

Auftraggeber:
Stadt Willich

Köln, Mai 2021



ZWISCHENBERICHT

Rahmenplanung Emissionsarme Siedlung Anrath



Kontakt

Inhalt

I. Aufgabenstellung	4
II. Grundlagen	5
III. Rahmenplan	12



MUST Städtebau GmbH
Eigelstein 103 - 113
50668 Köln

T +49 (0)221 1699 2929
mail@must.eu
www.must.eu

I. Aufgabenstellung

Im Rahmen des Projekts „Landesinitiative Bauland an der Schiene“ wurden in der Stadt Willich unterschiedliche Flächen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale untersucht. Infolgedessen wurde im Stadtteil Anrath eine 5,3 ha große Fläche ausgewählt, die sich innerhalb des Erreichbarkeitsradius von 1000 m zum Bahnhof Anrath befindet. Für diese Fläche soll ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden.

Es ist beabsichtigt, auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche eine emissionsarme Wohnsiedlung zu entwickeln. Der städtebauliche Entwurf soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren und die von der BEG empfohlene Dichte zwischen 30-60 WE/ha anstreben.

ABSTAND DES PLANGEBIETES ZUM BAHNHOF



II. Grundlagen

LUFTBILD



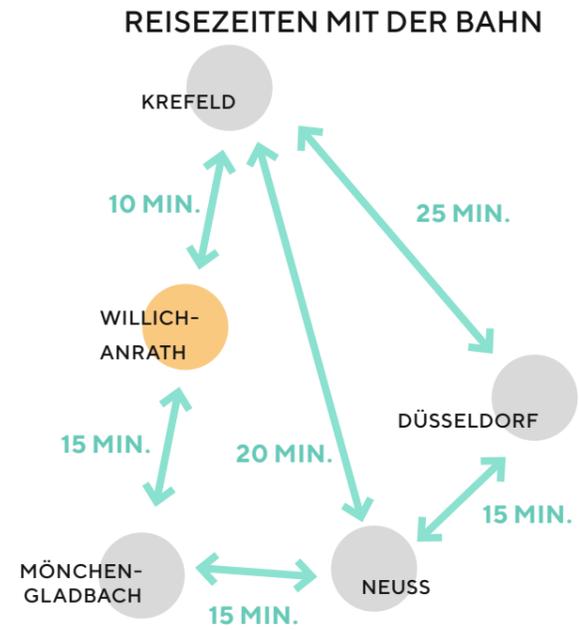
ZOOM-IN LUFTBILD



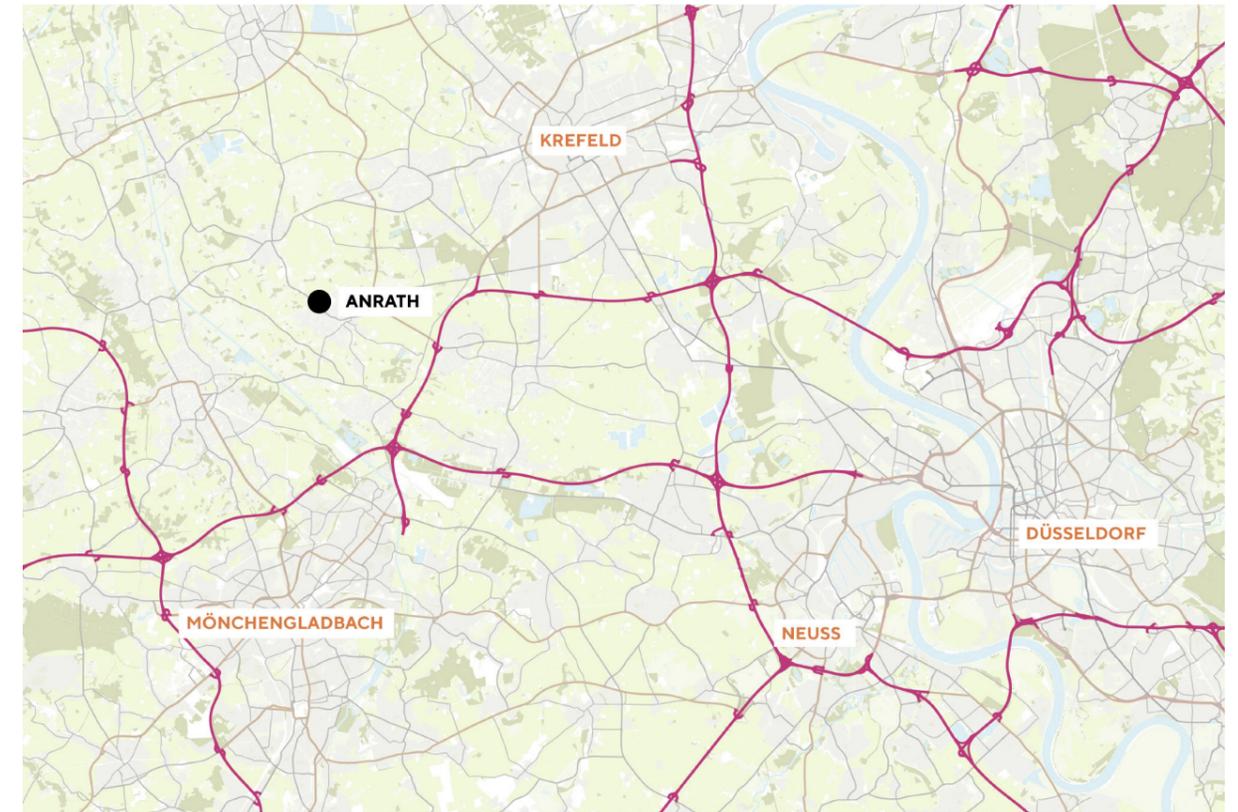
Das 5,3 ha große Plangebiet befindet sich im Willicher Stadtteil Anrath nordöstlich der Klein-Kollenburg-Straße. Im Südosten und im Nordwesten wird es von der bestehenden Siedlungsstruktur an der Hochbendstraße bzw. an der Kollenburg eingerahmt. Richtung Nordosten grenzt das Gebiet unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an.

REGIONALE EINBINDUNG

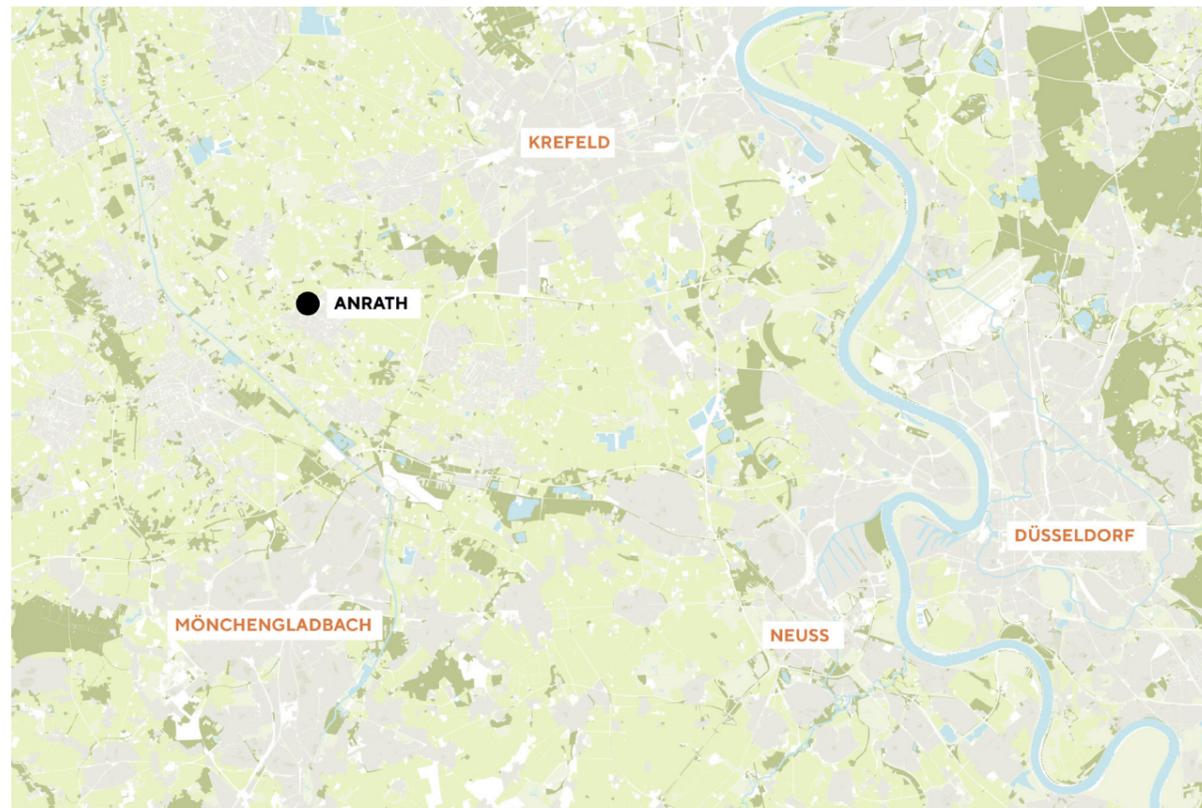
Die Stadt Willich befindet sich am Niederrhein im Umfeld der großen Städte Krefeld, Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf. Das Stadtgebiet umfasst vier Stadtteile. Diese sind von großen, ebenen landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Südlich vom Stadtteil Schiefbahn befindet sich mit dem Schiefbahner Bruch ein größeres Wald und Seengebiet. Der Stadtteil Anrath ist aufgrund der Nähe zu den Autobahnen A44 und A52 gut an alle größeren Städte in der Umgebung angebunden. Mit dem Zug erreicht man Krefeld und Mönchengladbach in 10-15 Minuten. Nach Düsseldorf dauert die Pendlerzeit mit der Bahn länger, da hierzu ein Umstieg in Krefeld oder Mönchengladbach erforderlich ist. Gemäß dem Pendleratlas NRW pendelt mehr als die Hälfte der Willicher Bevölkerung zur Arbeit in die großen Städte der Umgebung. Wichtigster Zielort ist die Landeshauptstadt Düsseldorf. In Richtung Krefeld pendeln genauso viele Menschen wie umgekehrt nach Willich einpendeln.



LAGE IM REGIONALEN AUTOBAHNNETZ



LAGE IM REGIONALEN LANDSCHAFTSRAUM



LAGE IM REGIONALEN BAHNNETZ



ERSCHLIESSUNG

Die regionale Anbindung Anraths an das Schienennetz der DB wird durch ein vielseitiges Angebot von Buslinien ergänzt. Während sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Bushaltestelle befindet, sind die nächsten Haltepunkte (Meisfeldstraße, Hausbroicher Straße) fussläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Hapterschließung des Stadtteiles in Richtung A44 und nach Willich verläuft über die Schottelstraße. Diese wird vom Plangebiet über die Klein-Kollenburg-Straße/Hohenbendstraße erreicht.

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ist das Plangebiet sowohl zu Fuß als auch insbesondere mit dem Fahrrad gut an den Bahnhof und an die Anrather Innenstadt angebunden.

In diesem Zusammenhang ist zukünftig zu klären, ob im Zuge der Umgestaltung des Parkplatzes der Justizvollzugsanstalt (JVA) eine zusätzliche Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr über die Dohrfelder Straße zum Bahnhof geschaffen werden kann. Aktuell ist die Verbindung an der Wiegkammerstraße durch den Garagenhof der Neubausiedlung an dieser Stelle unterbrochen (siehe Karte rechts).

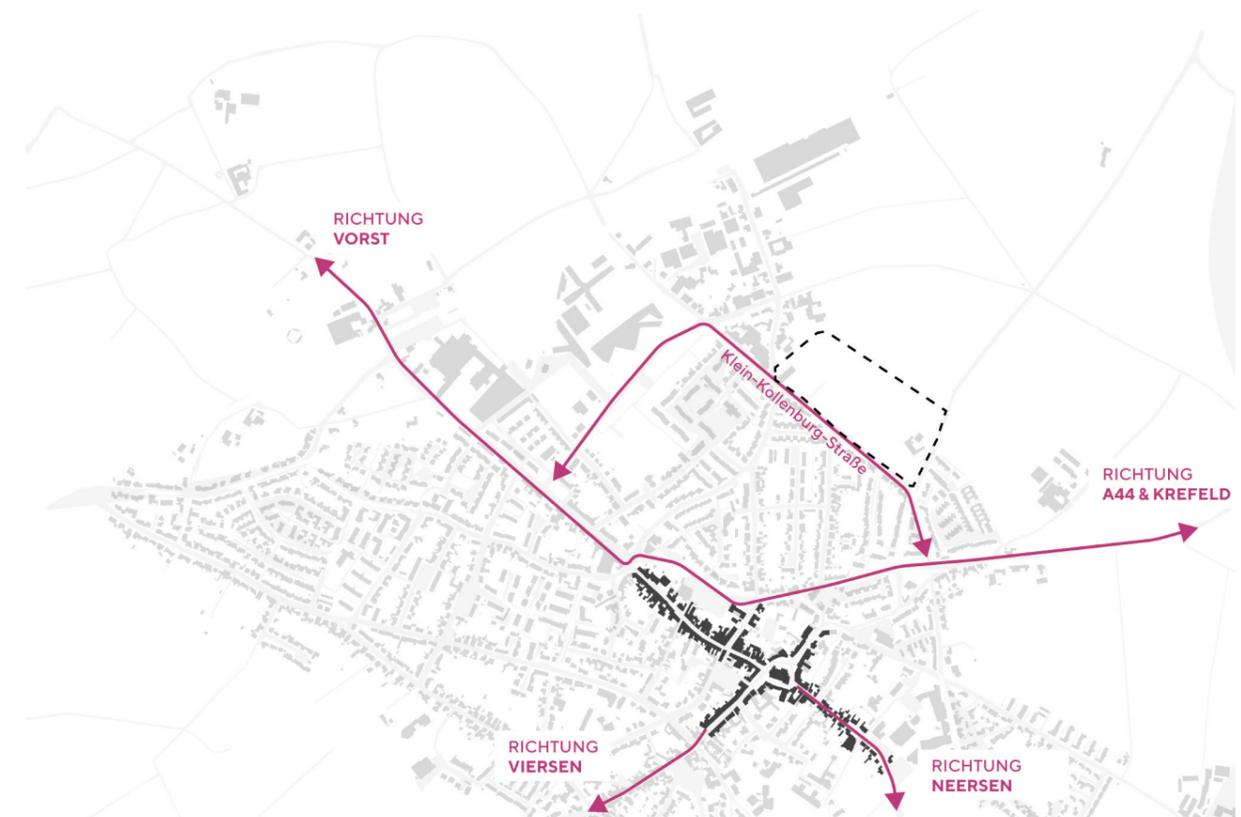
ANBINDUNG AN DAS FUSS- UND RADWEGENETZ („STADT DER KURZEN WEGE“)



ANBINDUNG AN DEN BUSVERKEHR



ANBINDUNG AN DAS HAUPTSTRASSENNETZ



GRÜN

Willich-Anrath ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, mit denen auch der Stadtrand gebildet und geprägt wird. Im nordwestlichen Bereich ist die Bahnstrecke als deutliche Stadtgrenze zu erkennen, bei den landwirtschaftlichen Flächen jedoch gibt es fließende und abwechslungsreichere Kanten.

In der Nähe des Plangrundstückes befinden sich an der Prinz-Ferdinand-Straße eine Kleingartenanlage sowie ein daran angrenzender Park.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt ein geschützter Landschaftsbestandteil. Dieser umfasst ein denkmalgeschütztes Gebäude sowie eine Obstwiese an der Klein-Kollenburg Straße. Nordöstlich geht das Plangebiet in den landwirtschaftlich geprägten Freiraum über. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes muss hier ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Stadtrandes gelegt werden.

BAULICHE NUTZUNGEN

Anrath ist vorwiegend geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung, die teilweise durch Mehrfamilienhäuser oder Solitärbauten aufgebrochen wird. Die Fußgängerzone zeichnet sich in der Bautypologie deutlich ab. Entlang der Fußgängerzone befinden sich in den Erdgeschossen der reihenhausähnlichen Bebauung gewerbliche Einheiten. Im Südwesten Fussgängerzone befinden sich die lokalen Schulen und ein Seniorenheim. Im nördlichen Bereich Anraths sind die JVA und Gewerbeflächen verortet. Das Plangebiet knüpft im Nordwesten an dieses Gewerbegebiet an. An der Gebietsgrenze befindet sich hier ein Gästehaus. Im Südosten schließt sich ein Wohngebiet mit Reihenhaus- und Hofhausbebauung an.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Bereich der Fußgängerzone. Am Bahnhof wird das Angebot durch Nahversorgungseinzelhandel ergänzt.

BAULICHE NUTZUNGEN

- Wohnen
- Wohnen mit Gewerbe im EG
- Gewerbe & Dienstleistungen
- Kirche
- JVA
- Sonstiges (z.B. Höfe)



GRÜNE EINBINDUNG

- Landwirtschaftsflächen
- Kleingärten
- Park
- geschützter Landschaftsbestandteil



VERSORGUNG

- Einkaufen
- Schulen
- Fußgängerzone



III. Rahmenplan

ANFORDERUNGEN AN EIN EMISSIONSARMES QUARTIER

Es wird das Ziel verfolgt, auf der Fläche eine emissionsarme Siedlung zu planen und umzusetzen.

Angesichts der Nähe des Plangebietes zum Anrather Bahnhof soll bei der Planung zunächst ein besonderer Fokus auf den Umgang mit dem Autoverkehr im Plangebiet gelegt werden. Dabei soll auf das durch die Stadt Willich erarbeitete Konzeptpapier „Autofreie Siedlung - ein Konzept für die Stadt Willich“ aufgebaut werden.

In dem Konzeptpapier wurde untersucht, welche Art von einer autoarmen bzw. -freien Siedlung in Willich angemessen verankert wäre. Auf Grundlage der ländlichen Lage wurde der Schluss gezogen, dass eine **optisch autofreie Siedlung** der richtige Ansatz für das neue Quartier sein wird. Dieser wird in Kombination mit einer **Quartiersgarage** gesehen, in welcher 60% der Haushalte ein Stellplatz zur Verfügung

gestellt wird. Den übrigen Haushalten soll die Möglichkeit gegeben werden, einen **Stellplatz für ein Elektroauto vor der Wohneinheit** zu nutzen. In Ergänzung sollen im Rahmen der Planung **Mobilitätsstationen** (z.B. Elektrofahräder, Sharingangebote, Lastenräder) vorgesehen werden, die die Nutzung emissionsarmer Verkehrsmittel und die Erreichbarkeit des Bahnhofes attraktivieren.

Da nicht nur der Umgang mit dem Autoverkehr im Vordergrund einer nachhaltigen Siedlungsplanung steht, sondern auch andere wichtige Themen behandelt werden müssen, soll das neue Quartier bewusst nicht „autofrei“ sondern „emissionsarm“ benannt werden. Neben der Mobilität sollen ergänzend auch nachhaltige Lösungen z.B. zur **Energiekonzeption**, und zur **Anpassung an Klimafolgen** (Regenwasserbewirtschaftung, Heizvorsorge) im Quartier entwickelt werden.

DREI VARIANTEN

Als erster Schritt des Rahmenplans wurden drei städtebauliche Varianten entwickelt, um die Potenziale des Gebietes anhand unterschiedlicher Lösungsansätze zu untersuchen. Die Varianten unterscheiden sich bezüglich der Bebauungsstruktur, der Gestaltung des Stadtrandes, der Erschließungsstruktur und hinsichtlich der Lösungen zum Umgang mit dem

ruhenden Verkehr. Durch die Diskussion der Varianten sollen mit allen Beteiligten die gewünschten Bausteine für den Rahmenplan definiert werden.

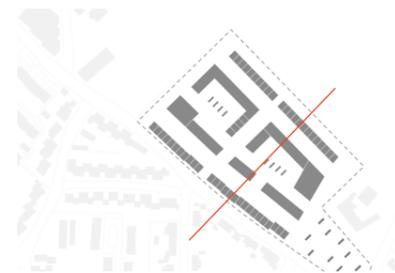
Im Folgenden werden alle drei Varianten kurz dargestellt, um einen Vergleich herzustellen.



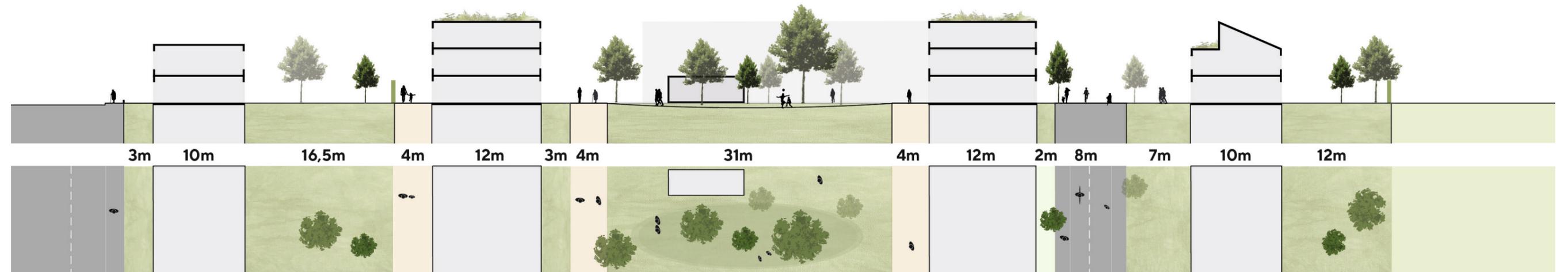
VARIANTE 1

Die Variante 1 sieht mittig zwei offene Blöcke vor, in die sich die zwei Quartiersgaragen (inklusive Mobilitätsstationen) eingliedern. Im Blockinneren befinden sich Gemeinschaftsgrünflächen, welche mit verschiedenen Funktionen belegt werden (z.B. Spielplatz, Regenwasserbewirtschaftung, Treffpunkte). Durch die Platzierung von Tiny Häusern sollen diese Gemeinschaftsflächen zusätzlich belebt werden. Zur Klein-Kollenburg-Straße zeigt sich das Gebiet mit zweigeschossigen Reihenhäusern, die sowohl die Satteldächer wie auch die Flachdächer aus der Umgebung aufnehmen. Dies schafft nach außen ein abwechslungsreiches Gesicht des Gebietes. Zur Landschaft hin sind ebenfalls Reihenhäuser vorgesehen, jedoch hier mit Pultdächern. Das Quartier wird durch eine Ringstraße erschlossen, die an zwei Punkten auf die Klein-Kollenburg-Straße trifft. Mittig befindet sich eine größere vom Autoverkehr freigehaltene Erschließungsfläche, welche zu gemeinschaftlichen Zwecken für das gesamte Quartier genutzt werden kann. Östlich auf der Obstwiese sind weitere Standorte für Tiny Häuser geplant, welche sich durch ihre Größe gut in die Gegebenheiten einfügen, wodurch die Sicht auf den dahinter liegenden Hof frei bleibt.

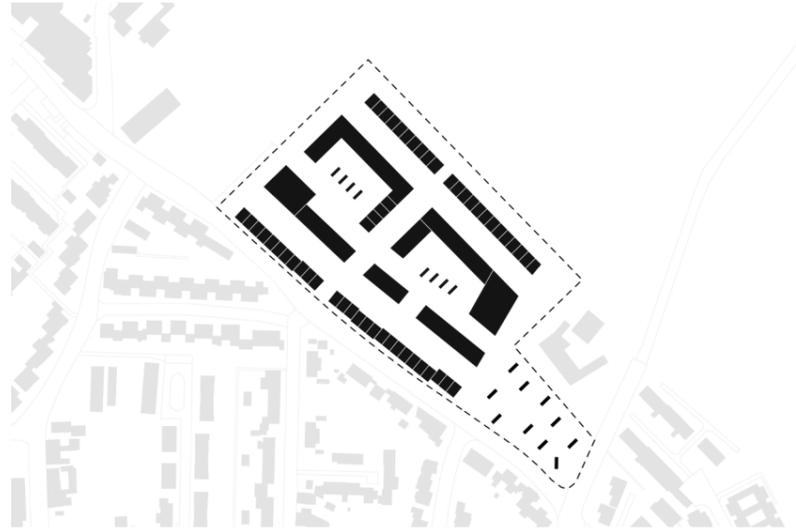
ISOMETRIE



SCHNITT



BAUSTRUKTUR

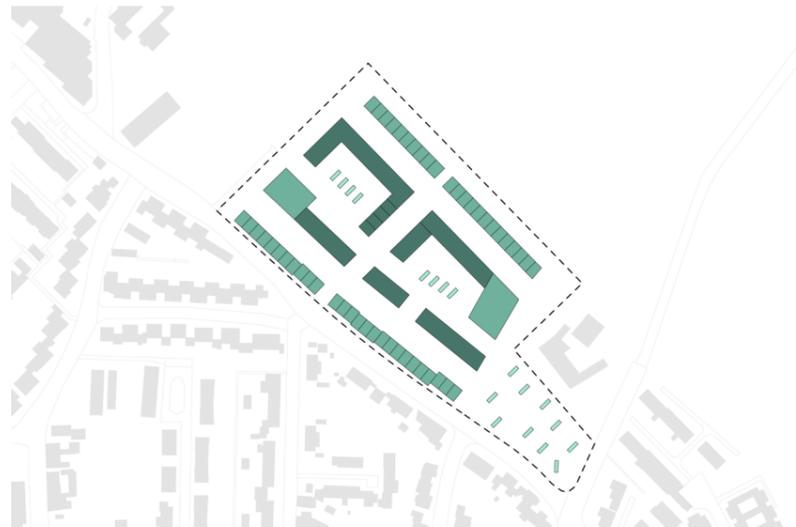


BAUDICHTE



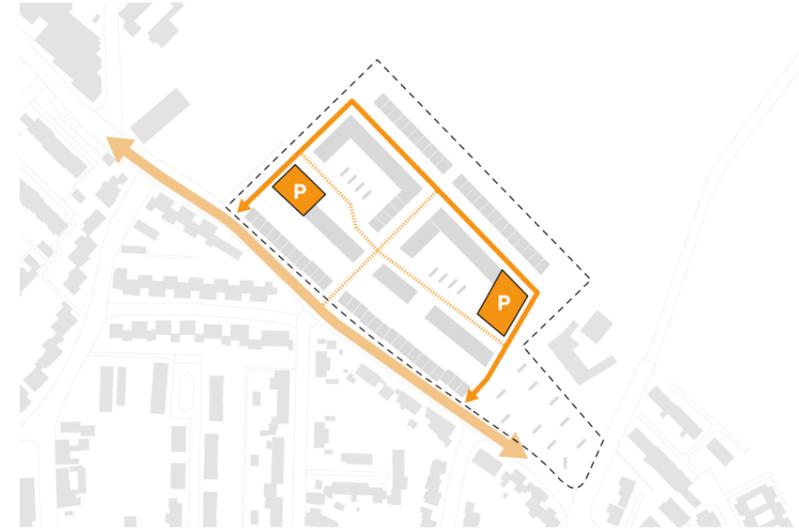
150 WE Gesamt
 54 Reihenhäuser
 8 Tiny Houses
 159 WE in Mehrfamilienhäusern (80qm)
69 WE/ha
 *GRZ mit Tiny Häusern

BAUHÖHEN



Legende
■ 1 Geschoss
■ 2 Geschosse
■ 3 Geschosse

MOBILITÄT



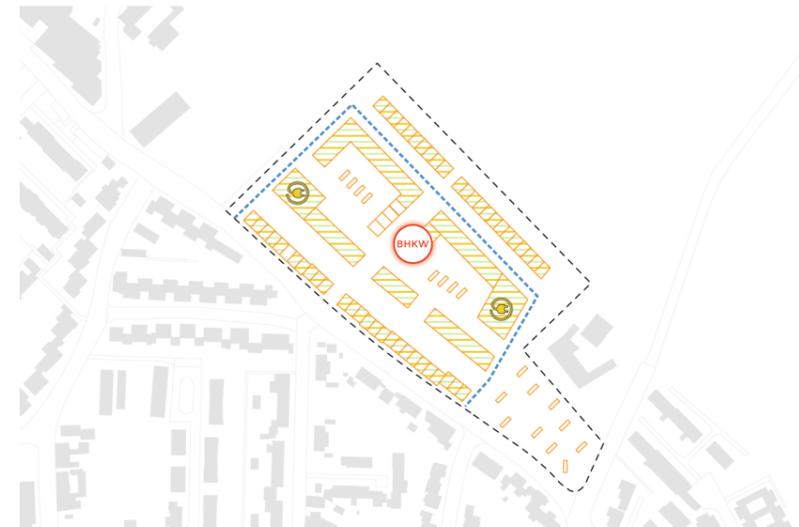
Legende
↔ Straße Bestand
↔ Straße neu
— Fußwege (u.a. auch für Notdienste)
P Mobilitätsstation / Quartiersgarage (Auslastung: 60% möglich)

GRÜNSTRUKTUR



Legende
■ Privates Grün
■ Gemeinschaftliches Grün
■ Landschaft
— Fußwege

ENERGIE UND KLIMA*

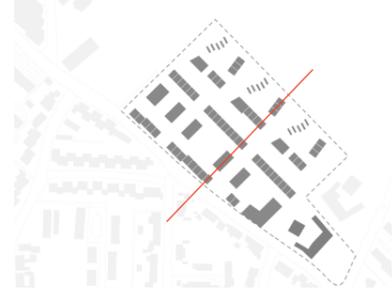


Legende
▨ Energiegewinnung (z.B. Solarthermie und PV) und/oder Gründach
⊕ Ladestation für E- Mobilität
□ Holzbauweise bevorzugen & fördern
— klimagerechte Straßengestaltung (z.B. Retentionsbeete oder Baumrigolen)
⊗ Blockheizkraftwerk

* dieses Thema wird in der Vorzugsvariante weiter ausgearbeitet

VARIANTE 2

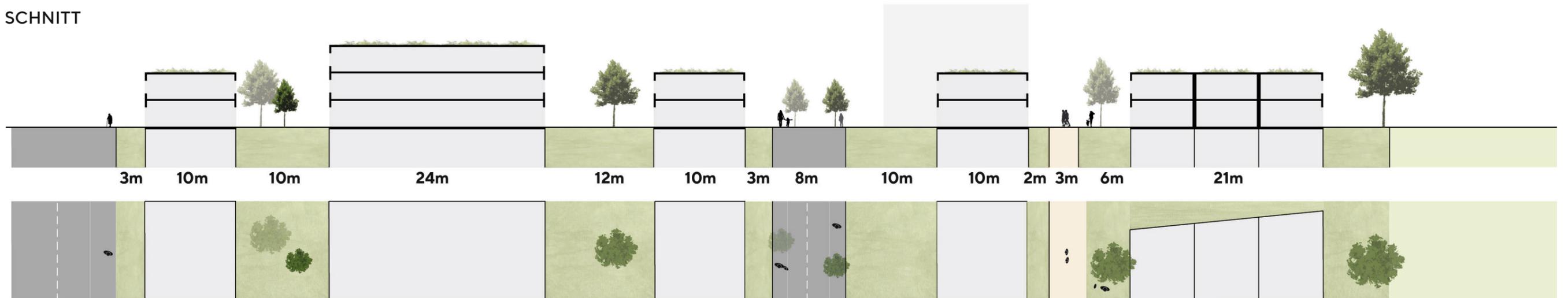
Die zweite Variante verzahnt sich auf besondere Weise mit der Landschaft: zu dieser Seite sind die Gebäude in offenen Dreiecken angeordnet. Dadurch wird die angrenzende Landschaft aus vielen unterschiedlichen Bereichen im Quartier erlebbar. Die Wegeverbindungen im Quartier orientieren sich von der Klein-Kollenburg-Str. mit Blickrichtung zur Landschaft. Die Bebauung in den Dreiecksblöcken besteht aus mehreren Reihenhäusern, Tinyhäusern und je einem höheren Gebäude mit vier Geschossen. Auch diese Gebäude sind mit Blick zur Landschaft ausgerichtet. Innerhalb der Dreiecke gibt es einen Gemeinschaftsplatz, von welchem aus die Grundstücke erschlossen werden. In Richtung Südwesten sind offene Blöcke aus Reihenhäusern und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser geplant. Im Blockinneren befinden sich gemeinschaftliche Grünflächen. Auch diese Variante sieht eine Ringerschließung vor, an der sich die zwei Quartiersgaragen befinden, welche sich hinsichtlich ihrer Abmessungen in die Bebauungstypologie der Mehrfamilienhäuser eingliedern. Auf der Obstwiese im Südosten sieht Variante 2 eine soziale Einrichtung (z.B. Seniorenwohnen) vor.



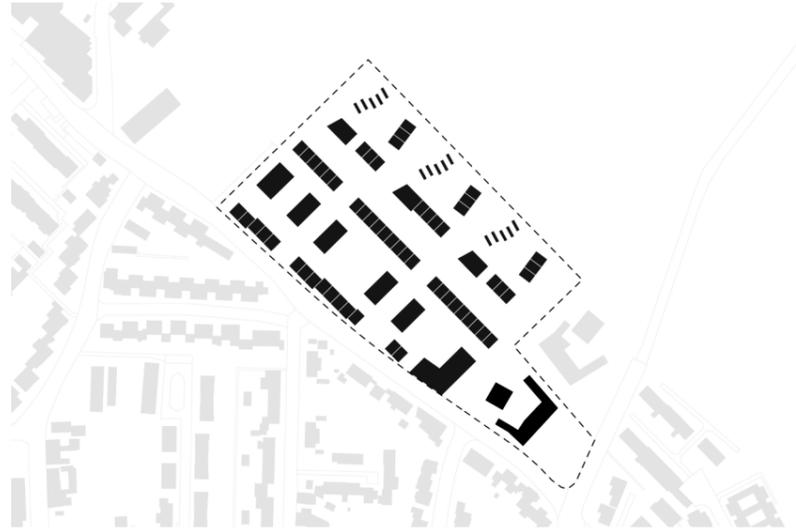
ISOMETRIE



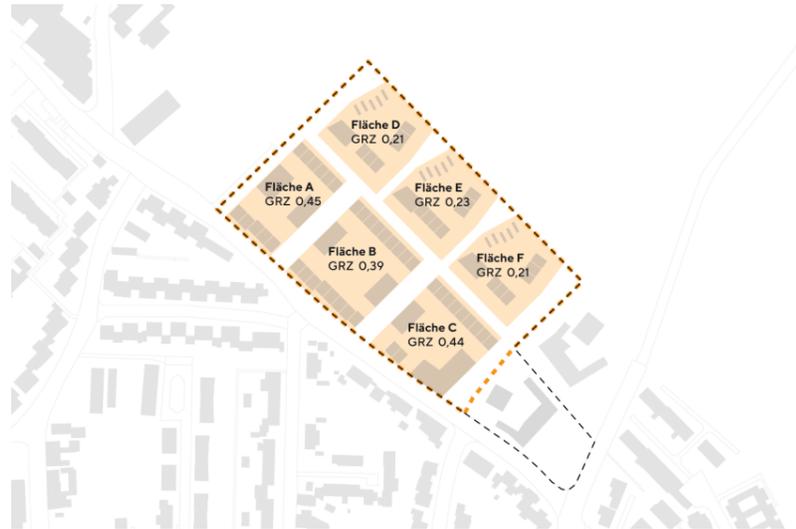
SCHNITT



BAUSTRUKTUR

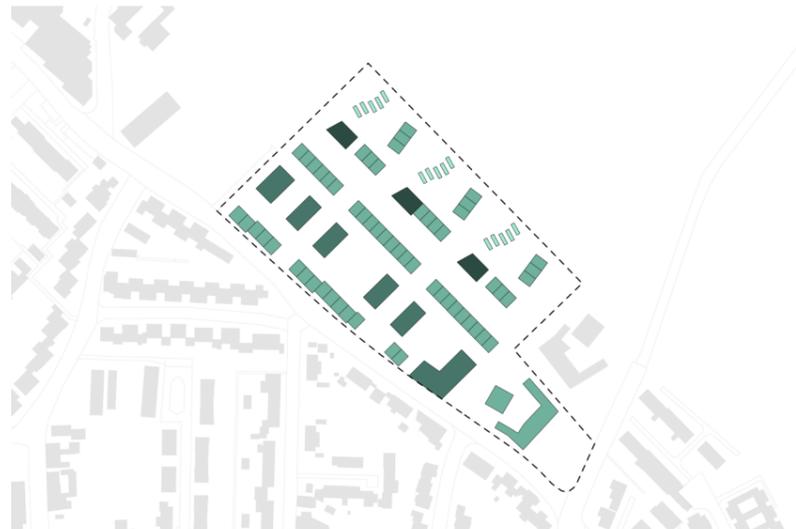


BAUDICHTE



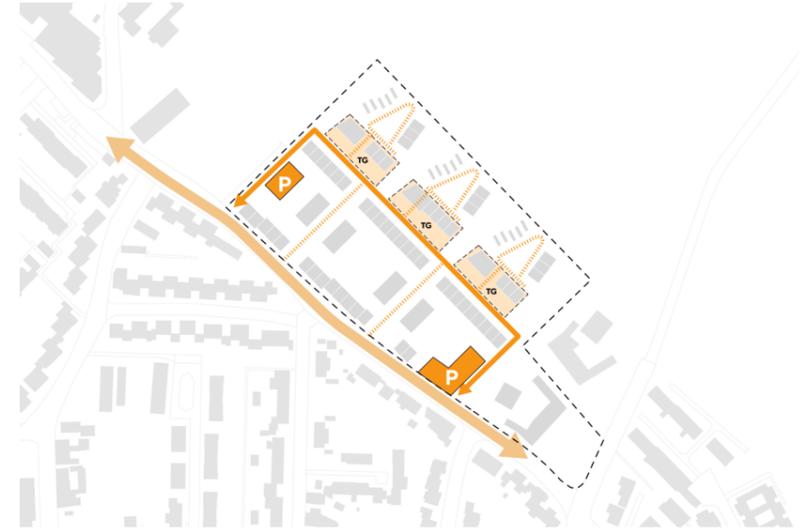
161 WE Gesamt
 58 Reihenhäuser
 15 Tiny Houses
 88 WE in Mehrfamilienhäusern (80qm)
53 WE/ha

BAUHÖHEN



Legende
 1 Geschoss
 2 Geschosse
 3 Geschosse
 4 Geschosse

MOBILITÄT



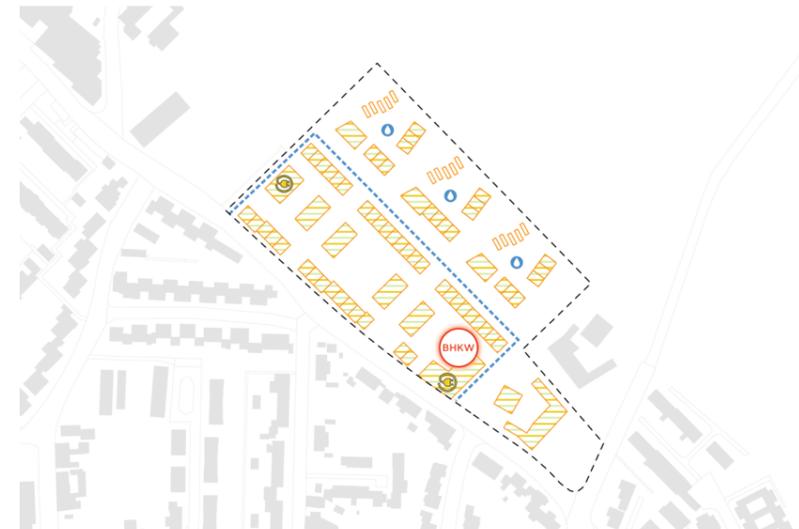
Legende
 Straße Bestand
 Straße neu
 Fußwege (u.a. auch für Notdienste)
 P Mobilitätsstation / Quartiersgarage (Auslastung: 60% möglich)
 TG Tiefgarage

GRÜNSTRUKTUR



Legende
 Privates Grün
 Gemeinschaftliches Grün
 Landschaft
 Fußwege (u.a. auch für Notdienste)

ENERGIE UND KLIMA*



Legende
 Energiegewinnung (z.B. Solarthermie und PV) und/oder Gründach
 Ladestation für E-Mobilität
 Holzbauweise bevorzugen & fördern
 klimagerechte Straßengestaltung (z.B. Retentionsbeete oder Baumrigolen)
 Zentrale Versickerungsmulden
 Blockheizkraftwerk

* dieses Thema wird in der Vorzugsvariante weiter ausgearbeitet

VARIANTE 3

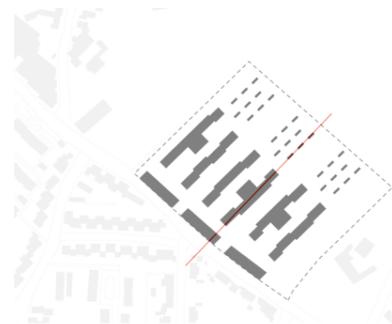
Variante 3 ist durch lineare Strukturen geprägt, welche viele Sichtbezüge der Klein-Kollenburg-Straße zur Landschaft schaffen.

An der Klein-Kollenburg-Straße ist eine straßenbegleitende dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Hinter diesen Gebäuden befinden sich insgesamt sechs Reihenhausezeilen mit privaten Gärten, die in Richtung Nordosten auf die Landschaft ausgerichtet sind. Die lineare Struktur wird am Siedlungsrand durch die Platzierung von Tiny Häusern weiter in die Landschaft gezogen.

Die drei Quartiersgaragen sind in die Reihenhausezeilen integriert und bieten Stellplätze für den jeweiligen Baublock. Sie werden über zwei Stichstraßen von der Klein-Kollenburg-Straße erschlossen. Die übrigen Erschließungswege sind dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

Die Obstwiese wird in dieser Variante von einer Bebauung freigehalten.

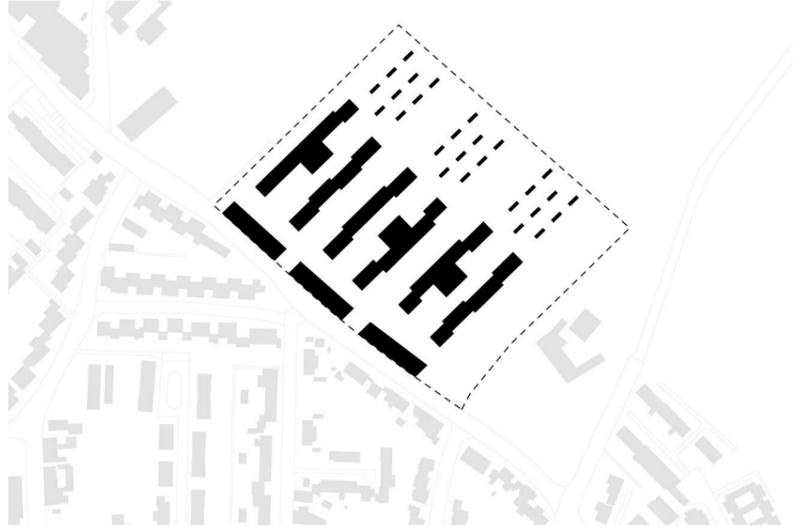
ISOMETRIE



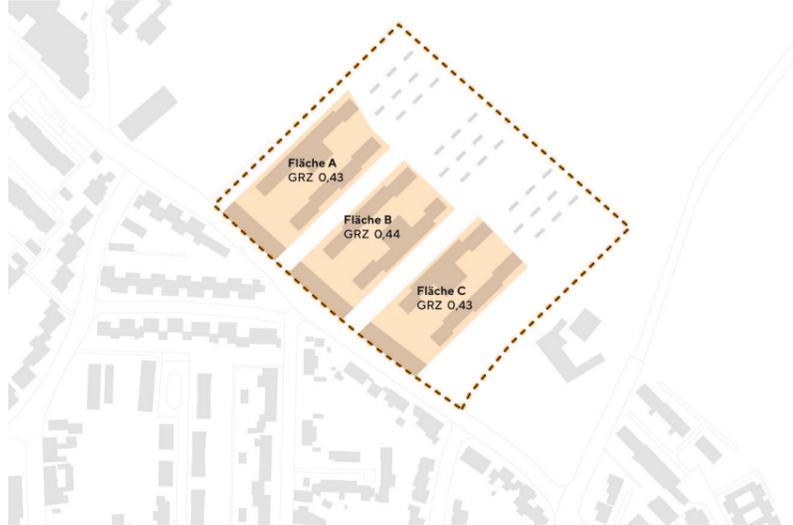
SCHNITT



BAUSTRUKTUR



BAUDICHTE



158 WE Gesamt
 64 Reihenhäuser
 26 Tiny Houses
 68 WE in Mehrfamilienhäusern
 51 WE/ha

BAUHÖHEN



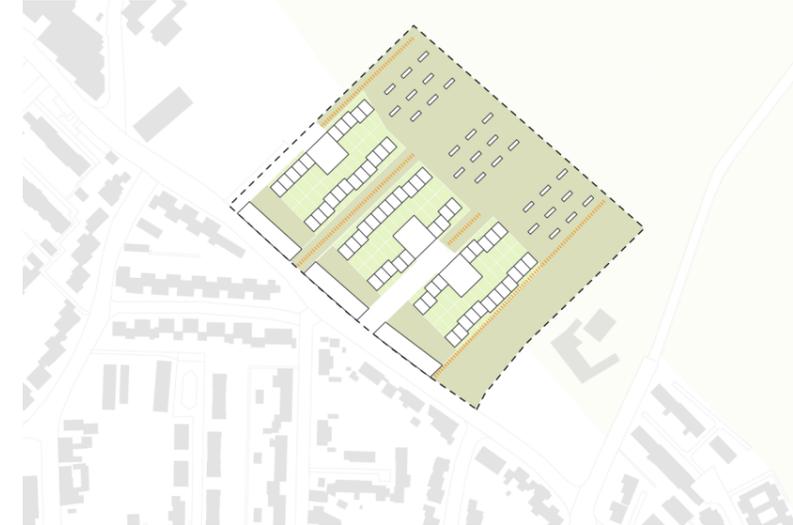
Legende
 1 Geschoss
 2 Geschosse
 3 Geschosse

MOBILITÄT



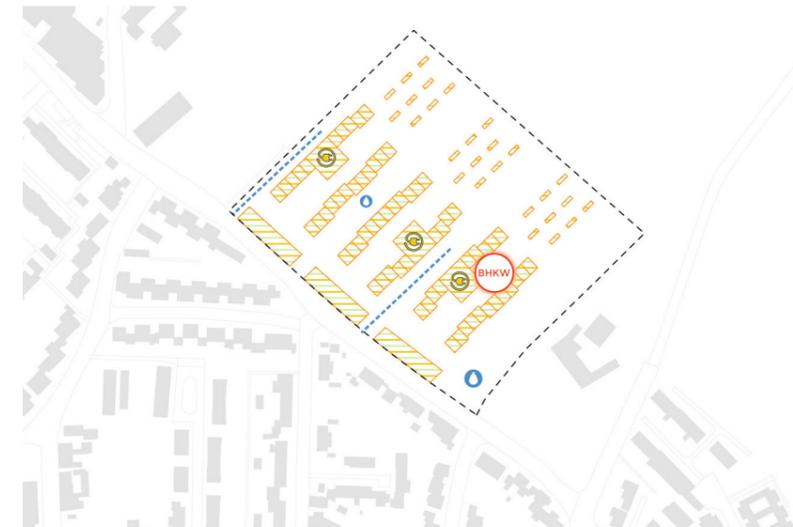
Legende
 ↳ Straße Bestand
 ↳ Straße neu
 Fußwege (u.a. auch für Notdienste)
 P Mobilitätsstation / Quartiersgarage (Auslastung: 100% möglich)

GRÜNSTRUKTUR



Legende
 Privates Grün
 Gemeinschaftliches Grün
 Landschaft
 Fußwege (u.a. auch für Notdienste)

ENERGIE UND KLIMA*



Legende
 Energiegewinnung (z.B. Solarthermie und PV) und/oder Gründach
 Ladestation für E-Mobilität
 Holzbauweise bevorzugen & fördern
 klimagerechte Straßengestaltung (z.B. Retentionsbeete oder Baumrigolen)
 zentrale Versickerungsmulden
 Blockheizkraftwerk

* dieses Thema wird in der Vorzugsvariante weiter ausgearbeitet

