

Stadt Willich

Städtebauliche Rahmenplanung

Südlich Konrad-Adenauer-Park



November 2018

LECKE ARCHITEKTEN

Stadt Willich

Städtebauliche Rahmenplanung Südlich Konrad-Adenauer-Park

Auftraggeber:

STADT WILLICH
Geschäftsbereich Stadtplanung
Technisches Rathaus
Rothweg 2
47877 Willich-Neersen

02156 9490
info@stadt-willich.de

Verfasser:

LECKE ARCHITEKTEN
Gasselstiege 31
48159 Münster

0251 97778600
info@lecke-architekten.de

Bearbeitung:

Sebastian Sehr, M.A.
Architekt, Fachingenieur

David Ben Sohn, B.A.
Ingenieur

14. November 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZIELSETZUNG.....	7
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Übersicht des Planungsgebietes.....	7
2.2	Bestandssituation	9
2.3	Planungsvorgaben // Zielsetzungen.....	11
3.	WETTBEWERBSVERFAHREN	13
4.	RAHMENPLANUNG	15
4.1	Nutzungskonzept.....	17
4.2	Bauabschnitte.....	19
4.3	Grundstückszuschnitte	20
4.4	Freiraumkonzept	21
	Erschließungskonzept	24
4.5	Erschließungskonzept (öffentlich)	25
4.6	Erschließungskonzept (privat).....	26
	Wohnhof	28
	„Parkplatz unter Bäumen“	29
	Dach- und Mietergarten.....	30
4.7	Parkierung Außenraum (PKW).....	31
	Parkierung Außenraum (Fahrräder)	33
4.8	Parkierung Tiefgaragen (PKW)	34
	Parkierung Tiefgaragen (Mobilitätskonzept).....	36
4.9	Rettungskonzept	37
4.10	Abstandsflächen.....	38
4.11	Versorgungsanlage (Elektrizität)	39
5.	VORENTWURF (AUSZUG)	40
6.	SCHLUSSWORT	48
7.	ANLAGE	48

1. ZIELSETZUNG

Zielsetzung und Ablauf

Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ ist die kongruente Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers unter besonderer Berücksichtigung der Integration von infrastrukturellen Nutzungstypologien, wie Einzelhandel, Arztpraxen und weiteren Dienstleistern. Zentraler Bestandteil der Planung sind deshalb also seniorengerechte Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen (bzw. Sozialwohnungen) und auch hochwertiges Wohnen in direkter Anbindung an den Konrad-Adenauer-Park.

Die Revitalisierung des ca. 15.500 qm großen Areals um das ehemalige Katharinen Hospital bietet die Möglichkeit neuer Anker- und Bezugspunkte für die Innenstadtentwicklung der Stadt Willich zu schaffen und darüber hinaus attraktive Wegeverbindungen in Richtung Markt neu zu verknüpfen und zu stärken.¹

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übersicht des Planungsgebietes

Übersicht des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zentral an der Bahnstraße, welche zurzeit insbesondere durch gesundheitsbezogene Einrichtungen und Wohnen geprägt ist. Die umgebende Bebauung weist in der Regel zwei bis drei Geschosse auf und ist im Norden durch freistehende Häuser und im Süden durch einen geschlossenen Blockrand gekennzeichnet. Die neu zu entwickelnden Grundstücke werden künftig einen großen Abschnitt der Bahnstraße mit den Neubauten prägen und ebenfalls im Wesentlichen über die Bahnstraße erschlossen werden. Zusätzlich wird ein Rad-/Fußweg das Quartier an die Innenstadt anbinden.

Die vorhandene Bebauung entlang der Burgstraße, südlich des Planungsgebietes, deren Rückseiten sich zum Plangebiet hin entwickeln, wird ebenfalls von einer zwei- bis dreigeschossigen weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung mit Mischnutzung, unter anderem auch mit zwei Elektrofachgeschäften, einer Rechtsanwaltskanzlei, einer Arztpraxis und einem Friseur, geprägt. In der Verlängerung der Bahnstraße nach Süden schließt sich das ursprünglich historisch gewachsene Zentrum Willichs an, welches sich im Bereich der Kirche St. Katharina und dem nördlich der Kirche befindlichen Marktplatz konzentriert. Der Marktplatz wird zukünftig als barrierefreie Fußgängerzone umgebaut und soll multifunktional für Veranstaltungen, Wochenmarkt und Außengastronomie genutzt werden.²

[1]: vgl. „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ in Willich, Wettbewerbsdokumentation (08/2018): Seite 9

[2]: vgl. „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ in Willich, Wettbewerbsdokumentation (08/2018): Seite 7



Abb. 1: Übersicht | Planungsgebiet © STADT WILLICH, Wettbewerbsauslobung

2.2 Bestandssituation

Gebäudebestand

Die Liegenschaft des Planungsgebietes einschließlich der Bestandsgebäude erwirbt mit Aufgabe der Flüchtlingsunterkünfte Anfang 2019 die Grundstücksgesellschaft GSG.

Das städtebauliche Rahmenkonzept umfasst, wie nach Wettbewerbsauslobung, dementsprechend eine umfassende Planung sämtlicher Bestandsgebäude auf dem Grundstück (Flur 367), das Trafohäuschen an der Bahnhofstraße, das südlich innerhalb des Areals gelegene Privatgrundstück (Flur 255) und den nordöstlich gelegenen Grundstücksteil des Flurstücks 243. Besonders wichtig ist hier der Erhalt des denkmalgeschützten Wohngebäudes in seiner derzeitigen Form und Nutzung als Wohnstandort. Dahingegen konnte das nördliche, kleinere Bestandsgebäude auf dem Flurstück 243 schon im Wettbewerb als disponibel erkannt werden.

Freiraum

Zentrales Thema des Plangebietes ist der nördlich angrenzende Konrad-Adenauer-Park, welcher als einer der größten innerstädtischen Parkanlagen eine besonders wichtige Rolle für die Naherholung und das Stadtklima spielt. Gelegen zwischen Bahnstraße und Parkstraße zeichnet sich der Park durch einen hohen Baumbestand, zahlreiche Wegeverbindungen und eine große Teichanlage aus.

Aktuell sind Planungsgebiet und Konrad-Adenauer-Park noch durch Zäune und Mauern voneinander getrennt, durch die geplante Revitalisierung des Areals werden diese jedoch aufgelöst. Historische Wegeführungen und Verknüpfungen zwischen Parkanlage und Planungsgebiet können hier also alsbald wieder aufgenommen und gestärkt werden.

Erschließung und Verkehr

Als verkehrsberuhigter Bereich ist der Ortskern Alt-Willich primär als Tempo 30-Zone gestaltet. Die Bahnstraße als Erschließungsstraße des Planungsareals ist entgegen dem Großteil der Erschließungsstraßen des Ortskernes nur in eine Richtung zu befahren. In direktem Anschluss soll sich deshalb der zentrale Parkplatz für Besucher und den geplanten Einzelhandel befinden.

Auch ans öffentliche Verkehrsnetz ist das Gebiet gut angebunden. Der „Bürgerbus Willich“ verkehrt mehrmals am Tag mit zwei Linien im Stadtgebiet und passiert das Plangebiet mit beiden. Die Haltestellen „Markt“, „Bahnstraße“ und „Katharinen Hospital“ sind hier fußläufig erreichbar. Auch ortsübergreifender Nahverkehr in die Richtungen Viersen, Kaarst, Meerbusch und Krefeld ist von der Haltestelle „St. Töniser Straße“ erreichbar.

Die Autobahn A44 ist vom Planungsgebiet ca. 3 km, die A52 knapp 4 km entfernt.³

[3]: vgl. „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ in Willich, Wettbewerbsdokumentation (08/2018): Seite 9



Abb. 2: Satellitenbild | Planungsgebiet © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

2.3 Planungsvorgaben // Zielsetzungen

Städtebauliche Aufgabenstellung

Städtebaulich ausschlaggebend ist für die Planung eine Ausrichtung der künftigen Wohnnutzungen in Richtung des angrenzenden Konrad-Adenauer-Parks. In Richtung Bahnstraße sind die gewünschten Mischnutzungen zu planen, wobei besonders Wert auf die Integration der bisher im Schwes-ternwohnheim untergebrachten Arztpraxen sowie die soziale Infrastruktur und z.B. einem Café als Gastronomieangebot gelegt wurde. Dies ist durch Wohnungen in den Obergeschossen und die Entwicklung von Einzelhandelsflächen in der Sockelzone, wie einem Biomarkt und/oder einem Droge-riefachgeschäft, zu ergänzen. Abschließend bietet sich hier außerdem eine Großtagespflege an.

Besonderes Augenmerk muss hier, neben einer Verknüpfung von privaten Freiflächen und dem verbindenden Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer, auf einer Integration und Vernetzung des Plangebietes mit vorhandenen Freiflächen liegen. Potentiale historischer Wegebeziehungen sind hier also unbedingt zu erkennen und stärken.

Anforderungen an den Wohnungsbau

Durch seine zentrale Lage im historischen Ortskern der Stadt Willich und einer direkten Anbindung an die städtische Parkanlage „Konrad-Adenauer-Platz“ bietet das Planungsgebiet eine ideale Ausgangsposition für die Entwicklung eines städtebaulich und nutzungstypologisch kongruenten Wohnquartiers.

Gefordert sind hier mehrgeschossige Miet- und Eigentumswohnungen für ein hochwertiges Segment. Hier sind explizit Einheiten für Senioren vorgesehen, um die attraktive Lage am Park und die günstig angebundene Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

Anforderungen an Einzelhandel und Dienstleistungen

Geplante Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sollen unbedingt in der Sockelzone bzw. im Erdgeschoss angeordnet und repräsentativ in Richtung Bahnstraße ausgerichtet werden.

In Obergeschossen an der Bahnstraße gedachte (Arzt-) Praxen und sonstige Räumlichkeiten sind in der Planung zu berücksichtigen. Ebenso wie ein im denkmalgeschützten Bestandsbau mögliches Café.

Denkmalschutz

Weiterhin ist die Integration eines zu erhaltenen Gedenksteins, welcher sich auf dem Planungsgrundstück befinden, zu erwähnen. Bei diesem handelt es sich um ein Gedächtnismal für die Gründerin des Krankenhauses Katharina Esser und steht somit in besonderem öffentlichem Interesse.

Dieser Gedenkstein ist unbedingt erhaltenswert und soll einen „Ehrenplatz“ im Planungsgebiet erhalten.⁴

[4]: vgl. „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ in Willich, Wettbewerbsdokumentation (08/2018): Seite 11



Abb. 3: Perspektive | Quartierseingang © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 4: Lageplan | Planungsgebiet © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 5: Perspektive | Quartiersplatz © LECKE ARCHITEKTEN

3. WETTBEWERBSVERFAHREN

Verfahren

Ausgelobt war zur Revitalisierung des ehemaligen Krankenhausareals von der Stadt Willich ein nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren. Das Verfahren war anonym. Der Durchführung lagen die RPW 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde.

Der erste Preis ging an das Büro Lecke Architekten aus Münster, welches weiter mit der hier vorliegenden Rahmenplanung beauftragt wurde.

Würdigung des Preisgerichtes (Auszug aus der Wettbewerbsdokumentation)

Städtebauliche Beurteilung

„Die Verfasser nennen ihr Konzept „Katharinenhöfe“ als Reminiszenz auf Katharina Esser, die Begründerin des ehemaligen Katharinen Hospitals, und formulieren zwei Grundstrukturen in unterschiedlicher Figuration aus. Die Bildung zweier Höfe schafft eine Orientierung für das gesamte Areal, ein dreigeschossiger Block empfängt entlang der Bahnstraße und wird mit einem viergeschossigen Baukörper als Eingangsgeste akzentuiert. Freundliche und offene Erdgeschosszonen zur Bahnstraße und zum nordwestlich gelegenen Parkplatz empfangen die Besucher. Vorgelagerte notwendige Parkplätze sind zum Park orientiert und werden in diesem strukturell integriert. Die Fuge zwischen den beiden Strukturen wird als Grün-Achse ausgehend vom Park über

den Quartiersplatz zu drei dreigeschossigen Villen geführt, die den Abschluss der bestehenden Bebauung zur Burgstraße darstellt. Auf dem Quartiersplatz wird das Denkmal inszeniert. Besonders hervorzuheben ist die Lage des neugedachten Cafés: Als Schlussstein der vorhandenen Bebauung ist es, als ein Stück Heimat für die Bewohner der Katharinenhöfe, in dem historischen Gebäude an der Bahnstraße platziert.

Erschließung und Verkehr

Von der Wohnstraße wird für jeden Block jeweils eine Tiefgaragenzufahrt angeordnet, sodass der Hauptverkehr im vorderen Teil des Areals verbleibt. Der Anschluss der fußläufigen Verbindung zum Park teilt sich an der Wohnstraße in zwei Richtungen, die beide in den Konrad-Adenauer-Park führen. Oberirdische Parkplätze sind jeweils den Häusern zugeordnet. Zu prüfen ist, ob die Parkplätze im Wohnhof erforderlich sind. In der Nutzung schlagen die Verfasser für den Block an der Bahnstraße Einzelhandelsgeschäfte mit Orientierung zum Parkplatz bzw. zur Bahnstraße vor. Zum Quartiersplatz erhält die Tagespflege oder Kita einen gut nutzbaren Außenbereich, der beide Nutzungen positiv bedient. Für die Obergeschosse sind flexibel aufteilbare Praxen oder Wohnungen vorgesehen. Im Innenbereich sind Mietergärten und Gemeinschaftsflächen vorgeschlagen.

Bei der zweiten Blockstruktur orientieren sich die Wohngebäude in der Regel zu der Parkanlage beziehungsweise zu der neuen Grünfuge und sind in der Mehrheit in Zwei- oder Dreispännern organisiert, eine Ausnahme bildet der L-Förmige Baukörper als Sechsspänner, der sich zum Quartiersplatz orientiert. Durch die Erschließung über den Wohnhof ergibt sich hier zugleich eine soziale Kommunikationsplattform.

Beurteilung der Jury

Insgesamt überzeugt das Konzept nicht nur durch die städtebauliche Arrondierung, sondern bietet eine wertvolle Architektursprache an, die in einem nächsten Maßstabsprung in diesem Sinne ausformuliert werden könnte. Die Arbeit stellt für die Aufgabenstellung eine überzeugende Lösung dar.“⁵

[5]: vgl. „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ in *Willich*, Wettbewerbsdokumentation (08/2018): Seite 20

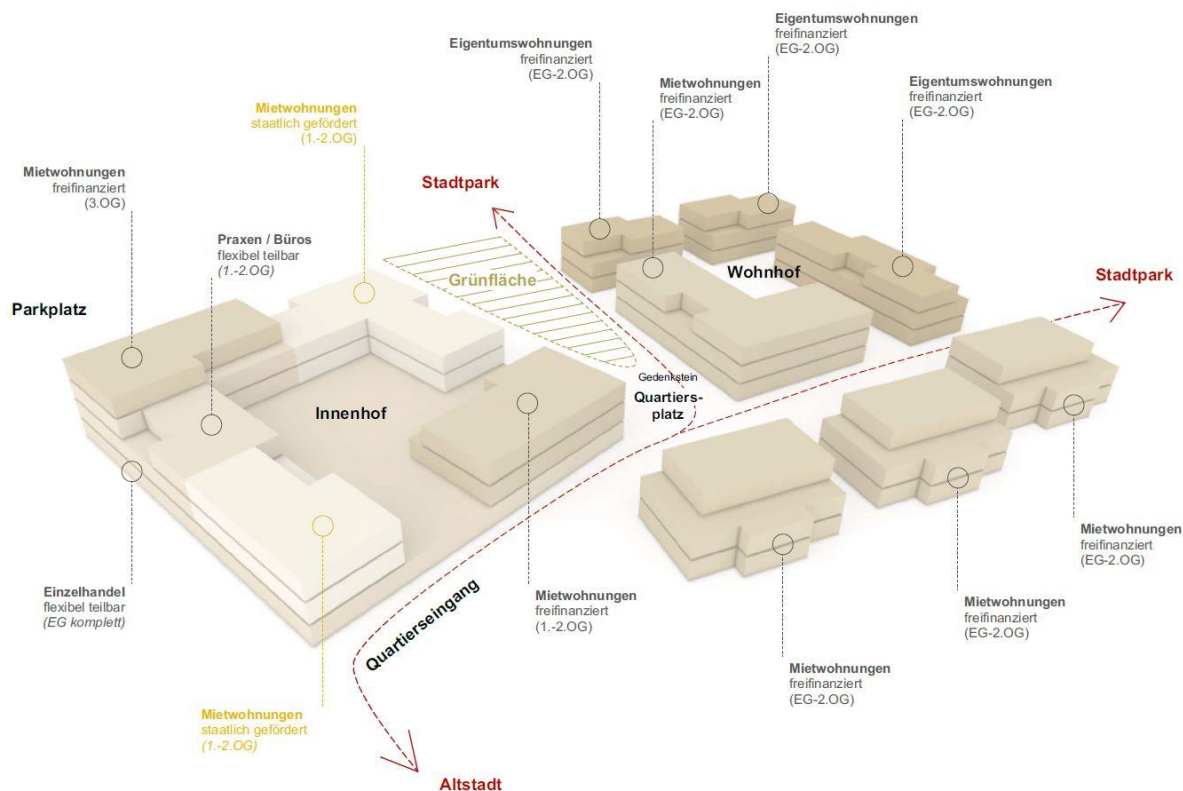


Abb. 6: Erläuterungsdiagramm | Nutzungskonzept © LECKE ARCHITEKTEN

4. RAHMENPLANUNG

Baustruktur

Die Bildung zweier Höfe stärkt die Identifikationsmöglichkeit der Bewohner mit „ihrem“ Wohnhof. Die Nachbarschaft erhält eine überschaubare Größe und Struktur. Im Hof finden die Bewohner einen halböffentlichen Bereich als Raum für Gemeinsamkeit.

Der vordere Hof an der Bahnstraße bietet diese Fläche als Aufenthaltsfläche über dem Erdgeschoss als Mietergarten an, der hintere Hof ist als Wohnhof mit hiervon erreichbaren Hauseingängen angelegt. Die Baukörper sind grundsätzlich dreigeschossig, wobei sich die oberste Etage mit großzügigen Terrassenflächen optisch immer wieder zurücknimmt. Die drei erkennbaren Strukturen des vorderen Hofes an der Bahnstraße, des hinteren Hofes am Park und der drei begleitenden Baukörper können Bauabschnittsweise erstellt werden und haben eine jeweils zugeordnete Tiefgarage.

Grünstruktur und Freiflächen

Die Fassaden der beiden Wohnhöfe bieten eine größtmögliche Orientierungsmöglichkeit zu den anschließenden Grünflächen des Konrad-Adenauer-Parks. Durch die Unterbrechungen der Blockstruktur wirken die Grünflächen bis in die Höfe hinein.

In der Mitte des Plangebiets greift ein „grüner Finger“ weit in das Gebiet hinein. Dieser großzügige Grünbereich steht allen Bewohnern der „Katharinenhöfe“ zur Verfügung und bietet großzügigen Raum für Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Größe dieses Raums macht ihn zu einem Teil des Konrad-Adenauer-Parks, sodass die hierhin orientierten Fassaden die gleichen Orientierungsqualitäten besitzen. Den Schlusspunkt des „grünen Fingers“ bildet der Quartiersplatz, der somit neben der städtebaulichen Einbindung gleichfalls einen Anschluss an die Grünfläche hat.

Der große, dem Einzelhandel zugeordnete Parkplatz an der Bahnhofstraße berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand. Durch Ergänzung weiterer Bäume wird er in der Wirkung zu einem Teil des Konrad-Adenauer-Parks unter dem Leitmotiv „Parken unter Bäumen“.

Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt an bereits vorhandener Stelle. Die kurze Wohnstraße führt den Verkehr zu den beiden, den jeweiligen Höfen zugeordneten Tiefgaragen. Dabei tangiert die Wohnstraße den Quartiersplatz, ohne ihn negativ zu beeinflussen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus der Wohnnutzung erfolgt umfänglich gemäß Auslobung in den zugeordneten Tiefgaragen.

Der ebenerdige hintere Hof ist als Wohnhof befahrbar, wobei die Parkierung in der Tiefgarage erfolgt.

Der „Parkplatz unter Bäumen“ liegt am nördlichen Ende des Plangebiets und stärkt so die beabsichtigte Einbahnstraßenregelung. Der Parkverkehr des Einzelhandels wird somit aus dem Quartier ferngehalten, ebenso die damit verbundenen Immissionen wie der Anlieferverkehr.

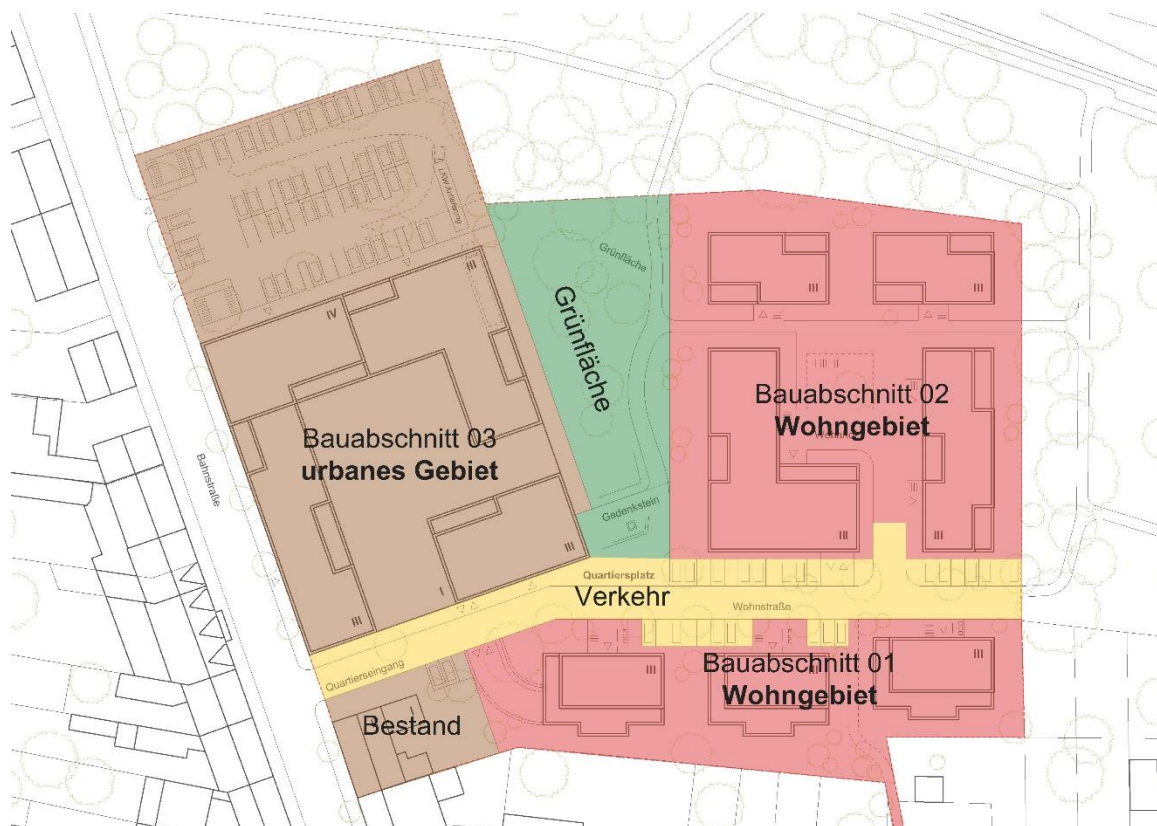


Abb. 7: Rahmenplanung | Flächennutzungskonzept © LECKE ARCHITEKTEN

4.1 Nutzungskonzept

Flächennutzungskonzept

Das Planungsareal „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ ist unterteilt in drei Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsordnungen.

Unterteilung der Nutzungszonen

Angrenzend an die Bahnstraße ist die um die repräsentative Einzelhandelszone im Sockelbereich entworfene lockere Blockrandbebauung zuzüglich ebenerdiger Besucherstellplätze im Norden des Gebietes als urbanes Gebiet geplant. Hier gelten dementsprechend nach BauNVO städtebauliche Obergrenzen für die GRZ von 0,8 und die GFZ von 3,0.⁶ Der Wohnblock und die Stadtvillen sind dagegen allgemeine Wohngebiete und haben Obergrenzen von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) einzuhalten.⁶ Zusätzlich wird zur Erschließung eine Wohnstraße inkl. Besucherstellplätzen als Verkehrsfläche und der als Erweiterung des Konrad-Adenauer-Parks gedachte „Grüne Finger“ als Grünfläche geplant.

Maß der baulichen Nutzung (siehe Anlagen)

Bauabschnitt 01

Grundstücksgröße	2.360,00 [qm]
Grundfläche Gebäude	914,00 [qm]
Geschossfläche Gebäude	2.397,00 [qm]

GRZ	0,3	(0,4)
GFZ	1,0	(1,2)

[6]: vgl. BauNVO: §17

Bauabschnitt 02

Grundstücksgröße	4.095,00 [qm]
Grundfläche Gebäude	1.766,00 [qm]
Geschossfläche Gebäude	5.013,00 [qm]

GRZ 0,4 (0,4)

GFZ 1,2 (1,2)

Bauabschnitt 03

Grundstücksgröße	5.435,00 [qm]
Grundfläche Gebäude	3.240,00 [qm]
Geschossfläche Gebäude	7.299,00 [qm]

GRZ 0,6 (0,8)

GFZ 1,3 (3,0)

Bestand

Grundstücksgröße	518,00 [qm]
Grundfläche Gebäude	193,00 [qm]
Geschossfläche Gebäude	326,00 [qm]

GRZ 0,3 (0,8)

GFZ 0,6 (3,0)

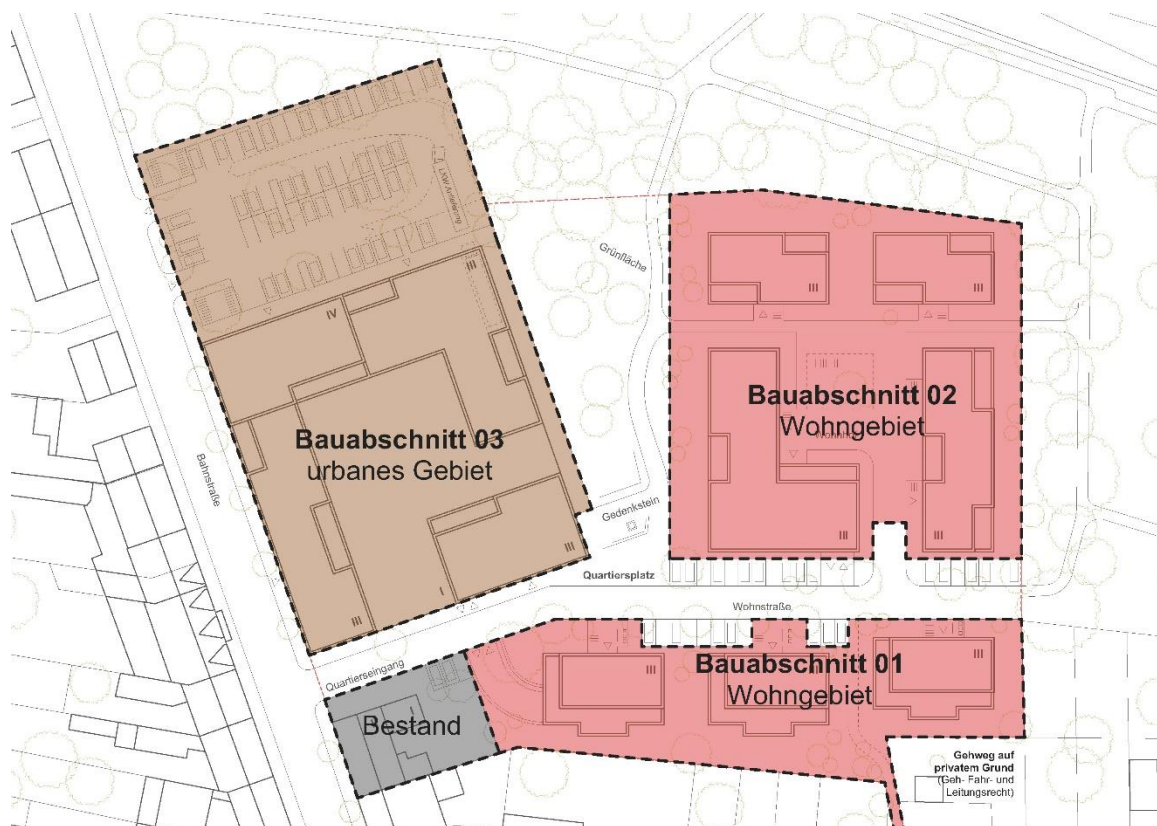


Abb. 8: Rahmenplanung | Bauabschnitte und -zuschnitte © LECKE ARCHITEKTEN

4.2 Bauabschnitte

Bauabschnitte und Grundstückszuschnitte

Die hier vorliegende Rahmenplanung schlägt, entsprechend der schon dargestellten Nutzungszonen und der Forderungen in der Auslobung, für das Plangebiet drei Bauabschnitte vor. Dies ist besonders aus Investorensicht und für einen reibungslosen Bauablauf sinnvoll.

Bezeichnung der Bauabschnitte

Das südliche Grundstück ist hier als allgemeines Wohngebiet als Bauabschnitt 01 gedacht und mit drei Stadtvillen beplant. Das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet als Geschosswohnungsbau mit eigenem Wohnhof und orientiert zum Konrad-Adenauer-Park wird als Bauabschnitt 02 ausgewiesen. Abschließend ist das urbane Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung im Weiteren als Bauabschnitt 03 bezeichnet.

Stellplätze und Tiefgaragen

Jedem Bauabschnitt sind eigene Stellplätze in Tiefgaragenflächen zugeordnet. Darüber hinaus verfügt der Bauabschnitt 03 aufgrund seiner Gewerbenutzung zusätzlich über ebenerdige private Besucherstellplätze.

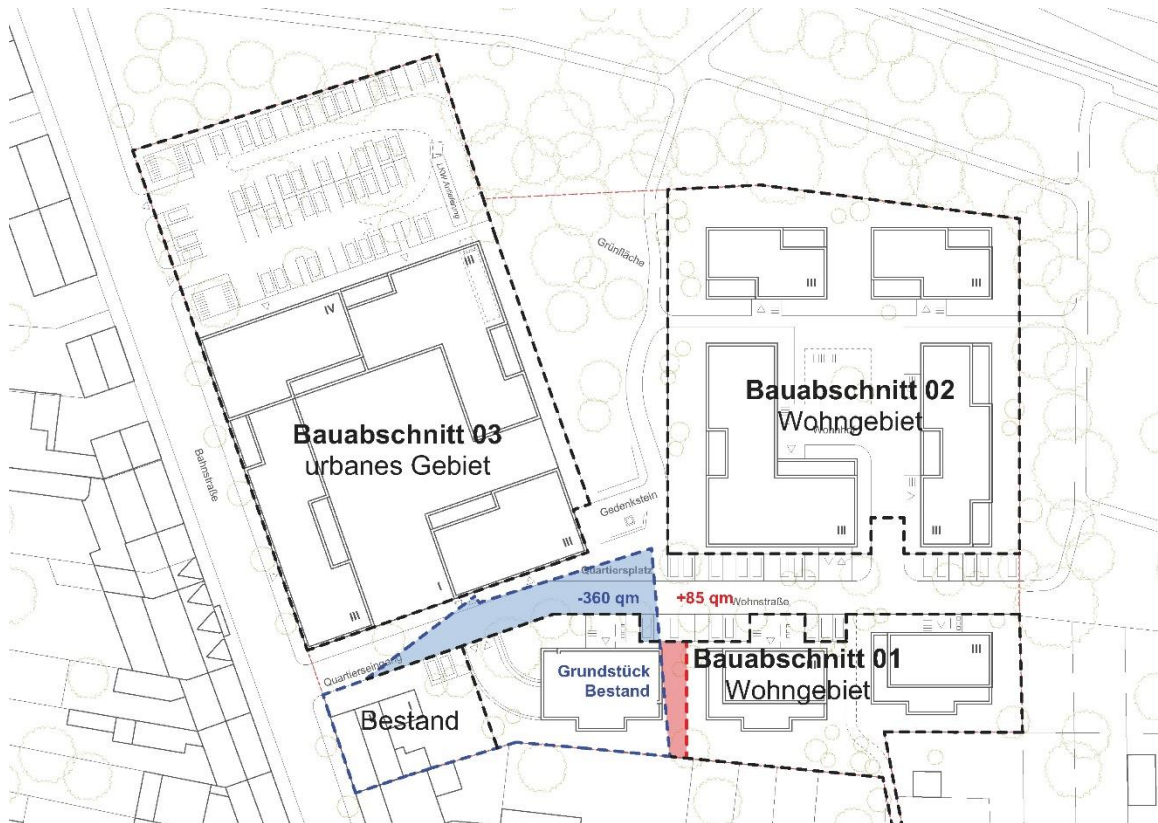


Abb. 9: Rahmenplanung | Grundstückszuschnitte © LECKE ARCHITEKTEN)

4.3 Grundstückszuschnitte

Grundstückszuschnitte und -veränderungen

Die Grundstückszuschnitte richten sich entsprechend den Bauabschnitten und den städtebaulichen Nutzungszonen. Hier kollidieren allerdings die Flächen des Bestandsgrundstückes mit dem Bauabschnitt 01 und der öffentlichen Erschließungsfläche der Wohnstraße. Dementsprechend sind hier Anpassungen im Zuschnitt der Grundstücke bzw. der Sondernutzungsrechte im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft notwendig.

Bezüglich des angesprochenen Bestandsgrundstückes sind deshalb an den Stellen der Überschneidungen mit den Verkehrsflächen ein Abtreten von insgesamt 360,00 qm der eigenen Grundstücksfläche und dafür ein Zugeständnis von 85,00 qm an anderer Stelle vorstellbar. Dies ergäbe also eine Differenz von 275,00 qm.

<u>Bauabschnitt 01</u>	<u>Bauabschnitt 02</u>
2.360,00 [qm]	4.095,00 [qm]
<u>Bauabschnitt 03</u>	<u>Bestand (neu)</u>
5.435,00 [qm]	1.200,00 [qm]

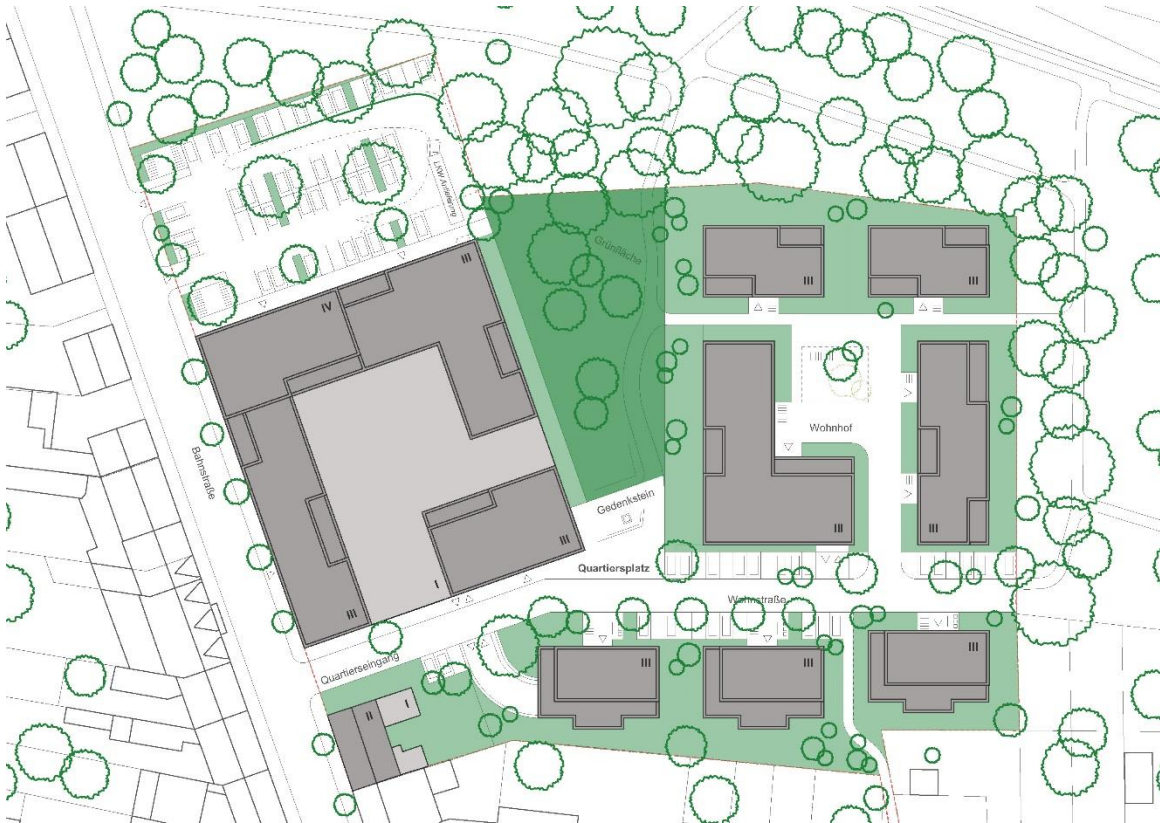


Abb. 10: Rahmenplanung | Freiraumkonzept © LECKE ARCHITEKTEN

4.4 Freiraumkonzept

Freiraumkonzept (öffentliche und private Grünflächen)

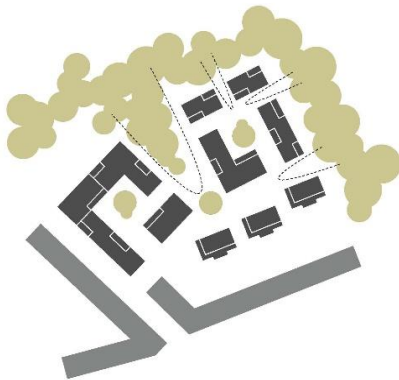


Abb. 11:
Piktogramm | Grünflächenkonzept
© LECKE ARCHITEKTEN

Wohnen am Park als Leitmotiv des Entwurfs

In der vorliegenden Rahmenplanung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. So ist der als Erweiterung des Konrad-Adenauer-Parks geplante „Grüne Finger“ als öffentlicher und identitätsstiftender Freiraum gedacht, welcher auf den zentralen Quartiersplatz des Planareals ausläuft. Dieser großzügige Grünbereich soll allen Bewohnern zur Verfügung stehen und bietet Raum für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die privaten Freibereiche der beiden Wohnhöfe und dementsprechend auch ihre Fassaden orientieren sich deutlich in die Richtung der Parkflächen und des neu geplanten „grünen Fingers“. Die Garten- und Parkflächen gehen hier also ineinander über und sorgen so für ein Gefühl des „Wohnens am Park“.

Verstärkt wird dies durch die Öffnung der Blockstruktur mit Wegeverbindung in den Park. Die Grünbereiche ziehen sich vom Konrad-Adenauer-Park bis in die Wohnhöfe des Entwurfes hinein und lösen damit die Grenze zwischen Parkfläche und Wohngebiet auf.

Die privaten Gärten der drei Stadtvillen im Bauabschnitt 01 sind abschließend nach Süden/Süd-Osten zu den bestehenden Gärten auszurichten.

Kenndaten der Außenanlagen**Flächenverhältnisse der
Grünflächen**

Grünflächen (privat)	3.273,00 [qm]
<i>Bauabschnitt 01 (inkl. Bestand)</i>	1.382,00 [qm]
<i>Bauabschnitt 02</i>	1.583,00 [qm]
<i>Bauabschnitt 03</i>	308,00 [qm]
Grünflächen (öffentlich)	1.313,00 [qm]
Summe	4.586,00 [qm]
Grundfläche Gebäude (gesamt)	6.113,00 [qm]
Erschließungsfläche (gesamt)	4.842,00 [qm]
Summe	<u>15.541,00 [qm]</u>
Anteil d. Grünflächen	~ 30,00 [%]

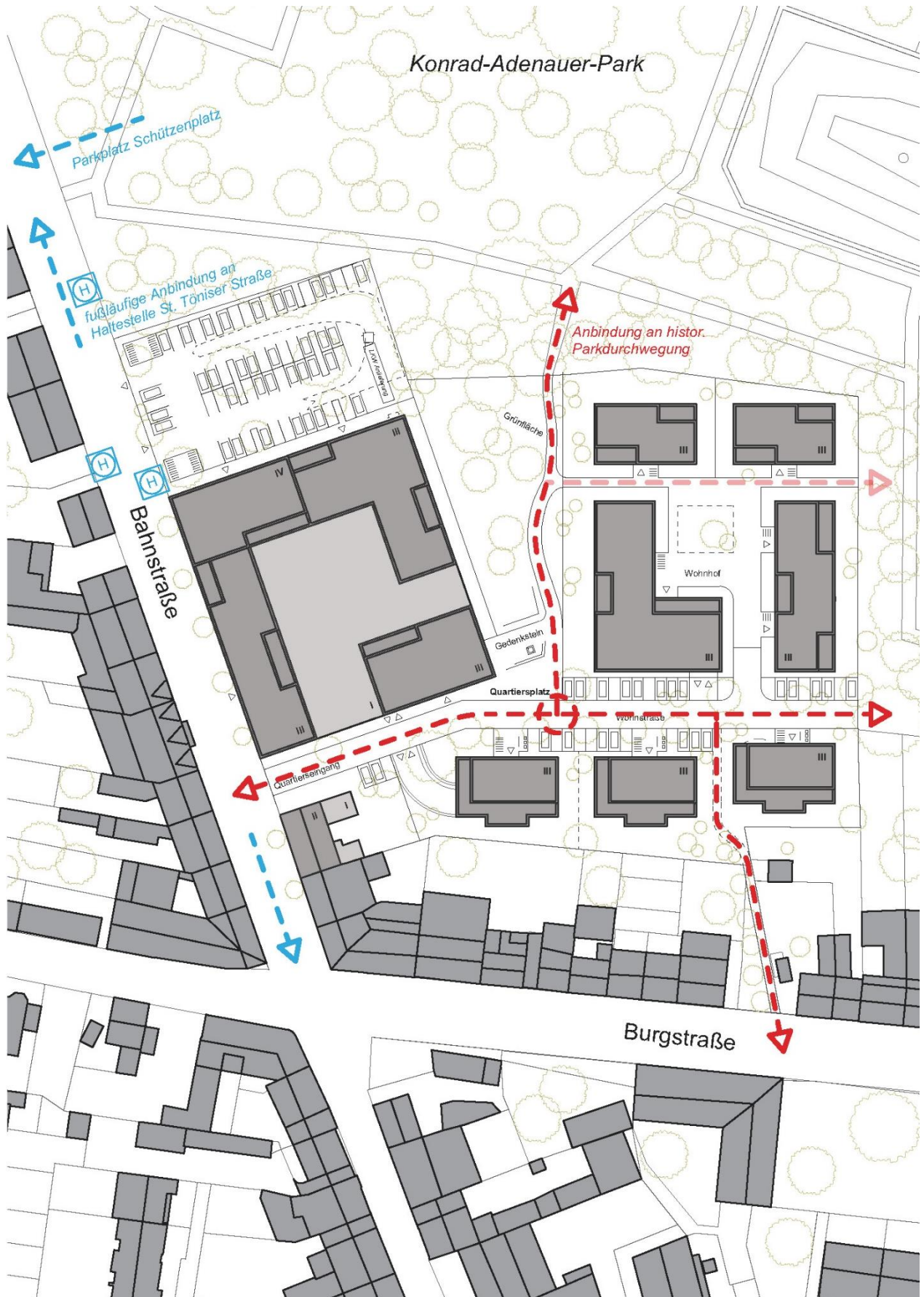


Abb. 12: Rahmenplanung | Verkehrskonzept und Anbindung © LECKE ARCHITEKTEN

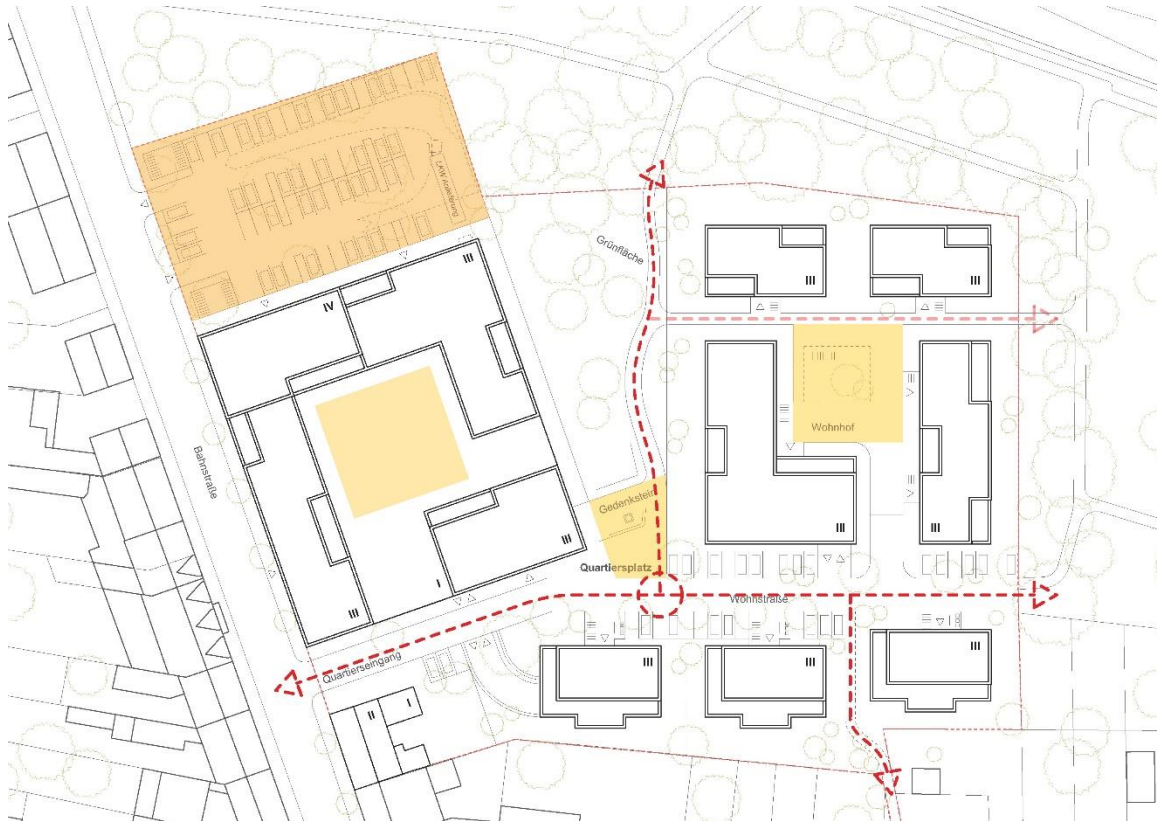


Abb. 13: Rahmenplanung | Erschließungskonzept © LECKE ARCHITEKTEN

Erschließungskonzept

Erschließungskonzept

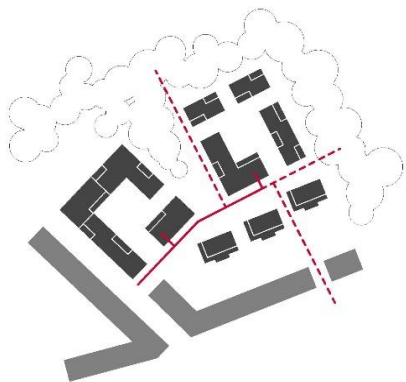


Abb. 14:
Piktogramm | Erschließungskonzept
© LECKE ARCHITEKTEN

Die Erschließung des Plangebietes „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ erfolgt angelehnt an historische und hier wieder aufgenommene Wegeverbindungen über zwei zentrale Achsen.

Die Wohnstraße als primäre PKW-Erschließungsfläche wird in direkter Anbindung an die Bahnstraße von West nach Ost angelegt. Dabei tangiert diese den Quartiersplatz, ohne ihn allerdings negativ zu beeinflussen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt umfangreich gemäß der Wettbewerbsauslobung in den, den Bauabschnitten, zugeordneten Tiefgaragen. Der barrierefreie Wohnhof des Bauabschnittes 02 ist in Sonderfällen befahrbar (Anlieferung, Rettungsfahrzeuge, Umzüge, etc.), wobei die Parkierung der Wohneinheiten explizit in der Tiefgarage erfolgen soll.

Von Norden nach Süden wird dementsprechend die Fußgängerschließung abgehandelt. Hierfür werden die historischen Wegeverbindungen der Parkanlage wieder aufgenommen und erweitert.

„Parkplatz unter Bäumen“

Der „Parkplatz unter Bäumen“ liegt am nördlichen Ende des Plangebietes und unterstützt so die beabsichtigte Einbahnstraßenregelung. Der Park- und Parksuchverkehr des dienstleistenden Einzelhandels wird somit aus dem Quartier ferngehalten. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über den Parkplatz.

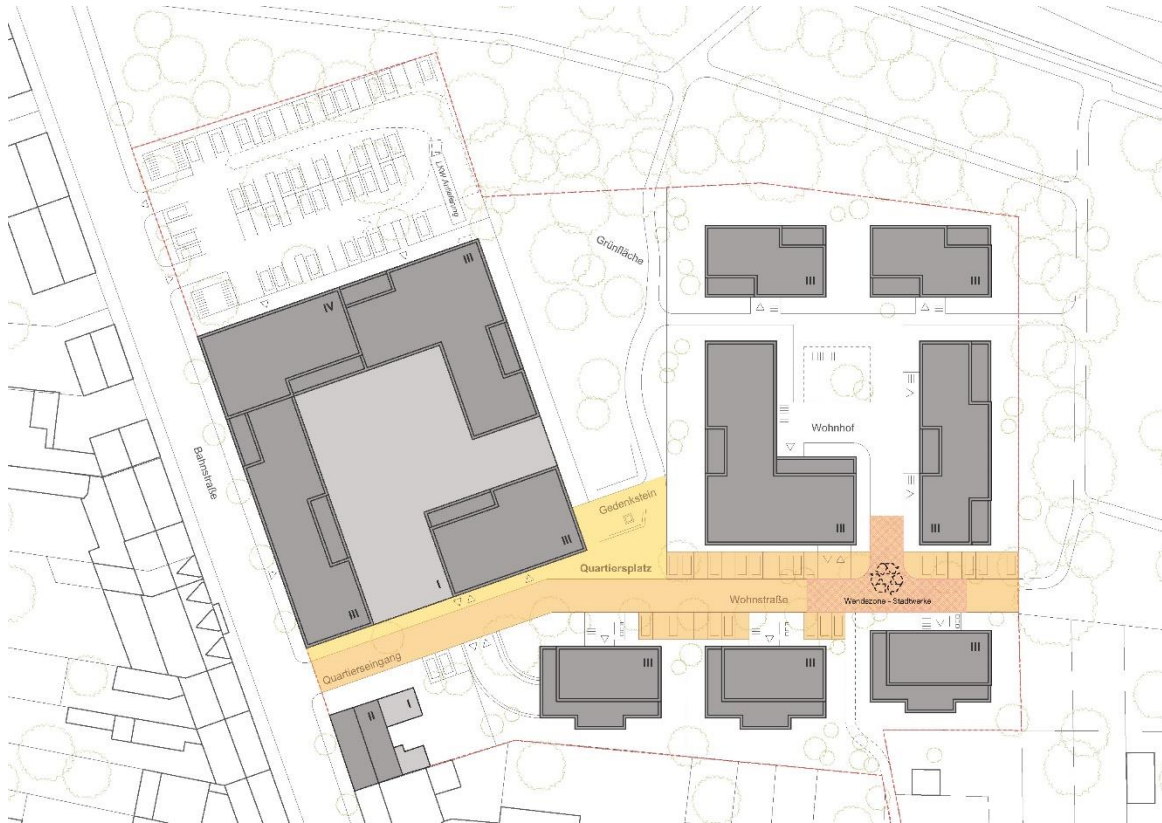


Abb. 15: Rahmenplanung | Öffentliche Erschließungsflächen © LECKE ARCHITEKTEN

4.5 Erschließungskonzept (öffentlich)

Erschließungsflächen (öffentlich)

Die öffentliche Erschließung wird unterteilt in PKW- und Fußgängerflächen. Hier ist die an die Bahnstraße angebundene Wohnstraße als einzige öffentliche Erschließungsfläche des Planareals vorgesehen.

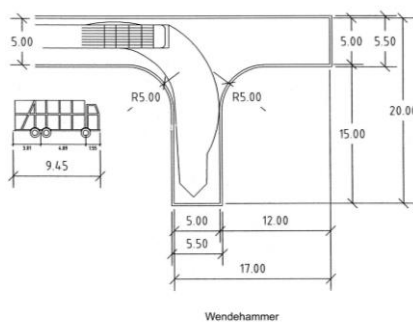


Abb. 16:
Grafik | Wendekreis von Müllfahrzeugen
© STADT WÜRZBURG, ABFALLDIENSTE

Der Hauptverkehr kann so aus den zu beruhigenden Bereichen, wie dem Wohnhof und dem Quartiersplatz ferngehalten werden. Gleichzeitig bietet dies dennoch eine hohe Zugänglichkeit einschließlich Wendemöglichkeiten für PKWs und für bis zu zweiachsige Müllfahrzeuge, ohne private Erschließungsflächen zu kreuzen.

Auch die Besucherstellplätze der Bauabschnitte 01 und 02 werden hier auf den öffentlichen Erschließungsflächen entlang der Wohnstraße des Planungsgebietes abgebildet.



Abb. 17: Rahmenplanung | Private Erschließungsflächen © LECKE ARCHITEKTEN

4.6 Erschließungskonzept (privat)

Erschließungsflächen (privat)

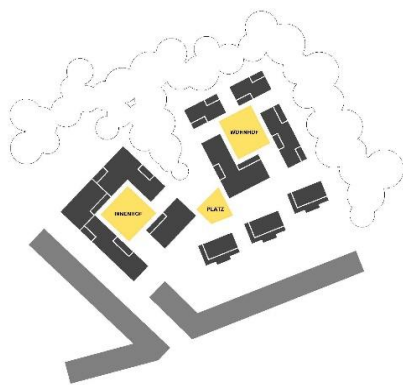


Abb. 18:
Piktogramm | Hofkonzept
© LECKE ARCHITEKTEN

Erschließung privater Parkierungsflächen

Resultierend aus den öffentlichen Erschließungsflächen sind die privaten PKW-Flächen so gering wie möglich gehalten. So soll der Verkehr von den Wohnhöfen und auslaufenden Parkflächen ferngehalten werden. Die Hauseingänge bilden für die Bewohner von den Erschließungsflächen ausgehend geschützte Bereiche, hier besteht auch die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und ähnlichem. Durch die Trennung von Einzelhandel und Wohnen in Verbindung mit den Sackgassenlagen wird ein Parksuchverkehr vermieden. Gleichzeitig ist eine Berücksichtigung der Zugänglichkeit für die zuvor schon genannten öffentlichen Fahrzeuge ohne eine Kreuzung von privatem Grund unbedingt notwendig.

Die privaten Erschließungsflächen sind demnach überwiegend Fußwege und nur in den Bereichen der Parkierung als PKW-Flächen geplant. Diese sind namentlich hier die Stellplätze des Bauabschnittes 03 auf privatem Grund als „Parkplatz unter Bäumen“ und die Zufahrt der Tiefgarage des Bauabschnittes 01. Die Zufahrten der Tiefgaragen der Bauabschnitte 02 und 03 sind in den entsprechenden Erdgeschosszonen der Gebäudekörper vorhanden.

Dennoch ist auch der Wohnhof als eine mögliche, befahrbare Fläche geplant.

<u>Kenndaten der Erschließungsflächen</u>		
Flächenverhältnisse der Erschließungsflächen	Erschließung (privat)	3.171,00 [qm]
	<i>Bauabschnitt 01</i>	<i>388,00 [qm]</i>
	<i>Bauabschnitt 02</i>	<i>748,00 [qm]</i>
	<i>Bauabschnitt 03</i>	<i>2.035,00 [qm]</i>
	Erschließung (öffentlich)	1.671,00 [qm]
	Summe	4.842,00 [qm]
	Grundfläche Gebäude (gesamt)	6.113,00 [qm]
	Grünflächen (gesamt)	4.586,00 [qm]
	Summe	<u>15.541,00 [qm]</u>
	Anteil der Erschließungsflächen	~ 30,00 [%]
<i>davon privat</i>	<i>~ 20,00 [%]</i>	
<i>davon öffentlich</i>	<i>~ 10,00 [%]</i>	



Abb. 19: Gestaltungsplan | Wohnhof © LECKE ARCHITEKTEN

Wohnhof

Gestaltungsvorschlag des Wohnhofes

Der Wohnhof des Bauabschnittes 02 ist als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als mögliche Spielstraße nur für Anwohner befahrbar. Als identitätsstiftender und sozialer Kommunikationsraum des Bauabschnittes bietet er allen Bewohnern des Ensembles einen halböffentlichen Raum für Gemeinsamkeit. Gleichzeitig werden die Hauseingänge der Baukörper von hier aus erschlossen und durch eine Aufweitung dieser Zuwege Stellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und ähnliches geschaffen.

Raum der Begegnung

Zentriert im Wohnhof ist durch eine Zäsur im Bodenbelag eine wassergebundene Fläche geplant. Hier findet sich mit angedachten Bänken und einer Bepflanzung durch zwei Kastanien primär ein Platz zum Kennenlernen, Treffen und Verweilen. Zusätzlich wird hier die Unterbringung der Müllcontainer des Bauabschnittes vorgesehen. Durch eine Einhausung und ein begrüntes Dach verliert der Wohnhof aber nicht an Qualitäten. Die Nachbarschaft erhält eine für die Anwohner überschaubare Größe und Struktur.

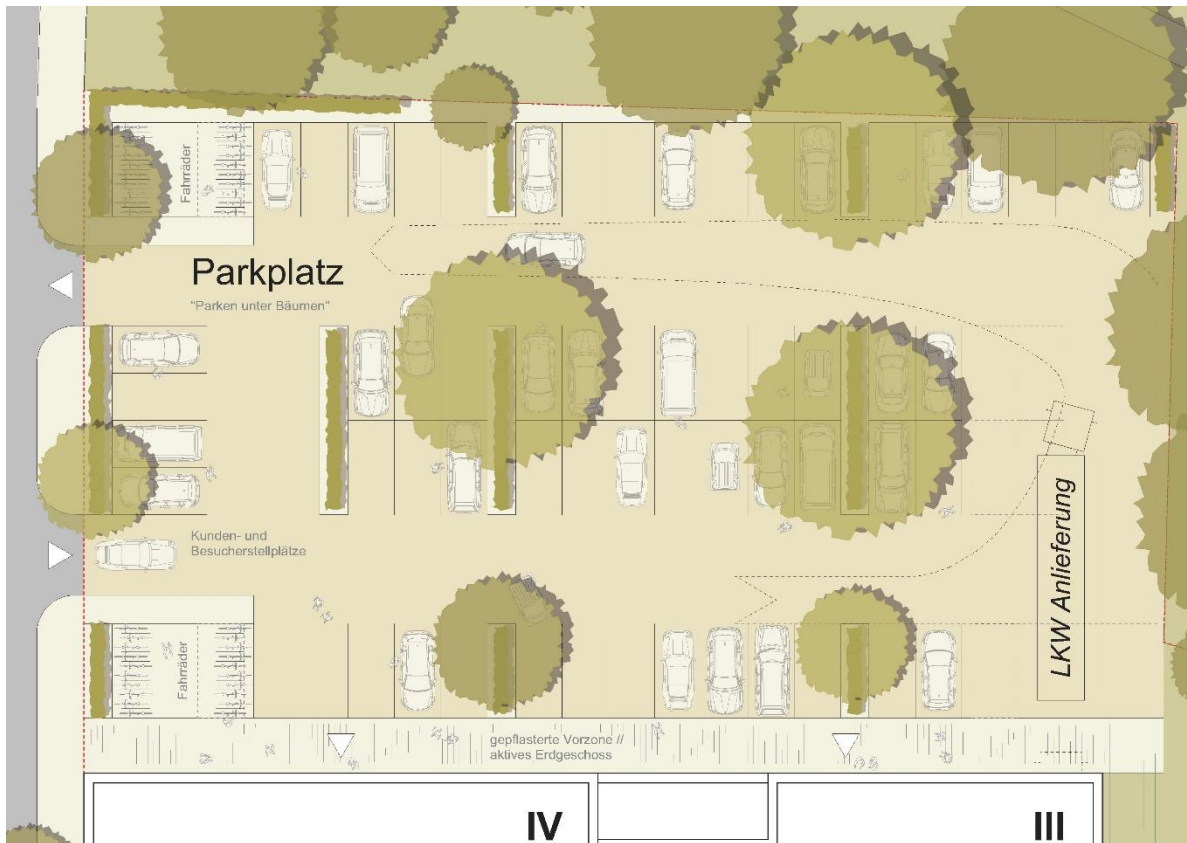


Abb. 20: Gestaltungsplan | „Parken unter Bäumen“ © LECKE ARCHITEKTEN

„Parkplatz unter Bäumen“

Gestaltungsvorschlag des Parkplatzes

Der „Parkplatz unter Bäumen“ der Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen befindet sich im Norden des Plangebietes und stärkt somit die beabsichtigte Einbahnstraßenregelung der Bahnstraße. Der Park- und Parksuchverkehr kann hierdurch aus dem Quartier ferngehalten werden, ebenso die damit verbundenen Immissionen wie der Anlieferverkehr.

Aufgrund seiner Lage direkt am Konrad-Adenauer-Park ist eine positive Außenraumgestaltung besonders wichtig ist. In Längsrichtung vor den Parkplätzen sind deshalb wiederholt Pflanzonen für Hecken und Bäume geplant, um abgestellte PKWs im Grün der Parkanlage verschwinden zu lassen. Auch ein möglicher Anlieferverkehr des Einzelhandels und der Dienstleistungsnutzungen kann an dieser Stelle durch eine Einbahnstraßenregelung auf dem Parkplatz möglichst unauffällig und platzsparend abgehandelt werden. Durch eine Entscheidung für kleinere Anlieferfahrzeuge ließe sich der Parkplatz entsprechend um weitere Stellplätze vergrößern.

Aktives Erdgeschoss durch gestärkte Vorzone

Den Eingängen des Einzelhandels ist ein Fußgängerweg vorgeschaltet. In direkter Anbindung finden sich Stellplätze für Fahrräder, die ohne Kreuzung der PKW-Flächen zu erreichen sind.

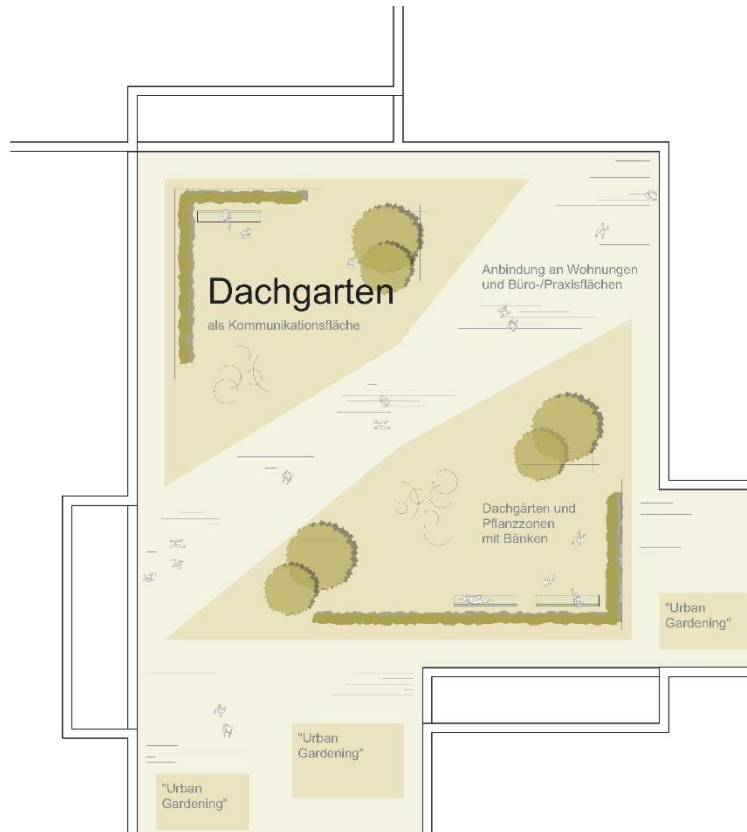


Abb. 21: Gestaltungsplan | Dachgarten © LECKE ARCHITEKTEN

Dach- und Mietergarten

Gestaltungsvorschlag des Dachgartens

Der gemeinschaftliche Außenbereich des Bauabschnittes 03 ist als ein Dachgarten auf der Dienstleistungs- und Einzelhandelszone des Erdgeschosses geplant. Für die Wohneinheiten und die möglichen Praxen und Büros wird hier zusätzlich zu den privaten Balkonen und Terrassen ein Begegnungsfeld mit besonderer gemeinschaftlicher Aufenthaltsqualität für die Hausgemeinschaft im Freien geschaffen.

„Urban Gardening“

Diese Fläche bietet ein Pendant zu dem Wohnhof des Bauabschnittes 02. Eine Grünbedachung, Pflanzzonen und Bänke laden zum Verweilen ein. Mögliche „Urban Gardening“-Bereiche bieten auch hier einen Raum der sozialen Kommunikation und des nachbarschaftlichen Miteinanders.



Abb. 22: Rahmenplanung | Oberirdische Parkierung © LECKE ARCHITEKTEN

4.7 Parkierung Außenraum (PKW)

Oberirdische Parkierung im Außenraum

In der vorliegenden Rahmenplanung werden die oberirdischen PKW-Stellplätze in Rot dargestellt. Diese ca. 58 Stellplätze im Bauabschnitt 03 und ca. 32 weitere entlang der Wohnstraße sind vollständig als nicht-überdachte Gäste- bzw. Kundenparkplätze geplant. Angebunden werden diese immer an die öffentlichen Erschließungsflächen.

Durch eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr können möglicherweise fehlende PKW-Plätze kompensiert werden. Der „Bürgerbus Willich“ verkehrt mehrmals am Tag im Plangebiet. Die Haltestellen „Markt“, „Bahnstraße“ und „Katharinen Hospital“ sind fußläufig erreichbar.

Gewerblicher Lieferverkehr

Die LKW-Anlieferung der Ladenlokale erfolgt über den „Parkplatz unter Bäumen“. Um die Fahrgassen möglichst gering zu halten, ist für den Parkplatz eine getrennte Zu- und Abfahrt vorgesehen. Die dargestellte Schleppkurve ist für einen Satelschlepper mit 16m Länge eingetragen.

Stellplatznachweis (PKWs) (siehe Anlagen)

<u>Bauabschnitt 01</u>	<u>Bauabschnitt 02</u>	
STP 11 (EG)	STP 18 (EG)	öffentl. Besucherstp.
STP 28 (UG)	STP 61 (UG)	private Bewohnerstp.

<u>Bauabschnitt 03</u>	<u>Bestand</u>	
STP 58 (EG)	STP 03 (EG)	öffentl. Besucherstp.
STP 87 (UG)	-	private Bewohnerstp.

Stellplatzschlüssel (Besucher)
(siehe Anlagen)

Stellplatzschlüssel (Besucherstellplätze)

Besucher 0,5 Stellplätze je Wohnung

Gem. Abstimmung mit der Stadt
Willich am 19.09.2018

Bewohner 1,0 Stellplätze je Wohnung < 60 qm

Bewohner 1,0 Stellplätze je Wohnung gefördert

Bewohner 1,5 Stellplätze je Wohnung > 60 qm

Bauabschnitt 01 (notwendige Stellplätze)

21 Wohnungen > 60 qm	0,5	10,5 [STP]
Summe rechn. erf.		10,5 [STP]

Geplant 11,0 [STP]

Bauabschnitt 02 (notwendige Stellplätze)

40 Wohnungen > 60 qm	0,5	20,0 [STP]
01 Wohnungen < 60 qm	0,5	0,5 [STP]
Summe rechn. erf.		20,5 [STP]

Geplant 18,0 [STP]

Bauabschnitt 03 Wohnen (notwendige Stellplätze)

14 Wohnungen > 60 qm	0,5	7,0 [STP]
02 Wohnungen < 60 qm	0,5	1,0 [STP]
17 Wohnungen (gefördert)	0,5	8,5 [STP]
Summe rechn. erf.		16,5 [STP]

Geplant (in Tiefgarage) 17,0 [STP]

Bauabschnitt 03 Gewerbe (notwendige Stellplätze)

Stellplätze für Gewerbe, Praxen /
Büros, Tagespflege / Kitas gemäß
LBO NRW 2011 und gemäß Ab-
stimmung mit der Stadt Willich am
05.11.2018

Einzelhandel	je 40 qm	55,0 [STP]
Summe rechn. erf.		55,0 [STP]

Geplant 58,0 [STP]



Abb. 23: Rahmenplanung | Oberirdische Parkierung © LECKE ARCHITEKTEN

Parkierung Außenraum (Fahrräder)

Oberirdische Parkierung im Außenraum

Aufgrund der zentralen Lage des Areals Südlich Konrad-Adenauer-Park und seiner guten Anbindung zur Innenstadt sind Fahrrad-Stellplätze ein zentrales Thema der Rahmenplanung.

Fahrradstellplätze der Nahversorgung

Oberirdisch werden auch hier primär Abstellmöglichkeiten für Besucher vorgesehen und für jeden Bauabschnitt individuell geschaffen. Der Einzelhandel des Bauabschnittes 03 verfügt so über insgesamt 52 Stellplätze für Fahrräder auf einer Fläche von insgesamt 75 Quadratmetern. Gerechnet wurde hier mit einem Faktor von 1,45 qm / Stellplatz.

1,45qm / Stellplatz

Die Baukörper deren Nutzungstypologie dem Wohnen zuzuordnen ist, erhalten dementsprechend an jedem Hauseingang Abstellflächen für die mit dem Rad ankommenden Besucher.

Stellplatznachweis (Fahrräder)

(siehe Anlagen)

Bauabschnitt 01

STP 26 (EG)

STP 55 (UG)

Bauabschnitt 02

STP 28 (EG)

STP 130 (UG) *öffentl. Besucherstp.*

private Bewohnerstp.

Bauabschnitt 03

STP 52 (EG)

STP 196 (UG)

Bestand

STP 03 (EG)

- *öffentl. Besucherstp.*

private Bewohnerstp.

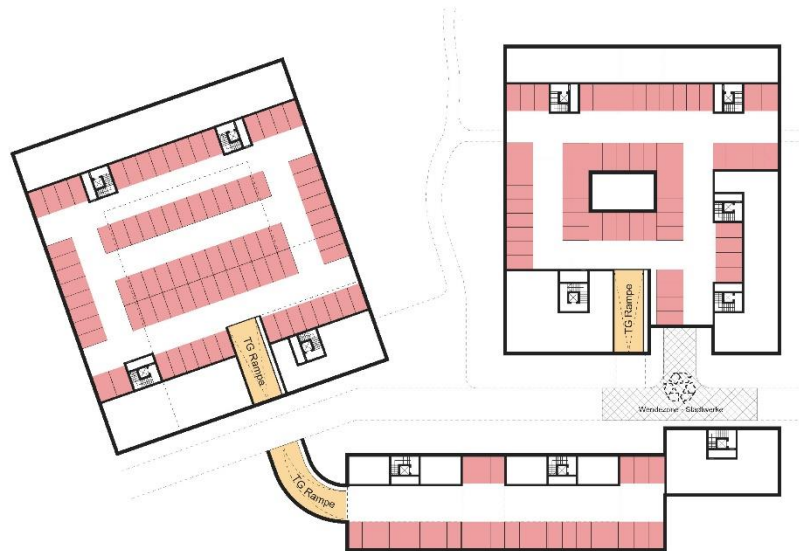


Abb. 24: Rahmenplanung | Unterirdische Parkierung © LECKE ARCHITEKTEN

4.8 Parkierung Tiefgaragen (PKW)

Unterirdische Parkierung in Tiefgaragen

Die Planung der oberirdischen Parkierung setzt sich in gleicher Darstellung in den drei Tiefgaragen fort. Diese sind immer dem eigenen Bauabschnitt zugeordnet und werden über die in Orange dargestellten Rampeflächen erschlossen. Die Rampe hat für den Bauabschnitt 01 10% Steigung, da nicht überdacht, und für die Bauabschnitte 02 und 03 eine Steigung von jeweils 15%.

Anwohnerstellplätze

Die unterirdische Parkierung ist vollständig als Stellplatzfläche der Bewohner der einzelnen Grundstücke geplant. Zusätzlich sind abschließbare Fahrradräume in direkter Anbindung an die Erschließungszonen vorgesehen. Restliche Flächen der Tiefgaragen sind hier Treppenhäuser und Keller-, sowie Nebenräume.

Abschließend wird mittig in der Tiefgarage des Bauabschnittes 02 ein bepflanzbarer Bereich zugunsten des darüber liegenden Wohnhofes freigehalten.

Stellplatznachweis (PKWs)

(siehe Anlagen)

Bauabschnitt 01

STP 11 (EG)

STP 28 (UG)

Bauabschnitt 02

STP 18 (EG) *öffentl. Besucherstp.*

STP 61 (UG) *private Bewohnerstp.*

Bauabschnitt 03

STP 58 (EG)

STP 87 (UG)

Bestand

STP 03 (EG) *öffentl. Besucherstp.*

- *private Bewohnerstp.*

Stellplatzschlüssel (Anwohner)
(siehe Anlagen)

Stellplatzschlüssel (Anwohner)

Besucher 0,5 Stellplätze je Wohnung

Gem. Abstimmung mit der Stadt
Willich am 19.09.2018

Bewohner 1,0 Stellplätze je Wohnung < 60 qm
Bewohner 1,0 Stellplätze je Wohnung gefördert
Bewohner 1,5 Stellplätze je Wohnung > 60 qm

Bauabschnitt 01 (notwendige Stellplätze)

21 Wohnungen > 60 qm	1,5	31,5 [STP]
Summe rechn. erf.		31,5 [STP]

Geplant 28,0 [STP]

Bauabschnitt 02 (notwendige Stellplätze)

40 Wohnungen > 60 qm	1,5	60,0 [STP]
01 Wohnungen < 60 qm	1,0	1,0 [STP]
Summe rechn. erf.		61,0 [STP]

Geplant 61,0 [STP]

Bauabschnitt 03 Wohnen (notwendige Stellplätze)

14 Wohnungen > 60 qm	1,5	21,0 [STP]
02 Wohnungen < 60 qm	1,0	2,0 [STP]
17 Wohnungen (gefördert)	1,0	17,0 [STP]
Summe rechn. erf.		40,0 [STP]

Geplant 40,0 [STP]

Bauabschnitt 03 Gewerbe (notwendige Stellplätze)

Stellplätze für Gewerbe, Praxen /
Büros, Tagespflege / Kitas gemäß
LBO NRW 2011 und gemäß Ab-
stimmung mit der Stadt Willich am
05.11.2018

Praxen / Büros	je 30 qm	37,0 [STP]
Tagespflege / Kita	je 30 Kinder	2,0 [STP]
Summe rechn. erf.		39,0 [STP]

Geplant 30,0 [STP]

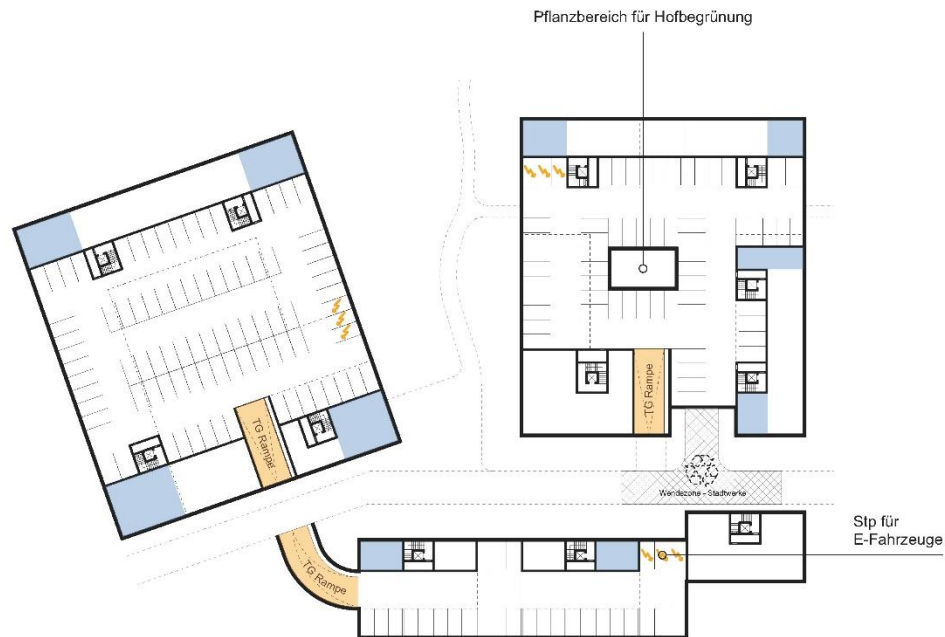


Abb. 25: Rahmenplanung | Unterirdische Parkierung © LECKE ARCHITEKTEN

Parkierung Tiefgaragen (Mobilitätskonzept)

Unterirdische Parkierung in Tiefgaragen

Entsprechend der Organisation der PKW-Stellplätze setzt sich auch die der Fahrrad-Stellplätze fort. So sind auch hier in den Tiefgaragen der einzelnen Bauabschnitte die Abstellmöglichkeiten der Bewohner und Nutzer (Büro/Praxisflächen) in in dieser Planung festgesetzten Fahrradräumen geplant. Diese Räumlichkeiten sind immer in direkter Anbindung an die Erschließungszonen bzw. Treppenhäuser vorgesehen, um eine gute Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Mobilitätskonzept

Durch eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und die günstig gelegenen, ausreichenden Stellplätze sowohl oberirdisch, wie auch unterirdisch in den Tiefgaragen, können so auch fehlende PKW-Plätze kompensiert werden. Darüber hinaus werden in jeder Tiefgarage Ladestationen für ELT-Fahrzeuge angeboten. Hier sind also Stadtteilautos vorstellbar, um auch mit Blick auf eine positive Innenstadtentwicklung den PKW-Verkehr zu verringern.

Stellplatznachweis (Fahrräder) (siehe Anlagen)

Bauabschnitt 01

STP 26 (EG)

STP 55 (UG)

Bauabschnitt 02

STP 28 (EG) *öffentl. Besucherstp.*

STP 130 (UG) *private Bewohnerstp.*

Bauabschnitt 03

STP 52 (EG)

STP 196 (UG)

Bestand

-

-

öffentl. Besucherstp.

private Bewohnerstp.



Abb. 26: Rahmenplanung | Rettungskonzept © LECKE ARCHITEKTEN

4.9 Rettungskonzept

Rettungskonzept und Feuerweherschließung

In der oben abgebildeten Rahmenplanung (Rettungskonzept) sind die mit Handleitern der Feuerwehr anleiterbaren Flächen umlaufend entlang der Gebäude in roter Farbe dargestellt.

Aufstellflächen für Leiterfahrzeuge

Der erste Rettungsweg läuft über das jeweilige Erschließungstreppenhaus, während der 2. Rettungsweg bzw. Angriffsweg der Feuerwehr über die offenbaren Fensterflächen geplant ist. Die ist gültig bis zum 2. Obergeschoss.

Ab dem 3. Obergeschoss im Bauabschnitt 03 sind Aufstellflächen für Leiterfahrzeuge vorzusehen. Die Wohnhöfe, im speziellen der des Bauabschnittes 02, sind für die Feuerwehr im Brandfall erschließbar. Dies ist bezüglich der Traglasten der Tiefgaragendecke zu berücksichtigen.

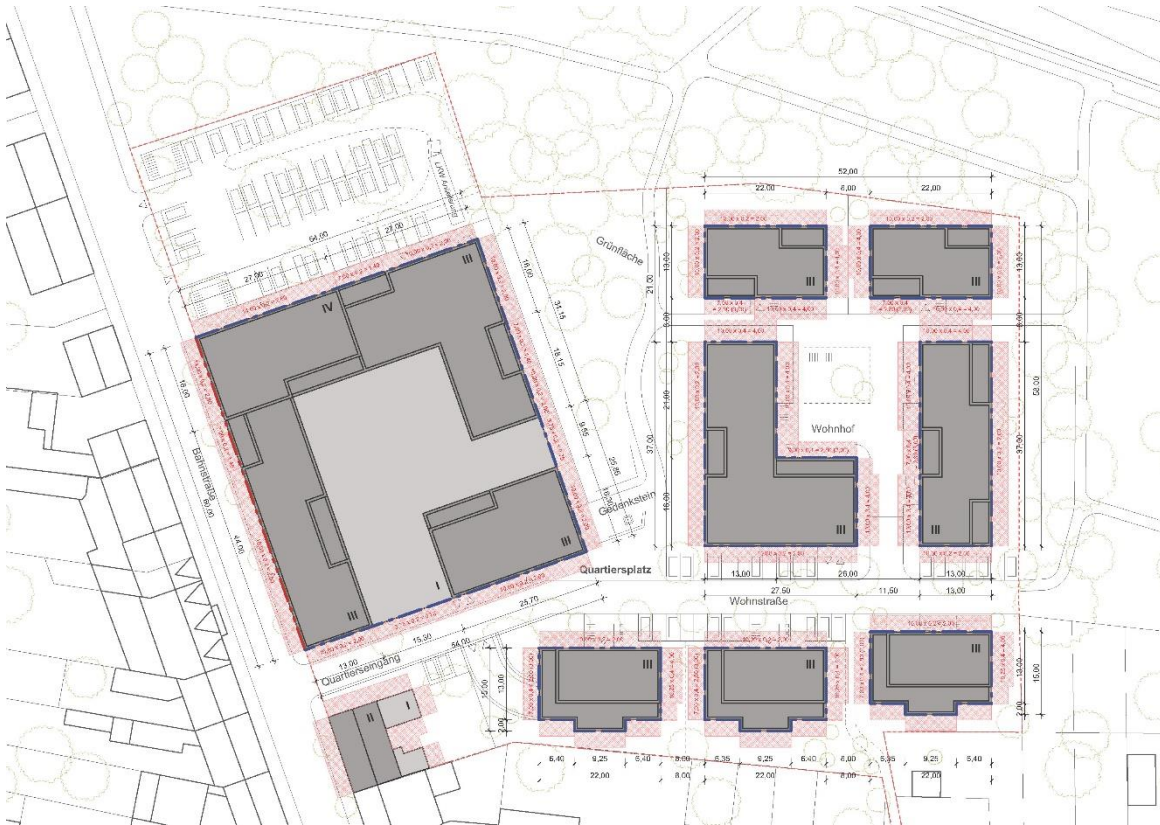


Abb. 27: Rahmenplanung | Abstandsflächen © LECKE ARCHITEKTEN

4.10 Abstandsflächen

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Plangebietes sind nach BauO NRW 2018 (gültig ab 01/2019) zu berechnen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt demnach also $0,4H$, mindestens 3 Meter. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt diese in Kerngebieten und urbanen Gebieten $0,2H$, jedoch auch hier mindestens 3 Meter.⁷

Höhenabwicklung

Im Bereich der dreigeschossigen Baukörper ist für die Berechnung der Abstandsflächen der Rahmenplanung mit einer Gebäudehöhe von insgesamt 10,00m gerechnet worden. Der 4-geschossige Gebäudeteil an der Bahnstraße nimmt eine Höhe von 14,00m an. Für die Dachterrassen und Balkone, welche aus dem 2. Obergeschoss erschlossen werden, wird eine Höhe von 7,00m festgesetzt.

Abschließend ist zu beachten, dass auch eine Überschneidung der Abstandsflächen einzelner Baukörper bzw. Gebäudeteile auf dem eigenen Grundstück zu vermeiden ist. So wird also in der vorliegenden Planung, zugunsten einer angemessenen Wohnqualität und städtebaulichen Dichte, auch im Bereich des Wohnhofes und der Stadtvillen auf eine Überlagerung der Abstandsflächen verzichtet.

Allen Gebäuden und Gebäudeteilen der Rahmenplanung sind nach der neuen BauO NRW 2018 die Gebäudeklasse 4, nur dem Baukörper mit Einzelhandelsnutzung die Gebäudeklasse 5, zuzuweisen.⁸

[7]: vgl. BauO NRW (2018): §6 Abs. 5

[8]: vgl. BauO NRW (2018): §2 Abs. 3

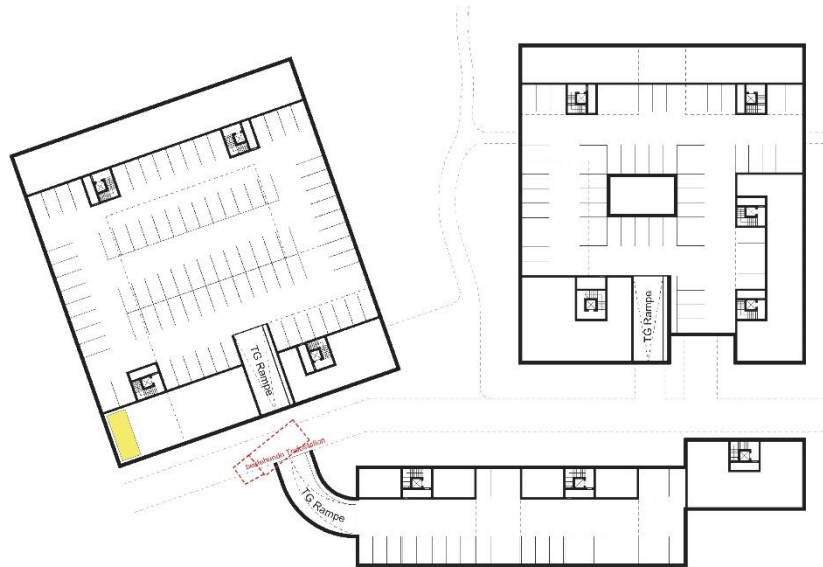


Abb. 28: Rahmenplanung | Trafostation © LECKE ARCHITEKTEN

4.11 Versorgungsanlage (Elektrizität)

Verlegung der Trafostation

Durch die Umplanung des Planareals „Südlich Konrad-Adenauer-Park“ ist die Verlegung der bestehenden Versorgungsanlage für Elektrizität notwendig. Der ursprüngliche Standort der Trafostation kollidiert mit den geplanten Erschließungsflächen und muss dementsprechend angepasst werden.

Gem. Absprache mit den Stadtwerken am 12.11.2018

In Absprache mit den Stadtwerken konnten im Zuge der Rahmenplanung neue Räumlichkeiten für die Versorgungsanlage erarbeitet werden. Die Trafostation findet ihren Platz im Untergeschoss des Bauabschnittes 01 und wird in direkter Anbindung an die Erschließungsflächen geplant. Der vorgesehene Standort ist hier in Gelb markiert. So ist ein für die Stadtwerke gut erreichbarer und am Quartierseingang gelegener Standort auch weiterhin sichergestellt.



Abb. 29: Vorentwurf | Bauabschnitt 01, Erdgeschoss © LECKE ARCHITEKTEN

5. VORENTWURF (AUSZUG)

Bauabschnitt 01

Stadtvillen

Allgemeines Wohngebiet

21 Wohnungen

Wohnungsgrößen zwischen 65,00-160,00qm

*(Maßstabsgetreue Darstellung und Wohnungsauszüge:
siehe Vorentwurf: Grundrisskonzeption)*



Abb. 30: Vorentwurf | Bauabschnitt 01, Regelgeschoss © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 31: Vorentwurf | Bauabschnitt 01, Penthouse-Wohnungen © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 32: Vorentwurf | Bauabschnitt 02, Erdgeschoss © LECKE ARCHITEKTEN

VORENTWURF (AUSZUG)

Bauabschnitt 02

Wohnhof

Allgemeines Wohngebiet

41 Wohnungen

Wohnungsgrößen zwischen 60,00-115,00qm

*(Maßstabsgetreue Darstellung und Wohnungsauszüge:
siehe Vorentwurf: Grundrisskonzeption)*



Abb. 33: Vorentwurf | Bauabschnitt 02, Regelgeschoss © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 34: Vorentwurf | Bauabschnitt 02, Penthouse-Wohnungen © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 35: Vorentwurf | Bauabschnitt 03, Erdgeschoss © LECKE ARCHITEKTEN

VORENTWURF (AUSZUG)

Bauabschnitt 03

Einzelhandel, Praxen und Wohnen

Urbanes Gebiet

33 Wohnungen

Wohnungsgrößen zwischen 50,00-140,00qm

*(Maßstabsgetreue Darstellung und Wohnungsauszüge:
siehe Vorentwurf: Grundrisskonzeption)*



Abb. 36: Vorentwurf | Bauabschnitt 03, Regelgeschoss © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 37: Vorentwurf | Bauabschnitt 03, Penthouse-Wohnungen © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 38: Vorentwurf | Ansicht Bahnstraße © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 39: Vorentwurf | Ansicht Quartiersplatz © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 40: Vorentwurf | Schnitt Einzelhandel, Praxen und Wohnen © LECKE ARCHITEKTEN

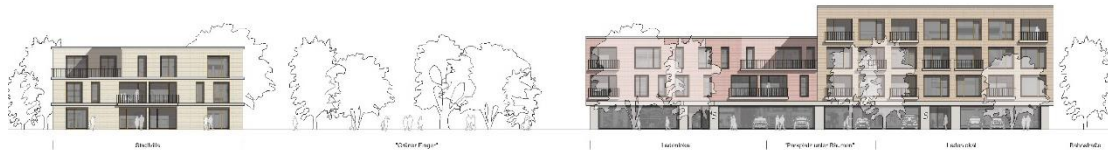


Abb. 41: Vorentwurf | Ansicht „Parkplatz unter Bäumen“ © LECKE ARCHITEKTEN

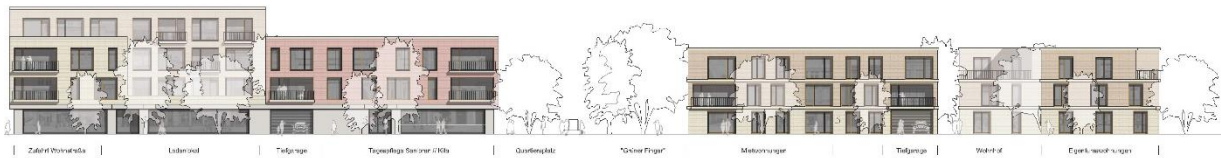


Abb. 42: Vorentwurf | Ansicht Wohnstraße © LECKE ARCHITEKTEN



Abb. 43: Vorentwurf | Schnitt Wohnhof © LECKE ARCHITEKTEN

6. SCHLUSSWORT

Die vorliegende Rahmenplanung zum städtebaulichen Entwurf „Katharinenhöfe“ beinhaltet eine ganzheitliche Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente einer räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihren baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen und verkehrlichen Dimensionen.

Damit soll im Weiteren ein wichtiges Werkzeug für die Erstellung eines Bebauungsplanes und die Umsetzung durch Investoren zur Verfügung gestellt werden. Ein wichtiger Meilenstein in der zielgerichteten Entwicklung des neuen Stadtquartiers in Willich ist hiermit gesetzt.

Da in einem städtebaulichen Maßstab gearbeitet und geplant wurde, sind alle Kennzahlen und –werte als Näherungswerte zu betrachten, in der Regel auf volle 5 qm gerundet. In einer weiteren Konkretisierung der Planung wären entsprechend den Maßstabssprüngen auch Berechnungen zu detaillieren.

7. ANLAGE

Angelegt an dieses Dokument finden Sie maßstäblich die folgenden hier verwendeten und für die Rahmenplanung relevanten Pläne, sowie folgende Unterlagen:

[M. 1:500]

2. Gestalteter Lageplan
3. Konzeptdiagramm: Nutzungstypologien
4. Rahmenplanung: Nutzungskonzept
5. Rahmenplanung: Bauabschnitte
6. Rahmenplanung: Grundstückszuschnitte
7. Rahmenplanung: Freiraumkonzept
8. Rahmenplanung: Erschließungskonzept (öffentlich)
9. Rahmenplanung: Erschließungskonzept (privat)
10. Rahmenplanung: Parkierung (Außenraum)
11. Rahmenplanung: Parkierung (Tiefgaragen)
12. Rahmenplanung: Rettungskonzept
13. Rahmenplanung: Abstandsflächen

[M. 1:200]

14. Gestaltungsplan: Wohnhof
15. Gestaltungsplan: „Parkplatz unter Bäumen“
16. Gestaltungsplan: Dachterrasse

