

Grundstück

Das Plangrundstück befindet sich auf dem nördlichen Schulgrundstück der Gesamtschule Rodenkirchen, das durch den Neubau der Schule neu genutzt werden soll.

Das östlich angrenzende Wohngebiet Sürther Feld wird gegenwärtig erschlossen und bebaut. Dieses Wohngebiet ist durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Eygelshovener Straße und dahinter liegenden Hausgruppen beziehungsweise Einzel- und Doppelhäusern mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt.

Das Plangebiet ist ansonsten von einer sehr heterogenen Bebauung umgeben. Mit der neuen Gesamtschule befindet sich im Süden eine solitäre Großform, westlich liegt das in eine großzügige Parkanlage eingebettete und aus vielen unterschiedlichen Gebäuden bestehende Zentrum der Diakonie Michaelshoven. Nördlich der Eygelshovener Straße steht ein dreigeschossiges Parkhaus der Diakonie Michaelshoven, die dahinter liegenden Schul- und Verwaltungsgebäude dieser Einrichtung sind bis zu neun Geschosse hoch. Das Umfeld bietet somit nur wenige städtebauliche Anknüpfungspunkte.

Rahmenbedingungen

Im Plangebiet soll ein Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, 200 bis 220 neue Wohneinheiten, ein Feuerwehrgerätehaus sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept können bis zu 2 300 m² Verkaufsfläche neu entstehen, die einem Lebensmittelvollversorger mit 1 500 m² sowie weiteren kleineren Einzelhandelsflächen mit insgesamt 800 m² Verkaufsfläche dienen sollen. Weitere ergänzende Dienstleistungseinrichtungen sind ausdrücklich erwünscht. Neben frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sollen circa 70 Wohnungen als geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist nur über die Eygelshovener Straße möglich. Für die geplanten 200 bis 220 neuen Wohneinheiten ist ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Größe von 1 200 m² bis 1 400 m² im Plangebiet zu integrieren.

Ziele und Konzept

Ziel ist es, ein selbständiges Stadtteilzentrum zu entwickeln, das mit vielfältigen Funktionen und einer qualitätvollen Gestaltung eine eigene Identität entwickelt. Weiterhin soll dringend benötigter Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen in größerer Zahl geschaffen werden. Hierzu wurde ein städtebauliches Leitmotiv entwickelt, das sich von den üblichen Standardtypologien an vergleichbaren Orten unterscheidet. Ziel ist es, einen stereotypischen Geschosswohnungsbau sowie ein übergangsloses Nebeneinander von über-individualisierten Einfamilienhäusern zu vermeiden. Vielmehr soll ein städtisches Quartier eigener Prägung entwickelt werden. Hierzu soll im öffentlichen Raum ein eigener Quartierscharakter geschaffen werden und anstelle der ursprünglich geplanten Doppelhäuser variable Stadthaustypen entwickelt werden und so eine nachhaltige Quartiersentwicklung ermöglichen.

Entsprechend des bereits in Bau befindlichen Geschosswohnungsbaus im Sürther Feld soll entlang der Eygelshovener Straße und der Planstraße 1 eine bis zu viergeschossige Bebauung unter analoger Anwendung der Vorgaben des Bebauungsplanes Sürther Feld (Thema: "Unechtes Staffelgeschoss" als 2/3-Geschoss) erfolgen.

Entwurfskonzept

Das vorliegende Konzept sieht eine einfache und klare ringförmige Erschließung vor, entlang der sich das Quartier hin zum Quartiersplatz aufbaut. Von der Eyselshovener Straße aus entwickelt sich die Bebauung beidseitig der Planstraße 1 über Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Geschossen hin zum Quartiersplatz. Die Stadthauszeilen entlang Planstraße 2 bis Planstraße 4 sollen eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung erhalten. Die Mischung aus Mehrfamilienhäusern und kleineren Stadthäusern erzeugt eine vertretbare Dichte im Quartier, die durch öffentliche Freiräume aufgelockert wird.

Wegeverbindungen an den Eckpunkten des Erschließungsringes verbinden das Quartier und den Quartiersplatz mit dem Grünzug im Sürther Feld und vernetzen das Plangebiet mit seiner Umgebung.

Die Freiraumqualitäten im Planungsgebiet werden durch das Parkkonzept unterstützt, welches den ruhenden Verkehr soweit wie möglich unter der Erde anordnet. Neben den Tiefgaragen unterhalb der Mehrfamilienhäuser soll auch eine Quartiersgarage Teile der Stadthäuser mit Stellplätzen versorgen. Bei weiteren Stadthäusern soll ein Stellplatz in den Erdgeschossgrundriss integriert werden.

Wettbewerbe

Mit dem potentiellen Investor (moderne stadt) wurde vereinbart, dass für das Sondergebiet sowie für die Wohnbauflächen räumlich selbständige städtebauliche Wettbewerbe oder mehrere Mehrfachbeauftragungen durchgeführt werden. Aufgabenstellung mit Inhalt und formalen Anforderungen werden eng mit der Verwaltung abgestimmt und dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Rodenkirchen zur Beratung vorgelegt.