

RAHMENPLANUNG ALTER KAMP



Plangebiet Alter Kamp. (Quelle: eigene Darstellung nach Geobasis NRW)

9_ RAHMENPLANUNG ALTER KAMP

Die Entwicklung der brachliegenden Fläche „Alter Kamp“ östlich des Wulfener Marktes mit dem aktuell geplanten Neubau einer Kindertagesstätte, ist ein Baustein im Zusammenhang des Stadtgebietes Wulfener Marktes (s. Kapitel 2_8). Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption soll die funktionale und strukturelle Einbindung in das Umfeld entwickelt werden.

BESTANDSSITUATION

Das Grundstück des Alten Kamps erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von etwa 9000m². Die Straßenräume der Kampstraße und Marktallee umschließen das Gebiet im Norden, Osten und Süd-Osten. Der Napole-

onsweg, als wichtige Fuß- und Fahrradverbindung in Barkenberg, verläuft am westlichen Rand des Grundstückes. Insbesondere der Rundbau, der südliche Flügel der Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes, sowie das Gebäude des ehemaligen Toom-Marktes prägen das städtebauliche Bild an dieser Stelle (s. Kapitel 2_5).

Aktuell wird die Fläche des Alten Kamps auf einem kleinen Teil im nordöstlichen Bereich durch öffentliche Stellplatzanlagen genutzt. Der überwiegende Teil der Fläche ist mit Bäumen und wild gewachsenen Gehölzen bedeckt. Um eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen wird ein Teil der Bäume und Gehölze gerodet werden müssen.



Rundbau.



Napoleonsweg.



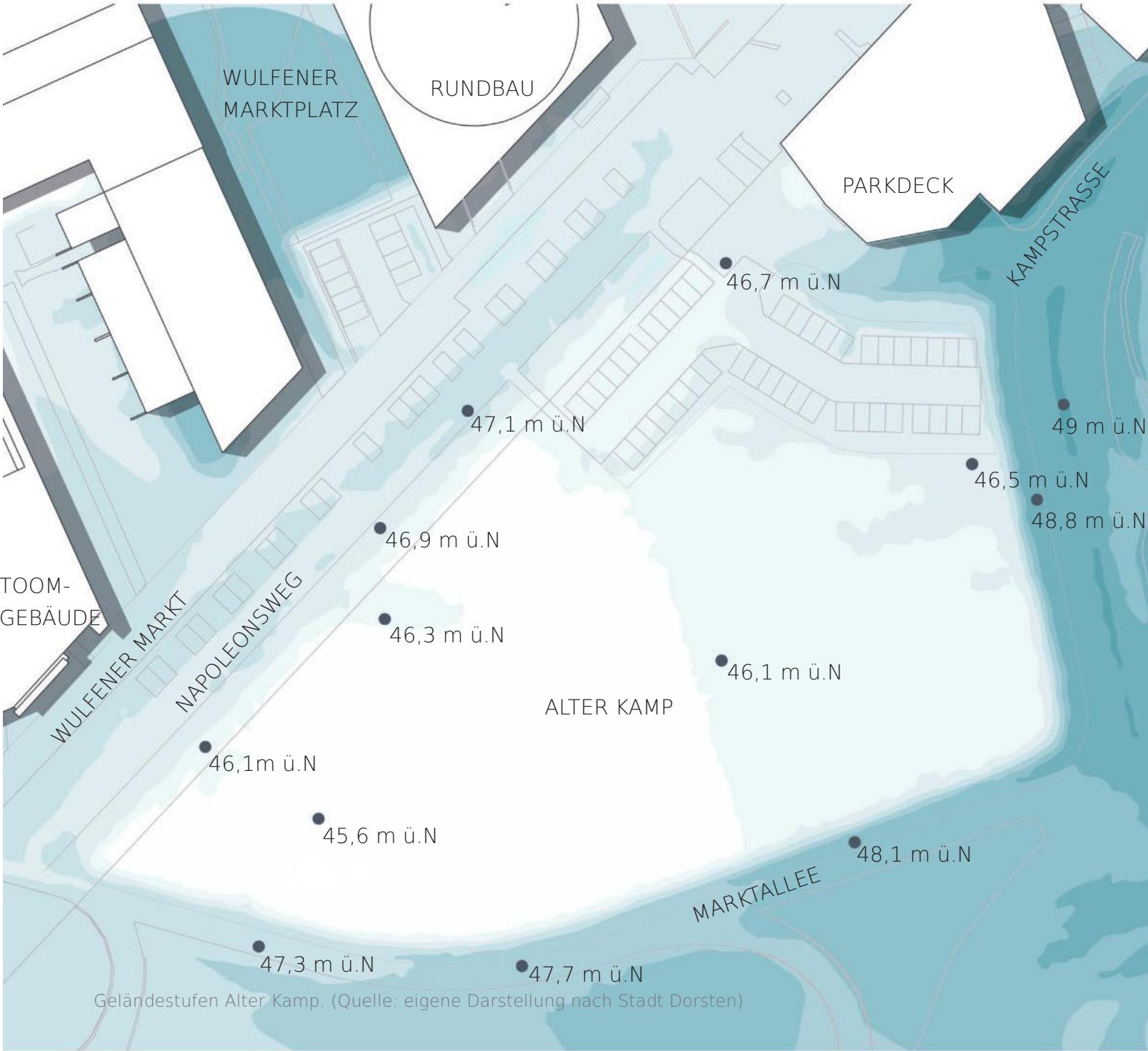
Kreuzung Marktallee u. Kampstraße am Alten Kamp.

GELÄNDESTUFEN

LEGENDE

- 0 - 0,5m
- 0,5 - 1m
- 1 - 1,5m
- 1,5 - 2m
- 2 - 2,5m
- 2,5 - 3m
- 3 - 3,5m
- 3,5 - 4m

Die Geländestufen beschreiben Höhenschichten mit einer Äquivalenz von 0,5m. Geländestufen werden alternierend mit 8 Farbwerten dargestellt. Die dargestellten Geländestufen sind grob vereinfacht.



Geländestufen Alter Kamp. (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Dorsten)

Dabei sind die wesentlichen Einzelbäume und Gehölzgruppen zu ermitteln und in die weitere Planung zu integrieren. Zum Zeitpunkt dieser städtebaulichen Planung liegen keine Untersuchungen zum Bestand vor, sodass zunächst nur schematisch darauf hingewiesen werden kann. Auch die Belange des Artenschutzes sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Bei der städtebaulichen Planung müssen die Höhenunterschiede des Grundstücks zu den angrenzenden Flächen beachtet werden. Im Vergleich zum Straßenraum der Kampstraße und Martkallee weist das Gebiet einen Höhenunterschied von ca. 2-3m auf. Besonders im östlichen Bereich der Kampstraße formiert sich eine Böschung mit ca. 2m Höhe innerhalb

eines Meters. Dagegen sind die Höhenunterschiede zum nordwestlich verlaufenden Napoleonsweg mit ca. 1m weniger stark. Bei der baulichen Entwicklung sollten die geplanten Bau- und Freiflächen auf das Geländeniveau des Napoleonswegs angehoben werden. Bei der Aufschüttung der Flächen werden Mithilfe eines zu erstellenden Entwässerungskonzeptes die sumpfigen Bereiche trockengelegt und die Überflutungssicherheit für die geplanten Gebäude und Nutzungen sichergestellt.



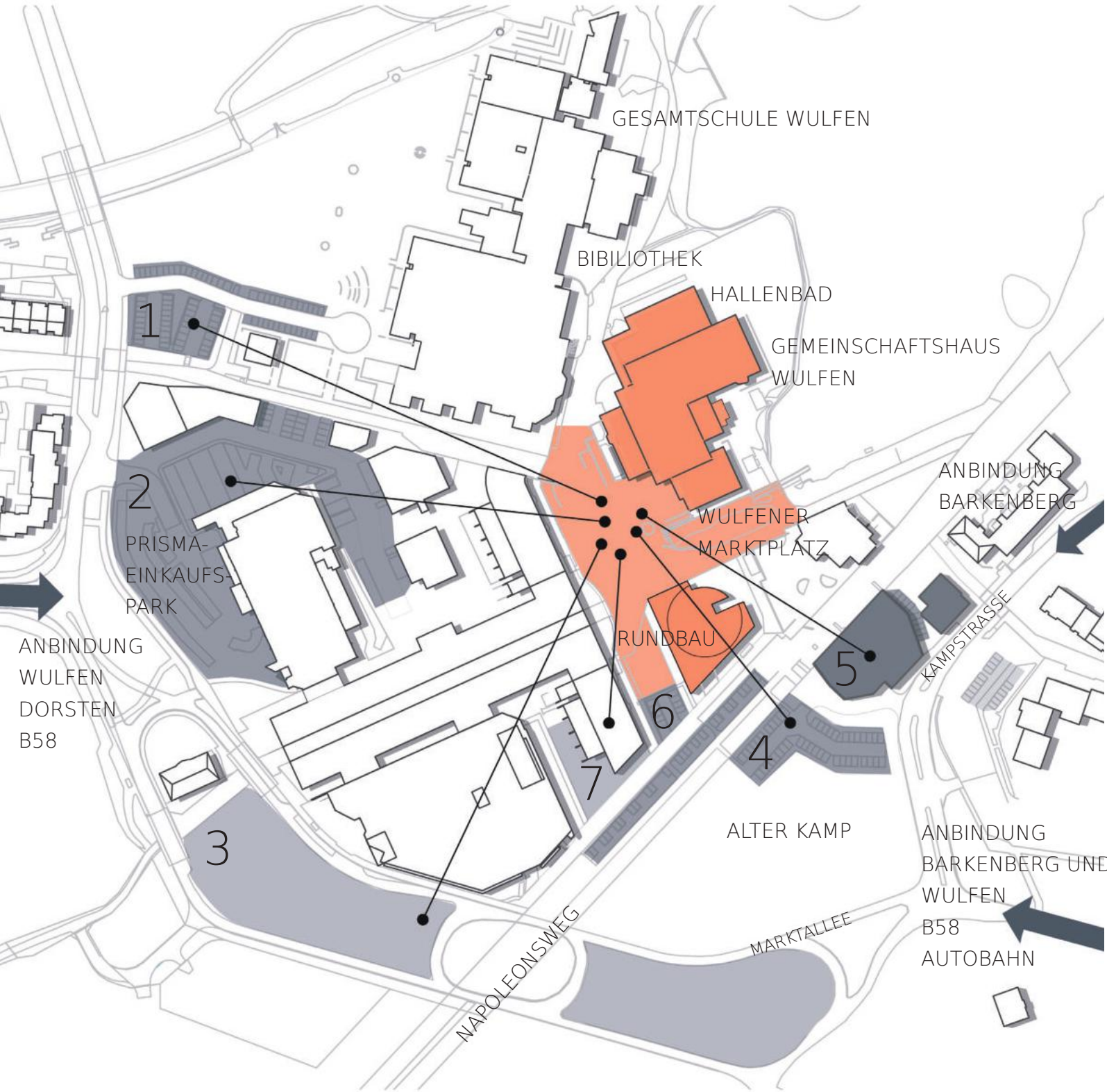
Vegetation Alter Kamp.



Höhenversatz Kampstraße und Alter Kamp.



Napoleonsweg u. Rundbau am Alten Kamp.



PARKRAUMANALYSE

- 1_PARKPLATZ GESAMTSCHULE**
 Anzahl: 80 Stellplätze
 Distanz: 217m
 Benutzung: Mo-Fr (7-18 Uhr)
- 2_PARKPLATZ PEP**
 Anzahl: 281 Stellplätze
 Distanz: 175m
 Benutzung: Mo-Sa (7-20 Uhr)
 Perspektive: priv. Eigentümer
- 3_RESERVEFLÄCHE MARKTALLEE**
 Anzahl: ca. 60-80 Stellplätze
 Distanz: 230m
 Perspektive: Teilversiegelung
- 4_PARKPLATZ ALTER KAMP**
 Anzahl: 45 Stellplätze
 Distanz: 148m
 Perspektive: Rahmenplanung
- 5_PARKDECK**
 Anzahl: 107 Stellplätze
 Distanz: 128m
 Perspektive: Abriss o. Sanierung
- 6_PARKPLATZ NAPEOLEONSWEG**
 Anzahl: 32 Stellplätze
 Distanz: 100m
- 7_PLANUNG WULFENER MARKT**
 Anzahl: ca. 30 Stellplätze
 Distanz: 90m
 Perspektive: Rahmenplanung

PARKRAUM

Im Kontext der städtebaulichen Entwicklung der Fläche des Alten Kamps wird die Parkraumsituation im Stadtgebiet des Wulfener Marktes im Folgenden erläutert. Bei möglichen Veränderungen der Stellplatzanlage auf dem Grundstück des Alten Kamps (4) und in Anbetracht des problematischen baulichen Zustandes des Parkdecks (5) muss die Nachfrage an Stellplätzen für folgende Einrichtungen untersucht und gegebenenfalls neu bewertet werden:

- regelmäßige Abendveranstaltungen des Gemeinschaftshaus (ca. 800 Besucher max.)
- Veranstaltungen der Gesamtschule Wulfen (ca. 500 Besucher)

- wöchentlicher Markt
- Hallenbad, Bibliothek
- Rundbau mit Arztpraxen und Dienstleistungen

Neben den Parkplätzen entlang des Napoleonswegs (6), versorgt das Parkdeck (5) und der Parkplatz auf der Fläche des Alten Kamps (4) das Stadtgebiet mit ca. 184 Stellplätzen. Die öffentlichen Stellplätze im gesamten Quartier sind im Alltag großzügig dimensioniert. Vor allem bei temporären Veranstaltungen und Nutzungen am Wulfener Markt, wie den Markttagen, Veranstaltungen in der Schule oder dem Gemeinschaftshaus mit bis zu 800 Besucherplätzen sind diese jedoch voll ausgelastet. Trotz einer mit der Zeit re-

duzierten Nutzung des Wochenmarktes, sind besonders an Freitagen, durch gleichzeitige Arztbesuche oder andere Erledigungen alle Stellplatzflächen belegt. Bei Veränderungen der Stellplätze und des Parkdecks muss dieser Bedarf berücksichtigt und gegebenenfalls für Ersatz gesorgt werden.

Zur Kompensation der eventuell wegfallenden Stellplätze können verschiedene Standorte im Stadtgebiet in Betracht gezogen werden. Eine Bewertung der Standorte erfolgt vor allem unter den Gesichtspunkten der fußläufigen Distanz zu den Zielstandorten, der zu erwartenden Baukosten, sowie der ökologischen Auswirkung durch die zusätzliche Versiegelung.



Parkplatz Alter Kamp.



Parkdeck am Napoleonsweg.

PARKDECK

Das Parkdeck am Napoleonsweg ist sanierungsbedürftig. Mit einem Stellplatzkontingent von 58 Stellplätzen auf der unteren und 49 Stellplätzen auf der oberen Ebene wird das Parkdeck häufig ausgelastet (s.o.). Zur Deckung des Stellplatzbedarfs und gleichzeitig minimalem Flächenverbrauch und Versiegelung ist eine Sanierung zu bedenken. Zwar sind die Sanierungskosten des Parkdecks nicht unerheblich, jedoch entfallen Kosten für den Neubau zusätzlicher Parkplätze bei einem Teilabriss.

Kosten für den Neubau von Stellplätzen:
 Fläche eines Stellplatzes inkl. Zufahrt 3x8m²
 Bodenrichtwert 140€/m², Baukosten 150€/m²
 Kosten je Stlp. inkl. Grundstück ca. 7000€ brutto.
 Kosten für 49 neue Stellplätze ca. 340.000€.

PRISMA-EINKAUFS-PARK

Mit einem Stellplatzkontingent von ca. 281 Stellplätzen bietet der Prisma-Einkaufs-Park ein für die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen angemessenes privates Stellplatzangebot, das während der Geschäftszeiten intensiv genutzt wird. Diese Flächen werden zurzeit auch von anderen Nutzern im Umfeld des Wulfener Marktes (u.a. Hallenbad, Gesamtschule) genutzt. Das führt zu Spannungen und Behinderungen für die Kunden des PEPs, die der Betreiber u.a. mit Begrenzungen der Parkdauer zu reduzieren versucht. Nach Geschäftsschluss sind diese Flächen

nicht genutzt. Um bei einem Verlust von Stellplätzen an anderer Stelle, einen Neubau von Flächen zu vermeiden, könnte zumindest für gelegentliche, abendliche Veranstaltungen im Gemeinschaftshaus über eine kombinierte Nutzung im Einzelfall mit dem Betreiber verhandelt werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich auch der Ausbau und die Verbreiterung der Fuß- und Radwegeverbindungen in den Eingangsbereichen an der Gesamtschule.

VERKEHRSINSEL MARKTALLEE

Die Verkehrsinsel entlang der Marktallee ist ursprünglich als Reservefläche für den ruhenden Verkehr vorgesehen und mit einer, für den PKW befahrbaren Wiesenfläche ausgestattet. Gleichzeitig prägt die Fläche, mit einer durchgehende Begrünung und Baumbepflanzung, das Straßenbild an dieser Stelle. Um das städtische Gefüge des Wulfener Marktes vom motorisierten und parkenden Verkehr zu entlasten, ist die Einrichtung von Stellplatzanlagen innerhalb der Verkehrsinseln zu prüfen. Dagegen spricht eine zusätzliche Versiegelung und relativ weite Fußwege zu den Zielstandorten im Stadtgebiet.

RAHMENPLANUNG WULFENER MARKT

Mit einem zu erwartenden Teil- oder Vollaabriss der Einkaufs- und Ladenpassage des Wulfener Marktes können den frei werdenden Flächen neue Nutzungen zugeführt werden.

Dabei ist besonders die Fläche des heutigen Südflügels der Passage entlang des Napoleonswegs für die Einrichtung von Stellplatzanlagen, aufgrund der räumlichen Nähe zu den Einrichtungen im Gebiet geeignet. Die mittel- bzw. langfristige Perspektive der Entwicklung, die weitere Versiegelung und städtebauliche Barrierewirkung eines Parkplatzes an dieser Stelle sprechen allerdings nur bedingt für eine Einrichtung von Stellplatzanlagen.

MARKTPLATZ

Grundsätzlich ist der Wulfener Marktplatz vom ruhenden Verkehr ausgeschlossen. Nicht zuletzt im Kontext zu erwartender Gestaltungseingriffe und Neustrukturierungen an dieser Stelle (s. Kapitel 2_8), muss der Marktplatz vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden.

PARKPLATZ ALTER KAMP

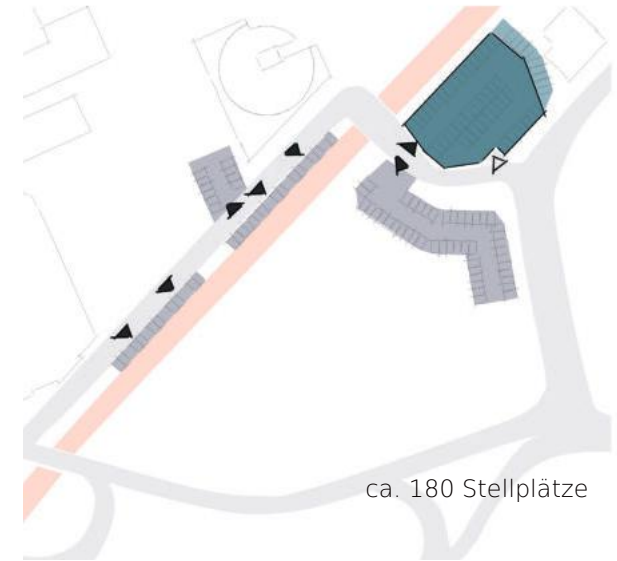
Bei der städtebaulichen Entwicklung der Fläche des Alten Kamps sollte eine Neustrukturierung der Parkplatzanlage unbedingt in Betracht gezogen werden. Um Standorte für Gebäude entlang des Napoleonswegs entwickeln zu können, wird eine Verlagerung von Teilen der Stellplätze an die östliche Seite zur Kampstraße vorgeschlagen. Mit den städtebaulichen Vorzügen und der direkten fußläufigen Anbindung der neuen Gebäude an den Napoleonsweg, können geringfügig weitere Wege und eine für Reserveplätze akzeptable,

uneinsichtige Lage in Kauf genommen werden. Bei einem eventuellen Abriss des Parkdeckes und dem Erhalt der Parkplätze an dieser Stelle kann der Neubau einer großzügigen Stellplatzanlage oder eines Parkdecks auf der Fläche des Alten Kamps in Erwägung gezogen werden. Grundsätzlich jedoch spricht der enorme Kostenaufwand für den Abriss und die Neueinrichtung neuer Stellplätze, sowie die zusätzliche Versiegelung von Flächen gegen eine derartige baulichen Umstrukturierungen. Ebenso sind zwei großflächige Stellplatzflächen an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert.

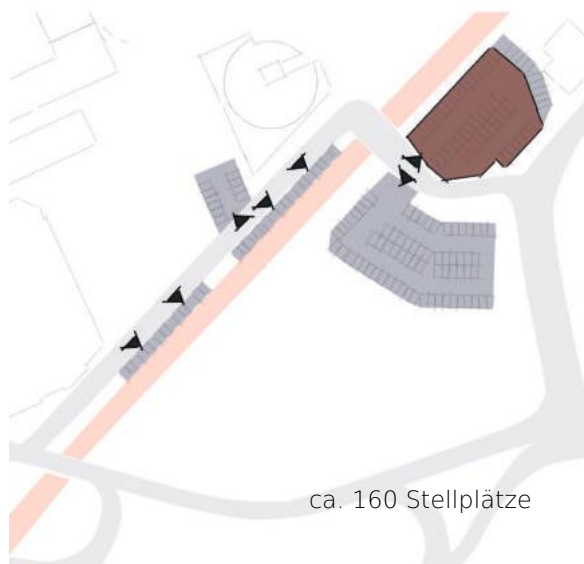
BESTANDSSITUATION



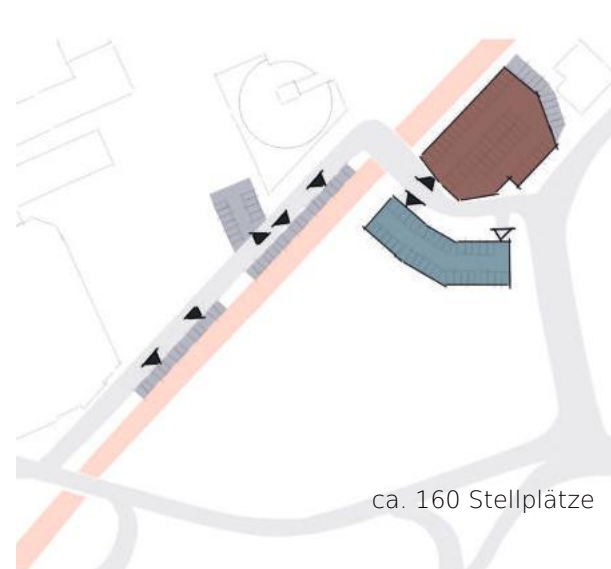
NEUSTRUKTURIERUNG UND SANIERUNG



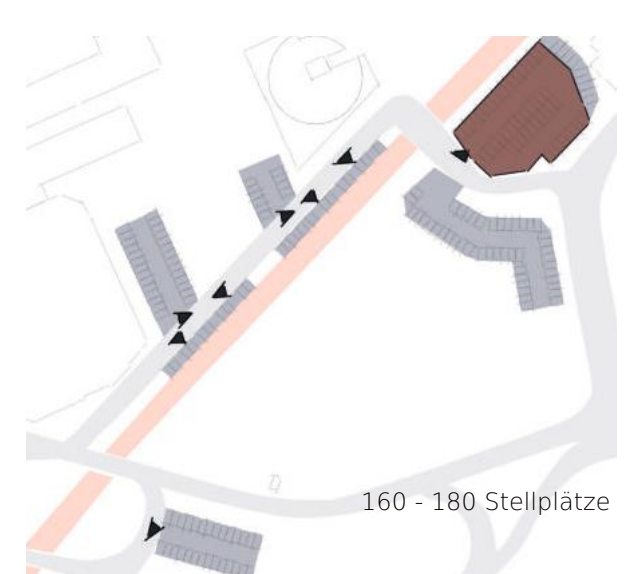
TEILABRISS UND ERWEITERUNG



TEILABRISS UND NEUBAU PARKDECK



TEILABRISS UND AUSLAGERUNG



LEITBILD

Der städtebauliche Entwurf der Fläche des Alten Kamps sieht eine Dreiteilung des Gebietes vor, die sich an den Anforderungen des städtischen Umfeldes orientiert:

1. Kindertagesstätte
2. Parkangebot Wulfener Markt
3. Reservefläche

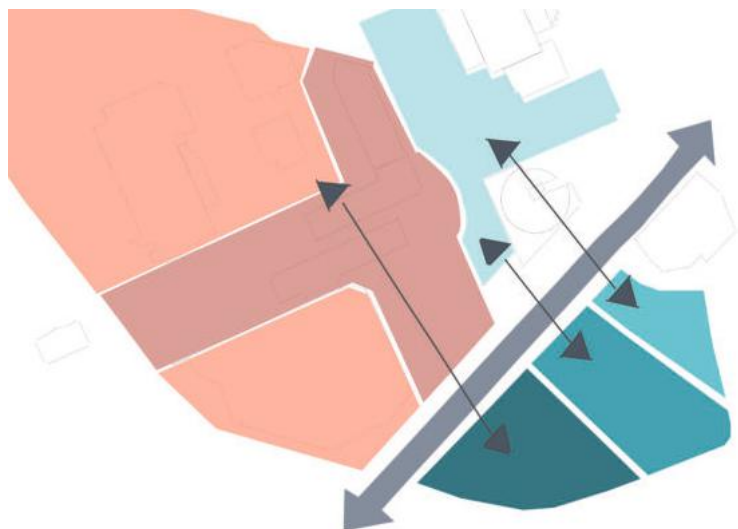
In der städtischen Planung der Einrichtungen zur Kinderbetreuung besteht kurzfristiger Bedarf einer weiteren Tagesstätte im Bereich Wulfen. Die Fläche des Alten Kamps soll in in erster Linie zur Errichtung der benötigten Kindertagesstätte genutzt werden. Das Grundstück des Alten Kamps ist im Besitz der Stadt und empfiehlt sich durch die günstige Lage zwischen

den Ortsteilen Alt-Wulfen und Barkenberg. Mit der unmittelbaren Lage am Napoleonsweg ist die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad für beide Orte gewährleistet. Gleichzeitig garantiert die städtische Lage Anschluss an den motorisierten Verkehr und den ÖPNV (s. Kapitel 2.3).

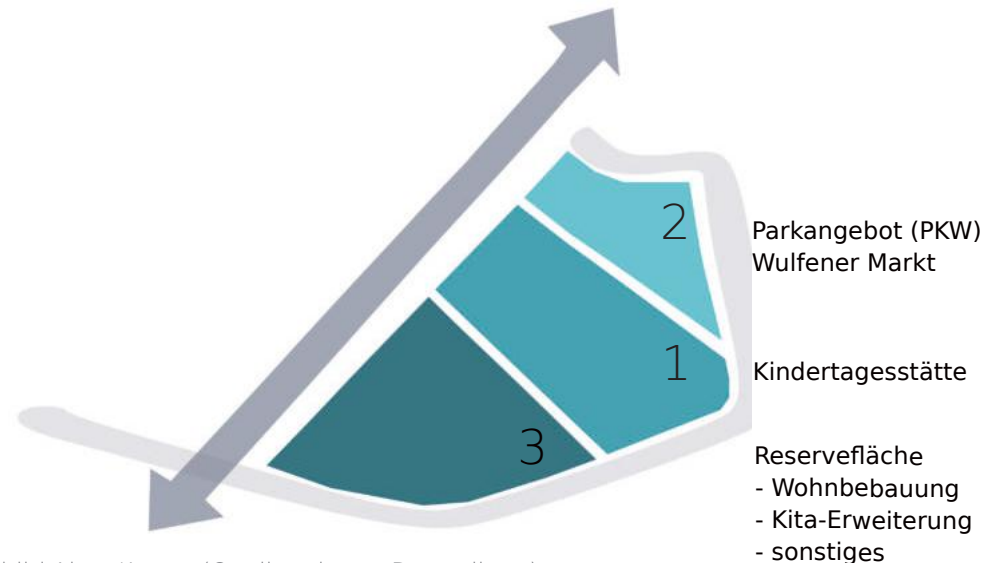
Bei der Entwicklung der Fläche muss das Stellplatzkontingent des Wulfener Marktes zwingend berücksichtigt werden (s.o.). Gleichzeitig muss der zusätzliche Stellplatzbedarf der Kita und weiterer Nutzungen berücksichtigt werden. Die städtebauliche Planung sieht eine Neustrukturierung der Parkraumsituation auf dem nördlichen Teil des Grundstückes vor.

Neben der in den Planungen zu priorisie-

renden Kindertagesstätte, bieten das Grundstück weitere Flächen, die im Kontext einer städtebaulichen Entwicklung genutzt werden können. Insbesondere wenn sich die ungewisse Situation des Leerstandes des Wulfener Marktes gelöst und die abschreckende Wirkung der sich selbst überlassenen Immobilie zum Positiven entwickelt hat, kann auf der restlichen Fläche des Alten Kamps weiterer Wohnungsbau in Betracht gezogen werden. Alternativ kann die Fläche für eine mögliche Erweiterung der Kindertagesstätte oder den Bau sonstiger Einrichtungen für den Gemeinbedarf in Frage kommen.



Leitbild nach Stadtteilkonzept. (s. Kapitel 2.8)



Leitbild Alter Kamp. (Quelle: eigene Darstellung)

RAHMENPLANUNG

Im Kontext der städtebaulichen Rahmenplanung konkretisieren sich die flächenhaften und schematischen Darstellungen und zeigen konkrete Gebäudestellungen, Freiraumbezüge und verkehrliche Erschließungen auf. Die Planung des Alten Kamps richtet sich nach zwei wesentlichen städtebaulichen Charakteristiken in Barkenberg: die Gebäudeerschließung und die Trennung des motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrs. Die wesentliche Erschließung der Gebäude ist infolge dessen aus der städtebaulichen und fußläufigen Anbindung heraus entwickelt. Sowohl die Kindertagesstätte, als auch die Wohnbebauung orientieren sich am Napoleonsweg. Gleichzeitig werden Kreuzungen der fußläufigen Zugänge am Napoleonsweg mit dem motorisierten Verkehr auf ein Minimum reduziert und die notwendigen Stellplatzanlagen in die Randbereiche verlagert. Dabei richtet sich die Planung nach den im städtebaulich Umfeld prägenden Gebäuden des Rundbaus, des Wulfener Marktes, sowie des ehemaligen Toom-Marktes. Die Freifläche des Marktplatzes zwischen Rundbau und Wulfener Markt findet mit der Neuplanung auf dem Alten Kamp einen räumlichen Abschluss. Die Gebäude der Kita, der Mehrfamilienhäuser und des Parkdecks bilden gegenüber den 3-6 geschossigen Gebäuden, eine städtebauliche Kante mit bis zu drei Geschossen am Napoleonsweg. Bei der im Übrigen eingeschossigen Kita empfiehlt sich zumindest am

Eingangstrakt eine zweites Geschoss.

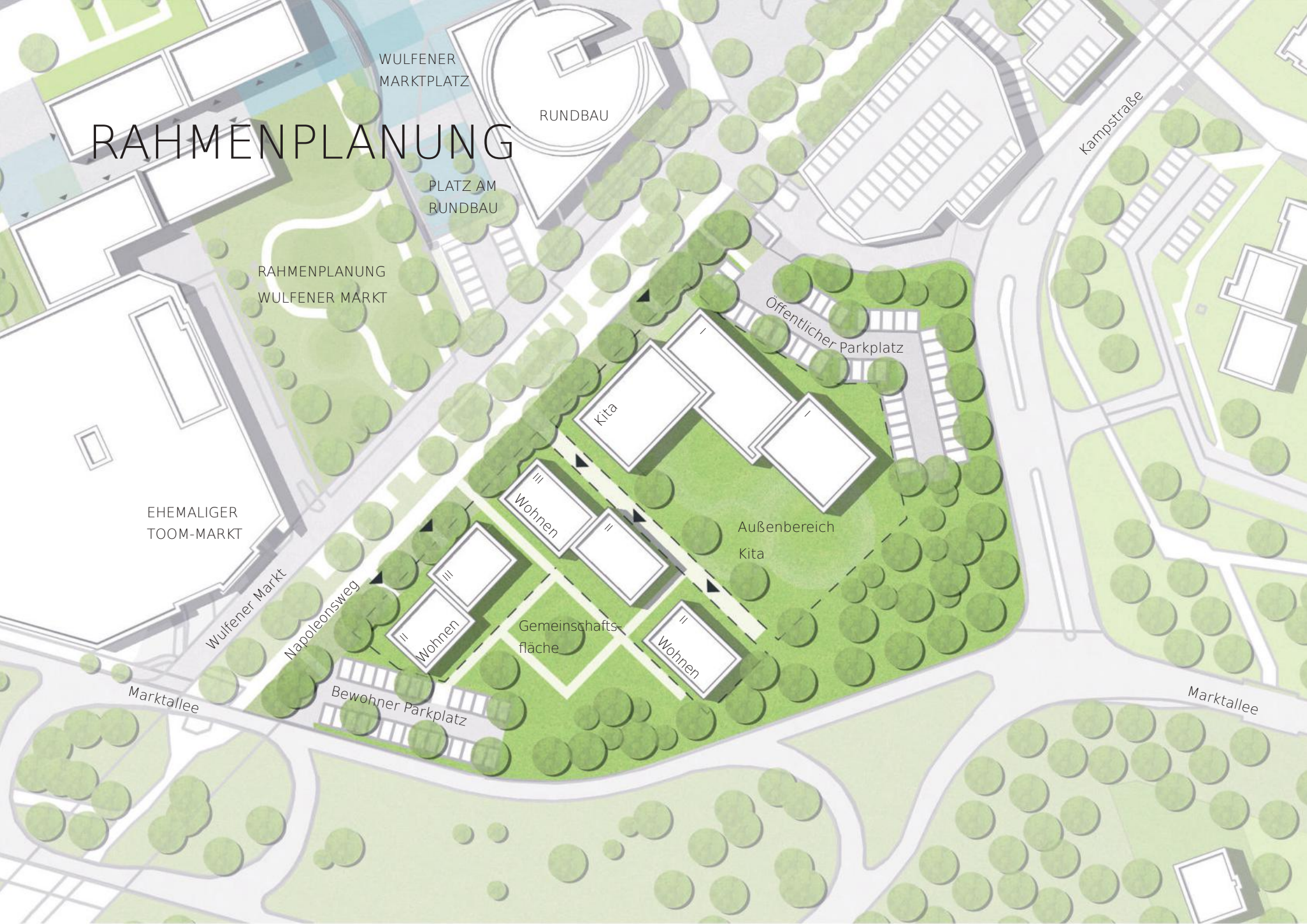
Um den räumlichen Zusammenhang der neuen Gebäude zum Bestand zu gewährleisten, wird ein Teil der vorhandenen Stellplätze entfernt und eine direkte und fußläufige Erreichbarkeit der Kita vom Napoleonsweg ermöglicht. Mit

einer Neustrukturierung des Parkplatzes werden die Stellplätze entlang der Kampstraße, unter Berücksichtigung der topographischen Höhenunterschiede, verlagert.



Entwurf Variante 1. (Quelle: eigene Darstellung)

RAHMENPLANUNG



WULFENER
MARKTPLATZ

RUNDBAU

PLATZ AM
RUNDBAU

RAHMENPLANUNG
WULFENER MARKT

Öffentlicher
Parkplatz

Kita

EHEMALIGER
TOOM-MARKT

Außenbereich
Kita

Wulfener Markt
Napoleonsweg

Wohnen

Gemeinschafts-
fläche

Wohnen

Wohnen

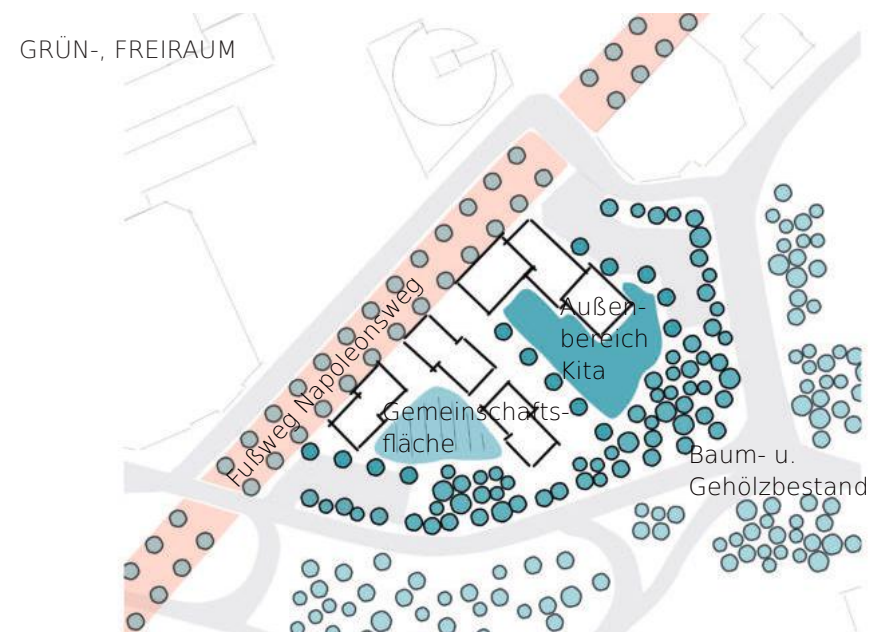
Marktallee

Bewohner
Parkplatz

Marktallee

Bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken liegen die Freiflächen südlich vor den Gebäuden. Damit orientieren sich die Außenfläche der Kita, Spielflächen, Gemeinschaftsflächen, sowie private Balkone und Terrassen zu den sonnenbeschienenen Südseiten. Mit dem Erhalt der Baumbepflanzung in den Randbereichen, vor allem am Kreuzungsbereich der Straßen Marktallee und Kampstraße, bleibt eine natürliche Barriere erhalten, die eine maximale Abschottung zum umliegenden Verkehr garantiert. Gleichzeitig bleibt das Straßen- und Stadtbild des großzügig mit Bäumen gesäumten Kreuzungsbereich der Kampstraße und Marktallee bestehen.

Die östlich und südlich verlaufenden Straßen fungieren als übergeordnete Sammelstraßen und sind, nicht zuletzt durch die Höhenunterschiede im Gebiet, für die direkte Anbindung der Grundstücke ungeeignet. Die PKW-Erschließung erfolgt möglichst auf kurzem Wege über die Zufahrten an der Marktallee bzw. der bestehenden Parkplätzeinfahrt an der Kampstraße, um unnötige Wege über die Parkstraße parallel zum Napoleonsweg zu vermeiden.

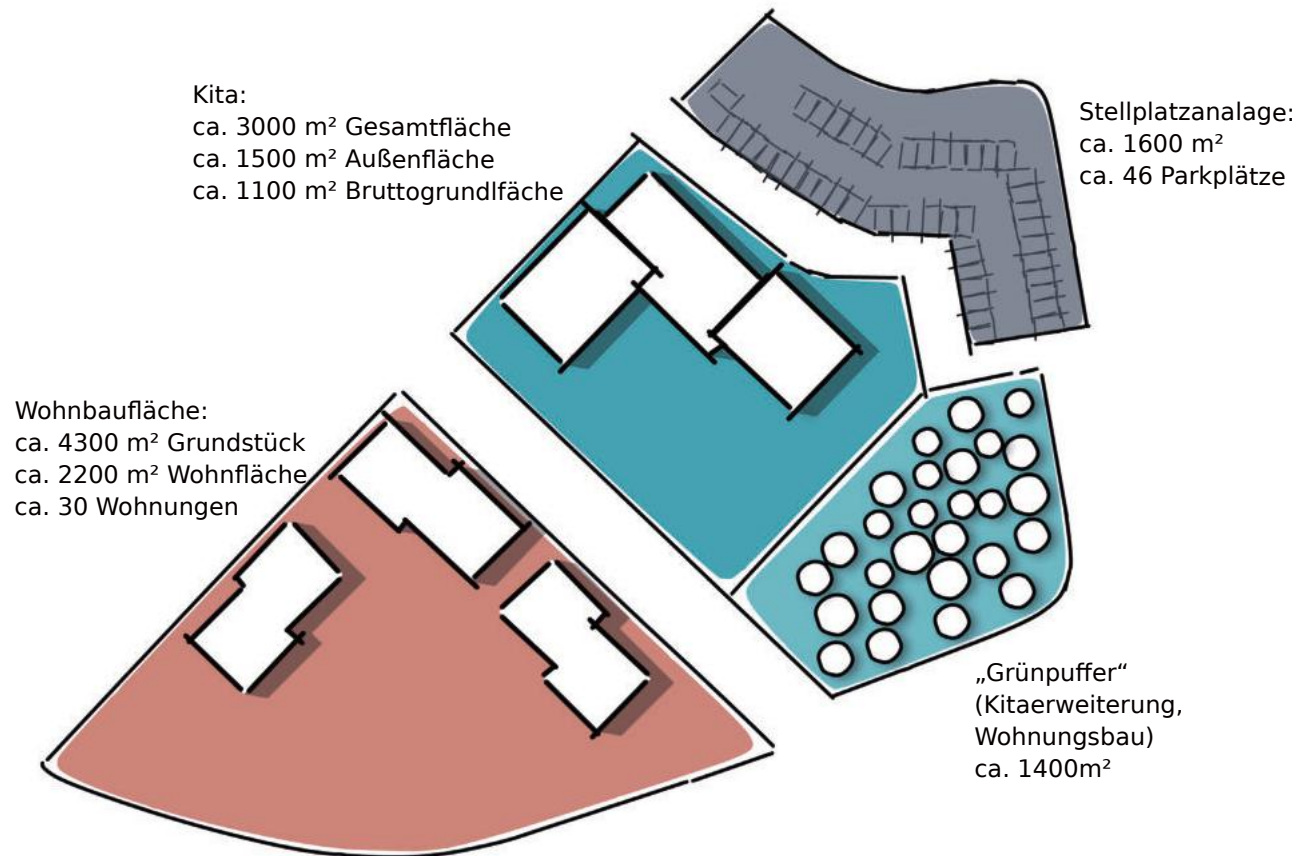


FLÄCHENBILANZ

Das Grundstück der Kindertagesstätte am Alten Kamp umfasst eine Fläche von ca. 3000m² und kann im süd-östlich angrenzenden „Grünpuffer mit einer Fläche von 1400m² flexibel erweitert werden. Der nach Süden gerichtete Außenbereich der Kita ist mit eine Fläche von ca. 1500m² großzügig dimensioniert.

Die Wohnbaufläche im nördlichen Bereich des Alten Kamps bietet mit einer Fläche von ca. 4300m² Platz für etwa 30 Wohneinheiten.

Die entlang der Kampstraße verlagerte Stellplatzanlage bietet Platz für 46 Pkws und kann in südlicher Richtung auf der Fläche des „Grünpuffers“ erweitert werden.



ENTWURFSVARIANTEN

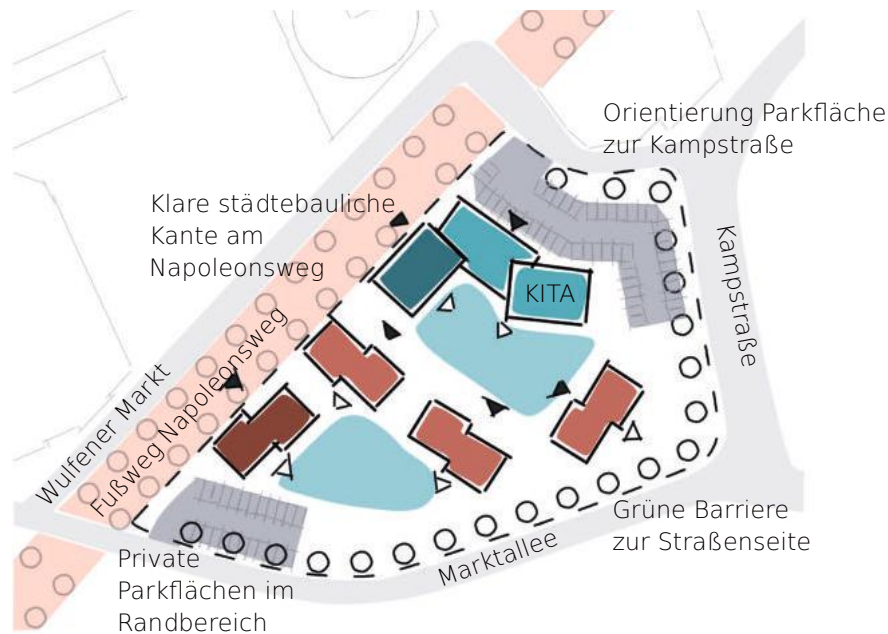
Auch die Entwurfsvarianten zwei und drei zur Fläche des Alten Kamps sind nach den o.g. Kriterien der Erschließung und Verkehrstrennung ausgerichtet. Dabei orientieren sich die Gebäude an dem Napoleonsweg als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in Barkenberg. Ebenso liegen in beiden Varianten die Freiflächen auf der Südseite der Gebäude.

Entwurfsvariante zwei ergänzt die Wohnbaufläche im südlichen Teil mit einer zusätzlichen Wohnbebauung auf der Fläche des „Grünpuffers“. Zwar ermöglicht die Variante eine maximale Flächenausnutzung ist jedoch aufgrund

der „Einkesselung“ der Kita und dem Verlust der Bepflanzung im Randbereich nicht empfehlenswert.

Die Errichtung der Kita im südlichen Bereich des Gebietes (Variante 3) empfiehlt sich aus Gründen der zeitlichen Abfolge und strukturellen Entwicklung nur bedingt. Während mit dem Bau der Kita kurzfristig zu rechnen ist, ist die Entwicklung der „Reservefläche“ eher langfristig angelegt. Sollte die Kita im südlichen Bereich zuerst entwickelt werden, verbleibt die Brachfläche im Zwischenraum zur bestehenden Stellplatzanlage. Eine ungeklärte städtebauliche Situation ist in dieser Form,

besonders im Kontext des Wulfener Marktes, zu vermeiden und sollte nur mit gleichzeitiger oder kurzfristiger Entwicklung der „Reservefläche“ passieren.



Entwurf Variante 2. (Quelle: eigene Darstellung)



Entwurf Variante 3. (Quelle: eigene Darstellung)