



rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt + b.m. wegmann gbr.



**ENTWICKLUNGSKONZEPT
„AM HERRENLANDPARK“
IN BRÜGGEN**

NOVEMBER 2011

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Entwicklungskonzept

für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Janssen – Söhne an der Hochstraße in Brüggen

Aufgabenstellung

Die Fa. Janssen - Söhne GmbH & Co.KG hat den Betrieb zur Herstellung von Dachziegeln am Standort Hochstraße 50 a (Gemarkung Brüggen, Flur 52, Flurstück 776) bereits vor einiger Zeit aufgegeben. Zurzeit liegt das Betriebsgelände brach und soll verkauft werden. Zu diesem Zweck haben die Eigentümer eine Unternehmensberatung mit der weiteren Vermarktung beauftragt. Diese wiederum hat bei der Gemeinde Brüggen angefragt, welche städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich bestehen, um darauf aufbauend eine Expertise für potentielle Kaufinteressenten zu erarbeiten.

Das Betriebsgrundstück liegt am Rande des Ortszentrums von Brüggen in rückwärtiger Lage an der Hochstraße. Planungsrechtlich ist der Bereich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Im Rahmen des Bestandsschutzes wäre das Aufleben des Ziegeleibetriebes oder eine andere nicht störende gewerbliche Nutzung voraussichtlich zulässig. Im Hinblick auf die günstige Lage zum Ortszentrum und das eher ruhige Wohnumfeld eignet sich der Standort aus Sicht der Verwaltung jedoch vielmehr für die Überführung in eine wohnbauliche Nutzung, wobei eine verdichtete, zum Teil auch mehrgeschossige Bebauung für familien- und seniorengerechtes Wohnen ohne weiteres denkbar ist. Diese städtebauliche Zielvorstellung deckt sich grundsätzlich auch mit den Vorstellungen der Eigentümer, die einen möglichst rentablen Verkaufserlös für die Immobilie erzielen möchten.



Es ist aus Sicht der Verwaltung für jede Art von Planung erforderlich, nicht nur den Betriebsstandort selbst zu betrachten, sondern auch die umliegenden Bereiche. Hierzu gehören insbesondere die nördlich angrenzende Freifläche, die bislang als potentielles Erwei-

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

terungsgebiet für den Friedhof freigehalten und teilweise gärtnerisch genutzt wird, aber auch die südlich angrenzenden, teilweise noch gewerblich genutzten Grundstücke Hochstraße 44 bis 50. Um die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde festzulegen, sollte für diesen Gesamtbereich eine städtebauliche Beurteilung durch einen Stadtplaner erfolgen. Ziel ist weniger die Entwicklung eines fertigen Bebauungskonzeptes. Vielmehr sollen auf diese Weise die gemeindlichen Zielvorstellungen für den Gesamtbereich definiert werden, damit diese von vornherein in die Vermarktung des ehemaligen Ziegeleilandortes einfließen können.

Die Verwaltung hat nachdem sich der Bauausschuss in seiner Sitzung am 17. Mai 2011 zu dieser Vorgehensweise entschlossen hat das Planungsbüro rheinruhr.stadtplaner aus Essen mit der Bearbeitung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt.



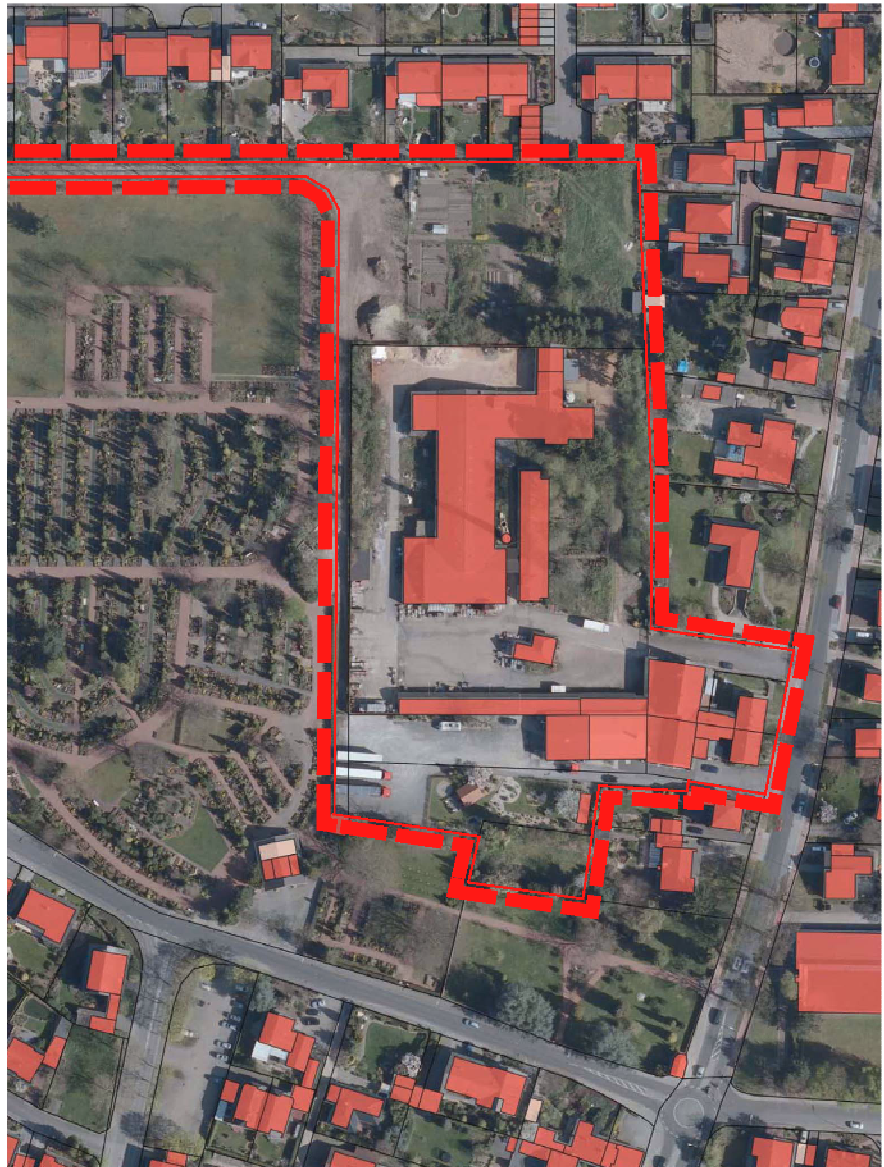
Bebauungsplan

Eine wohnbauliche Nutzung des Gesamtbereichs ist im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Hierfür sind nach Abstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises Viersen die Aufstellung eines Bebauungsplanes und auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der an dieser Stelle noch eine gemischte Baufläche vorsieht.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte erst erfolgen, wenn ein potentieller Kaufinteressent ein Bebauungskonzept vorlegt, das auf die Vorgaben der Gemeinde Bezug nimmt. Die weiteren Planungskosten sollten dann vom jeweiligen Grundstückseigentümer getragen werden.

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Bestand Heute



Das Betriebsgelände der Ziegelei ist bis auf einen kleinen Teil im Osten versiegelt. Im Zufahrtsbereich befindet sich linker Hand ein Wohngebäude, daran schließen gewerblich genutzte Gebäude und Remisen an. Der Hauptgebäudekomplex liegt ziemlich mittig im Norden des Grundstückes. Zum Friedhof ist das Betriebsgelände durch eine Mauer abgegrenzt.

Nördlich schließen gemeindeeigene Flächen an, die zum Teil als Lagerflächen des Bauhofs, zum Teil als Gärten und im Westen als Wiese genutzt werden. Das gesamte Areal ist durch einen Stichweg vom Kessler Weg, der am Nordrand des Friedhofes entlang läuft erschlossen.

Südlich der Ziegelei befindet sich ein kleiner Speditionsbetrieb, dessen Abstellflächen für die LKW´s befinden sich im hinteren Betriebsgelände. Im Mittelbereich sind einige gewerbliche Hallen, zur Hochstraße ist ein Wohnhaus vorhanden. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gartennutzung die sich nach Süden weiter fortsetzt.

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

seiner zentralen Lage im Gemeindegebiet bietet sich eine Wohnnutzung für das Plangebiet an.

Die heutige Nutzung der Spedition ist mit dem zukünftigen Entwicklungsziel für die ehemalige Ziegelei nicht vereinbar. Hier sind Überlegungen für eine Umlagerung dieser Nutzung in ein Gewerbegebiet vonnöten.

Im südlichen Plangebiet befinden sich Gartenflächen, die zum Teil zu dem Grundstück der Spedition gehören und zum Teil das hintere Gartengelände der an die Hochstraße angrenzenden Wohnbebauung darstellen.

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich entlang des Weges zwischen Ziegelei und Friedhof eine sehr schöne Baumreihe, diese sollte im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die heutige Werkszufahrt von der Hochstraße aus gesichert. Eine weitere Zufahrt in den Speditionsbereich besteht heute etwas weiter südlich, an der Hochstraße.

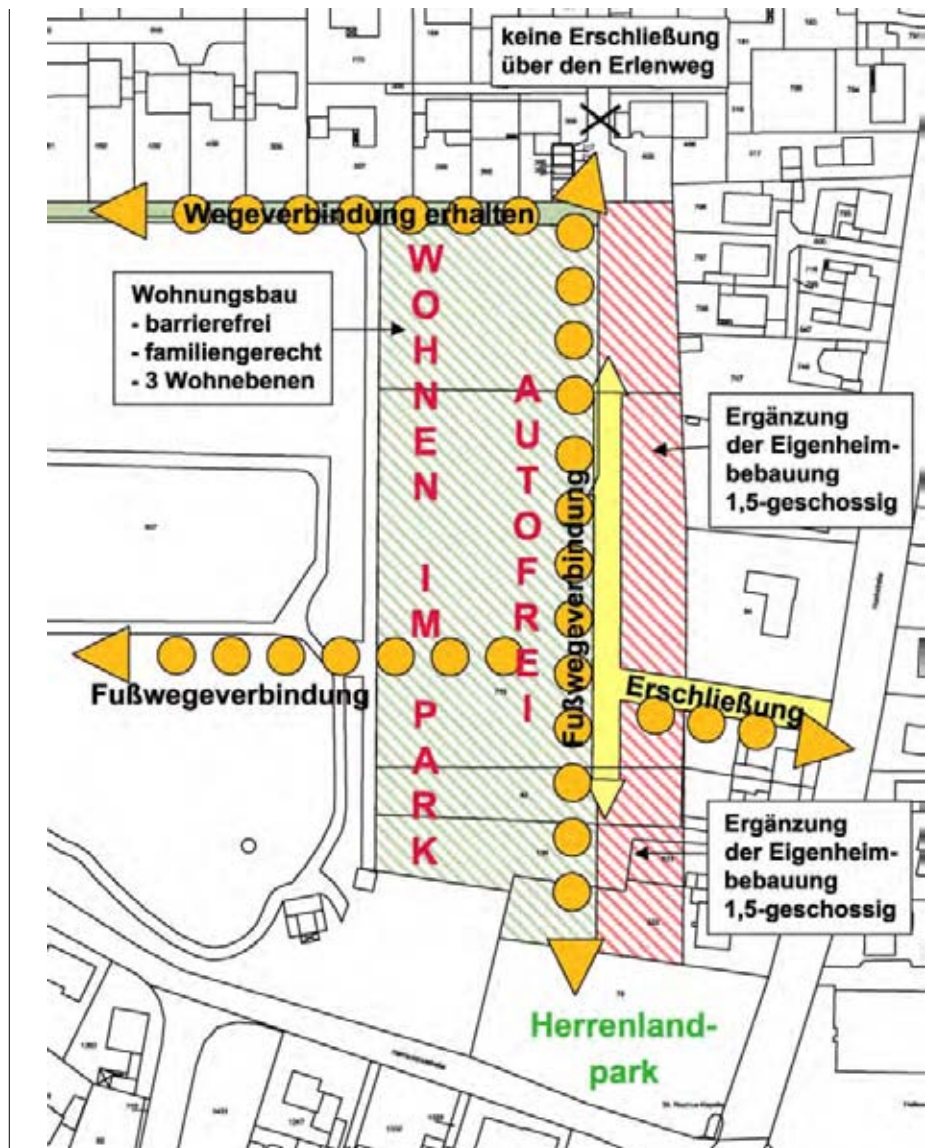
Anregungen aus den Fraktionen

Auf Bitten der Verwaltung haben die Ratsfraktionen der Gemeinde Anregungen zur zukünftigen Nutzung des Plangebietes gemacht. Diese sind nachfolgend stichwortartig aufgeführt. Soweit schon in dieser Planungsphase möglich, wurden die Anregungen bei der weiteren Entwurfsfindung berücksichtigt.

- Generationenübergreifende Bebauung mit dem Schwerpunkt einer seniorengerechten Nutzung und Bauweise
- Ein Mehrgenerationenhaus an diesem Standort wenn der Bedarf vorhanden ist
- Zukunftsweisende Energieversorgung, z.B. durch ein Blockkraftwerk
- Südausrichtung der Gebäude zur solartechnischen Nutzung.
- Mehrfamilienhäuser in einer großzügigen Grünfläche
- Wohnbebauung nicht über maximal 3 Geschosse
- Altengerechte Wohnungen
- Möglichkeit für Ladenlokale und weitere Infrastruktur vorsehen.

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Planungsidee



Der Plan veranschaulicht die wesentlichen Planungsideen.

Das Gebiet soll über die ehemalige Werkszufahrt erschlossen werden.

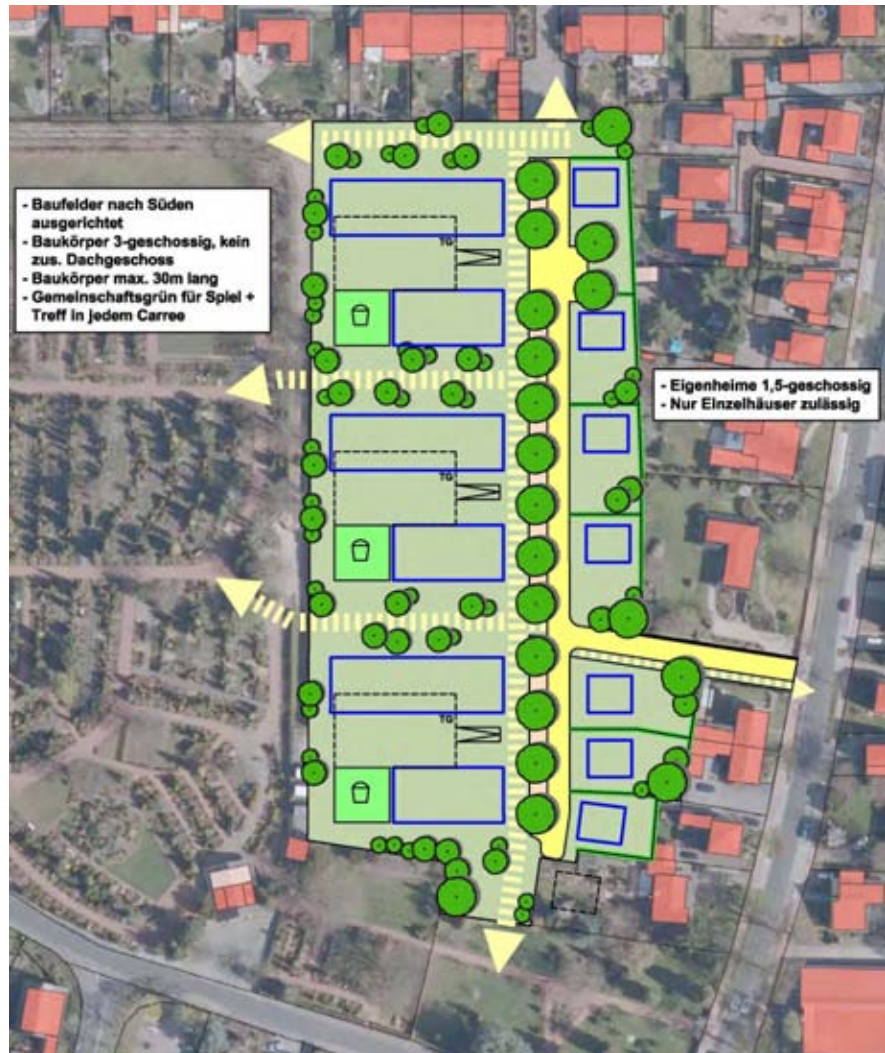
In Ergänzung der Eigenheimbebauung an der Hochstraße ist im westlichen Teil Eigenheimbebauung, in für Brücken üblicher Bauweise von 1 ½ Geschossen, vorgesehen.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes soll mit Wohnungsbau unterschiedlicher Bauweise und Nutzung versehen werden. Unter dem Entwurfsthema „Wohnen im Park“ soll der Grünflächenanteil in diesem Wohngebiet zum Ausgleich des Geschosswohnungsbaus entsprechend groß sein. Das Gebiet wird nach Möglichkeit autofrei gestaltet. Außer Besucherstellplätzen sollen weitere benötigte Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Bebauung soll eine dritte Wohnebene nicht überschreiten.

Wichtig ist auch die fußläufige Anbindung an die Umgebung. Die vorgesehenen Wege sollen sich auch über den Friedhof und nach Möglichkeit auch durch den Herrenlandpark fortsetzen.

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Entwicklungskonzept



Das Entwicklungskonzept setzt strukturell die Planungs idee um.

Dargestellt werden die Zufahrt und die vorgesehene Erschließung in Form einer Wohnstraße mit Besucherstellplätzen unter Bäumen.

Die geplante Eigenheimbebauung wird so ausgerichtet, dass zumindest im nördlichen Teil des Plangebietes die Gartenflächen nach Süden weisen und die Baukörper ideal zur Sonne ausgerichtet sind.

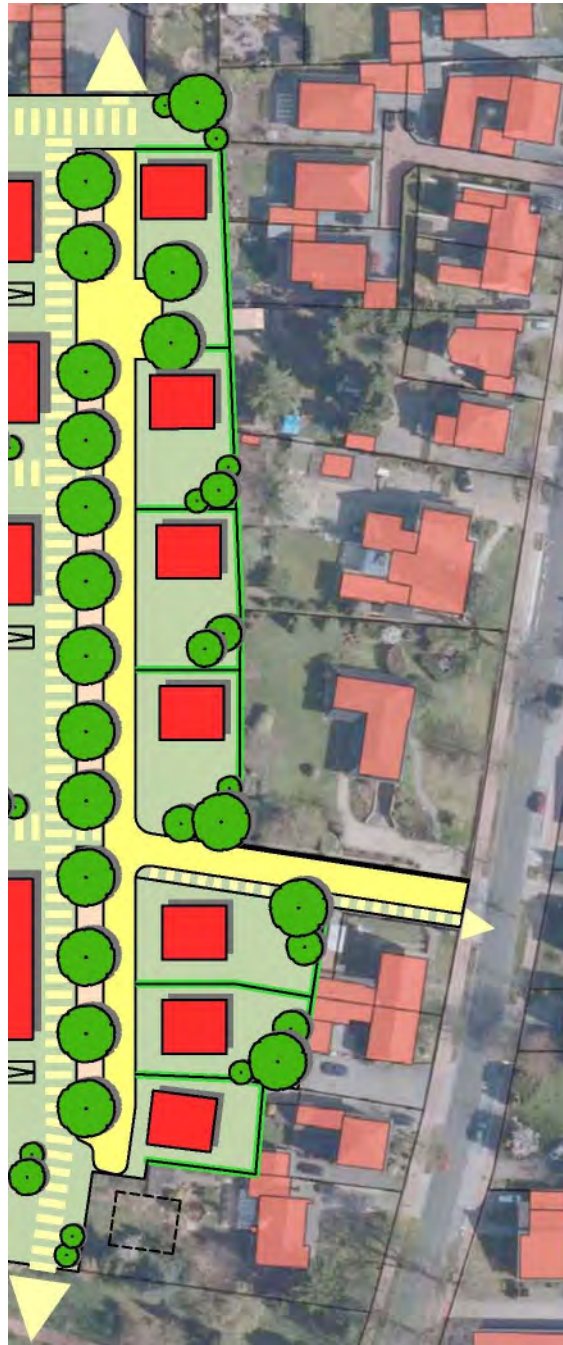
Der Bereich des Geschosswohnungsbaus unterteilt sich in drei, etwa gleich große Quartiere auf, die jeweils durch öffentliche Fußwegeverbindungen voneinander getrennt sind.

Wichtig ist auch die Nordsüd Fußwegeverbindung vom Erlenweg bis zum Herrenlandpark, die in Form eines in Grün eingebetteten, Fußweges parallel zur Hapterschließung geführt wird.

In den einzelnen Baufeldern ist exemplarisch eine überbaubare Grundstücksfläche dargestellt sowie eine Gemeinschaftsgrünfläche und mögliche Anordnung einer Tiefgarage. Die Baufelder sind nach Süden ausgerichtet. Baukörperlängen von 30 m sollen nicht überschritten werden und auch eine Höhenentwicklung über mehr als drei Geschosse soll in diesem Gebiet nicht erlaubt werden.

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Eigenheime auf der Ostseite



Im obigen Plan ist die Eigenheimbebauung im Osten des Plangebietes dargestellt.

Wie bereits erwähnt orientieren sich die vier oberen Grundstücke nach Süden. Durch diese Ausrichtung wird sowohl die aktive und die passive Solarnutzung begünstigt, wie auch die Wohnruhe der angrenzenden Eigenheime gewahrt.

Im Süden orientiert sich die Eigenheimbebauung an der vorhandenen Grundstücksstruktur. Die Gartenseiten der Grundstücke sind hier nach Westen orientiert, rücken jedoch deutlich von der Wohnbebauung an der Hochstraße ab.

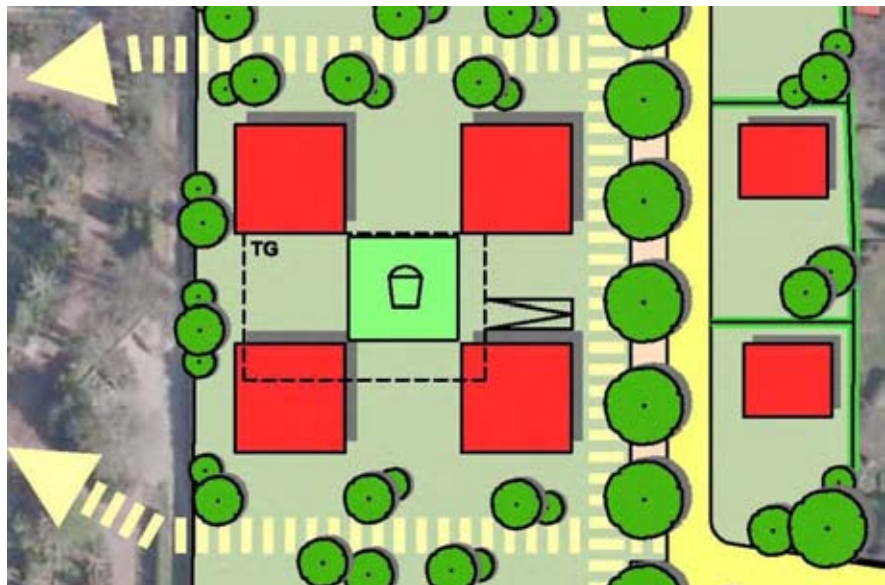
ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Bebauungsvarianten Wohnungsbau

Für die im Entwicklungskonzept vorgestellten drei Baufelder ergeben sich unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten die nachfolgend in ihrer Bandbreite aufgezeigt werden und wie im weiteren dargestellt, sich auch miteinander kombinieren lassen.

Diese Bebauungsvarianten sollen lediglich die Bandbreite der unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten aufzeigen ohne heute schon eine konkrete Bebauung der Grundstücke vorzugeben.

2 - Spänner



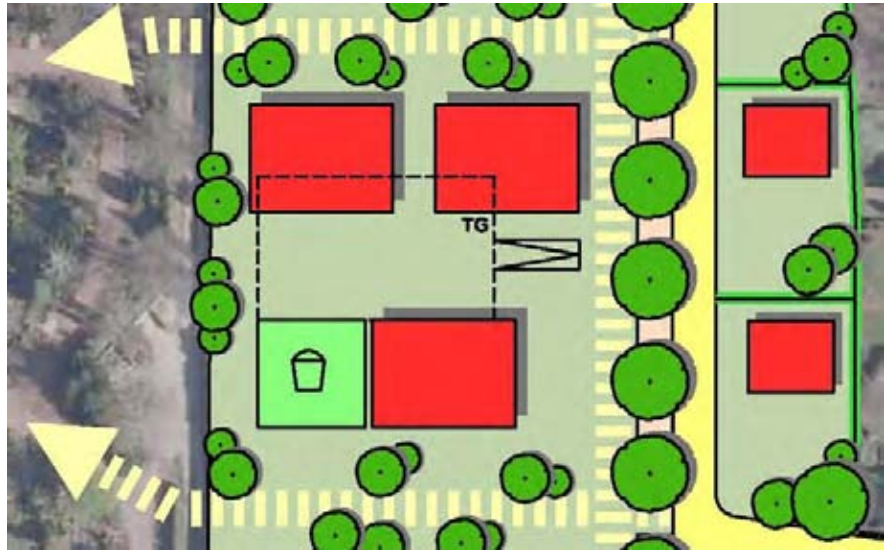
Das erste Beispiel zeigt eine Bebauung des Grundstückes mit so genannten Zweispännern, das heißt es befinden sich jeweils zwei Wohnungen an einem Treppenhaus.

In dieser Variante sind innerhalb des Baufeldes vier Gebäude vorgesehen mit jeweils maximal sechs Wohnungen.

Diese Art der baulichen Nutzung stellt eine sehr lockere Bebauung dar. Diese Bebauung ist jedoch aufgrund des notwendigen Fahrstuhls für jedes Haus bei der geringe Anzahl der Wohnungen je Treppenhaus verhältnismäßig kostenaufwendig. Diese Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen sicherlich nicht für das gesamte Baugebiet sinnvoll.

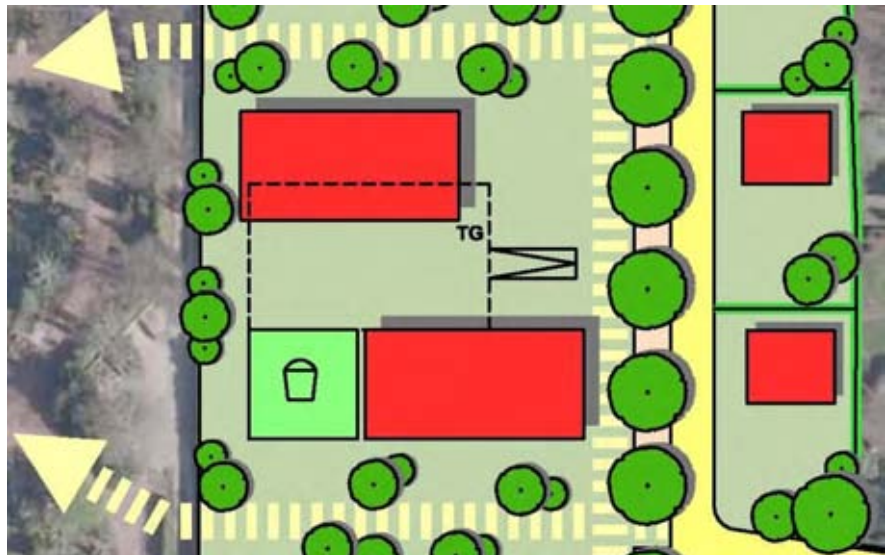
ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

3 - Spänner



Das zweite Beispiel zeigt eine Nutzung mit so genannten Dreispännern, das heißt drei Wohnungen je Etage an einem Treppenhaus. Maximale sind neun Wohnungen je Haus möglich. Das heißt in diesem Modell könnten maximal 27 Wohneinheiten in dem Baublock realisiert werden.

4 - Spänner

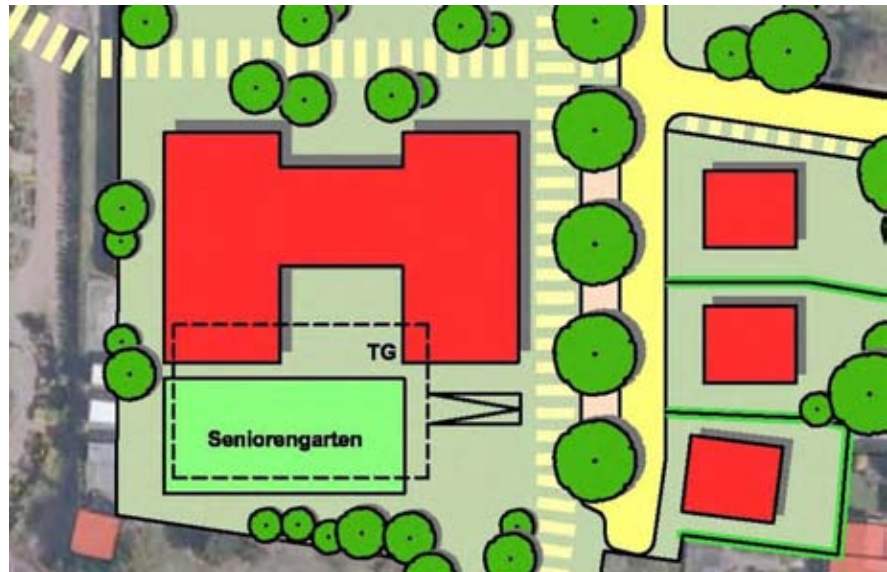


Dieses Beispiel zeigt eine Bebauung mit Vierspännern. Vier Wohnung pro Etage, maximal 12 Wohnung pro Hautyp. Diese Häuser haben eine Gebäudelänge von ca. 30 m.

Wie dieses Beispiel gut verdeutlicht ist bei dieser Baukörperlänge der Grüncharakter des Baublockes noch gewährleistet.

ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Betreutes Wohnen



Das oben stehende Beispiel zeigt die Möglichkeit auf, in einem der Quartiere eine kompakte Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen unterzubringen. Es ist beispielhaft ein H-förmiger Baukörper dargestellt. Eine Wohnanlage mit betreutem Wohnen bedingt Gemeinschaftsräume und möglichst zusammenhängende Flurbereiche daher diese kompakte Bauweise. Diese Bauweise fördert die Kommunikation der Bewohner und erleichtert die Betreuung.

Dem beispielhaft dargestellten Baukörper ist eine Gemeinschaftsgrünanlage vorgelagert. Auch diese Art der Bebauung zeigt, dass bei einer kompakteren Bauweise auch bei dieser Nutzung der grüne Charakter des Gebietes gewahrt werden kann.

Stadthäuser



ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Auf Wunsch der Gemeinde wurde -da es einen Bedarf an so genannten Stadthäusern gibt- für den nördlichen Planbereich auch eine Planungsvariante mit diesem Bebauungstyp entwickelt.

Unter Stadthäusern – auch Generationenhäuser genannt- versteht man zweigeschossige Wohnhäuser mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Regelfall sind 2 Wohnungen je Haus vorgesehen. Zum Beispiel eine Seniorenwohnung im Erdgeschoss und eine Familienwohnung in den beiden darüber liegenden Ebenen, mit einem separaten Gartenzugang über eine Außentreppe. Teilweise wird die Seniorenwohnung auch im Dachgeschoss mit einer Dachterrasse untergebracht, dann ist eine Steighilfe –Aufzug oder Treppenlift- erforderlich.

Das Bebauungskonzept sieht 6 solcher Stadthäuser vor. Die Erschließung erfolgt, da es sich nur um eine sehr geringe Anzahl von Wohneinheiten (max. 14 WE inkl. 2 EFH) handelt in diesem Fall über den Erlenweg. Die Häuser werden über ca. 4 m breite Stichwege erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind im Erdgeschoss oder im Grenzabstand unterzubringen.

Ausblick

Die vorliegende städtebauliche Untersuchung zeigt die unterschiedlichen Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Ziegelei auf.

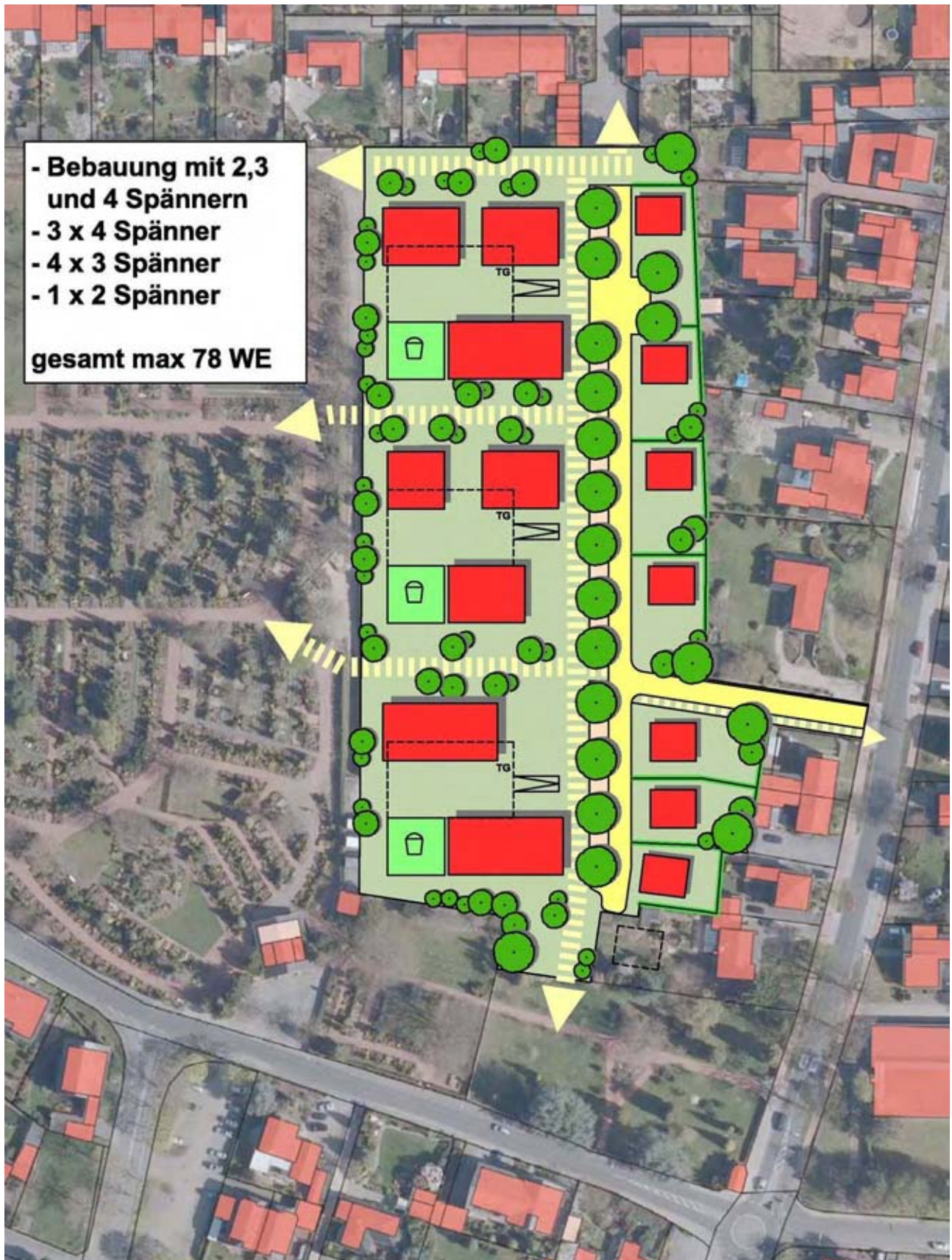
Das vorgestellte Konzept gibt einen klaren städtebaulichen Rahmen bezüglich der Ausnutzung und Höhenentwicklung der Grundstücke vor, erlaubt jedoch den Grundstückseigentümern in diesem Rahmen vielfältige Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die konkrete Art der Bebauung kann in dem nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan weiter präzisiert werden. In diesem Planungsstadium sind auch Überlegungen und Aussagen zu einem energetischen Konzept für dieses Plangebiet sinnvoll.

Nachfolgen sind beispielhaft drei Bauungsmöglichkeiten für das Gelände „Am Herrenlandpark“ dargestellt.

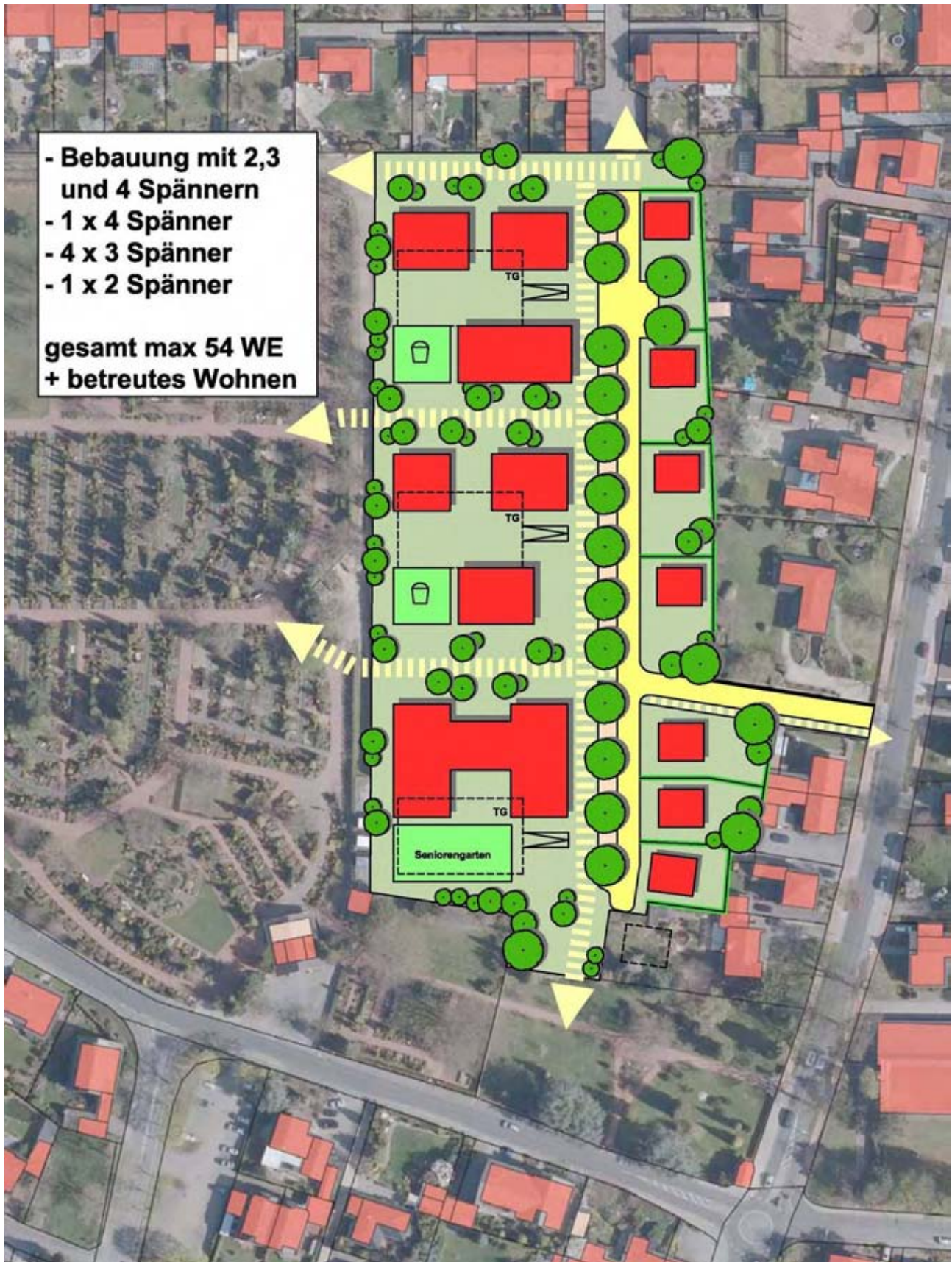
ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Bebauungsmöglichkeit Beispiel A



ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Bebauungsmöglichkeit Beispiel B



ENTWICKLUNGSKONZEPT „AM HERRENLANDPARK“

Bebauungsmöglichkeit Beispiel C

