlich
Vorgartentiefe:	1,50 - 2,00 m
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept



Teilgebiet ④

Giebelhäuser am westlichen Grünzug (Flächen Stadt Kamp-Lintfort)

Eine Reihe von regelmäßig getakteten Giebelhäusern auf großzügigen Grundstücken flankiert und gliedert den westlichen Grünzug. Während Grundfläche und Traufhöhe einheitlich reglementiert sind, bietet Varianz bei der Fassadengestaltung die Chance zur Vielfalt in der städtebaulichen Einheit.

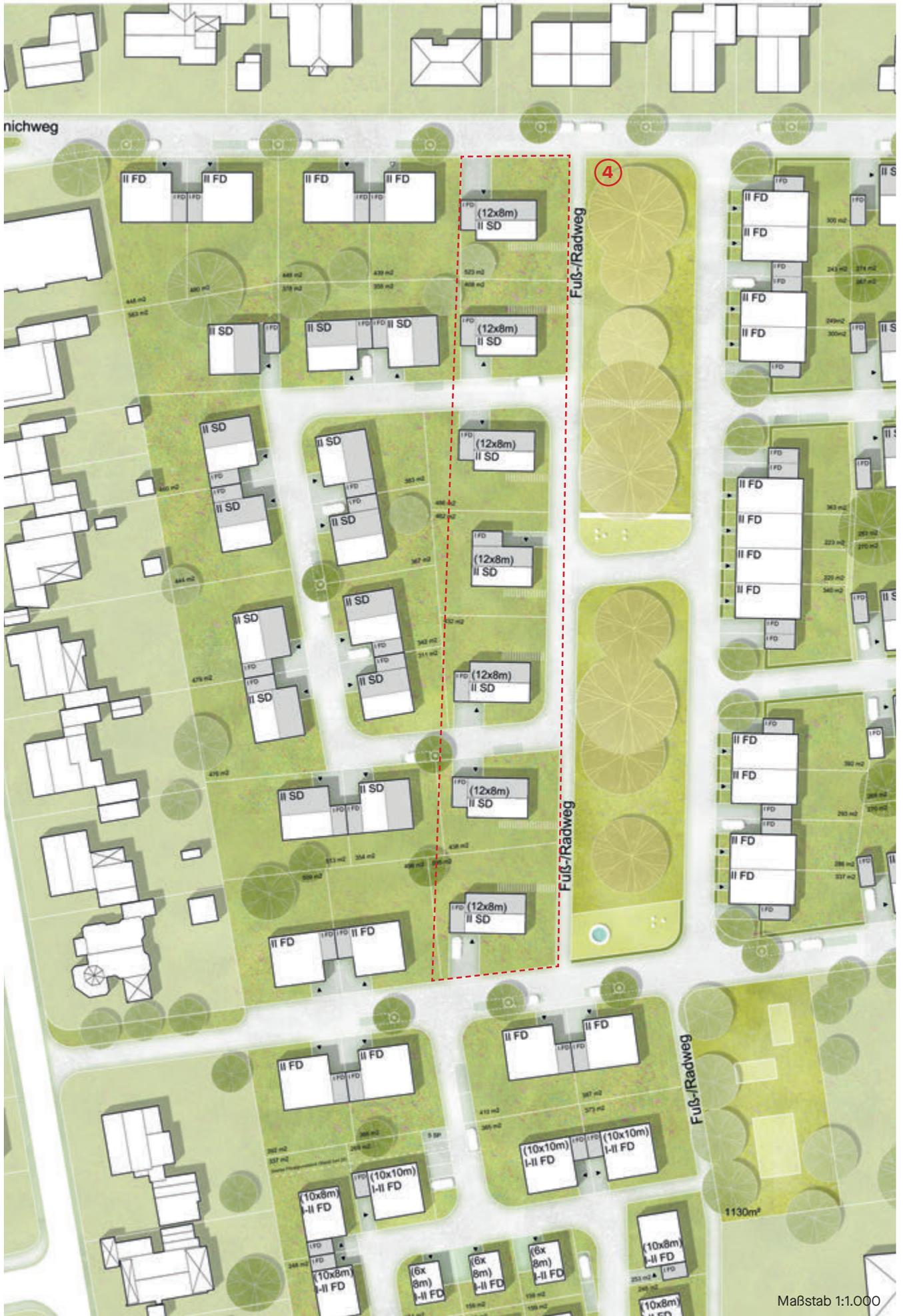
Durch den regelmäßigen Abmessungen und den gleichbleibenden Abstand zwischen diesen Gebäuden mit Villencharakter erhält der Straßenzug einen besonderen Wiedererkennungswert.

Die Häuser adressieren alle mit einem Haupt- oder Nebenzugang den Grünzug und werden dadurch in ihrer repräsentativen Anmutung gestärkt. Während die Adressbildung nach Osten orientiert ist, erfolgt die Zufahrt zu den Garagen in der Regel von Norden und Süden über die angrenzenden Wohnwege.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	II + Nichtvollgeschoss
Grundstücksgrößen:	ca. 430 - 520 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 95 m ²
Dachform:	Satteldach Neigung 40 - 50° Giebelständig
Traufhöhe:	Einheitlich
Vorgartentiefe:	3,0 m im Mittelteil 6,0 m nördl. u. südl. Teil
Fassadenmaterial:	Variante 1: Verblender, Putz, Holz (Farbe siehe unten) Variante 2: Verblender (Farbe siehe unten)
Farbe:	Variante 1: Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept Variante 2: Rotbraun
Sonstiges:	Grundfläche 8,0 × 12,0 m bindend Einfriedungen, Höhe: Vorgärten, max. h = 1,00 m Sonstige, max. h = 2,00 m





Teilgebiet ⑤

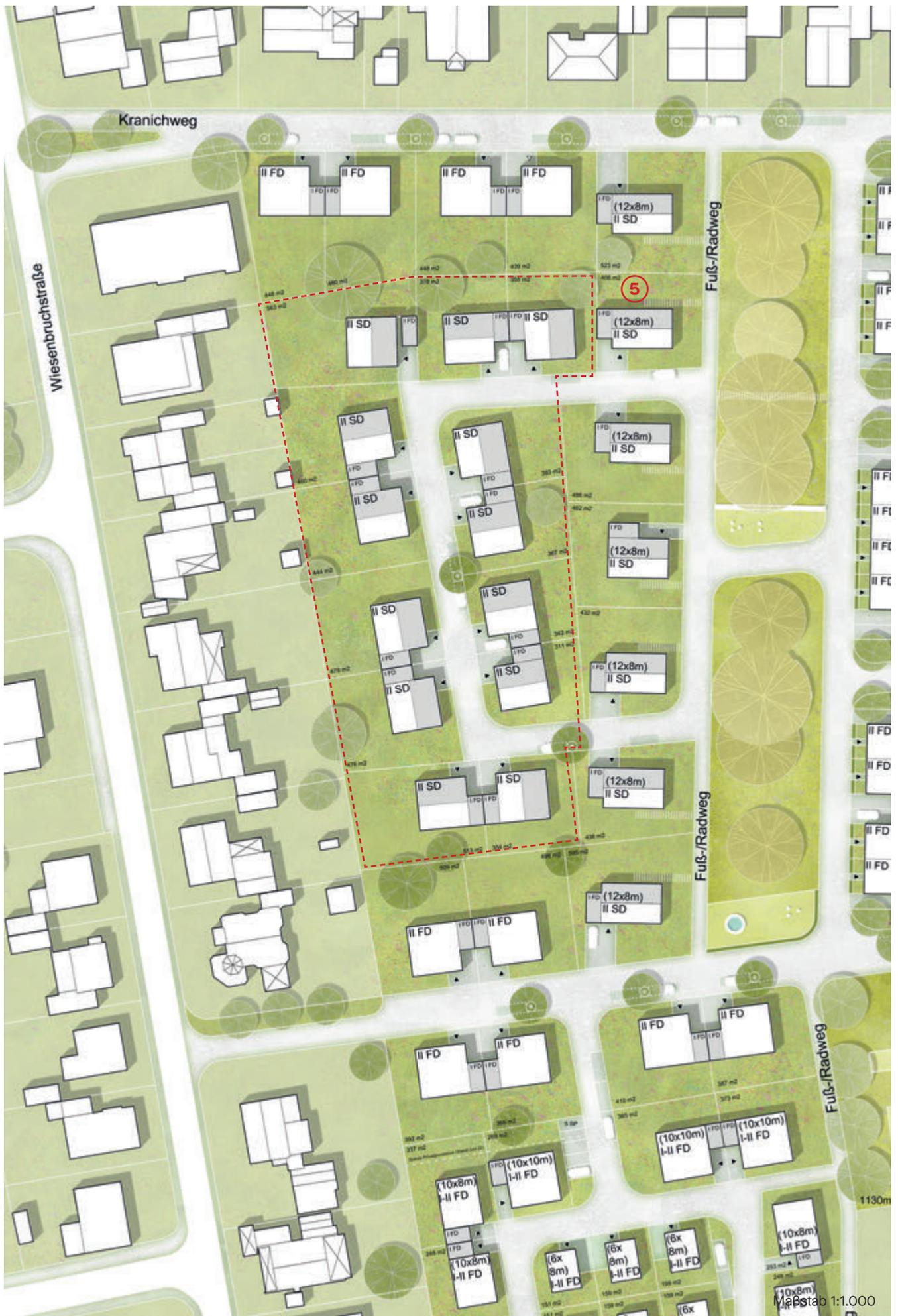
Einfamilienhausgebiet (Flächen Stadt Kamp-Lintfort)

In diesem Bereich sind Einfamilienhäuser geplant, die sich in Maßstab und Dachform am umgebenden Bestand orientieren, um eine nahtlose Integration des neuen Teils des Niersenbruchs zu fördern. Die Häuser sind paarweise angeordnet, also Garage an Garage und Garten an Garten, um eine gewisse Rhythmisierung zu erzeugen und um eine gute Nutzbarkeit der verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	II (kein zusätzliches Nichtvollgeschoss)
Grundstücksgrößen:	ca. 310 - 560 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 100 m ²
Dachform:	Satteldach Neigung 30 - 40° Firstausrichtung frei
Traufhöhe:	4,50 - 6,00 m
Firsthöhe:	Einheitlich
Vorgartentiefe:	3,0 m
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept





Maßstab 1:1.000

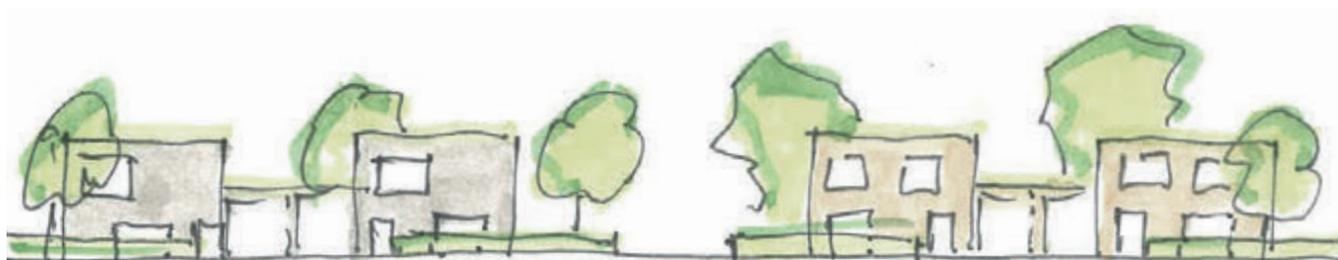
Teilgebiete ⑥

Quartierseingänge (Flächen Stadt Kamp-Lintfort)

Die Bebauung im Bereich der westlichen Quartierseingänge von der Wiesenbruchstraße aus vermitteln durch Ihre Größe zum Bestand entlang der Wiesenbruchstraße, insbesondere im Kreuzungsbereich mit dem Kranichweg im Norden. Die Vorgabe des Flachdachs für diese Bereiche erzeugt darüber hinaus eine gewisse Zurückhaltung gegenüber den sich östlich anschließenden Giebelhäusern entlang des Grünzuges, welche so in ihrer Prägnanz betont werden.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	II Vollgeschosse (kein zusätzliches Nichtvollgeschoss)
Grundstücksgrößen:	ca. 360 - 500 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 100 m ²
Dachform:	Flachdach
Traufhöhe:	Einheitlich
Vorgartentiefe:	3,0 m
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept





Maßstab 1:1.000

Teilgebiet ⑦

„Kleine Siedlung“, Einfamilienhäuser (Flächen Stadt Kamp-Lintfort)

Die „Kleine Siedlung“ bietet Raum für zukunftsorientierte Bauformen, die durch kleinere Grundstücke und vergleichsweise dichte Anordnung einerseits preiswert und andererseits ressourcenschonend sind. Geplant ist ein homogenes, kleinteiliges und generationenübergreifendes Teilgebiet.

Die kompakteste Wohnform stellen dabei die Häuser innerhalb der Erschließungsrings dar. Entsprechend verfügen sie zwar über eine eigene Stellfläche für einen PKW, verzichten jedoch auf eine Garage.

Das Teilgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten öffentlichen Kinderspielplatz. Neben der Hauptzufahrt von Norden in das Teilgebiet gibt es eine „Abkürzung“ nach Osten (Spielplatz, Kindertagesstätten, Ortszentrum), die kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer bietet.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	I bis II Vollgeschosse (kein zusätzliches Nichtvollgeschoss)
Grundstücksgößen:	ca. 150 - 370 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 50 - 100 m ²
Dachform:	Flachdach
Traufhöhe:	4,0 - 7,0 m
Vorgartentiefe:	2,0 m
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept





Maßstab 1:1.000

Teilgebiet ⑧

Einfamilienhäuser Alternativnutzung Nahversorger (Flächen Stadt Kamp-Lintfort)

Eine regelmäßige Einfamilienhausbebauung orientiert sich am Maßstab des Bestandes und schließt das Gebiet nach Süden ab.

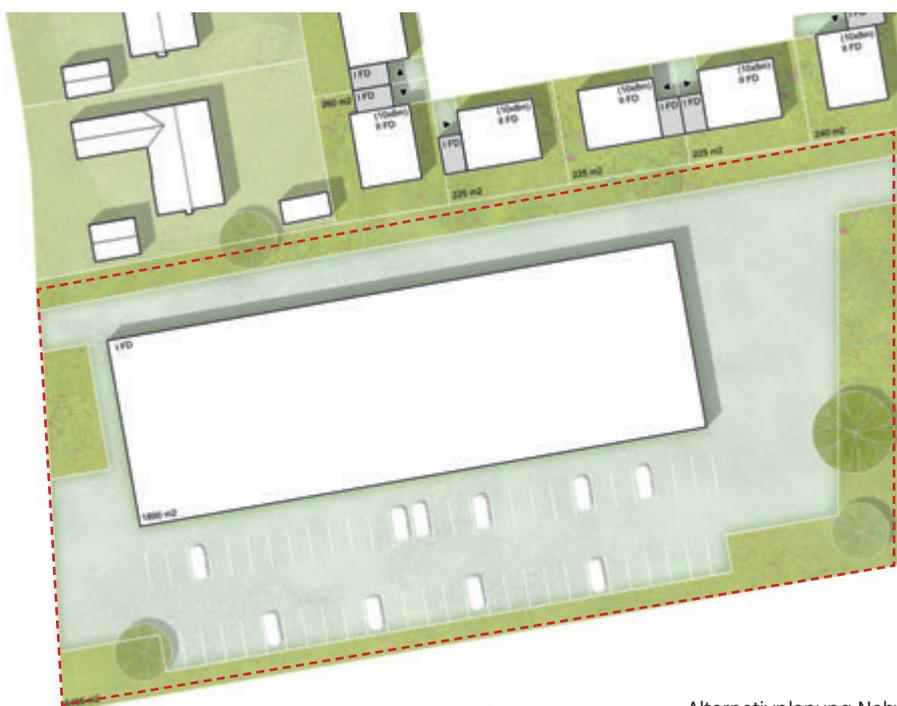
Das Teilgebiet verfügt über eine eigenständige KFZ-Erschließung von der Wiesenbruchstraße und ist im Osten über einen Fuß- und Radweg an das Neubaugebiet angeschlossen.

Alternativ zu einer Wohnbebauung stellt dieses Baufeld eine Optionsfläche für einen zukünftigen Nahversorger dar. Die auf der Folgeseite dargestellte Alternativplanung zeigt beispielhaft einen Versorger mit 1.900 m² Bruttogrundfläche und einer Anzahl von ca. 60 Kundenstellplätzen.

Regeln zur Bebauung

Geschossigkeit:	II Vollgeschosse (kein zusätzliches Nichtvollgeschoss)
Grundstücksgrößen:	ca. 310 - 650 m ²
Grundflächen: (Gebäude-Footprint)	ca. 100 m ²
Dachform:	Satteldach Neigung 30 - 40° Giebelständig
Traufhöhe:	4,50 - 6,00 m
Firsthöhe:	Einheitlich
Vorgartentiefe:	3,0 m
Fassadenmaterial:	Verblender, Putz, Holz
Farbe:	Beige-, Braun u. Grautöne gemäß Farbkonzept





Alternativplanung Nahversorger, Maßstab 1:1.000

5

Daten- und Flächenübersicht

Gesamtfläche	76.820 m ²	
	Stadt KL*	Vivawest
Flächenanteil	39.840 m ²	36.980 m ²
Nettobauland	29.733 m ²	24.002 m ²
Grünflächen inkl. Spielplatz	2.924 m ²	4.477 m ²
Straßenland inkl. Begleitgrün	7.183 m ²	8.501 m ²
Nettobauland MFH	6.589 m ²	3.888 m ²
Nettobauland DH/RH	0	20.114 m ²
Nettobauland EFH	23.144 m ²	0
Bruttogrundfläche in MFH	4.419 m ²	3.567 m ²
WE in MFH (1 WE = 100 m ² BGF)	44	36
WE in DH/RH	0	75
WE in EFH	62	0
Summe WE	106	111
Stellplätze Anwohner	1 SP/WE	1 SP/WE
Stellplätze Besucher	71 Stellplätze im Straßenraum	

* Fläche Stadt Kamp-Lintfort inkl. Privatgrundstück von ca. 900 m²

Anlagen

- > Auszug Juryprotokoll Mehrfachbeauftragung
- > Beitrag zur Mehrfachbeauftragung 2021

Auszug Juryprotokoll Mehrfachbeauftragung

Städtebau

Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Haltung aus. Innerhalb des Planungsgebietes werden deutlich ablesbare Quartiere ausgebildet, die über Querverbindungen miteinander sowie mit dem angrenzenden Wohngebiet und den öffentlichen Einrichtungen verflochten sind. Als tragendes Gerüst der städtebaulichen Lösung werden die vorhandenen nord-südlich verlaufenden Baumreihen mit ihren geschützten Baumbeständen aufgegriffen und durch die Ausbildung von breiten Grünachsen in das Freiraum- und Erschließungskonzept städtebaulich integriert. Die gelungene Einteilung in kleinteilige Quartierseinheiten mit unterschiedlichen Bautypologien ist besonders hervorzuheben.

Freiraum

Die beiden Grünzüge bilden das charakteristische Entwurfsmerkmal und führen nicht nur für die angrenzenden Gebäude, sondern für das ganze Quartier zu einer deutlich akzentuierten Adressbildung. Dabei sind sie den Themen Fauna (westlicher Grünzug) und Flora (Naturlehrpfad östlicher Grünzug) gewidmet und werden durch Verweilflächen ergänzt. Durch die zentralen Grünzüge mit der Einbindung der erhaltenswerten Baumstrukturen werden verschiedene kleine Quartiere und Nachbarschaften ausgebildet. Die nachbarschaftlichen Beziehungen sollen durch diese Kleinmaßstäblichkeit gestärkt werden und durch die fließenden Übergänge ist zugleich ein Austausch möglich. Der westlich gelegene Grünzug schließt in seiner Verlängerung zwar an das angrenzende Quartier mit Schule und Kita an; verliert aber in der Weiterführung an städtebaulicher Stringenz.

Bebauung

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der jeweils angrenzenden Straßenräume. Die neu geplanten Mehrfamilienhäuser an der Saalhoffer Straße nehmen das Motiv landwirtschaftlicher Höfe auf. Die Einteilung der unterschiedlichen Baufelder mit den freistehenden Einfamilienhäusern im Westen und dem Mix aus Doppel- und Reihenhäusern im mittleren Quartier erfüllt die Anforderungen der Auslobung. Die Parzellierung und die interne Baufelderschließung folgen einem pragmatischen Ansatz mit möglichst sparsamen Erschließungsflächen. Der Entwurf sieht eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen vor. Die Anlage von drei Höfen im Osten entlang der Saalhoffer Straße möchte einen Übergang zur Landschaft herstellen und das Bild landwirtschaftlicher Höfe aufnehmen. Die Kleingliedrigkeit der Baufelder und die zweigeschossige Bebauung verdeutlicht zwar diesen Ansatz, führt jedoch zu notwendigen baulichen Maßnahmen des Lärmschutzes. Der Schallschutz wird unter der Bedingung lärm-schutzoptimierter Grundrisse und weiterer Anforderungen erfüllt.

Bezogen auf die Außenflächen sind die Werte teilweise kritisch zu sehen und beeinträchtigen die Freiraumnutzung. Die Zonierung der östlichen Höfe mit einer äußeren Gebäudeerschließung und der privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzung der Innenhöfe durch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser dürfte aufgrund der Hofgrößen die Nutzungen beeinträchtigen. Im Experimentierfeld sollen kleinere Wohneinheiten auf minimierten Grundstücken entstehen. Der Ansatz wird grundsätzlich begrüßt, wenngleich das im Konzept dargestellte Experimentierfeld für die Bereitstellung von Flächen für besondere Wohnformen auch mit Alternativen weiter ausgearbeitet werden müsste. Die ergänzende Bebauung mit Einzelhandel und Wohnbebauung überzeugt nicht.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über vier Zufahrten ins Quartier. Die ringartige Anlage des Erschließungssystems erlaubt vielfältige Wegeverbindungen. Mit Ausnahme des Bereichs „Experimentierfeld“ ist in allen Bereichen das Parken am Haus möglich. Es sind nur oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Überprüfung der Stellplatzanlage sowohl nach der Anzahl als auch der städtebaulichen Einbindung, insbesondere bezüglich der Adressbildung zur Saalhofer Straße, ist erforderlich.

Empfehlungen

Die Jury empfiehlt für die weitere Überarbeitung des Entwurfes des Büros New Architekten, die beiden Grünzüge freiraumplanerisch weiter zu qualifizieren und insbesondere den Erhalt der Bäume durch eine entsprechende Verbreiterung der Grünachsen und durch Reduzierung der Erschließungsflächen sicherzustellen und insgesamt den freiraumplanerischen Aspekten ein größeres Gewicht zu verleihen. Die Angebote für den ruhenden Verkehr (öffentliche und private Stellplätze) müssen überprüft und angepasst werden. Die östlich gelegene Mehrfamilienhausbebauung (drei Höfe) muss hinsichtlich der Höhenentwicklung der Mehrfamilienhäuser, der Gewährleistung des Lärmschutzes im Gebäude und im Außenbereich und der Integration in das städtebauliche Gesamtkonzept überarbeitet werden. Die Jury empfiehlt weiterhin, das im Konzept dargestellte Experimentierfeld mit der Bereitstellung von Flächen für besondere Wohnformen beizubehalten und weiter auszuarbeiten, beispielsweise für gemeinschaftliches Wohnen, Bereitstellung für eine Baugruppe, besondere Wohnungsangebote für alte Menschen. Hierdurch kann ein neuartiges Vermarktungssegment seitens der Stadt erschlossen werden. Bei der weiteren Durcharbeitung sind die Aspekte der Nachhaltigkeit beim Freiraum- und Erschließungssystem, der Energieversorgung sowie den energetischen Anforderungen an die Gebäudeherstellung zu detaillieren.



Schwarzplan 1:5.000

Land Leben Lecker

Naturverbunden wohnen im Niersenbruch

„Land Leben Lecker“ – Das Motto des Lebensmittelmarktes Kiwitl an der Wiesenbruchstraße klärt die Programmatik im Niersenbruch bereits treffend und einprägsam.

Im Zuge der Ortsrandrandordnung entsteht im Planungsgebiet ein vergleichsweise dicht bebauter Wohnquartier mit dem Schwerpunkt Familienwohnen. Gleichzeitig liegt das Landleben mit einer weitläufigen und für die Region typischen Kulturlandschaft unmittelbar vor der Tür. Ein engmaschiges Radwegenetz, der nahe gelegene Golfplatz und ein Reiterhof sind besondere Merkmale des hohen Freizeitwertes in Natur- und Kulturraum.

Der Entwurf rückt den alten und erhaltenen Baumbestand ins Zentrum der Aufmerksamkeit und strebt so die Weiterentwicklung und historische Motivierung des Ortsbildes an. Während das Planungsgebiet klar als eigenes Viertel mit Betonung auf dem Wohnen im Einklang mit der Natur und den Jahreszeiten gestaltet ist, spielen auch die Schnittstellen zur Umgebung und die Definition einer orts- und zeitgemäßen Identität als Lebensmittelpunkt eine wichtige Rolle.



Erholungsraum „Fauna“ Arbeitsmodell Perspektive



Entwurfsplan 1:1.000 (Variante mit Supermarkt)



Strukturplan 1:2.000



Mischverkehr im Quartier Arbeitsmodell

Strukturen vor Ort

Regionale Individualität

Oben: Historische Hofstrukturen Saalhofer Straße
Unten: Plangebiet mit Baumbestand



Begegnungs- und Bewegungsräume

Kleinräumigkeit erzeugt Miteinander

Oben: Beispiel Wohnweg, Breite 6,0 m
Unten: Miteinander am Siedlungsraum



Erholungsraum Fauna

Naturverbundenes Leben

Im Bereich des westlichen, zentralen Grünzuges spielt das Thema „Fauna“ eine besondere Rolle. Kleinarchitekturen, wie Nisthäuser oder ein Fledermausturm ergänzen die natürlichen Lebensräume und sind nicht nur eine pädagogische Bereicherung.

Bild: Fledermausturm im Elstertal



Zentrale Grünräume
Flora und Fauna als Leitmotive



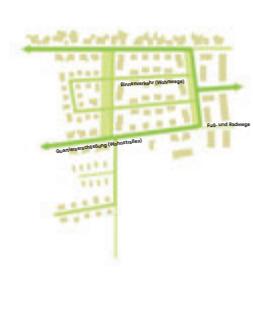
Zwei zentrale Grünräume sind im Bereich der heute existierenden Baumstrukturen platziert. Neben der Erhalt ausgewählter und besonders wertvoller Bäume werden diese Bereiche als naturnahe Freireiche weiterentwickelt. Dabei sind sie den Themen Fauna (westlicher Grünzug) und Flora (Naturleerpfad östlicher Grünzug) gewidmet. Es werden hier Flächen mit hoher Biodiversität angeboten, die ergänzt werden durch Verweilflächen und Mitmachangebote. So ist beispielsweise ein Turm als Fledermaushabitat und eine Patenschaft für den Naturleerpfad durch die benachbarte Schule möglich.

Geflecht von Nachbarschaften
Vernetzung und Geborgenheit



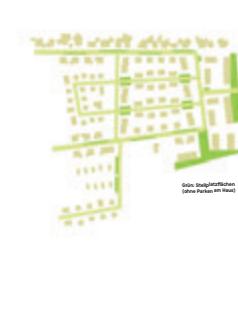
Innerhalb des Quartiers entstehen verschiedene Teilräume als Subquartier und unterschiedliche Adressen, welche jedoch allesamt an die zentralen Grünachsen anbinden. Einerseits werden die nachbarschaftlichen Beziehungen durch diese Kleinstmaßstäblichkeit gestärkt, andererseits entsteht Austausch durch die fließenden Übergänge dieser Teilräume.

Erschließung
Mischverkehr und Begegnung



Die drei Zufahrten ins Quartier werden durch unterschiedliche Baumpflanzungen jeweils zum Entree. Die ringartige Anlage des Erschließungssystems erlaubt vielfältige Wegeverbindungen, einerseits zur Vernetzung, andererseits auch um ein attraktives Gebiet für Spaziergänge anzubieten. Die Wege unterscheiden sich je nach Frequenz in Wohnstraßen (8,50 m), Wohnwege (6,0 m) sowie Fuß- und Radwege (4,0 m). Alle Bereiche werden als Mischverkehrsräume ebenerdig (Barrierefreiheit) vorgeschlagen.

Ruhender Verkehr
Angebotsvielfalt



Bebauungstypen
Nutzungsmischung und flexible Grundstruktur



Die Dichte der Bebauung bzw. Nutzung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der jeweils angrenzenden Straßenräume. Von der Saahoffer Straße nimmt die Dichte damit zum Inneren des Quartiers hin kontinuierliche ab.

Eine detaillierte Aufstellung zu allen Wohneinheiten und Flächen liegt dem separaten Erläuterungsbericht bei.



Erholungsraum „Fauna“ Arbeitsmodell Aufsicht



Entwurfsplan 1:1000 (Variante ohne Supermarkt)



Vertiefungsbereich 1:500



Erholungsraum Flora
Ein Schulgarten für das ganze Quartier

Der östliche, zentrale Grünzug wird unter Patenschaft der benachbarten Schulen zu einem Schul- und Leergarten. Einerseits wird der Grünzug belebt, andererseits steigt durch das örtliche lokale Engagement die Verbundenheit der Bürger innerhalb des Niersenbruchs.



Einfachheit ist Nachhaltigkeit
Robuste und anpassungsfähige Gebäude

Das Beispiel zeigt die sogenannte Finnsiedlung im rechtsrheinischen Köln. In den 40er-Jahren mit einfachsten Mitteln errichtet, ist sie bis heute weitgehend unverändert erhalten und erfreut sich größter Beliebtheit. Die Außenanlagen sind ebenfalls zurückhaltend und naturnah gestaltet.

Bilder: Finnsiedlung Köln, damals und heute



Kleiner ist smarter
Offenheit für kompakte Wohnformen

Ein verdichtetes Bauen schont nicht nur die Ressourcen, sondern bietet bei differenzierter Gestaltung Chancen für neue Hauttypologien und vitale Nachbarschaften. Ein Teilquartier im Süden (im Plan: „Experimentierfeld“) könnte z.B. kleinteilig parzelliert und mit besonders kompakten Wohnformen bebaut werden, ähnlich z.B. den traditionellen Arbeitersiedlungen, selbstverständlich mit zeitgemäßen Mitteln und abzustimmenden gestalterischen Leitbildern im Gesamtkontext.



