



Teil-Quartier Dormagen-Horrem

AUSLOBUNG

STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER WETTBEWERB
IN 2 PHASEN MIT IDEENTEIL

Impressum

Ausloberin

Baugenossenschaft Dormagen eG
Weilerstraße 11
41540 Dormagen
Deutschland

In Abstimmung mit der

Stadt Dormagen
Fachbereich Städtebau
Mathias-Giesen-Straße 11
41540 Dormagen

Wettbewerbsbetreuung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf

Fotos und Abbildungen

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Stadt Dormagen
(falls nicht anders angegeben)

Registriernummer Architektenkammer

W 72/19

Stand: Dezember 2019

Inhalt

Teil A – AUFGABE	7
ANLASS UND ZIEL	7
ÜBERGEORDNETE ZIELE.....	7
STÄDTEBAULICHE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN	8
LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	9
ERSCHLIEBUNG UND MOBILITÄT	10
BAUPROGRAMM	11
NACHHALTIGKEIT	12
BAUABSCHNITTE.....	12
WIRTSCHAFTLICHKEIT	12
Teil B – RAHMENBEDINGUNGEN	14
WETTBEWERBSGEBIET	14
STÄDTEBAULICHE SITUATION UND LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG	15
FREIRAUM UND GRÜN	18
INFRASTRUKTUR UND VERKEHR	20
VERKEHRSGUTACHTEN.....	20
VERSORGUNG UND BILDUNG	22
DORMAGENER SOZIALBERICHT.....	22
BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	24
Flächennutzungsplan.....	24
Bebauungspläne	25
SOZIALE STADT HORREM.....	27
ENERGIEQUARTIER HORREM	28
GEBÄUDEBESTAND.....	29
LÄRM	30
PLANGEBIET.....	31
WORKSHOP ERGEBNISSE.....	32
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG ERGEBNISSE	35
Teil C – VERFAHREN.....	36
ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN	36
AUSLOBER.....	36
MANAGEMENT	37
VERFAHRENSART	37

WETTBEWERBSTEILNEHMER.....	37
VERFAHRENSABLAUF.....	38
AKTEURE	40
WETTBEWERBSSUMME.....	41
WEITERE BEAUFTRAGUNG	42
EIGENTUM, URHEBERRECHT, DOKUMENTATIONS- UND AUSSTELLUNGSRECHT	42
PLANGRUNDLAGEN	43
LEISTUNGEN	43
ANWESENHEIT DER TEILNEHMER	45
ABGABE	46
BEWERTUNGSKRITERIEN.....	46
TERMINE.....	47

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Wettbewerbsteilnehmerinnen und Wettbewerbsteilnehmer,

ob Familie oder Single, Student, Azubi oder Senior: In der Baugenossenschaft Dormagen eG sind alle Lebensentwürfe willkommen und das soll auch so bleiben. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Dormagen loben wir diesen Wettbewerb mit integrierter Öffentlichkeitsbeteiligung aus, um uns den zukünftigen Herausforderungen stellen zu können und ein zukunftsweisendes Quartier weiterzuentwickeln.

Im künftigen „Quartier Horrem“ besteht die Möglichkeit, zentrumsnahen Wohnraum mit besten Lagequalitäten zu entwickeln – und zwar so, dass dieser sich sinnvoll in die bestehenden Strukturen und den Stadtteil einfügt.

Gemeinsam möchten wir auf dieser Basis das „Quartier Horrem“ in den kommenden Jahren neu gestalten und zu einem attraktiven Wohnquartier mit hoher Lebensqualität entwickeln.

Die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess ist fester Bestandteil des Verfahrens. Deshalb übernehmen Sie, liebe Mieterinnen und Mieter und liebe Bürgerinnen und Bürger, eine wichtige Aufgabe: Diskutieren Sie in dem bevorstehenden Planungsprozess mit. Im Dialog mit Ihnen soll ein möglichst breiter Konsens hergestellt werden.

Wir laden Sie herzlich ein: Besuchen Sie die drei öffentlichen Veranstaltungen am 18. November 2019, 04. März 2020 und 05. Mai 2020. Wir freuen uns auf die kreativen Lösungsvorschläge der eingeladenen Büros und auf einen interessanten Dialog mit allen Beteiligten in diesem Wettbewerb.

Wir freuen uns auf ein breites Spektrum innovativer und zukunftsweisender Möglichkeiten, um im Wettbewerb unter vielen guten Ideen die Beste für den Standort und die Bewohner zu finden. Den teilnehmenden Teams wünschen wir schöpferische Inspiration und dem Preisgericht die nötige Übersicht mit dem Mut zur richtigen Entscheidung.

Martin Klemmer
Vorstand technischer Bereich

Axel Tomahogh-Seeth
Vorstand kaufmännischer Bereich

Vorwort Bürgermeister

Liebe Dormagenerinnen und Dormagener,
liebe Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Wettbewerbs!

Als gebürtiger Horremer liegt mir die Entwicklung in Horrem natürlich besonders am Herzen. Das Ziel, das wir gemeinsam mit unserem Partner, der Baugenossenschaft, hier verfolgen, ist klar: Wir wollen ein zukunftsfähiges Quartier entwickeln – mit einem Höchstmaß an baulicher Qualität und einer entsprechend hohen Lebensqualität.

Als Bürgermeister ist es mir besonders wichtig, die Bürgerinnen und Bürger über den gesamten Entwicklungsprozess eng einzubinden. Das ist nicht nur wichtig, um ein möglichst hohes Maß an Akzeptanz für neu entwickelte Projekte zu schaffen. Es ist vor allem die Grundbedingung dafür, dass die Stadt für die Menschen entwickelt wird – und nicht an ihnen vorbei oder über ihre Köpfe hinweg.

Deshalb wünsche auch ich mir selbstverständlich eine rege Beteiligung der Bürgerschaft bei den Dialogveranstaltungen im Rahmen dieses Wettbewerbs. Ein Projekt auf diese Weise für Mitbestimmung zu öffnen, ist längst nicht selbstverständlich. Dafür gebührt der Baugenossenschaft Dank und Anerkennung.

Also: Kommen Sie vorbei und sagen Ihre Meinung! Gerade dieser Input ist wichtig. Für die Wettbewerbsteilnehmer genauso wie für uns als Stadt. Ich freue mich auf einen kreativen Wettstreit um die beste Idee – viel Erfolg!

Erik Lierenfeld

Bürgermeister der Stadt Dormagen



Teil A – AUFGABE

ANLASS UND ZIEL

Das Teil-Quartier Dormagen-Horrem umfasst über ca. 2.000 Wohnungen der Baugenossenschaft Dormagen. War der Charakter des Gebietes Mitte des 20. Jahrhunderts eher dörflich geprägt, so sind heute vor allem Großstrukturen aus den 1960er und 1970er prägend für das Bild des Quartiers. Die damals moderne bauliche Struktur und Lage im stadträumlichen Kontext, führte mit der Zeit zur sozialen und stadträumlichen Abschottung des Gebietes vom Rest der Stadt. Um der weiteren Abgrenzung des Quartiers von der Gesamtstadt entgegenzuwirken, soll in Zukunft die Funktion des Quartiers gesichert und gestärkt werden. In diesem Zuge wird für die Flächen der Baugenossenschaft Dormagen eG ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Das Ziel des Wettbewerbes soll die Anpassung der in die Jahre gekommenen städtebaulichen Strukturen an die veränderten Anforderungen an Wohnqualität und Wohnumfeld sein. Dafür soll im Zuge eines Rückbaus der Gebäudestrukturen mit starken Sanierungsrückständen eine städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung des Gebietes stattfinden, bei der vor allem auch die funktionellen Anforderungen aktueller und zukünftiger Bewohner an den Wohn- und Freiraum sowie an die Versorgung mitgedacht werden müssen. Bestehende Nachbarschaften zu festigen und dem Wohnungsbestand anzupassen soll letztendlich die weitere Abschottung vom Rest der Stadt vorbeugen.

Der Wettbewerb soll eine flexible Antwort auf Defizite des Quartiers sein. Dafür müssen Vorschläge für die Bebauungsstrukturen aufgezeigt werden, die hier langfristig einen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für alle Alters- und Einkommensschichten ermöglichen und durch eine Einbindung von bestehenden Grünstrukturen in dem Gebiet den charakteristischen und prägenden Bestand erhalten.

Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtisch geprägten Wohngebiets und die Weiterentwicklung der Quartiersstruktur im Bereich Städtebau und Freiraum.

Gesucht wird daher ein Konzept, das innerhalb einer dem Ort angemessenen übergeordneten Struktur möglichst selbstverständlich verschiedene Wohntypologien ermöglichen und vereinen kann.

Das lebenslange Wohnen im genossenschaftlichen Gedanken soll im Quartier zukünftig durch das Angebot unterschiedlichster Wohnformen ermöglicht werden.

ÜBERGEORDNETE ZIELE

- Entwicklung eines durchgrüntem, klimaangepassten, energieeffizienten und sozial gemischten Wohngebiets für unterschiedliche Zielgruppen (Auszubildende/Studenten, Familien, Senioren, Multikulturell, Singles,) mit dem Schwerpunkt auf vielfältigem mehrgeschossigem Wohnungsbau und Integration von unterschiedlichen Wohnformen
- Ergänzung und Abschluss des bestehenden Siedlungskörpers durch freiräumliches und baustrukturelles Anknüpfen an den Bestand
- Entwicklung aus der Identität des Ortes: Aufnahme identitätsstiftender Merkmale aus dem Bestand und Weiterentwicklung zu einer eigenständigen, dem Ort und seiner Umgebung angemessenen, zukunftsfähigen städtebaulichen Struktur

- Räume für Begegnung schaffen, sowohl innerhalb von Gemeinschaftsräumen als auch im Freiraum

STÄDTEBAULICHE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

Mit der neu zu entwickelnden Baustruktur soll an den Bestand einfühlsam räumlich angeknüpft und Alt und Neu über einen selbstverständlich wirkenden stadträumlichen Übergang verbunden werden.

Mit dem Ziel eines fußgänger- und fahrradfahrerfreundlichen Quartiers sind städtebaulich überzeugende Verbindungen zu bestehenden Wegenetzen Richtung Ortsmitte, Schulen, ÖPNV-Haltestellen, Innenstadt und zur angrenzenden Landschaft bei der Entwicklung der städtebaulichen Gestalt zu entwickeln.

Der Städtebauliche Entwurf ist so zu entwickeln, dass die Einzelvorhaben im Rahmen des §34 BauGB mittels Baugenehmigungsverfahren realisiert werden können. Die künftige städtebauliche Struktur soll in der Lage sein, bestehende Bauten zunächst zu integrieren und gleichzeitig ihre schrittweise Überplanung im Sinne des neuen städtebaulichen Gesamtkonzepts zu ermöglichen.

Bestandserhaltung

Insbesondere die im Zentrum gelegenen Gebäude, welche kürzlich umfangreich saniert worden sind, müssen erhalten bleiben. Des Weiteren sind im Ideenteil weitere Gebäude gekennzeichnet, siehe Abb. S.41, welche im Zuge der Ideenfindung zu berücksichtigen sind.

Auch ist es vorstellbar, einzelne Gebäude durch Aufstockung/Anbau zu ergänzen.

Neuplanung

Der Bestandsersatz muss sich in die bestehende Bebauung einfügen. Dabei ist das Ziel eine Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dementsprechend ist eine neue Bebauung, die sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, vorzusehen. Die Abstandsflächen gem. § 6 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind einzuhalten. Vorgabe für den erforderlichen Stellplatzbedarf: 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf privater Fläche.

Nutzungen

Die bestehenden Nutzungen und Einrichtungen sind zwingend im Quartier zu erhalten. Ebenso sind die Gebäude, welche nicht im Eigentum der Baugenossenschaft sind, zu erhalten.

Wohnen

- 30 % der Anzahl der WE für geförderte Wohnungen
- 70 % der Anzahl der WE genossenschaftlichen Wohnen

Der Nachweis des Wohnungsmix ist über die schematische Darstellung der Nutzungsverteilung (s. Abgabeleistungen) zu erbringen. Eine hochbauliche Prüfung auf Förderfähigkeit wird im Rahmen des Wettbewerbs nicht erfolgen und ist nicht Teil der Aufgabe.

Sonstige Nutzungen

- gebietsbezogene Nahversorgung in verkehrlich günstiger Lage des Gebiets
- Quartiersbüro (im Bestand bereits vorhanden)
- Internationaler Bund (im Bestand bereits vorhanden)
- Pavillon am /im Park als z.B. Café
- Wochenmarkt
- Wohngruppen/Tagespflege in Zusammenarbeit mit einem externen Träger

Lärmschutz

Im Zuge des 6-spurigen Ausbaus der A57 wird diese zukünftig auf Höhe des Plangebietes einseitig auf Horremer Seite, eingehaust, was zu einer Verbesserung der Lärmsituation führt. Die zukünftige Siedlungsstruktur sollte jedoch der derzeit vorhandenen hohen Lärmbelastung im Wettbewerbsgebiet Rechnung tragen und, wo möglich, Abschirmeffekte durch die Bebauung selber schaffen.

Zum Schutz des geplanten Quartiers vor den Verkehrslärmemissionen sollten die Gebäude am Plangebietsrand um mindestens 1 Geschoss höher sein als die Gebäude im Inneren des Gebietes, damit ein Höchstmaß an Schallschutz für das Plangebiet durch eine abschirmende Bebauung erzielt werden kann. Die Gebäude am Plangebietsrand sind so zu konzipieren, dass die überwiegende Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Wohnungen zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden können.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN**Grün- und Freiraumkonzept**

Im neuen Konzept ist der Bürgerpark mit den geplanten Zugängen zu integrieren und sinnvoll anzubinden. Der an der Autobahn gelegenen Spielplatz (zwischen Kastanienallee 4a-6), welcher im Frühjahr 2020 erneuert werden soll ist zu erhalten.

Im Quartier sollen auch im Freiraum Angebote für alle Generation geschaffen werden. Zudem soll Raum für generationsübergreifende Begegnung geschaffen werden um das Soziale Miteinander zu stärken.

Es sind unterschiedliche Arten an Freiräumen (privat, gemeinschaftlich und öffentlich) zu schaffen. So sind den Erdgeschosswohnungen analog zum Konzept der Baugenossenschaft (Ergebnis des Freiraumplanerischen Wettbewerbs) Mietergärten vorzusehen. Die zum Teil vorhandenen Angsträume, vor allem im Bereich der A57, sind zu beseitigen.

Die Gestaltung des Freiraums sollte nicht nur die Grünflächen, sondern auch alle weiteren Freiflächen sowie begrenzt den öffentlichen Straßenraum umfassen. Das Straßennetz ist zu berücksichtigen (aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen). Neue private Erschließungstischstraße sind jedoch denkbar. Von den Teilnehmern werden hier Gestaltungsvorschläge erwartet.

Oberirdische Müll- und Abstellräume in den Freibereichen sollen auf das notwendige Maß beschränkt und gestalterisch eingebunden werden. Hier werden clevere Ideen der Teilnehmer erwartet, sodass die Müllcontainer nicht auf den ersten Blick im Bereich der Hauseingänge auffallen.

Wegeverbindung / Verknüpfung mit der Umgebung

Innerhalb des Wohnquartiers sind sinnvolle Wegeverbindungen für den Langsamverkehr vorzusehen. Diese sind als zweites Wegenetz über die Haupteinschließung für den motorisierten Verkehr zu legen, um auch für Fußgänger und Radfahrer ungestörte Wegeverbindungen herzustellen. Dabei ist vor allem der Bürgerpark als zentrales Element im Quartier gut einzubinden.

Genauso wichtig wie die Wegeverbindungen im Quartier ist die Vernetzung mit der Umgebung und dem Bestand. Hier sind die Anknüpfungen an die Haltestellen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

ERSCHLIEßUNG UND MOBILITÄT

Verkehrsführung

Die öffentliche Erschließung (Straßen, Kreisverkehr etc.) im Plangebiet ist zu erhalten. Kleinere Anpassungen im privaten Bereich sind vorstellbar. Über die großflächigen Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist grundsätzlich nachzudenken. Hier sind von den Teilnehmern innovative zukunftsfähige Lösungen aufzuzeigen. Die Dominanz der parkenden Autos soll im Quartier zukünftig nicht mehr im Vordergrund stehen.

Ruhender Verkehr

Von der Ausloberin wird eine Bündelung des ruhenden Verkehrs angestrebt, um eine Verkehrsberuhigung im Quartier zu erreichen. Dazu sind städtebaulich und stadtgestalterisch sinnvoll zu integrierende Hochgaragen vorstellbar. Auf Tiefgaragen ist, wenn möglich zu verzichten.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist grundsätzlich nach der Dormagener Regelung (1 STP je WE) nachzuweisen. Zusätzlich sind für Besucher pro 100m² BGF 0,25 öffentliche Parkstände im Straßenraum vorzusehen. Die Flächen für Besucherparkstände müssen an öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Der hierfür notwendige Platzbedarf ist in der Planung zu berücksichtigen.

Zudem sind Stellplätze für Fahrräder in angemessener Zahl zu berücksichtigen. Hierbei ist von 1 Fahrradstellplatz pro 40 m² Wohnfläche auszugehen. Hiervon sind 20 % frei zugänglich für Besucher einzuplanen. Besucherstellplätze sind ausschließlich oberirdisch an Orten, die sinnvoll den Nutzungseinheiten zugeordnet sind, unterzubringen.

Sofern dies im Gesamtkontext 'bezahlbares Wohnen' nicht realisierbar erscheint, ist die Ausloberin offen für die Themen E-Mobilität, Car- oder Bike-Sharing.

Alternative Mobilität

Neben dem motorisierten Individualverkehr soll beim neuen Wohnquartier auch auf alternative Mobilitätsformen gesetzt werden. Die Anbindung an den Bahnhof Dormagen ist über Busverkehr gewährleistet. Darüber hinaus sind von den Teilnehmern Konzepte vorschlagen die alternative und innovative Mobilitätsformen berücksichtigen.

Mit dem Masterplan Horrem soll ein Zukunftsprojekt entwickelt werden, bei dem auch das Thema Mobilität eine wegweisende Entwicklung aufzeigt und Berücksichtigung findet. Dies kann beispielsweise durch die Themen Carsharing, autonomes Fahren und damit einhergehend der Förderung des Wegfalls privater Fahrzeuge erfolgen. Dabei sollen auch visionäre Ansätze bedacht werden, die zukunftsorientierte Möglichkeiten aufzeigen, den KFZ-Verkehr innerhalb des Quartiers zu reduzieren bzw. längerfristig autofrei zu gestalten. Dennoch sind von den teilnehmenden Büros die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen (1 STP je WE).

BAUPROGRAMM

Die Ausloberin möchte am Standort vor allem bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt 30 % der Wohnungen im öffentlich-geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die übrigen Wohnungen sollen im preisgedämpften Wohnungsbau errichtet werden. Wohnformen wie Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder innovative Wohnformen sind vorstellbar.

Grundsätzlich sollten die Grundriss möglichst flexibel gestaltet werden, so dass auch ein zusammenlegen von zwei Wohnungen zu größere Wohnungen ermöglicht.

Wohnungsmix genossenschaftliches Wohnen (70% aller Wohneinheiten)

Die Angabe des prozentualen Anteils bezieht sich auf Anzahl der WE.

Kategorie	Größenklassen m ² *	Anzahl Räume	Anteil in %
1	30-35	1	30 %
2	45-60	2	30 %
3	60-90	4	20 %
4	ab 90 m ²	5 oder größer	10 %
5	sonstige Wohnformen		10 %

Sonstige Wohnformen

Unter sonstigen Wohnformen sind zwei Wohngruppen für z.B. Senioren oder mobilitätseingeschränkte Personen sehr gut vorstellbar und sind an geeigneter Stellen in das Konzept zu integrieren. Weiter ist auch eine Tagespflege zu berücksichtigen.

Wohnungsmix öffentlich geförderte Wohnungen (30 % aller Wohneinheiten)

Die Angabe des prozentualen Anteils bezieht sich auf Anzahl der WE.

Kategorie	Größenklassen m ² *	Anzahl Räume	Anteil in %
1	30-35	1	30 %
2	45-60	2	30 %
3	60-90	4	20 %
4	ab 90 m ²	5 oder größer	10 %
5	sonstige Wohnformen		10 %

*Aufstellung gem. WoFIV. Balkonflächen und Terrassen werden zu 25 % angerechnet.

Der Auslober kann sich auch besondere Wohnformen vorstellen, die von den Teilnehmern konkret konzeptionell vorgeschlagen werden können.

NACHHALTIGKEIT

Die Planung ist unter dem Aspekt des energieoptimierten Bauens im Sinne innovativer, energie- und kosteneffizienter Gebäudekonzepte umzusetzen. Die Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Standards wird dabei mindestens vorausgesetzt.

Das Plangebiet ist Teil des Energie Quartiers Horrems. Die Energieversorgung im Quartier sollte über Blockheizkraftwerke erfolgen. Eine Selbstversorgung mit Strom (Mieterstrom-Modell) und Warmwasser über Solarthermie ist vorstellbar. Über den eigens erzeugten Strom können dann auch Ladestationen für E-Autos und E-Bikes versorgt werden.

BAUABSCHNITTE

Dem Konzept entsprechend sind mehrere sinnvolle Bau- und Realisierungsabschnitte zu bilden und von den Teilnehmern aufzuzeigen. Dabei sind vor allem für die später vorgesehene stufenweise Realisierung der Entwürfe die geforderten Hochgaragen(-bauten) im Bauabschnittskonzept zu berücksichtigen.

Zunächst erfolgt die Umsetzung des Realisierungsteils in mehrere Abschnitte mit dem Rückbau von Nord nach Süd, bevor im Ideenteil- und langfristig weitere Bauabschnitte denkbar sind.

Bei der Bauabschnittbildung ist darauf zu achten, dass zunächst neuer Wohnraum geschaffen wird, bevor ein Rückbau vollzogen werden kann.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Zusätzlich zu diesen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitätsansprüchen spielt die Realisierbarkeit unter Beachtung des Zieles „bezahlbarer Wohnraum“ und somit Wirtschaftlichkeit des Entwurfes eine entscheidende Rolle.

Für den öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau gibt es ein enges Kostenkorsett. Hier ist die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bebauung von sehr großer Bedeutung. Um im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen, sollte die Verwendung von Elementen des „Seriellen und modularen Bauens“ berücksichtigt werden. Von der Ausloberin wird von den Entwurfsverfassern ein kostensparender Umgang mit den Ressourcen erwartet.



Teil B – RAHMENBEDINGUNGEN

WETTBEWERBSGEBIET

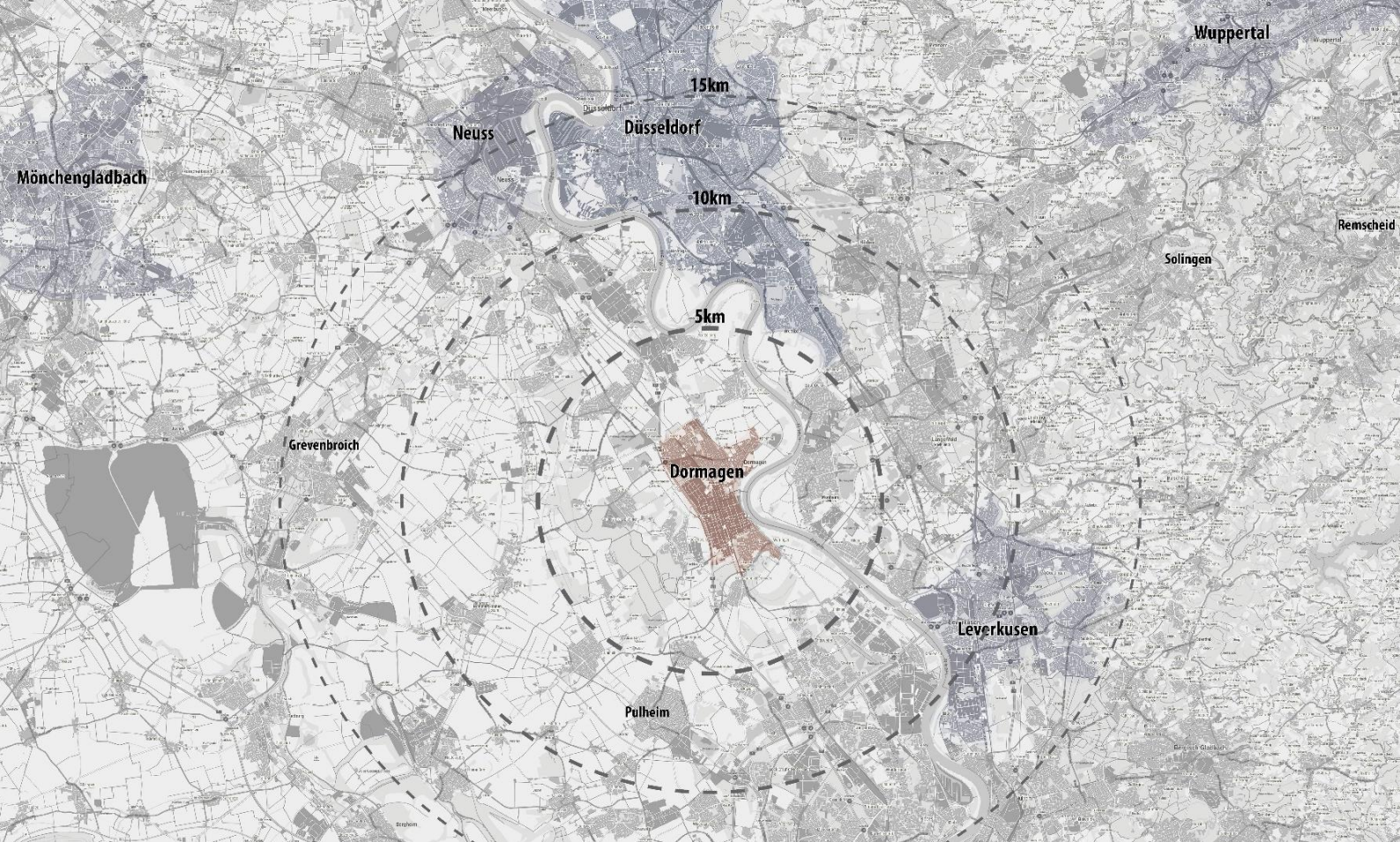
Lage im Raum

Die Stadt Dormagen ist mit rund 65.000 Einwohnern eine Große kreisangehörige Stadt des Rhein-Kreis-Neuss. Sie liegt im Metropolraum Düsseldorf/Köln und profitiert durch die Nähe zu den angrenzenden Städten der Rheinschiene.

Die Lage der Stadt und ihre gute infrastrukturelle Anbindung schafft eine Verflechtung mit dem Umland. Durch die Lage im regionalen Schienennetz und die direkte Anbindung an die A57 sind Düsseldorf und Köln mit dem Nahverkehr und dem Individualverkehr innerhalb von 30 min. zu erreichen.

So zeigt Dormagen seit einigen Jahren positive Entwicklungstendenzen. Diese äußern sich durch einen Bevölkerungszug, welcher abhängig von den Zuwanderungen aus dem inner- und außereuropäischen Raum zu betrachten ist. Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsstruktur Dormagens wider.





STÄDTEBAULICHE SITUATION UND LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Siedlungsentwicklung

Durch die Lage der Stadt auf der Rheinschiene, erlebte sie vor allem Mitte der 1960er Jahre ein starkes wirtschaftliches Wachstum ausgehend von der Ansiedelung der chemischen Industrie (Bayer Dormagen). Im Zuge dieser starken wirtschaftlichen Entwicklung suchte die Stadt vor allem im Stadtrandgebiet nach neuen Bauflächen zur Bewältigung des Zuzugs. Im Zuge des Wachstums entstand im eingemeindeten Stadtteil Horrem die Großwohnsiedlung innerhalb von kaum mehr als 10 Jahren.

Als größte zusammenhängende Struktur an Mietwohnungen innerhalb der Stadt sollte der Stadtteil ehemals zentrale Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt übernehmen. Ausschlaggebend dabei war die günstige Lage am kurz zuvor errichteten Bahnhof, welcher das zukünftige Zentrum Dormagens bilden sollte. Doch kam es nie zur Ausbildung des Horremer Stadtteils als Zentrum. Grund dafür war die erste Ölkrise in den 70er Jahren, welche die auf Öl als Basisprodukt basierende Chemieindustrie schnell wieder drosselte und somit auch die Großprojekteplaner auf den Boden der Tatsachen zurückholte. Durch die neu gebaute Bahnlinie mit lediglich drei fußläufigen Überquerungsmöglichkeiten und die im Rahmen der verkehrsgerechten Stadt parallel errichtete A57, erfuhr das Quartier stattdessen eine stadträumliche Abgrenzung vom Rest der Stadt und den angrenzenden Freiflächen.

Diese baulichen Strukturen müssen sich heute besonders mit der Veränderung der Bevölkerungsstruktur in der Stadt auseinandersetzen. Die damals modernen Wohnanlagen entsprechen heute teilweise kaum noch aktuellen Wohnanforderungen. So konzentrieren sich neben leer stehenden Wohnungen zunehmend Haushalte im Stadtteil, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Daraus hat sich ein multikultureller Stadtteil gebildet, der aufgrund seiner teils schlechten Bausubstanz und wenig attraktiven Lage vor allem zu einer Konzentration sozialer Problemlagen geführt hat und ein Abbild für die Veränderung der demografischen Struktur innerhalb der Stadt darstellt.



Lage in der Stadt

Horrem liegt aufgrund der Stadtranderweiterung ca. 2 km nordwestlich des eigentlichen Stadtzentrums. Mit ca. 8.000 Einwohnern ist Horrem der bevölkerungsreichste Stadtteil Dormagens.

Die am Stadtteil vorbeilaufende Provinzialstraße/Bahnhofstraße ist hierbei wichtige städtische Tangente zwischen Innenstadt, Bahnhof und Autobahnzubringer. Dadurch ist der Stadtteil nahezu von allen Seiten vollständig eingeschlossen.

Weiter südlich des Plangebietes findet sich neben dem Chempark Dormagen auch das Gewerbegebiet „TOP West“, welches durch die großflächigen Versorgungsangebote wichtiger Anlaufpunkt des Stadtteils ist. Weiter nordwestlich des Stadtteils, hinter der A57 befinden sich 3 Baggerseen, die durch Wassersport- oder Erholungsangebote genutzt werden.

Umgebung des Plangebietes

Durch die klare Abgrenzung des Stadtteils in der Stadt und die großstrukturellen Bautypologien, hebt sich dieser stark von der Umgebung ab. In besonders starkem Kontrast steht er dabei zu den südöstlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsgebieten.

Das Wettbewerbsgebiet bildet dabei den nördlichen Teil des Stadtteils und umfasst den größten Teil an Wohnungsbeständen der Baugenossenschaft Dormagen eG. Im Plangebiet selber befinden sich bis auf die Wohngebäude nur einige wenige unterschiedliche Nutzungen, wie die Kindertagesstätte Rappelkiste und eine Einrichtung des internationalen Bundes.

Eine Konzentration unterschiedlicher Nutzungen findet sich vor allem an der Knechtstedenerstraße, welche die Mitte des Stadtteils bildet. Hier bilden neben unterschiedlichen Versorgungsangeboten auch eine Schule und mehrere Kitas die Stadtteilmitte.

Bedeutende Frei- und Erholungsflächen finden sich erst mehrere Kilometer westlich durch die ehemaligen Baggerseen oder den knapp 4 km entfernten Knechtstedener Busch. Durch das

Sportzentrum Horrem und den Kleingartenverein Horrem, befinden sich zwei stark genutzte Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung.

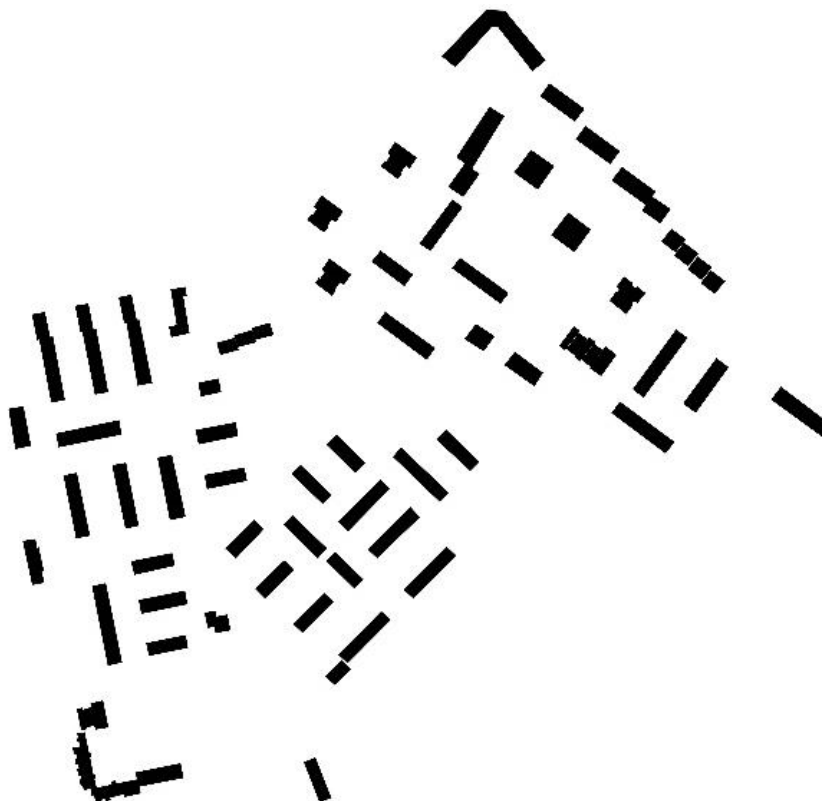
Baustrukturen und Geschossigkeiten

Die Baustruktur des Gebietes ist bis auf die wenigen übergebliebenen Gebäude aus dem ehemaligen Alt-Horremer Stadtteil durch die, auf wenige Bauformen begrenzte Form der Großwohnsiedlung beschränkt. Die Knechtstedener Straße zeigt dabei eine historische Dorfstraße mit meist zwei geschossigen, giebelständigen Häusern, die nahtlos in den Wohnungsbestand aus der Stadterweiterung der 60er/70er Jahre übergeht.

Dieser Bestand lässt sich in vier unterschiedliche Bautypen einteilen. Die Zeilenbebauung ist meist zwei- bis viergeschossig ausgebildet und verfügt über eine klassische Zweispänner Erschließung. Im Nordosten, zur Bahnstrecke, werden die längeren Zeilen meist gestaffelt gebildet und weisen so pro einzelnen Gebäudeteil eine eigene Erschließung und Hausnummer auf. In dieser Typologie stechen vor allem die Riegelbauten im Kastanienweg hervor, die mit sieben Geschossen und ihrer Laubengängerschließung deutlich als Lärmschutzbebauung herausgebildet sind.

Die Punkthäuser sind vor allem im nordöstlichen Teil des Plangebietes prägend. Sie heben sich dort mit sieben bis acht Geschossen deutlich von den niedrigen Zeilen ab. Als Solitär sticht das Hochhaus an der Heesenstraße mit 13 Geschossen hervor. Mit seiner südlichen Lage am Stadtteileingang markiert es den Zugang zum Horremer Stadtteil. Weiter prägender Solitär ist das Punkthaus am Akazienweg, als einziges Punkthaus zwischen Zeilen und Hofbebauung dominiert es mit seinen acht Geschossen die Umgebung.

Neben den Zeilen und Punkthäusern findet sich aber noch eine weitere Bauform. Hier werden Zeilen und Punkthäuser zu Wohnhöfen kombiniert. Hauptsächlich im südlichen Teil prägend für die Bebauung, findet sich eine solche Struktur auch am Akazienweg. Diese Kombination bietet ein hohes Freiraumpotenzial, in dem gut einsichtige Bereiche entstehen und dem Freiraum so mehr Bedeutung beigemessen wird.



FREIRAUM UND GRÜN

Die Umgebung des Plangebietes weist einen hohen landschaftlichen Wert auf, der das Plangebiet nah an die umliegenden Seen, Sport- und Kleingartenanlagen heranrücken lässt. Die starke Zäsur durch die großen Verkehrsachsen führt aber dazu, dass das Gebiet sehr stark auf seine eigenen Grünanlagen Bezug nehmen muss, da die Zugänglichkeit wesentlich erschwert wird.

Hier ist das Gebiet hauptsächlich durch eine zusammenhängende, meist private, aber öffentlich zugängliche Grünstruktur geprägt. Öffentlich nutzbare Grünflächen existieren nur untergeordnet, sodass den Grünflächen oft mehr die Funktion als Abstandsflächen, als einer wirklichen freiräumlichen Bedeutung zukommt. Die einzelnen Flächen bilden dabei immer wieder Inseln zwischen den stark frequentierten Sammelstraßen und Parkflächen und sind somit kaum bis gar nicht untereinander vernetzt. Eine Wegestruktur nebst den öffentlichen Bürgersteigen existiert oft durch Trampelpfade und inoffizielle Wege. Dafür finden sich über das Quartier verteilt viele kleine und größere Spielplätze, wovon einige in den letzten Jahren renoviert und aufgewertet wurden.

Aufgrund des geringen Anteils öffentlich nutzbarer Freiflächen ist am Alten Horremer Friedhof ein Bürgerpark in Planung. So soll die schon jetzt öffentliche Fläche als neue Quartiersmitte ausformuliert, mehr Freiraumqualität in das Quartier bringen. Dieser Bürgerpark ist zwar dann fußläufig erreichbar, aber bisher im Quartier nur schlecht in ein zusammenhängendes Fußwege- und Freiraumnetz integriert.

Durch die ansonsten innerstädtische Lage des Quartiers, sind die Quartiersfreiräume wichtiger Ort für die Bewohner des Quartiers.



Im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens wurden verschiedene Entwicklungspotenziale definiert, die innerhalb – der vom Büro Mueller + Partner – herausgearbeiteten Lupenräume gefördert werden sollen.

INFRASTRUKTUR UND VERKEHR

Aufgrund des damaligen Anliegens durch den Bau von Horrem neue Funktionalität mittels eines neuen Stadtteilzentrum zu schaffen, übernimmt der Bahnhof Horrem nun wichtige Aufgaben für die Gesamtstadt. Horrem kommt dadurch in Bezug auf seine infrastrukturelle Anbindung eine Sonderstellung in der Stadt zu. Durch die direkte Lage des Stadtteils am Dormagener Bahnhof ist das Gebiet gut an den regionalen Schienenverkehr angebunden. So sind Köln und Neuss jeweils in einer halben Stunde mit dem Zug zu erreichen, sodass viele Dormagener zum Arbeiten in die Städte der Umgebung pendeln.

Dazu trägt auch die Lage des Gebietes an der Autobahn bei. So bietet die A57 eine Direktverbindung innerhalb von zwanzig Minuten nach Köln, Neuss und Düsseldorf.

Im Gebiet selber liegen viele wichtige Versorgungsinfrastrukturen in fußläufiger Erreichbarkeit. Weiter gibt es auch in halbstündigen Taktungen einen Bus, der neben wichtigen Haltepunkten im Quartier aber auch eine Anbindung an den Bahnhof und die Dormagener Innenstadt bietet.

VERKEHRSGUTACHTEN

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens Dormagen-Horrem (s. Plangrundlagen) sollten vor dem Hintergrund des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Lösungsansätze für die derzeitige verkehrliche Problematik im Bereich Weilerstraße/Ortsmitte Horrem erarbeitet werden.

Aufgrund der Netzlage lag eine hohe Belastung der Weilerstraße mit Durchgangsverkehren, z.B. zwischen den nördlichen Dormagener Stadtteilen und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet TOP-West sowie der AS Dormagen vor.

Die Weilerstraße hat insbesondere im zentralen Abschnitt einen nur geringen Fahrbahnquerschnitt. Es dominiert eine sensible Wohnnutzung (Grundschule, Seniorenzentrum usw.). Die bisherige Belastung betrug ca. 5.500 Kfz/24 h. Die verkehrliche Belastung beeinträchtigte in hohem Maße die Aufenthaltsqualität.

Das in den Plangrundlagen aufgeführte Verkehrsgutachten Dormagen-Horrem sollte zum einen mögliche Entlastungseffekte durch den veränderten Anschluss der Wohngebiete quantifizieren. Zum anderen sollte untersucht werden, ob und gegebenenfalls wie durch weitere Maßnahmen ein ganzer oder teilweiser Ausschluss des Durchgangsverkehrs auf der Weilerstraße erreicht werden kann.

Gemäß Verkehrsgutachten ist die Variante 2c die favorisierte Variante der Verkehrsführung. Diese sieht eine Einbahnstraßenregelung auf der Weilerstraße auf dem Teilabschnitt zwischen Weilerstraße und Heinrich-Meising-Straße vor, die eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs in Fahrtrichtung L 280 bis zu ca. 75% bewirken kann, was wiederum einer Verringerung der Verkehrsbelastung im betrachteten Stadtteil von ca. 750 Kfz/24 h entspricht. Der verbleibende Durchgangsverkehr in Fahrtrichtung L 280 von ca. 250 Kfz/24 h wird infolge des geringsten Widerstands in erster Linie über die Route Am Hagedorn/Knechtstedener Straße/Heesenstraße geführt. In dieser Variante bleibt der Durchgangsverkehr in Fahrtrichtung K 12 vollständig erhalten und kann nicht aus dem Stadtteil Dormagen-Horrem verlagert werden.

Unterstützende Maßnahmen (teilweise umgesetzt)

- Im Zuge der baulichen Hervorhebung der Fußgängerquerungsstelle Weilerstraße kann eine Integration der Weilerstraße auf dem Abschnitt zwischen Knechtstedener Straße und Weilerstraße in die Platzgestaltung des Dorfgangers angedacht werden. Dies könnte neben der verkehrlich/städtebaulichen Verknüpfung des Dorfgangers mit dem Einzelhandelsbereich der Knechtstedener Straße ebenfalls den positiven Effekt einer Widerstandserhöhung für den Durchgangsverkehr auf der Weilerstraße nach sich ziehen
- Die Knechtstedener Straße sowie die Straße Am Hagedorn verfügen über ausreichende Straßenquerschnitte, um die zusätzlichen Verkehre der veränderten Verkehrsführung verträglich abzuwickeln. Ergänzend bietet sich die markierungstechnische Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf diesen beiden Straßen an
- An den überdimensionierten Einmündungsbereichen des Kastanienwegs in die Straße Am Hagedorn sowie am Knotenpunkt Am Hagedorn / Knechtstedener Straße sollte zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine markierungstechnische oder bauliche Anpassung vorgenommen werden

VERSORGUNG UND BILDUNG

Die Dormagener Innenstadt bildet das Hauptzentrum der Versorgung in Dormagen. Horrem als Stadtteil muss aufgrund seiner Entfernung zum Hauptzentrum als Nahversorgungszentrum wichtige Aufgaben für die Bewohner des Quartiers übernehmen.

Der Handelsschwerpunkt in Horrem befindet sich dabei in Alt-Horrem, an der Knechtstedener Straße bis zum Bahnhof. Hier bietet der Stadtteil neben einem Lebensmitteldiscounter unterschiedliche Komplementärnutzungen, Gastronomie und Hotelleriebetriebe sowie Kultur, Freizeit und Bildungseinrichtungen.

Weiterer Versorgungspunkt für das Quartier ist das im Osten anschließende Gewerbegebiet TOP-West. Durch ein vielfältiges Angebot auch im Bereich des kurzfristigen Bedarfs durch einen Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittel SB-Betrieb entstehen Synergien in Bezug auf die Versorgung des Horremer Stadtteils.

Bezüglich der Versorgung des Horremer Stadtteils an Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Bildung, bietet er im Verhältnis ein relativ gutes Angebot. So finden sich hier insgesamt sieben Kindertagesstätten, sechs von öffentlichen Trägern und Organisationen und zwei von kirchlichen Trägern.

DORMAGENER SOZIALBERICHT

Der Erste Sozialbericht für Dormagen wurde von der Stadtverwaltung mit Unterstützung aus dem Landesförderprogramm „NRW hält zusammen!“ 2018 erstellt. Ziel des Berichts ist es, durch Auswertung geeigneter Bestandsdaten eine wesentliche Grundlage zu schaffen, um soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit in der Stadt Dormagen und allen ihren Stadtteilen zu fördern und negative Lebensbedingungen abzubauen. Hierbei stach vor allem Horrem als ein Stadtteil mit besonderem Förderungsbedarf heraus.

Insgesamt lassen sich einige Kernaussagen über Horrem aus dem Sozialbericht in Folgendem zusammenfassen:

Aussage 1: Horrem wächst durch Zuzüge und Geburten

Aus dem Bericht geht hervor, dass – entgegen der Befürchtungen der Auswirkungen des demografischen Wandels – sowohl durch Zuzüge als auch durch Geburten wächst. Hierdurch kommt auch die Attraktivität des Stadtteils zum Ausdruck. Diese fundiert insbesondere durch die Lage zwischen Köln und Düsseldorf und durch die gute Verkehrsanbindung.

Mit den Zuwanderungen – unter anderem auch durch die Sondersituation zwischen 2015 und 2016 durch die erforderliche Unterbringung von Flüchtlingen – kommen auch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nach Dormagen. Von den Stadtteilen ist Horrem – nicht zuletzt bedingt durch die Unterbringung von Asylbewerber/-innen – daher mit 13,9% am stärksten gewachsen.

Neben der Sozialplanung ist auch die Planung von Betreuungsplätzen in Kitas und Schulen eine Herausforderung. Aus den Geburtenzahlen lässt sich der hier zu erwartende Bedarf nicht vollständig ableiten. Auf schwankende Entwicklungen muss immer wieder flexibel reagiert werden.

Aussage 2: Horrem wird jünger

Während das Durchschnittsalter in Dormagen von 2012 bis 2017 angestiegen ist, ist das Durchschnittsalter des Stadtteils Horrem gesunken (von 43,40 auf 41,68 Jahre). Horrem ist dabei im Gegensatz zur Dormagener Gesamtstadt jünger und verjüngt sich zusätzlich. Dies zeigt auch der Jugendquotient Horrems, der der höchste aller Stadtteile ist.

Dieser Unterschied verändert an vielen Stellen die Bedarfe (z.B. bei Kitas oder Schulen).

Aussage 3: Der Stadtteil hat stark zunehmende Aufgaben der Integration zu bewältigen

In Dormagen ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung von 2012 – 2017 um ca. 3,6 % gestiegen (von 9,59 % auf 13,15 %). Dies sind ca. 2520 zusätzliche Menschen. Dies zieht eine wachsende Herausforderung im Bereich der Integration nach sich. In Horrem ist der Anteil auf 23,29 % Ausländer/innen und 17,16 % Personen mit mehrfacher Staatsbürgerschaft gestiegen.

Durch diese Zahlen wird deutlich, dass starke Förderungsbedarfe bei der Sozialplanung zu berücksichtigen sind. Auch die Flüchtlingsunterbringung durch die Stadt hat dazu beigetragen, dass in Horrem vergleichsweise viele Empfänger/-innen von Asylbewerber- und SGB-II-Leistungen wohnen. Das Interesse der Stadt muss sein, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zu schaffen und diesen im Idealfall möglichst gleichmäßig im Stadtgebiet zu verteilen.

Aussage 4: Der Wirtschaftsstandort entwickelt sich gut – aber die Zahl der Hilfsbedürftigen wächst

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in allen Stadtteilen Dormagens von 2012 – 2017 gestiegen. Ebenso ist die Anzahl der Leistungsberechtigten und Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Stadtteil von 2012 bis 2017 deutlich gestiegen. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Dormagen ist ebenfalls positiv zu vermerken. In Horrem dagegen ist die Arbeitslosigkeit gestiegen.

Ziel muss es sein, die von der Armut bedrohten Personengruppen wieder von sozialen Hilfeleistungen unabhängig zu machen.

Aussage 5: Kinder und Jugendliche sind in Horrem besonders von Armut betroffen

Auch in Dormagen zeigt sich, dass Kinder von Armutsbedrohungen am meisten betroffen sind. Dabei sind vor allem in Horrem die Minderjährigen von Armut bedroht. 2017 waren 30,93 % der Personen unter 18 Jahren Teil von Bedarfsgemeinschaften, also nahezu jedes dritte Kind. Dies ist auch im stadtweiten Vergleich deutlich der größte Prozentwert (stadtweiter Schnitt: 13,67 %). Dieser hohe Wert ist besonders problematisch, da es für arme Kinder sehr schwierig ist, sich später aus der Armut

wieder zu befreien. Vor allem erschwert Armut für die Jugendlichen die Teilnahme an sozialen und kulturellen Aktivitäten und ist damit als Isolation aus dem sozialen Leben gleichzusetzen.

Fazit: Horrem hat einen der größten Förderbedarfe in Dormagen

Insbesondere in Horrem ist die Anzahl der sozial Schwachen zwischen 2012 – 2017 enorm gewachsen. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist in diesem Zeitraum von 411 auf 565 gewachsen. Somit hat Horrem die höchste Zuwachsrate an Bedarfsgemeinschaften (37,47 %). Die hohe Anzahl der sozial Schwachen in Horrem spiegelt sich auch darin wider, dass sich 29,53 % aller SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in Dormagen Ende 2017 in Horrem befanden.

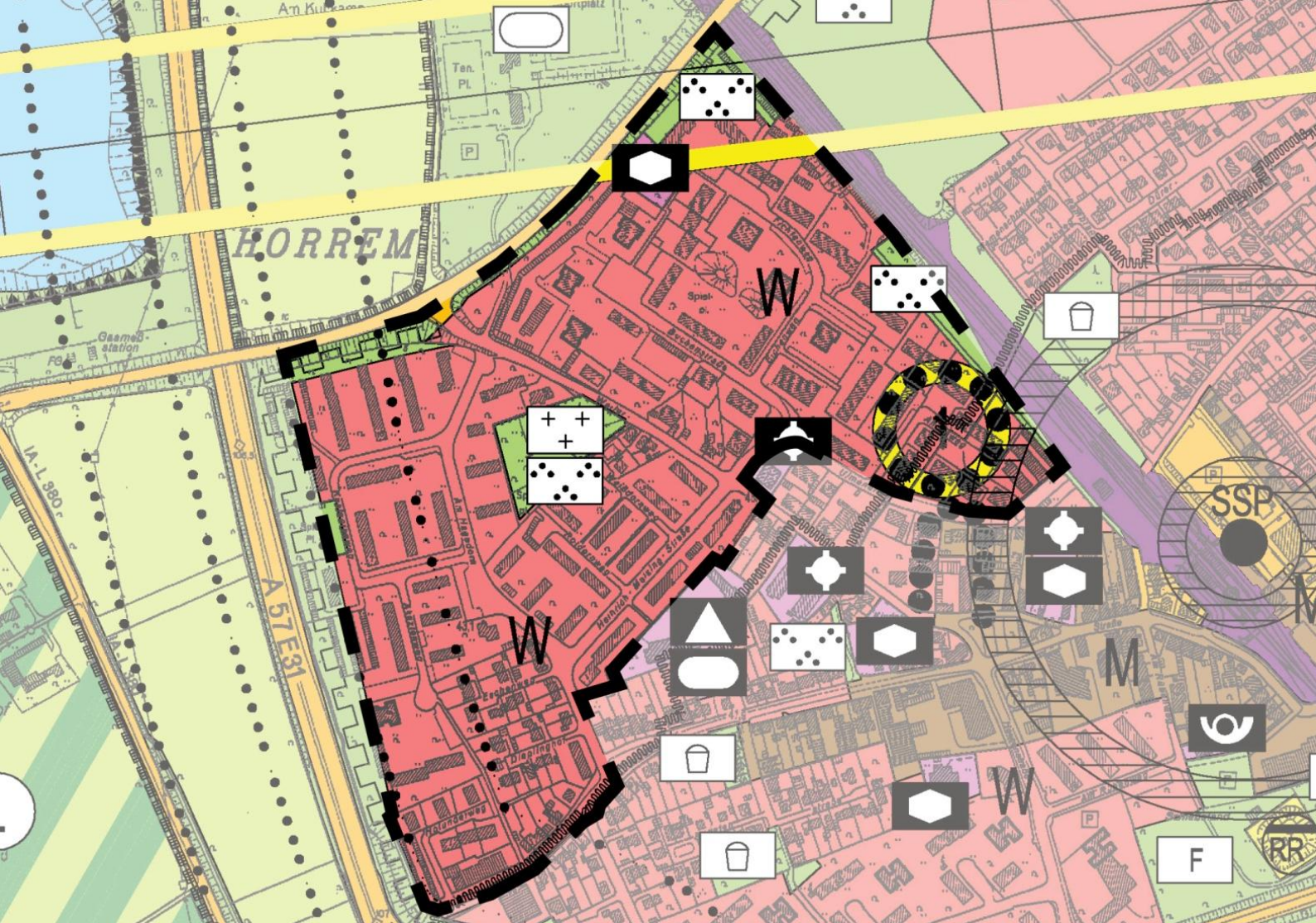
Weiterhin sind 548 Kinder oder Jugendliche in Horrem von SGB-II-Leistungen abhängig. Dies ist ebenfalls die deutlich höchste Zahl und entspricht 38,37 % aller Betroffenen im Stadtgebiet bzw. 30,93 % aller Minderjährigen in Horrem. Horrem weist ebenfalls die höchste Mindestsicherungsquote auf, sowohl insgesamt als auch bei Minderjährigen. Des Weiteren hat Horrem die höchste Arbeitslosenzahl und die höchsten Anteile von Arbeitslosen sowie die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ohne Berufsabschluss. Neben der höchsten Anzahl von Asylbewerberleistungsbeziehern hat Horrem auch die höchste Zahl bei den Leistungen nach SGB II unter den Stadtteilen.

Vor dem Hintergrund des Förderprogramms Soziale Stadt werden in Horrem derzeit bereits erhebliche Bemühungen zur Verbesserung des Wohnumfelds unternommen. Die grundsätzliche Notwendigkeit wird vor allem auch durch die oben beschriebenen sozialen Entwicklungen belegt. Im Bereich der Stadtplanung muss der Segregation entgegengewirkt werden.

BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Des Weiteren befindet sich neben einer Fläche für den Gemeinbedarf, auf der auch die Kindertagesstätte Rappelkiste verortet ist sowie eine weitere Gemeinbedarfsfläche auf der die Apostolische Kirche liegt und zentral im Wettbewerbsgebiet eine öffentliche Grünfläche. Im Bereich der Grünfläche, die im Zuge der Neugestaltung des Bürgerparks weiterentwickelt wird, sind Darstellungen als Parkanlage und Friedhof enthalten. Der denkmalgeschützte Friedhof soll erhalten bleiben. Weiterhin wird das Plangebiet von zwei Grünflächen, die als Parkanlagen dargestellt sind, im Norden und im Osten umrahmt. Für die Flächen für den Gemeinbedarf sind die Darstellung für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen enthalten sowie für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.



Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in dem 34er-Satzungsgebiet der Stadt Dormagen und ist entsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dort sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in der Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im unmittelbaren südlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich der bestehende Bebauungsplan Nr. 34a, Bebauungsplan 34a „Teil von Horrem-Nord II“ mit seinen drei Änderungen. Er wird abgegrenzt im Osten durch die Heerstraße, im Süden durch die Auffahrt zur Autobahn, im Westen durch die Autobahn Köln-Neuss und im Norden durch die nördliche Begrenzung durch das Flurstück 163, Flur 17, Gemarkung Dormagen. Der Ursprungsplan Nr. 34a ist seit dem 18.07.1969 rechtskräftig. Festgesetzt ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ein reines Wohngebiet (WR). Dabei sind im nördlichsten Baukörper maximal acht Geschosse vorgesehen. Südlich des nördlichsten Gebäudekomplexes sind drei – zwingend dreigeschossige – Baukörper vorgesehen, für die jeweils straßenseitig und zur östlichen Gebäudekante Baulinien festgesetzt sind. Die festgesetzte GRZ dieser drei Gebäude beträgt 0,3, die GFZ 0,9. In dessen südlichen Bereich (Verlängerung Knechtstedener Straße) ist ein maximal fünfgeschossiges Gebäude vorgesehen, dass straßenseitig mit einer Baulinie festgesetzt ist. Die GRZ für diesen Bereich beträgt 0,3, die GFZ 1,0. Südlich angrenzend gibt es eine Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Für diesen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der südlichste Gebäudekörper befindet sich im Bereich des Mischgebiets. Festgesetzt ist ein maximal zweigeschossiger Baukörper mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7. Südlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Festsetzung als Parkanlage vorgesehen.

Für den Bebauungsplan wurden insgesamt drei Änderungen vorgesehen. Die erste Änderung, rechtskräftig seit 09.04.1971, ist insbesondere aus der Erschließungssituation veranlasst worden. Bei der Ausarbeitung der Straßenbauentwürfe ergab sich die Notwendigkeit zur Änderung der Trassen und der Gestaltung der Erschließungsanlagen. Der ursprüngliche Wendepunkt am Ende der Knechtstedener Straße im Bereich der Bundesautobahnauffahrt sollte entfallen und durch eine ca. 4,50 m breite Zufahrt zu den zentralen Gemeinschaftsgaragen zu ersetzen. Eine verkehrsgerechte Wendemöglichkeit sollte nunmehr innerhalb des Gebietes angeordnet werden. Die zweite Änderung, rechtskräftig seit 18.05.1978, entstand aus dem Wunsch heraus, dass die auf dem Eckgrundstück Knechtstedener Straße/Holunderweg befindliche Auto-Elektrik-Werkstatt mit angegliederter Tankstelle um eine KFZ-Ausstellungshalle zu erweitern.

Der Bereich der dritten Änderung, rechtskräftig seit 02.03.2016, des Bebauungsplans Nr. 34 a umgreift den südlichen Teil des Geltungsbereichs unterhalb der Verlängerung der Knechtstedener Straße. Anlass zur Änderung war der Antrag, das bislang als Teppichmarkt genutzte Hallengebäude zu einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 788 m² einer Umnutzung zuzuführen. Nach der planungsrechtlichen Prüfung des Antrags erfolgte die Einschätzung, dass ein Nutzungskonflikt mit den Zielen und Inhalten des als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dormagen vorliegt. Der im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Bereich liegt in seiner räumlichen Lage außerhalb der Grenzen des im Einzelhandelskonzept der Stadt Dormagen festgelegten „Zentralen Versorgungsbereiche“ (ZVB), hier ca. 300 m entfernt vom Nahversorgungsgebiet Horrem.

Zur erforderlichen Anpassung des Bebauungsplans und dem Ausschluss bzw. der Konkretisierung von Teilen des Einzelhandels (Sortimente) wurde der Bebauungsplan im Rahmen der dritten Änderung innerhalb des Änderungsbereiches grundlegend auf die verfahrensrelevante Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 umgestellt.

SOZIALE STADT HORREM

Seit Oktober 2014 ist der Stadtteil Horrem in das Städtebauförderprogramm der Sozialen Stadt integriert. Zusammen mit der Wohnungswirtschaft möchte die Stadt die Probleme des Quartiers anpacken. Die Kooperation der Wohnungswirtschaft und Stadt geht dabei auf eine Chronologie an gemeinsamen Maßnahmen zurück, die einem Grundlagenpapier zum Mietwohnungsbau in Horrem 2008 gestartet wurde.

Diese Kooperation soll im Rahmen der Sozialen Stadt fortgeführt werden, dafür wurden seit 2014 eine Reihe von Maßnahmen realisiert. Durch die Kombination von nachhaltigen Investitionen in die Wohnungsbestände, einer intensiven Zusammenarbeit mit lokalen Verbänden sowie die Stärkung der Infrastruktur und Wohnqualität im Quartier sollen wichtige Impulse gesetzt werden um Horrem als Quartier zukunftssicher zu gestalten.

Bisher Umgesetzte Projekte im Quartier:

- Aufwertung und Umgestaltung des Dorfgangers
- Umgestaltung des nördlichen Quartierseingangs
- Sicherheit und Gestaltung mit Licht
- Verkehrsgutachten Gesamtquartier
- Verfügungsfonds Stärkung Stadtteilkultur
- Neubau Campus Weilerstraße
- Modernisierung Bestand Hagedorn

- Modernisierung Bestand Rath
- Modernisierung 13er Hochhaus Heesenstraße

Maßnahmen in Umsetzung:

- LernOrt (Kita, Grundschule, OGS und Sporthalle)
- Neugestaltung westliches Bahnhofsumfeld
- Ost-West-Promenade Am Rath
- Neugestaltung Neue Mitte-Knechtstedener Straße
- Neugestaltung Straße Rotdornweg
- Neuanlage Querung H. Meising Straße/Rotdornweg
- Neugestaltung Bürgerpark Am Hagedorn
- Verbindung Nord-Süd
- Neuanlage Nordeingang LernOrt / H. Meising Straße
- Wohnumfeld Bürgerpark Am Hagedorn

ENERGIEQUARTIER HORREM

In Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Dormagen eG und dem lokalen Energieversorger evd wurde im Auftrag der Stadt Dormagen im Jahr 2018 ein integriertes energetisches Quartierskonzept für den Stadtteil Horrem entwickelt. Das Konzept wurde von Innovation City Management GmbH zusammen mit Jung Stadtkonzepte und der Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft erstellt und quantifiziert Einsparpotenziale von End- und Primärenergie sowie Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich. Die Ergebnisse und Potenziale wurden in einem Maßnahmenkatalog mit konkreten Projektansätzen zusammengefasst. Neben der Energieeinsparung bzw. Energieeffizienz soll auch eine Attraktivitätssteigerung des Quartiers für Bewohner und Gewerbetreibende erreicht werden.

Für die Umsetzung des Konzeptes wurde Innovation City Management über einen Zeitraum von 3 Jahren in Form eines Sanierungsmanagements beauftragt. Ziel des Sanierungsmanagements ist u.a. die Sensibilisierung und Information der Bürger und Hauseigentümer für Aspekte der Klimaanpassung, energetischen Modernisierung sowie der Energieeffizienz. Zu diesem Zweck wurde am 11. Juli 2019 die Beratungsstelle des Energiequartiers Horrem in der Sparkassen-Filiale Horrem (Knechtstedener Straße 48) eröffnet. Weitere Informationen finden sich unter www.energiequartier-horrem.de.



GEBÄUDEBESTAND

Das Projektgebiet umfasst dabei den Teil Horrems, welcher die größte Zahl an Wohnungsbeständen der Baugenossenschaft Dormagen eG beinhaltet. Im Rahmen der Verbesserung des Quartiersumfeldes durch die Stadt Dormagen hat parallel auch die Baugenossenschaft Dormagen eG in den letzten Jahren viel an der Verbesserung und Anpassung ihrer Bestände mitgewirkt. Dazu gehört neben der klassischen Sanierung und Aufwertung alter Gebäude auch die Umsetzung neuer Projekte im Quartier, wie durch den Bau der neuen Zentrale an der Weilerstraße mit 39 anschließenden barrierefreien Wohnungen als Campus Horrem oder der geplante LernOrt an der Christoph Rensing Grundschule.

Neben diesen Großinvestitionen in den Stadtteil konnte in den letzten Jahren der Bestand in der Mitte des Projektgebietes, um die Straßen Am Hagedorn und Heinrich-Meising-Straße konsequent durch Großmodernisierung und Einzelmodernisierungen angepasst werden. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind in 2019 in der Umsetzungsphase.

Der größte Teil an problematischen Beständen befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes am Akazien- und Kastanienweg, angrenzend an die A57. Hier weisen die Gebäude großen Nachholbedarf an baulichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf. Dadurch hat sich neben dem gesamten Projektgebiet ein Schwerpunktbereich herausgebildet, den es aufgrund seiner schwierigen Lage, der Lärmbelastung und des schlechten Zustandes genauer zu betrachten gilt. Die besondere Situation im Horremer Westen hat sich in den letzten Jahren auch dahingehend geäußert, dass sich vor allem in diesem Bereich eine schwierige Bewohnerstruktur herausgebildet hat.

Die nachfolgende Grafik stellt den Gebäudebestand der Baugenossenschaft Dormagen eG innerhalb des Plangebietes dar.



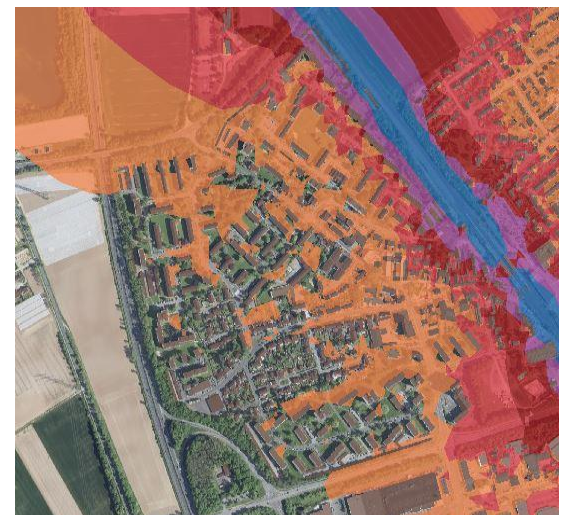
LÄRM

Eine besondere Belastung des Quartiers ist nicht nur die Zäsur durch die angrenzenden Infrastrukturtangenten, sondern auch der davon ausgehende Lärm. Besonders die angrenzende A57 und die Bahnstrecke erzeugen Lärmpegel in den obersten Bereichen. Dadurch sind im westlichen Bereich des Plangebietes Lärmpegel bis zu 70 – 75 dB(A) an den zur Straße gerichteten Gebäude-seiten zu finden. Die Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 werden um bis zu 15 dB(A) Tags und Nachts erheblich überschritten.

Ähnliche Überschreitungen finden sich an der nördlich liegenden Ost-West Tangente, der Horremer Straße. Hier liegen die Überschreitungen zwischen 5 und 10 db(A) Tags und Nachts. Dadurch sind besonders die Gebäude am Hagedorn/Kastanienweg von zwei Seiten durch Lärmimmissionen belastet.

Besonders vom Schienenverkehrslärm betroffen ist die abgestufte Zeilenbebauung im westlichen Teil des Plangebietes, da Sie eine abschirmende Funktion für die dahinterliegenden Gebäude erfüllen. Durch diese Lage treten hier Tagsüber Lärmpegel von über 70 db(A) und Nachts 65 - 70 db(A) auf. Das bedeutet eine Überschreitung schalltechnischer orientierungswerte an der zur Bahnstrecke gerichteten Fassade von über 20 db(A).

Diese Überschreitung von schalltechnischen orientierungswerten führt entsprechend zur Notwendigkeit von Maßnahmen gegenüber den Schallimmissionen in den besonders betroffenen Bereichen. Die Details werden in Teil C beschreiben.



PLANGEBIET

Das Plangebiet wird in einen Realisierung- (weiß) und Ideenteil (blau) aufgeteilt. Der Ideenteil umfasst das Quartier Horrem nördlich des Holunderwegs, der Heinrich-Meising-Straße und die Bereiche nordöstlich der Ulmenallee. Der Realisierungsteil liegt westlich der Straße Am Hagedorn. In diesem Bereich sind alle Gebäude im Eigentum der Baugenossenschaft. Die Flächen des Realisierungsteil sollen zeitnah städtebaulich überplant werden. Hier sind viele Gebäude in einem schlechten Sanierungszustand und es besteht Handlungsbedarf.

Die Bereiche des Ideenteil sind in die weitere Überlegungen zur Quartiersentwicklung mit einzubeziehen und mit zudenken, sodass insgesamt ein Quartier mit sinnvollen Wegeverbindungen etc. entsteht.

Die Ausloberin kann sich vorstellen nach Abschluss des Verfahrens, auf Grundlage des städtebaulichen Siegerentwurfs und der Überarbeitung zum Masterplan, für die nächsten 15-20 Jahre, auch weitere vertiefende architektonische Wettbewerbe für einzelne Bauabschnitte auszuloben.





WORKSHOP ERGEBNISSE

Im Rahmen der Vorbereitung des Projektes wurde ein Workshop mit den Beteiligten der Baugenossenschaft Dormagen eG durchgeführt. Im Workshop sollten die ersten Rahmenbedingungen und Ziele für das Quartier erarbeitet und der Anspruch an die Ergebnisse des Wettbewerbs geklärt werden. Die daraus entstehenden Prioritäten und Anforderungen stellen letztendlich einen ersten Schritt für die Grundlage der Aufgabenstellung des Wettbewerbs dar.

Dafür wurden die Teilnehmer des Workshops in zwei Gruppen zu den Themen Wohnen, Freiraum, Gebäudebestand und Grün aufgeteilt. In diesen Gruppen sollte einerseits der Bestand erläutert und Problemfelder aufgeklärt, aber auch eine Vision für die Zukunft geäußert werden.

„Was sollte beim Wettbewerb unbedingt beachtet werden?“

Beim Thema Wohnen stand dabei klar im Mittelpunkt ein Ansprechpartner für eine breite Zielgruppe zu sein und durch die im Vergleich sehr günstigen Mietpreise, teilweise auch einen Generationenwechsel in der Genossenschaft anzustoßen. Die Möglichkeit einen breiten Wohnungsmix zur Durchmischung der Nachbarschaft anzubieten stand dabei als eine Forderung im Vordergrund der Diskussion. Dazu wurden weitere Ideen gesammelt, wie die Unterbringung von Wohngruppen mit Tagespflege um den steigenden Anteil älterer Menschen im Quartier gerecht zu werden, aber auch Flächen und Räume für die Begegnung in der Nachbarschaft und der Generationen zu etablieren und den genossenschaftlichen Gedanken zu stärken. Dazu soll nicht nur der Bestand an Wohnungen, sondern auch Potenziale aus den angrenzenden Garagenhöfen geschöpft werden, die als untergenutzte Stellplatzflächen in Nutzbaren Wohn – und Gemeinschaftsraum umgewandelt werden können.



„Was ist schlecht und sollte geändert werden?“

Ähnliche Schwerpunkte werden auch beim Themenfeld Freiraum aufgegriffen. Die gestalterische Neuordnung des Freiraums, soll dabei als ganzheitliche Strategie ausformuliert werden und vor allem auch soziale Aspekte berücksichtigen. Neben Freiräumen, die als Begegnungsräume dienen, sollen die Anforderungen der Mieter durch eine aktive Einbindung in die Gestaltung und Pflege der Freiräume gerecht werden. Vorschläge um den Freiraum besser zu nutzen sind bspw. die Beseitigung von Angsträumen (wie z.B. die Garagenhöfe) und die Unterbringung von neuen Nutzungen, wie Gemeinschaftsräumen, ein Mieter Café, Wochenmärkte oder Beratungsmöglichkeiten/ Quartiersbüro. Zudem sollen Angebote zu Mietergärten geschaffen werden um unterschiedliche Nachfragestrukturen zu bedienen.



„Was ist gut und sollte gestärkt werden?“

Das Themenfeld Grün brachte dabei konkrete thematische Handlungsfelder hervor, die es innerhalb des Wettbewerbes zu bewältigen gilt. Dazu gehört als ein zentrales Handlungsfeld die Aufwertung und Verbesserung der Spielplätze, die Beseitigung des Angstraums an der Autobahn, die gestalterische Aufwertung von Freiflächen, die Verbesserung von Situationen für Müllcontainer und die Einbindung neuer Sport- und Freizeitangebote in die Grünanlagengestaltung. Zur Verbesserung der Mobilität im Quartier sollen zudem die E-Mobilität und Fahrräder mitgedacht und innerhalb freier Flächen deren Unterbringung realisiert werden.

In der nachfolgenden Grafik sind die erarbeiteten Chancen, Restriktionen sowie Ideen zusammengefasst. Dabei sind die Bestandsgebäude, die für den Rückbau vorgesehen sind rot markiert. Die Bestandsgebäude, für die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ein konzeptanhängiger Umgang gefunden werden muss, sind magentafarben dargestellt. Die Bestandsgebäude, die erhalten bleiben sollen, sind grün markiert. Der Bestand befindet sich vor allem südlich des geplanten Bürgerparks. In der Diskussion mit der Öffentlichkeit ist hervorgegangen, dass ein öffentlicher Parkzugang für den neuen Bürgerpark im westlichen Bereich – von der Straße Am Hagedorn – vorzusehen ist. Für mögliche Neubauten definierte Flächen sind in der Grafik gelb dargestellt. Hierbei wurden insbesondere die vorhandenen „Garagenhöfe“ als potenzielle Neubauf Flächen herauskristallisiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des Workshops Potenzialflächen für verschiedene Nutzungen erarbeitet. So wurden neben Spielplätzen – in Kombination mit Sportflächen – an verschiedenen Standorten innerhalb des Quartiers auch Vorschläge für Standorte für einen Wochenmarkt oder einen zentralen Quartierstreff. Der Quartierstreff wurde im Bereich der Kreuzung Ulmenallee/ Weilerstraße/Heinrich-Meising-Straße vorgeschlagen. Für den Wochenmarkt wurde die Parkplatzfläche entlang der Buchenstraße angedacht.



- Für Rückbau vorgesehener Bestand
- Konzeptabhängiger Umgang mit Bestand
- Erhalt von Bestand
- Neubauflächen
- Potenzialfläche
- 🏠 Spielplatzfläche
- 🏈 Sportfläche
- 🛒 Wochenmarkt
- 👥 Quartierstreff

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG ERGEBNISSE

Die Ideen der am 18.11.2019 anwesenden Öffentlichkeit fließen in die Aufgabenstellung des vorliegenden Wettbewerbs ein.

Für die Aufgabenstellung wurden insbesondere die zukünftige Bebauung und Nutzung sowie die aktuellen Mängel und Potenziale im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung in einer Plenumsdiskussion herausgearbeitet.

Aus der produktiven und lebhaften Diskussion lassen sich verschiedene Planungshinweise ableiten, die unten stehend zusammengefasst sind (die gesamte Dokumentation wird als Plangrundlage zur Verfügung gestellt):

- Keine Hochhäuser bzw. kein zu städtisches Quartier
- Keine Überformung des Stadtgrundrisses
- Etablierung eines Wochenmarktes / „flexibler Wochenmarkt“
- Etablierung von Kultureinrichtungen / Einrichtungen für Veranstaltungen
- Schaffung von qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen
- Einbeziehung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Der neue Bürgerpark sollte gute gepflegt werden (z.B. ausreichend Hundekotbeutel-Spender)
- Schaffung und Förderung von flexiblen Grundrissen („Generationswechsel“)
- Wohnraum für junge Menschen (insbesondere Auszubildende)
- Attraktive Möglichkeiten für junge Menschen fördern (Bayer-Dormagen, Sportplätze, etc.)
- Das Quartier soll sich an verschiedenen Nutzergruppen orientieren
- Grundsätzlicher Parkplatzbedarf innerhalb des Quartiers vorhanden
- Einbeziehung alternativer Mobilitätsangebote (z.B. durch Carsharing, Mitnahmebank, Mietwagen, Lastenräder, Quartiersapp, etc.)
- Verkehrliche Neuerschließung der Ulmenallee (Umfahrungen vermeiden)
- Vorhandene Fußgänger- und Radfahrerverbindungen stärken
- Neue Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer schaffen, insbesondere in Richtung Bahnhof