

Mehrfachbeauftragung
Neues Wohngebiet im Niersenbruch
. Aufgabenstellung .



Auftraggeber

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

in Kooperation mit:
VIVAWEST
Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen

Ansprechpartner:
Planungsamt Kamp-Lintfort
Monika Fraling, Britta Achtsnichts
Fon: 02842 / 912-324 und 328
monika.fraling@kamp-lintfort.de
britta.achtsnichts@kamp-lintfort.de

Fotos im Dokument © Stadt Kamp-Lintfort und VIVAWEST

Stand: Mai 2021

Inhalt	Seite
1 Anlass und Zielsetzung der Mehrfachbeauftragung	4
2 Status quo	5
2_1 Plangebiet und Bestand	5
2_2 Planungsrecht & Bauleitplanung	7
2_3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
3 Planungsaufgabe	9
4 Verfahrensbedingungen	15
4_1 Auftraggeber, Verfahrensart & Teilnehmer/-innen	15
4_2 Empfehlungskommission	15
4_3 Arbeitsunterlagen	16
4_4 Leistungen & Honorar	16
4_5 Termine	17
4_6 Beurteilungskriterien	18
4_7 Nutzung, Urheberrecht und Haftungsausschluss	18
4_8 Realisierung und weitere Beauftragung	19
Anlage: Übersichtskarte Plangebiet Niersenbruch	20

1 Anlass und Zielsetzung der 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. In Kamp-Lintfort besteht aktuell eine große Nachfrage nach Wohnraum. Auf Grundlage des städtebaulichen Ziels der Innenentwicklung wurden im Stadtkern und im Ortsteil Lintfort in den letzten Jahren drei neue Baugebiete entwickelt, die innerhalb kürzester Zeit vermarktet und bebaut wurden. Die Nachfrage nach Wohnbau land 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 Str. und nördlicher Bebauung der Fasanenstraße - als Entwicklungsgebiet identifiziert. Das Areal 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 Wohngebietes 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 VIVA-WEST. Die Eigentümer möchten die Realisierung des Wohngebietes gemeinsam in Angriff nehmen und haben sich für das Verfahren einer Mehrfachbeauftragung entschieden.

Mit der Beauftragung von drei Planungsbüros verfolgen die Auftraggeber das Ziel, ein qualitativvolles städtebauliches Konzept für den Standort zu erhalten. Um ein Wohngebiet im Bereich des Niersenbruchs zu realisieren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren dienen.



2 Status Quo

2_1 Plangebiet und Bestand

Der Planungsraum befindet sich im nördlichsten Siedlungsbereich Kamp-Lintforts im Stadtteil Niersenbruch.

Das Gebiet umfasst rund 7,4 ha Fläche und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Krachichweg,
- im Osten durch die Saalhoffer Straße,
- im Süden durch Wohnbebauung und Gemeindarfseinrichtungen entlang der Fasanenstraße,
- im Westen durch die Bebauung an der Wiesenbruchstraße.

Die Eigentümer innerhalb des Plangebietes sind wie folgt:

Eigentümer	Flächengröße	Flächenanteil
Stadt Kamp-Lintfort	Ca. 3,7 ha	50,1 %
Vivawest Wohnen GmbH	Ca. 3,6 ha	48,7 %
Privat	906 m ²	1,2 %
GESAMT	Ca. 7,4 ha	

Eine ca. 5.000 qm große Teilfläche auf dem ehemaligen Hauptschulgelände (aktuell Nutzung als Kindertagesstätte) im südwestlichen Planbereich soll ggf. für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgehalten werden. Für diesen Teilbereich sollen alternative Entwurfsbausteine, die entweder eine Einzelhandelsnutzung oder eine Wohnnutzung vorsehen, erarbeitet werden.



Das Plangebiet besteht derzeit aus landwirtschaftlichen Flächen, die ackerwirtschaftlich genutzt werden, und Wiesen. Durchsetzt wird der Planungsraum durch unterschiedlich stark ausgeprägte Baum-, Strauch- und Gehölzreihen.

Das Areal weist angrenzend an die umgebenden Straßen keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Ein Höhenplan ist als Anlage beigefügt.



Blick Richtung Kranichweg und Saalhoffer Straße



Blick Richtung Kranichweg



Blick Richtung Wiesenbruchstraße



Blick Richtung Wiesenbruchstraße

2_2 Planungsrecht & Bauleitplanung

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Kamp-Lintfort ist das Gelände als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung steht somit im Einklang mit den Darstellungen des FNP.

Zur Umsetzung des Wohngebietes im Niersenbruch ist es erforderlich, einen **Bebauungsplan** aufzustellen. Das städtebauliche Konzept, das aus dieser Mehrfachbeauftragung mit dem 1. Rang hervorgeht, soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

2_3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Umgebende Bebauung / Nutzungen

Für die zukünftige Bebauung des Plangebietes ist insbesondere die Einbindung in das umgebende gewachsene Siedlungsgefüge sowie den angrenzenden, ländlich geprägten Landschaftsraum von Bedeutung.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an Wohnbebauung, vorwiegend freistehende I-II-geschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser aus den letzten Jahrzehnten. Geschosswohnungsbau befindet sich an der Ecke Wiesenbruchstraße/ Kranichweg sowie an der Fasanenstraße. Die LINEG unterhält im Süden - mittig an das Plangebiet angrenzend - ein Pumpwerk, das von der Fasanenstraße erschlossen ist. Entlang der Fasanenstraße befinden sich zudem eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Im Kreuzungsbereich Wiesenbruchstraße/ Fasanenstraße befinden sich ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei mit Cafébetrieb.



Nach Norden und Osten, jenseits des Kranichwegs und der Saalhoffer Straße grenzen ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Grün- und Freiraum

Der Stadtteil Niersenbruch ist geprägt durch seine Lage im Übergang zur freien Landschaft. Unmittelbar an die bebauten Bereiche grenzen landwirtschaftliche Flächen mit ausgebauten landwirtschaftlichen Wegen an, die gleichzeitig als Radwegenetz dienen. Im Westen schließen sich Waldflächen wie der Niersenberg und der Kamper Wald an, die einen hohen Wert für die Naherholung haben und durch einen Weg, der über den Golfplatz führt, miteinander verbunden werden.

Im Freiraumkonzept ‚Grüne Bänder am Wasser‘ von 2011 wird die Freiraumsituation im Niersenbruch aufgrund ihres hohen Grünanteils privater und halböffentlicher Flächen grundsätzlich positiv bewertet. Hervorgehoben wird zudem die Verzahnung des Wohngebietes mit den umliegenden ländlichen Naherholungsgebieten. Neben verschiedenen freiraumbezogenen Maßnahmen für den Ortsteil werden auch Zielaussagen und Handlungsansätze für die Ausbildung eines zentralen Quartiersplatzes Ecke Amselstraße/ Fasanenstraße/ Wiesenbruchstraße benannt. Hierzu heißt es: „Zur weite-

ren Steigerung der Freiraumqualität vom Niersenbruch empfiehlt sich als Schlüsselprojekt die Neugestaltung des zentralen Quartiersplatzes. Als Herz des Viertels ist die derzeitige Platzgestaltung kaum zu erkennen, die Ansammlung von Müll- und Altkleidercontainern, Stromtrafos, Bushaltestellen, Schaltkästen und Reklameschilder muss überdacht und neu geordnet werden.“ Die Maßnahmenkarte Niersenbruch „Qualitätvolles Wohnen im Grünen“ ist als Anlage beigefügt. Dieser Platz befindet sich zwar außerhalb des Plangebietes dieser Mehrfachbeauftragung und soll deshalb auch nicht konkret konzeptionell überplant werden, erwartet werden aber Aussagen zur Bedeutung des Stadtraumes sowie die Formulierung erster Leitbilder und Empfehlungen zum weiteren Umgang mit diesem Bereich.

Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Die am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Saalhoffer Straße übernimmt hierbei als Landesstraße (L491) für den **motorisierten Individualverkehr** eine wichtige Verteilerfunktion. In südlicher Richtung stellt sie die Verbindung zur Kamp-Lintforter Innenstadt dar. In ca. 5 km Entfernung existieren verschiedene Anschlüsse an die Autobahnen A 57 und A 42.

Die am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Wiesenbruchstraße dient zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche. Gleiches gilt für die Fasanenstraße, die südlich des Plangebietes verläuft. Der angrenzende Kranichweg im Norden dient ausschließlich der Erschließung der Anwohner und ist als Sackgasse ausgebildet.



Kranichweg



Kranichweg mit Blick zur Saalhoffer Straße



Saalhoffer Straße



Fasanenstraße



Wiesenbruchstraße



Wiesenbruchstraße

Ein direkter Anschluss des Plangebietes an das **ÖPNV-Netz** besteht über die Haltestelle Wiesenbruchstraße/ Ecke Amselstraße/ Fasanenstraße. Mit der Buslinie 1 ist die Kamp-Lintforter Innenstadt in knapp 5 Minuten und die Nachbarstadt Rheinberg in ca. 20 Minuten erreichbar. Zudem verkehrt an der Saalhoffer Straße als Taxibus die Linie 39 nach Alpen.

Kranichweg, Fasanen- und Wiesenbruchstraße weisen ein Verkehrsaufkommen auf, das für **Fußgänger** nicht als konflikträftig zu beurteilen ist.

Ähnlich verhält es sich auch für den **Radverkehr**, für dessen Führung zum Teil beidseitige Radwege entlang der umliegenden Erschließungsstraßen bestehen. Auch für den Radverkehr ist kein Konfliktpotenzial im Hinblick auf die Verkehrsteilnehmer zu erwarten.

Sonstige technische Infrastruktur

Auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße, die unmittelbar an die Wiesenbruchstraße angebunden ist, befindet sich ein Pumpwerk auf dem Grundstück der LINEG. Eine Stromversorgungsstrasse (10 kV-Leitung) führt von der Saalhoffer Straße zum Pumpwerk (siehe Anlage). Diese Trasse darf einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von 2 m nicht mit Gebäuden überbaut werden und muss immer erreichbar sein. Eine Überplanung durch eine Straße, einen Parkplatz, einen Spielplatz oder eine parkähnliche Nutzung ist möglich. Auf der Trasse dürfen nur Flachwurzler gepflanzt werden (keine Bäume). Falls es städtebaulich sinnvoll ist, die Trasse mit Gebäuden zu überplanen, muss die Trasse verlegt werden.

Im Plangebiet gegenüber Kranichweg 5 befindet sich eine Trafostation in der Ausführung einer Eisen-gittermaststation - ohne Freileitung. Die Trafostation wird im Zuge der Erschließung erneuert und kann im Bestand unberücksichtigt bleiben.

3 Planungsaufgabe

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, das Gelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Hierfür ist von den beauftragten Büros ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches im Detail die nachfolgenden Aspekte umfassen soll:

Planungsziele & Leitbild

Für den Planungsraum soll ein zukunftsweisendes städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Das Gebiet im Niersenbruch wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans in den Jahren 2006 bis 2009 als potenzielles Wohngebiet identifiziert. Zwar gab es noch kein konkretes Konzept. Gleichwohl können die nachfolgenden Ziele, die für das Wohnen unter dem Leitziel „Ein neues Zuhause“ im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 formuliert wurden, auf die Fläche im Niersenbruch übertragen werden. Hiernach soll sowohl bei der Neuausweisung als auch bei der Anpassung bestehender Wohngebiete auf die Qualität des Wohnumfeldes höchster Wert gelegt werden. 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.

Diese Zielaussagen sind auch bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Niersenbruch zu berücksichtigen. Ein tragfähiges Leitbild zu entwickeln, ist ausdrücklich Aufgabe dieser Mehrfachbeauftragung.

Über diese grundsätzlichen Überlegungen hinaus spielen noch weitere Themen eine Rolle. Da sich die Entwicklungsfläche in einer gewachsenen Ortslage befindet, sind im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes weitere Rahmenbedingungen zu betrachten, die nachfolgend dargestellt werden:

Nutzungsperspektive: Wohnen mit wohngebietsverträglichen Ergänzungen

Die Umgebungsbebauung der potenziellen Baufläche, die durch eine Wohnbauentwicklung belegt werden soll, ist nördlich und westlich durch eine lockere Wohnbebauung geprägt; südlich schließen sich sowohl Wohnnutzungen als auch Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen an.

Aus Sicht der Stadt ist die vorrangige Nutzungsperspektive für die Entwicklungsfläche Wohnen. Hinsichtlich der städtebaulichen Ausprägung ist durchaus eine unterschiedliche städtebauliche Dichte denkbar. Nach derzeitiger Einschätzung ist von ca. 200 - 250 Wohneinheiten auszugehen. Diese Zahl beruht auf Testentwürfen und ist als Orientierungswert zu verstehen. Insgesamt soll Nettowohnbauland in einer Größenordnung von 50.000 m² - 55.000 m² erreicht werden.

Einbindung des Plangebietes in das Stadtgefüge

Aufgabe soll es sein, den Planbereich mit den angrenzenden Quartieren zu verknüpfen und damit in die Gesamtstruktur des Stadtraumes zu integrieren. Ziel ist der Abbau von Barrieren und die Entwicklung von Übergängen, die nicht nur funktional und verkehrstechnisch sinnvoll sind, sondern auch attraktive Stadträume entstehen lassen. Dabei sind die unterschiedlichen Ausprägungen der angrenzenden Stadträume zu berücksichtigen.

Städtebau & Architektur

Grundsätzlich ist für die zukünftige Entwicklung der Fläche, wie o.a. eine Wohnnutzung wünschenswert. Dabei gilt es, den Übergang zwischen der Umgebungsbebauung und dem Plangebiet und die an das Gelände angrenzenden Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen städtebaulich zu vollziehen. Als Orientierung können dabei die vorherrschenden Größenordnungen in den bestehenden umgebenen und geplanten Quartieren mit ein bis drei Geschossen dienen.

Es ist ein Anteil von rd. 85% (bezogen auf das Nettowohnbauland) **Einfamilien- und Doppelhäusern** mit unterschiedlich großen Grundstücken von 250-500 m² vorzusehen. Dabei sollten die Grundstückstiefen nicht größer als 35 Meter sein. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum ist

auch ein Teilbereich mit Mehrfamilienhäusern vorzusehen. Die Stadt Kamp-Lintfort legt besonderen Wert auf die Realisierung „bezahlbaren“ Wohnraums. Daher sind neben freifinanziertem **Geschosswohnungsbau** mindestens 20% für den **geförderten Wohnungsbau** vorzusehen. Für Teilbereiche können besondere Wohnformen entwickelt werden, die auf spezielle Zielgruppen ausgerichtet sind. So sind auch kleinere Grundstücke - etwa für Seniorenwohnen/ Ein-Personen-Haushalte - denkbar. Mehrfamilienhäuser sollten drei Vollgeschosse erhalten, Einfamilienhäuser maximal zwei.

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken oberirdisch nachzuweisen. Zusätzlich sind für die frei finanzierten Geschosswohnungsbauten alternativ Tiefgaragen mit ihren Zufahrten darzustellen. Als Stellplatzschlüssel gilt ein Stellplatz je Wohneinheit. Für die Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls ausreichend oberirdische Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Bei der Planung der Mehrfamilienhäuser ist darauf zu achten, dass die Grundstücksgröße so gewählt wird, dass die gemäß Spielflächensatzung der Stadt Kamp-Lintfort erforderlichen wohnungsbezogenen (privaten) Kleinkindspielflächen gut integriert werden können. Bei der Planung von öffentlich geförderten Mehrfamilienhäuser sind Sonderrichtlinien zu beachten (30% Grünflächenanteil).

Innerhalb dieser Mehrfachbeauftragung wird keine Planung der Architektur mit Grundrissen oder Fassadengestaltung erwartet. Dargestellt werden sollen Baukörper, Aussagen zu etwaigen Ausmaßen der Gebäude, der Baufelder bzw. der Grundstücke. Allgemeine Zielaussagen zur gestalterischen Ausprägung und Qualität und eine Gliederung der einzelnen Bereiche nach Bautypologien werden gefordert.

Zielgruppen

Mit dem neuen Nutzungskonzept sollen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden. Hinsichtlich der Lebensstile sollte die Planung sowohl für Familien als auch für Paare und Alleinlebende Wohnraumangebote vorhalten. Gleichmaßen soll das Nutzungskonzept auf Menschen unterschiedlichen Alters ausgerichtet sein. Eine Durchmischung verschiedener Altersgruppen wird begrüßt und sollte bei der Planung der Bau- und Freiflächen Berücksichtigung finden.

Nahversorgung / Ortsteilzentrum

Der Lebensmittelmarkt im Kreuzungsbereich Wiesenbruch-/ Fasanen-/ Amselstraße stellt momentan die Nahversorgung im Niersenbruch sicher. Wichtig für den Ortsteil ist es, diese Perspektive auch langfristig für den Niersenbruch zu sichern. Mögliche Entwicklungsszenarien für die Nahversorgung sind in dieser Mehrfachbeauftragung mit zu untersuchen und zu berücksichtigen. Eine geeignete Fläche könnte z.B. die nördlich der Kita gelegene Freifläche an der Wiesenbruchstraße/ Ecke Fasanenstraße sein.

Gleichmaßen sollte der Kreuzungs- und Grünbereich Wiesenbruch-/ Fasanen-/ Amselstraße in den Blick genommen werden: Insbesondere die in diesem Bereich befindliche Grünfläche bietet Optimierungspotenzial. Hier werden Zielaussagen zur Bedeutung und perspektivischen Nutzung erwartet.

Grünflächen, Freiraum & Klimaschutz

Im Hinblick auf eine mögliche Wohnbebauung leisten ausreichend große Grünbereiche einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes und tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Zudem haben sie Bedeutung für das Stadtklima. Insbesondere in Bezug auf die Dichte und Höhe der zukünftigen Bebauung ist dies zu berücksichtigen. Der für den baulichen Eingriff erforderliche ökologische Ausgleich kann außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Sofern sich jedoch einzelne ökologische Maßnahmen im Plangebiet anbieten und realisieren lassen, wird dies begrüßt.

Die Bestandsbäume im Plangebiet wurden in Hinblick auf ihre Wertigkeit untersucht (siehe Anlage). Erhaltenswerte Bäume sind nach Möglichkeit in das Konzept zu integrieren.

Die Ausgestaltung und Ausstattung der Grünflächen sollte Aufenthaltsqualität für verschiedene Altersgruppen schaffen. Auch eine problemlose Zugänglichkeit ist hierbei von Bedeutung. Das Grünkonzept sollte insgesamt überzeugend und innovativ sein, neue Gestaltungsideen werden begrüßt. In diesem Zusammenhang wird hervorgehoben, dass für die Verknüpfung von Grün- und Aufenthaltsbereichen auch Erschließungsflächen in Frage kommen, die durch ihre Ausgestaltung eine vielseitige und nutzerfreundliche Funktion für alle Verkehrsteilnehmer übernehmen.

Auch der Umgang und die mögliche Einbeziehung des Lärmschutzwalls ist zu klären.

Zudem ist ein Kinderspielplatz für Kinder unter 6 Jahren in einer Größe von ca. 1.500 m² im Plangebiet vorzusehen. Der Spielplatz sollte sich in zentraler Lage befinden, gut einsehbar und gut zugänglich sein. Der Spielplatz an der Fasanenstraße angrenzend an die Bäckerei und vor der Kita wird aufgegeben und dem Kitagrundstück zugeordnet. Der Schulspielhof an der Niersenbergschule (Fasanenstraße 11) soll zukünftig durch ein individuelles, themenbezogenes und altersübergreifendes Angebot für Kinder von 6-12 Jahren attraktiviert sowie in Gestaltung, Zugänglichkeit und Sichtbarkeit verbessert werden.

Eigentumsinteressen und Eigentumsgrenzen

Die Auftraggeber haben ein Interesse daran, eine möglichst unkomplizierte Abwicklung der Realisierung zu erreichen. Aus Sicht der Partner scheiden gegenseitige Flächenverkäufe oder ein Flächentausch derzeit aus. Vor diesem Hintergrund sind die derzeitigen Eigentumsgrenzen zwischen Stadt und VIVAWEST bei der Planung zu berücksichtigen.

Die VIVAWEST möchte als Bauträger auftreten und insgesamt 65% ihrer Grundstücke mit Doppelhäusern vermarkten. Diese Bauform ist daher im städtebaulichen Konzept in entsprechendem Umfang vorzusehen. Die Stadt möchte – abgesehen von den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser - ausschließlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vermarkten.

Die Flächen für Mehrfamilienhäuser und für Grünflächen sind möglichst gleich auf den Eigentumsflächen zu platzieren.

Wohnformen innerhalb des Nettowohnbaulandes	Stadt Kamp-Lintfort (mit Fremdeigentümer)	VIVAWEST
Fläche für Mehrfamilienhäuser	15% (davon 20% geförderter Wohnungsbau)	15% (davon 20% geförderter Wohnungsbau)
Fläche für Doppelhäuser	-	65%
Fläche für Einfamilienhäuser	85%	20%

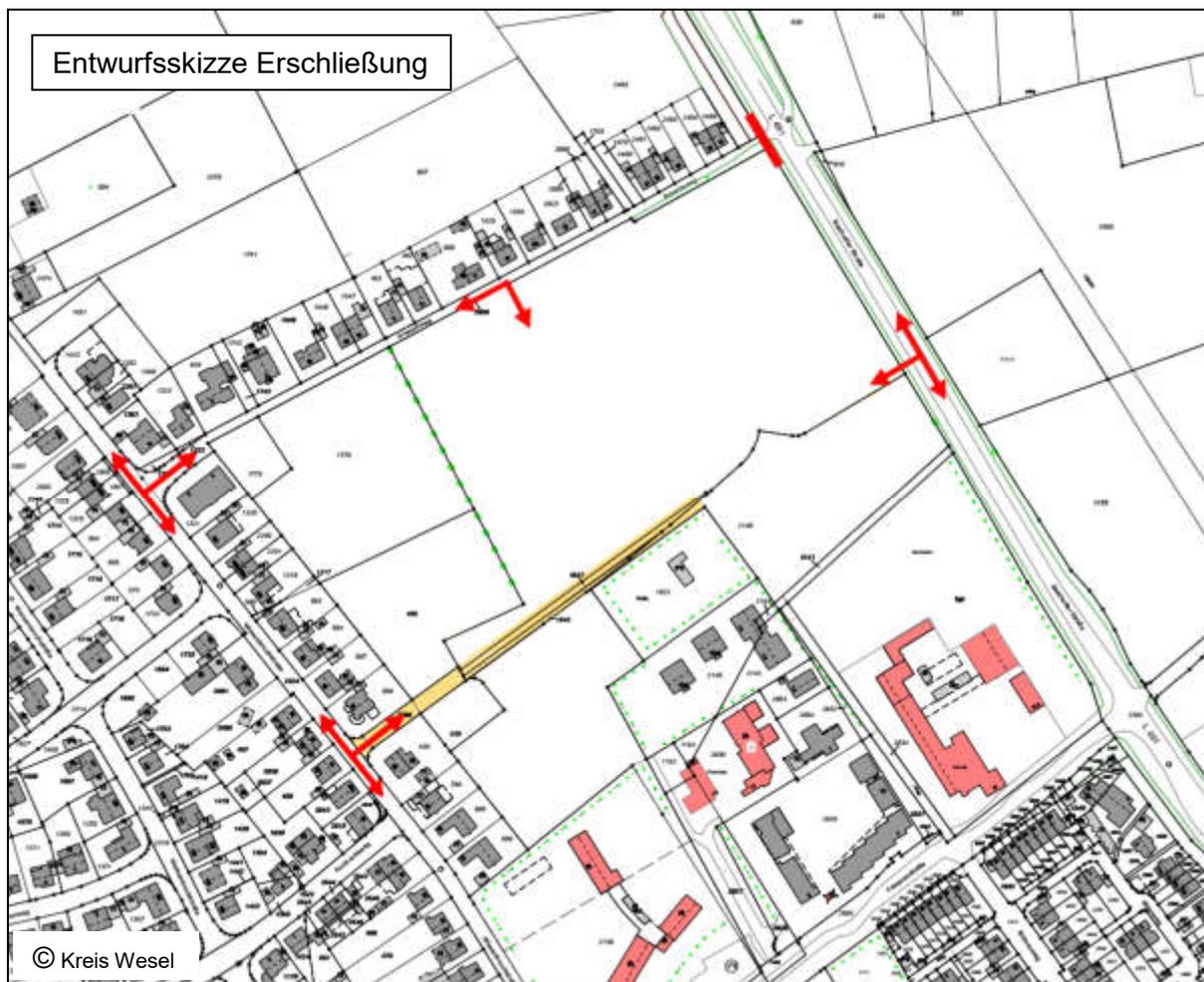
Verkehrliche Erschließung

Im Vorfeld der Auslobung wurden eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt und verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Die Erschließung des Plangebietes für den **motorisierten Individualverkehr** soll über drei Anschlüsse erfolgen. Dadurch soll zum einen die städtebauliche Integration in den Stadtteil gewährleistet werden. Zum anderen sollen sich die entstehenden Verkehrsbewegungen gleichmäßig auf die umliegenden und internen Erschließungsstraßen verteilen.

Das neue Wohngebiet wird im Südwesten direkt an die Wiesenbruchstraße – zwischen Hausnummer 90 und 94 - angebunden. Der Trassenverlauf der Erschließung ist bis zum Pumpwerk der LINEG/ östliche Grundstücksbegrenzung durch den bereits verlegten Kanal vorgegeben (siehe Anlage).

Im Norden erfolgt die Anbindung über den Kranichweg an die Wiesenbruchstraße (exemplarische Anbindung im Plan s.u.). Der Kranichweg bleibt zur Saalhoffer Straße hin für den motorisierten Individualverkehr abge bunden. Er soll jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den zukünftigen Anforderungen ausgebaut werden. Es ist zu untersuchen, inwieweit am Ende des Kranichwegs ein Wendehammer vorgesehen werden muss (siehe Ausführung weiter unten).

Eine Anbindung an die Saalhoffer Straße soll über eine neue Zufahrt weiter südlich erfolgen. Die Zufahrt zur Saalhoffer Straße ist bereits konkret verortet und dimensioniert. Die Ausführungsplanung ist den Planunterlagen beigelegt. Die Zufahrten an der Saalhoffer Straße und der Wiesenbruchstraße liegen sich direkt gegenüber, direkte Durchfahrtsverkehre sollen jedoch vermieden werden. Hinweis: Der Anschluss an die Saalhoffer Straße kann zur Optimierung der Baufelder noch geringfügig modifiziert werden. Die Verziehungslängen gemäß der Untersuchung vom Büro Stewering sind jedoch einzuhalten.



Die Gestaltung und die Breite der Erschließungsstraßen sind zu entwickeln. Dabei ist von Breiten zwischen 6 Metern (Stichstraßen/ Wohnwege) und 8,50 Metern (Wohnsammelstraßen) auszugehen. Enden von Erschließungsstraßen sind mit einem Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug vorzusehen, sofern es sich nicht um kurze Wohnwege/ Stichwege handelt, die maximal vier bis fünf Einfamilienhäuser erschließen.

Die öffentlichen Parkplätze sind zu integrieren und können parallel zur Fahrbahn oder in Taschen platziert werden; hier ist von einem Stellplatzschlüssel 0,1 Stellplätze je Wohneinheit auszugehen.

Für den **Fuß- und Radverkehr** sollen attraktive Wegebeziehungen zwischen dem geplanten und den vorhandenen Wohnquartieren entstehen. Dementsprechend ist es wünschenswert, neben den o.g. Anbindungen an die umgebenden Erschließungsstraßen eine Durchwegung auch zur Fasanenstraße zu schaffen, um eine gute Verknüpfung und Durchlässigkeit des Plangebietes für diese Verkehrsteilnehmer zu erreichen. Zwei bestehende Fußwegeverbindungen bieten sich hierzu an.



Mögliche fußläufige Anbindung an das Plangebiet zwischen Wohnbebauung und Grundschule an der Fasanenstraße



Mögliche fußläufige Anbindung an das Wohngebiet zwischen Kita/ Spielplatz und Wohnbebauung an der Fasanenstraße

Eine sichere Führung des Fußgänger- und Radverkehrs ist in die Planung einzubeziehen. Aufgrund der Ausrichtung auf verschiedene Altersgruppen wird Wert darauf gelegt, dass die Zugänge zum Gebiet barrierefrei gestaltet sind.

Entwässerung

Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kamp-Lintfort soll die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dachflächen und befestigten Flächen auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Die Ableitung des Regenwassers von Straßen und befestigten, öffentlichen Flächen erfolgt über das Kanalnetz. Ein Regenrückhaltebecken wird daher nicht erforderlich. Die Ableitung des Schmutzwassers kann ebenfalls mittels Anschluss an das Kanalsystem der umliegenden Straßen erfolgen. Die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems wird nach derzeitiger Einschätzung als ausreichend erachtet.

Boden

Das Bodengutachten (ingeo consult, 12/2020) weist wenig Besonderheiten auf. Bei der vorgefundenen Schichtenfolge ist ggf. mit erhöhtem Gründungsaufwand zu rechnen. Die abfalltechnische Beur-

teilung ist unauffällig, Georisiken im Bereich Bergbau, MethanAusgasung und Verkarstung werden ausgeschlossen. Die Sickerwasseraufnahmefähigkeit wird als durchlässig beurteilt.

Immissionsschutz

Bei der Planung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen, die als Arbeitsgrundlage beigefügt ist. Aufgrund der Verkehrslärmemissionen der Saalhofer Straße ist die Bebauung entlang dieser Straße nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen für Wohnen geeignet. Entlang der Saalhofer Straße muss ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m errichtet werden. Die Flächeninanspruchnahme und Dimensionierung des Walls ist den Planungsunterlagen zu entnehmen.

Von dem Pumpwerk am Rande des Plangebietes gehen keine Lärmemissionen aus, die einen Abstand zur Wohnbebauung erfordern würden.

Energieversorgung

Die Verknüpfung der Planung mit einem speziellen Konzept zur Energieversorgung (Nutzung regenerativer Energien) wird begrüßt, stellt jedoch keine zwingende Vorgabe dar.

4 Verfahrensbedingungen

4_1 Auftraggeber, Verfahrensart & Teilnehmer/-innen

Auftraggeber sind die Stadt Kamp-Lintfort und die VIVAWEST. Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Hierzu wurden drei Büros zur Bearbeitung der Planungsaufgabe aufgefordert.

Die folgenden drei Büros nehmen am Verfahren teil:

- N.N
- N.N.
- N.N.

4_2 Empfehlungskommission

Die eingereichten Arbeiten werden durch eine Empfehlungskommission bewertet. Diese besteht sowohl aus Vertretern der Stadt Kamp-Lintfort, der Vivawest und der politischen Fraktionen als auch aus externen Fachleuten aus dem Gestaltungsbeirat. Im Detail setzt sich die Empfehlungskommission wie folgt zusammen:

Vertreter der Stadt Kamp-Lintfort – 2 Stimmen

- Prof. Dr. Christoph Landscheidt, Bürgermeister
- Monika Fraling, Leiterin des Planungsamtes

Vertreter der VIVAWEST – 2 Stimmen

- Rolf Skopek, Bereichsleiter Immobilienvertrieb
- Christoph Bähr, Teamleiter Grundstücksentwicklung

Mitglieder des Gestaltungsbeirates – 3 Stimmen

- Prof. Dr. Hilde Schröteler-von Brandt, Stadtplanerin
- Prof. Diana Reichle, Architektin/ Stadtplanerin
- Jürgen Minkus, Architekt

- Holger Rübsamen, Architekt/ Stadtplaner
- Viola Jäck, Architektin
- Frank Flor, Landschaftsarchitekt

Als Berater bzw. nicht stimmberechtigte Mitglieder der Empfehlungskommission sind folgende Personen vorgesehen:

Vertreter der Fraktionen im Gestaltungsbeirat

- Jürgen Preuß, SPD
- Edgar Stary, SPD
- Dr. Dietmar Fischer, CDU
- Bernhard Kames, Bündnis 90 / Die Grünen

Vertreter der Verwaltung

- Ralf Angenendt, Leiter des Bauordnungsamtes, Stadt Kamp-Lintfort
- Bernhard Lefarth, Leiter des Tiefbauamtes, Stadt Kamp-Lintfort
- Andreas Iland, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, Stadt Kamp-Lintfort
- Britta Achtsnichts, Mitarbeiterin im Planungsamt, Stadt Kamp-Lintfort

VIVAWEST

- Tanja Schuhkraft, Grundstücksentwicklung
- Roland Schneider, Fachbereichsleiter Vertrieb Neubau/ Grundstücke

4_3 Arbeitsunterlagen

Aufgabenstellung (pdf)

Luftbild (pdf)

Liegenschaftskarte (pdf)

Vermessungsplan mit Baumliste und Ver- und Entsorgungsleitungen (dwg, pdf)

Ausführungsplanung neue Zufahrt Saalhofer Straße ins Plangebiet

Wendehammer Kranichweg - Lageplan

Lärmschutzwall – Querprofile und Lageplan

Karten zum Verkehrslärm einschließlich der Lärmpegelbereiche

Kitaumbau/ -neubau Fasanenstraße/ Ecke Wiesenbruchstraße – Lageplan mit Abgrenzung des Grundstücks

Gutachten (Verkehr, Boden, Baum)

Maßnahmenkarte Niersenbruch „Qualitätvolles Wohnen im Grünen“

Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder vom 29.10.1991

4_4 Leistungen & Honorar

Strukturkonzept mit städtebaulicher Einbindung 1:2.000 (mit Platz Fasanenstraße/ Ecke Wiesenbruchstraße/ Amselstraße)

Schwarzplan mit Umgebungsbebauung

Städtebauliches Konzept 1:1000

Geplante Gebäude, Geschossigkeit, Dachform, Hauszugänge (Bautypologien), Raumkanten
Erschließung (öffentlich/ privat) und Freiflächen mit Funktion

Themenpläne

Verkehr

Grün

Nutzungsverteilung/ Bautypologien

Daten: Nutzungsverteilung m² (Grün, Erschließung, Nettobauland), WE, BGF, Park-/Stellplätze

Drei Perspektiven

Details aus Fußgängersicht oder Schrägluftbilder frei wählbar

Erläuterungsbericht max. 2 DinA4 Seiten (10pt)

Abgabeleistungen

Ein Satz Präsentationspläne, farbig gerollt

Zwei Sätze Vorprüfpläne, farbig, gefaltet, im Originalformat

Pläne als pdf-Datei und Städtebauliches Konzept zusätzlich als dxf- oder dwg-Datei

Daten und Erläuterungsbericht als PDF-Datei

Digitale Daten auf CD oder USB-Stick

Honorar

N.N. €

Nachfolgebeauftragung - Städtebauliches Konzept 1: 500 - für den 1. Preisträger: N.N. €

4_5 Termine

Di, 25.05.2021	Vorstellung der Auslobung im HFA
Di, 01.06.2021	Bürgerveranstaltung online - Vorstellung Auslobung - mit VIVAWEST
Fr, 11.06.2021	Vorstellung der Auslobung im Gestaltungsbeirat - mit VIVAWEST
N.N.	Beschluss der Auslobung im Rat, ggf. 29.06.21
N.N.	Einführungskolloquium und ggf. Ortsbegehung
N.N.	Zwischenkolloquium, mit Vorsitz Gestaltungsbeirat
N.N.	Abgabetermin, Start Vorprüfung
N.N.	Sitzung des Auswahlgremiums (mit Gestaltungsbeirat)
N.N.	Beschluss Auswahl des Entwurfs im Stea
Ausstellung der Entwurfsarbeiten im Rathausfoyer, Bürgerbeteiligung	

Schriftliche Rückfragen

Rückfragen zur Auslobung können im Vorfeld des Einführungskolloquiums ausschließlich per E-Mail bis zu dem in der Terminübersicht genannten Datum an die Stadt Kamp-Lintfort, Frau Achtsnichts unter der folgenden E-Mail-Adresse gestellt werden: britta.achtsnichts@kamp-lintfort.de.

Die beantworteten Rückfragen aller Teilnehmer werden mit dem Protokoll des Einführungskolloquiums Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt. Auch darüber hinaus werden schriftliche Rückfragen bis zum x.x.2021 zugelassen. Die Beantwortung dieser Rückfragen wird allen Teilnehmern mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Fragestellung und Beantwortung ausschließlich das schriftliche Wort gilt. Mündliche oder fernmündliche Fragen und Auskünfte gelten als unverbindlich.

Einlieferung der Arbeiten

Die geforderten Leistungen sind vollständig bis zum x.x.2021 bei der Stadt Kamp-Lintfort einzureichen. Es gilt das Datum des Poststempels.

4_6 Beurteilungskriterien

Städtebaulich-räumliche Qualität:

- Entwicklung eines Leitbilds und einer entwurfsbestimmenden Grundidee
- Städtebauliche Qualität von Gebäudekörpern und Freiräumen; Umgang mit Lärmschutzwall
- Einbindung ins Stadtgefüge
- Erschließungskonzept
- Umgang mit gegenüberliegenden Zufahrten (Unterbindung direkte Durchfahung)
- Verteilung der Baumassen und Maßstäblichkeit
- Gliederung, Orientierbarkeit und Übersichtlichkeit

Funktionale Qualität

- Einhaltung der Nutzungsverteilung
- Einhaltung der Eigentumsgrenzen
- Einhaltung der maximalen Flächenverbräuche (Grün/Erschließung)
- Nachweis über Spielplatzstandort
- Nachweis über WE, private Stellplätze, öffentliche Parkplätze
- Einhaltung Grundstücksabmessungen

Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit

4_7 Nutzung, Urheberrecht und Haftungsausschluss

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Rechtes auf Veröffentlichung verbleibt bei den Verfassern. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern der Mehrfachbeauftragung, die bei einer weiteren Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden. Die Ausloberin hat das Recht zur ersten Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung des Teilnehmers der Mehrfachbeauftragung und das Recht, die Arbeiten für den vorgesehenen Zweck (Bauleitplanung, Grundlage für weitere Vertiefungen, Präsentation und Vermarktung des Standortes u.ä.) zu nutzen.

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfö-

gung gestellt worden sind. Weder die Auslobung und die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

4_8 Realisierung und weitere Beauftragung

Als Nachfolgebeauftragung ist für den 1. Preisträger die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes einschließlich der Einarbeitung der Empfehlungen des Preisgerichtes auf der Maßstabsebene 1:500 vorgesehen. Die Erstellung des Bebauungsplans ist nicht als Nachfolgebeauftragung vorgesehen.

Genderhinweis:

In diesem Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Plangebiet Niersenbruch - Übersichtskarte

