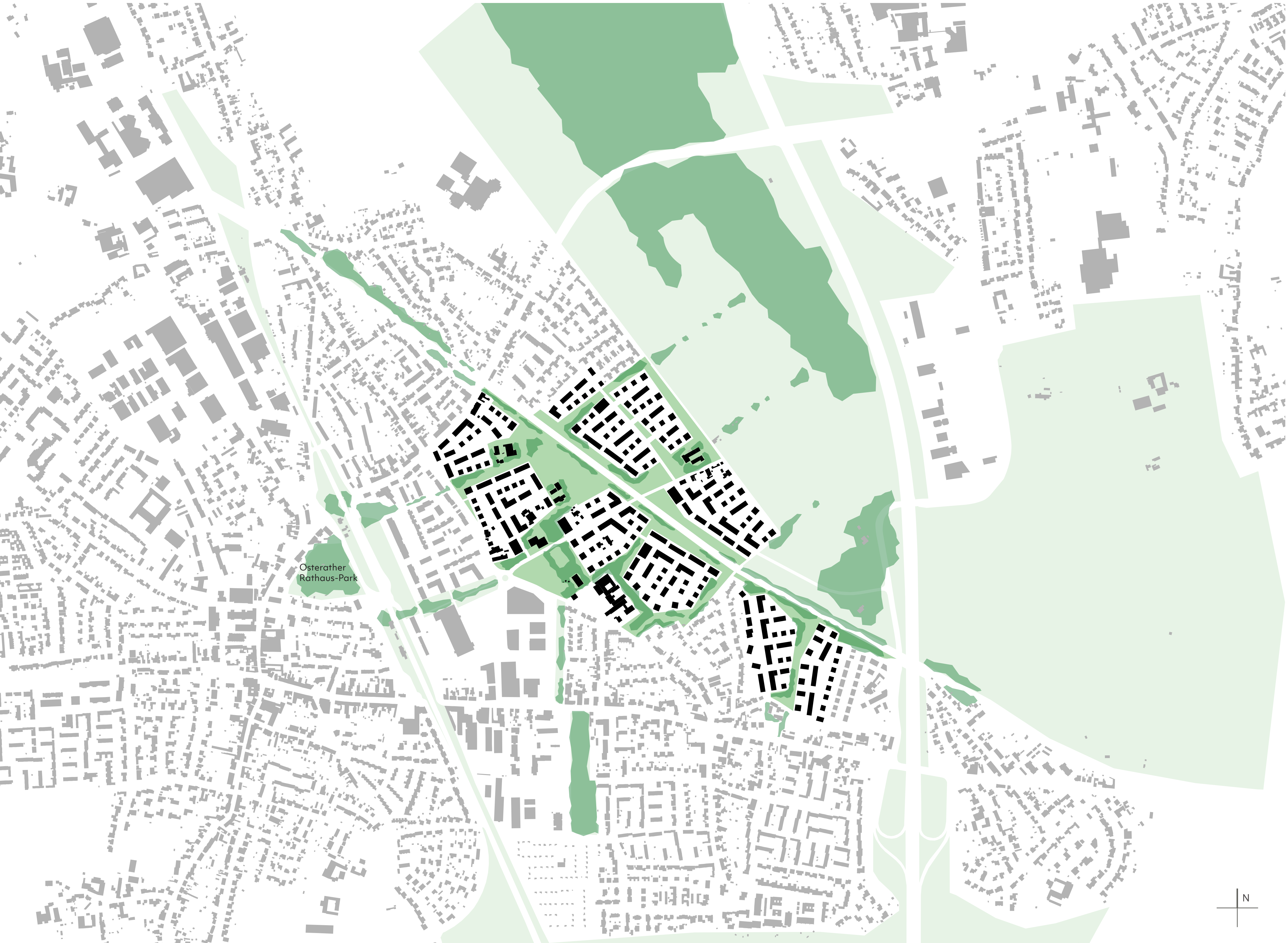




Schwarz-Grünplan 1:5000

Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept

Das Areal „Kalverdonk“, im Osten des Meerbuscher Stadtteils Osterath stellt sich als ortsprägende Fläche, am Schnittpunkt von Stadt und Landschaft dar. Das Entwurfskonzept nutzt diese besondere Lage zur Entwicklung eines nachhaltigen und identitätsstiftenden Quartiers, das den Übergang vom Stadtteilzentrum Osterath in den Landschaftsraum neu definiert.

Im Vordergrund des Konzepts steht die enge Verknüpfung mit den Quartieren der Umgebung und in diesem Sinne eine Erweiterung der bestehenden Siedlung. Diese schließt bis an das Zentrum Osteraths an und vervollständigt den Stadtgrundriss zu einem zusammenhängenden Gefüge aus spannungsvollen Stadträumen. Dabei werden die gewachsenen Strukturen wie die Hofstellen und zahlreiche bestehende Grünstrukturen respektiert und als identitätsstiftende Anker in das Quartier eingebunden. Gleichzeitig wird das essenzielle Thema der Randausbildung zur Landschaft mittels verzahnder Grünräume ausformuliert. So entsteht ein Grünraumverbund mit Landschaftsparkcharakter als zentrale Erholungsfläche für ganzes Quartier.

Der Grünraumverbund setzt sich aus drei Landschaftstypen zusammen, dem „Ekenholt“, dem „Weenbrook“ und dem „Appelkamp“. Das „Ekenholt“ (Eichen-Wäldchen) umrahmt die südlichen Quartiere mit seinem waldartigen Charakter. Hier werden die zahlreichen wertvollen Bestandsgehölze integriert und ergänzt. Die überwiegend heimischen Gehölze (Eichen, Linden, Ulmen, Birken, ...) leisten einen wertvollen Beitrag zum Kleinklima und bieten Rückzugsräume für die Erholungsnutzung mit gleichzeitig hohem ökologischem Wert. Das „Weenbrook“ (Weiden-Feuchtwiesen) verläuft entlang der K-Bahnlinien von Westen nach Osten und stellt einen immensen Beitrag für das Regenwassermanagement dar. Der Topografie folgend, kann hier ein Großteil des anfallenden Regenwassers der südlichen Quartiere versickern. Durch den flachen Einstau treten Verdunstungs- und Kühlungseffekte auf und Regenwasser kann versickern. Durch Pflanzungen und niedrige Lesesteinmauern nach Norden wird ein Puffer zur Bahntrasse aufgebaut. Nach Süden hin sorgen pflegearme Blühwiesen für nutzungs offene Spielbereiche wie z.B. die Nibbelwiese am historischen Nibbelweg. Im Norden sorgt der „Appelkamp“ (Apfelwiese) für ein lebenswertes Wohnumfeld mit Streuobstwiesencharakter. Diese Allmendebereiche können von den Anwohner:innen genutzt und gepflegt werden, auch eine Mosterei kann hier ins Leben gerufen werden. Zwischen Obstgehölzen verläuft auch der neue Radweg vom Kalverdonkweg ausgehend.

Zahlreiche fußläufige Anbindungen durchziehen den Grünverbund und vernetzen die Quartiere untereinander und mit den Haltestellen der K-Bahn, den öffentlichen Bildungs- und Versorgungseinrichtungen und in die umgebenden Siedlungen und Zentren.

Das Grünsystem des Quartiers macht sich die topografischen Gegebenheiten des Areals zur Anwendung eines quartiersübergreifenden Entwässerungs- und Nachhaltigkeitskonzepts im Sinne des Schwammstadt-Prinzips zu Nutze. So sind die Freiräume zwischen

den Baufeldern zu vielfältig nutzbaren Quartiersäuen ausgestaltet, die Niederschlagswasser sammeln, leiten und so zur nachhaltigen Temperaturregulierung und Behaglichkeit im Quartier beitragen.

Das Stadtfeld gliedert sich aufgrund ihrer Form und der Lage der Bestandsgebäude in sieben Teilquartiere, welche wie vernetzte Inseln von einem übergeordneten Grünverbund gerahmt werden. Südlich der K-Bahn liegen die Erlendank, Birkendank, Lindendank, Eichendank und ganz im Osten die zweigeteilte Holunderdank. Nördlich der Bahn die von Streuobstwiesen umspülte Apfeldank und Birndendank. Die erhaltenen Hofstellen integrieren sich in die neue Bau- und Grünstruktur als atmosphärisches Rückgrat für das neue Quartier. Hier sind langfristig eine kleine gastronomische Einrichtung sowie verschiedene gemeinbedarfliche Einrichtungen, wie Mehrzweckhalle, Jugendtreff und Bürgertreff denkbar. Die Teilquartiere bieten vielschichtige und interessante Hierarchien von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Stadträumen. Um den Aufenthaltscharakter zu stärken, werden in jedem Teilquartier kleine platzartige Aufweitungen angeordnet. Hier sind vielfältige Nutzungen, wie wohnnahe Treffpunkte, Kommunikationsorte, Coworking-Space, Läden und Cafés möglich. Kleinteilige Nachbarschaften fördern den Austausch und das Miteinander unterschiedlichster Sozial- und Altersgruppen. Darüber hinaus ergibt sich im Süden ein gemeinbedarflicher Funktionsraum, in dem sich eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten, ein Ärztehaus, der Schütz-zenplatz und der Bolzplatz befinden.

Die neue Bebauung definiert klare und spannende Stadträume, die von den divers und zukunftsorientiert entwickelten Außenräumen profitieren und ein lebenswertes Quartier schaffen. Durch die klare Unterteilung der Bauungsstruktur können einzelne Teilbereiche des neuen Stadtfeldes flexibel und zeitlich unabhängig voneinander entwickelt und realisiert werden. Innerhalb der sieben Teilquartiere werden unterschiedliche Gebäudetypologien, namentlich Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser zu nachbarschaftlichen Hausgruppen kombiniert. Sie bieten vielfältige Wohnräume für die Bedürfnisse unterschiedlicher Bewohnergruppen. Die Quartiere bieten durch ihr klares Gerüst Raum räumliche Stabilität und sorgen für eine feste Struktur, innerhalb derer höchste Flexibilität in der Anordnung und Ausformulierung der unterschiedlichen Haustypen möglich ist. Somit wird ein nachfrageorientiertes, bedarfsgerechtes und individuelles Bauungsangebot sichergestellt.

Die Bebauungshöhe nimmt Bezug auf die umliegenden Strukturen und wird im Norden schrittweise auf ein Geschoss reduziert, um sich an die bestehende Bebauung entlang der Goethestraße anzupassen. Die Bebauungshöhe setzt durch vereinzelt vierstöckige Punkthäuser gegenüber dem Grünverbund und dem nördlichen Landschaftsraum Akzente. Entlang der K-Bahnlinie steht die Bebauung mit einer geschlossenen Bauweise und Vegetation dem Verkehrslärm entgegen.

Material- und Farbklug

Die Materialien und Farben der Gebäudeoberflächen im Quartier sollen an das warmtönige Farbprofil des Osterather Gebäudebestands anknüpfen. Sowohl helle Putzfassaden als auch Backsteinfassaden dominieren das Bild. Der Einsatz von Holz in den Fassaden betont den nachhaltigen Anspruch des Quartiers ebenso. Die vierstöckigen Punkthäuser könnten sich in heller Farbgebung präsentieren, welche sich in ihrer Farbe und baulichen Struktur deutlich von der Umgebung abhebt. Insbesondere bei größeren Bauvolumen – wie den Quartiersgaragen muss Fassadenbegrünung eine zentrale Rolle spielen. Der zeitgemäße Einsatz von grünen Fassaden unterstreicht den Vorbildcharakter der Siedlungserweiterung.

Gestaltungselemente / Möblierung / Ausstattung / Beleuchtung / Pflanzungen

Insgesamt wird mit zusätzlicher Ausstattung im Hinblick auf Unterhalt und Vandalismus zurückhaltend und konzentriert umgegangen. Sitzangebote werden möglichst in baulichen Elementen (Sitzaufrankungen, Sitzstufen) integriert. Unterhalt und Pflege stehen durch die Einfachheit und Robustheit in angemessenem Verhältnis. Die zahlreichen Spiel- und Sportangebote zeigen sich zeitgemäß naturnah und robust gestaltet.

Das Wegesystem wird mit niedrigen Mastleuchten ausgeleuchtet, wohngegen an den Eingängen und Straßen hohe Leuchtelemente verortet werden. Alle Wegebeziehungen werden smart, normgerecht und sicher ausgeleuchtet. Abseits der Wege bleiben die Landschaftsräume dunkel. Die neue Beleuchtung wird insekten- und fledermausfreundlich ausgewählt.

Verkehrstechnische Daten / Stellplätze

Das Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt auf kurze Wege und Förderung der nichtmotorisierten Fortbewegung begünstigt eine umweltfreundliche und gesunde Lebensweise. Abgesehen vom notwendigen Durchgangs-, Versorgungs-, Not- und Rettungsverkehr soll das Quartier autoarm gehalten werden.

Die Haupterschließung erfolgt über den Kreisverkehr am Winklerweg im Süden, die Goethestraße im Westen und die Kreisstraße (K 9n) im Osten. Von diesen drei Anbindungspunkten aus erstreckt sich eine T-förmige Straßenstruktur. Diese bindet die Birkendank, Lindendank und Eichendank mit Ringerschließungen im Süden und die Apfeldank und Birndendank im Norden an. Die Erlendank im Westen ist durch eine kleine Ringerschließung mit der Strümpfer Straße verbunden. Der Zugang zu den zwei östlichen Teilquartieren Holunderdank im optionalen Bereich erfolgt über den Langsweg.

Im übergeordneten Kontext der Stadt wird das Gebiet hauptsächlich durch die K-Bahnlinien direkt an die Region angeschlossen. Da die K-Bahn-Haltestelle Kampferweg als der wichtigste Verkehrsknotenpunkt im Quartier gilt, bildet sich an seiner Südseite ein multifunktionaler Platz. Hier werden wohnortnahe Spielfläche und übergeordnete funktionale

Elemente verortet, wie ein Mobilitätsstation für Bike-Sharing, Carsharing und Ladesäulen für die E-Mobilität. Das ursprüngliche Lokale Radnetz auf der Nordseite des Plangebiets wird in Verbindung mit dem Grünsystem in das Quartier eingeleitet, und entlang des Nibbelwegs wird ein neuer Radweg vom Übergangspunkt der Bahnlinie nach Süden angelegt, die den Kreisverkehr am Südeingang anbindet.

Der gesamte Verkehrsraum wird als Mischverkehrsfläche ausgestaltet und erhält als öffentlicher Raum Aufenthaltscharakter. Alle Verkehrsteilnehmer nutzen gleichberechtigt den kompletten Querschnitt der Verkehrsräume. Außerdem wird im Westen des Quartiers eine Fußgängerbrücke über der K-Bahn als Ergänzung zum Haupterschließungssystem vorgesehen. Um die Parkierung effizient zu bündeln, werden für die zwei nördlichen Teilquartiere und drei Teilquartiere in der Mitte des Südens Quartiersgaragen im Eingangsbereich vorgesehen. Diese Quartiersgaragen verfügen über ihr eigenes Nutzungskonzept und passen sich dem veränderlichen Bedarf an Stellplätzen über die Zeit hin an. In den anderen drei Teilquartieren sind die freifinanzierten Geschosswohnungsbauten aufgrund der räumlichen Knappheit mit Tiefgaragen versehen, um ein ausreichendes Angebot von Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können. Bei freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und geförderten Geschosswohnungsbauten ist das Parken auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Besucherparkflächen werden entlang der wenigen befahrbaren Quartiersstraßen als multifunktional angelegte Flächen platziert.

Aussagen zu Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit; Folgekosten

Bei der Entwicklung des neuen Quartiers sollen umfassende Aspekte einer nachhaltigen, umwelt- und flächenschonenden Bauweise beachtet werden. Um regenerative Energie zu erzeugen, wird die Bebauung weitestgehend nach Süden ausgerichtet und auch auf den grünen Retentionsdächern Bereiche für Fotovoltaik vorgesehen. Abstände und Verhältnis der Gebäude zueinander reduzieren etwaige Verschattungen und sorgen für eine gesunde Wohnumgebung. Eine dezentrale Energieversorgung über beispielsweise ein Blockheizkraftwerk wird durch die Clusterbildung der einzelnen Baufelder begünstigt. Dach- und Fassadenbegrünung sorgen für ein ausgeglichenes Quartiers- und Gebäudeklima und reduzieren Energiebedarfe und Folgekosten. Ein intensives Regenwassermanagement verhindert Schäden bei Starkregen. Zisternen halten Regenwasser auf den Grundstücken vor. Entsprechend der möglichen Versickerungspunkte sind die mittlere grüne Pufferzone und die Feuchtwiese, die durch den nordwestlichen Teilbereich verläuft, mit den Feuchtwiesen und Retentionsflächen ausgestattet, welche die Wasser der Quartiere oberirdisch zusammenzieht und zur Versickerung und Verdunstung zurückhalten. Die Topografie des Gebiets begünstigt den Lauf des Oberflächenwassers in Richtung Nordosten. Das öffentlich zugängliche Wassermanagement ermöglicht zudem spielerischen Kontakt zum Wasser und fördert den sensiblen Umgang mit der Natur.

