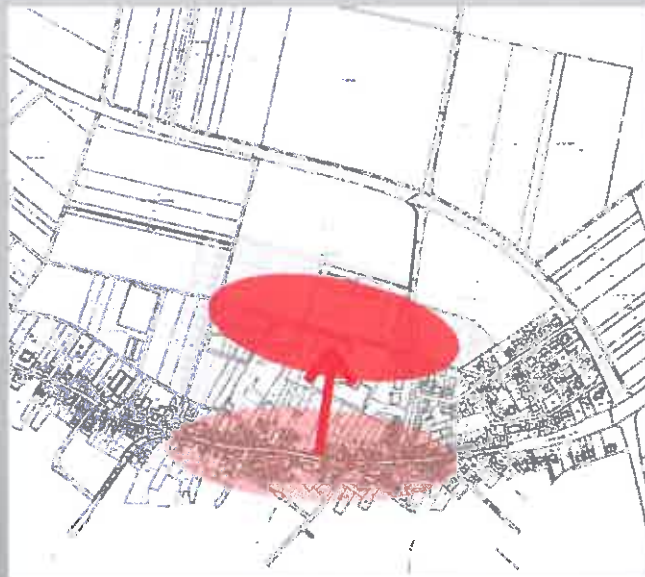


Gemeinde Selfkant

Ortserweiterung / Arrondierung Tüddern

Bericht



HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Selfkant
Tüddern

Auftragnehmer Heinz Jahnen Pflüger
Aachen
P. Jahnen

Stand 01.08.2013

INHALT

1	Anlass und Gegenstand der Untersuchung	4
2	Wesen der Rahmenplanung	4
3	Analyse des Gebietes und der bisherigen Planungsüberlegungen	5
3.1	Bestandsaufnahme / Analyse	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Planungsrecht	7
4	Entwicklungsziele	9
4.1	Strukturelle Ziele	9
4.2	Verkehrliche Infrastruktur	11
4.3	ÖPNV	11
4.4	Fuß- und Radverkehr	13
4.5	Freiraumplanerische Ziele	13
4.6	Nutzungsstrukturelle Ziele	15
4.7	Ergänzende Nutzungen / Freizeitnutzungen	15
4.8	Stadtgestalterische Ziele	17
5	Grundkonzept	17
6	Bauabschnitte	17
7	Zusammenfassung	17

1

ANLASS UND GEGENSTAND DER UNTERSUCHUNG

Die Gemeinde Selfkant kann im Gegensatz zu anderen ländlich geprägten Regionen einen steten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Einer der Hauptgründe hierfür ist in der unmittelbaren Grenzlage zu den Niederlanden zu suchen. Waren bis vor einigen Jahren die verkehrlichen Verbindungen und Verknüpfungen in der Region mit den Niederlanden auf innerörtliche oder untergeordnete Straßen beschränkt, so wurde seit dem Neubau und der Verknüpfung der B 56 mit dem örtlichen Straßennetz die Verbindung von und nach den Niederlanden erheblich verbessert.

Folge dieser verkehrlichen Verbesserung sind deutlich zunehmende Grenzverkehre, bedingt durch jeweilige Wohnnutzungen und Verlagerungen in das jeweilige Nachbarland sowie die verstärkte Nutzung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten im jeweiligen Nachbarland.

2

WESEN DER RAHMENPLANUNG

Ein Rahmenplan ist rechtlich nicht definiert. Dieses mag zunächst als Mangel erscheinen, die Planungspraxis zeigt allerdings mehr und mehr, dass gerade diese fehlende Legaldefinition den Auftraggebern ein Instrument in die Hand gibt, das flexibel genug ist, um die jeweils spezifischen Probleme einer Aufgabe anzugehen.

Auch inhaltlich bestehen – anders als bei der Bauleitplanung – keine Vorschriften, nicht einmal eingebürgerte Vorstellungen. Es ist daher möglich, die Rahmenplanung gezielt auf die Inhalte auszurichten, die einen Auftraggeber besonders interessieren oder die Kerninhalte einer Aufgabenstellung darstellen.

Seit Novellierung des BauGB in seiner Fassung vom 24. Juni 2004 sind entsprechend § 1 Abs. 6.11 die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Für den Standort Tüddern bedeutet das, dass Ergebnisse und Inhalte der Rahmenplanung sowohl die Grundlage für anstehende Förderanträge und Baumaßnahmen als auch Grundlage und Begründung (Anlass) für sich abzeichnende Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung darstellen.

3 ANALYSE DES GEBIETES UND DER BISHERIGEN PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

3.1 BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE

Die Bestandsaufnahme des Plangebietes zeigt zunächst eine der bestehenden Ortslage vorgelagerte städtebauliche Struktur mit mangelhafter Einbindung in die bestehende Ortsstruktur sowie fehlendem räumlichem Abschluss zu den angrenzenden Landschaftsräumen. Die Nutzungs- und Baustruktur wird durch eine Dominanz von Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Durch die Ausrichtung der verkehrlichen Erschließung zur nördlich gelegenen K 1 ist die Anbindung an die bestehende Ortslage sowie die aus südlicher Richtung kommenden Verkehre nur unzureichend gegeben.

In der Summe werden folgende Handlungsfelder identifiziert:

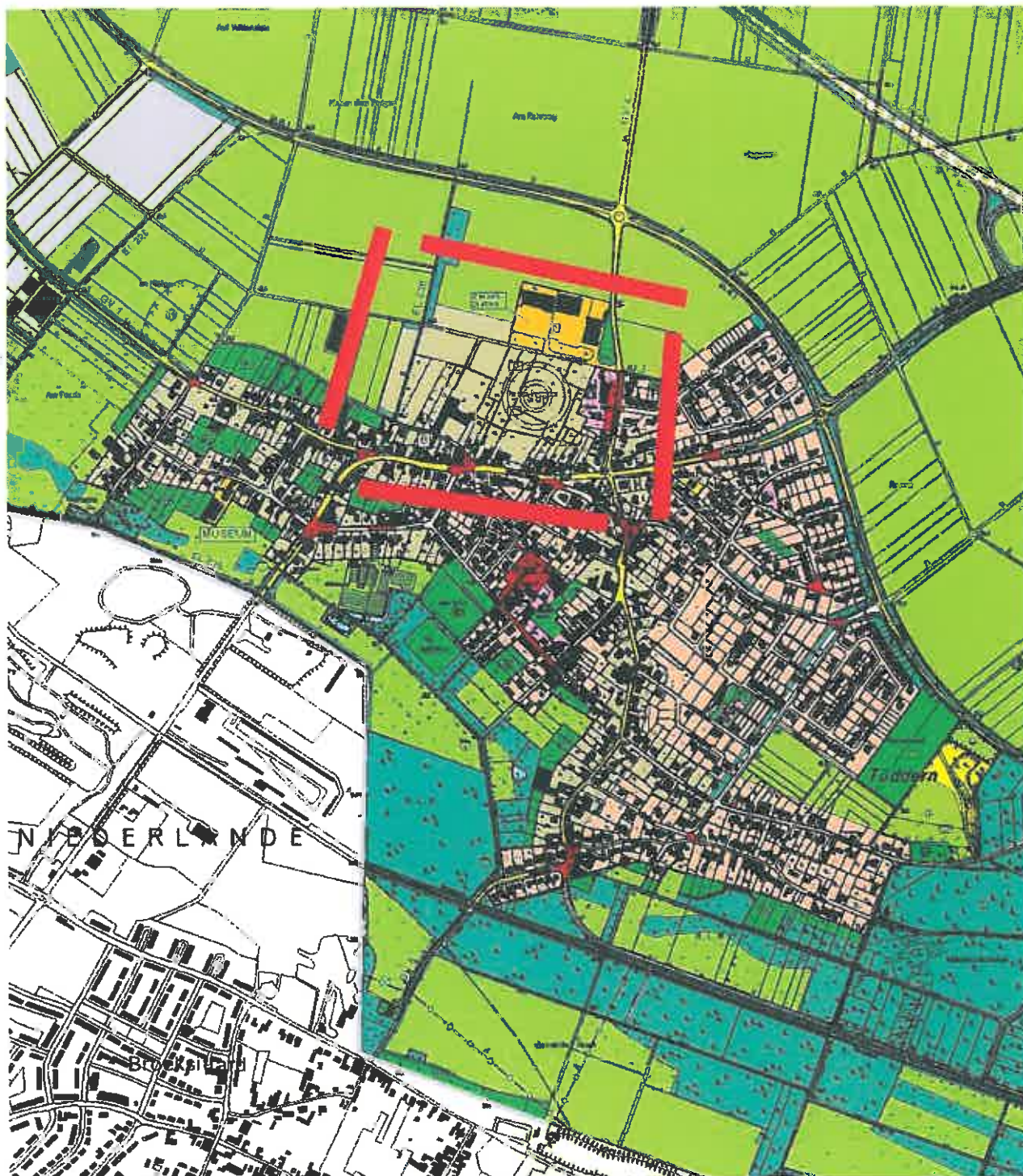
- Anbindung an die bestehende Ortslage
- Abschluss zum Landschaftsraum
- Nutzungsmischung
- Verkehrliche Einbindung

Die Analyse spiegelt insgesamt den heterogenen Gesamteindruck des Planbereichs, der bisher vor allem unter dem Primat der Einzelhandelsnutzung entwickelt wurde. Die Einbindung des Planbereichs in den Gesamtort erfordert nunmehr eine planerische Beachtung weiterer Nutzungen.

3.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der überwiegende Teil des Planbereichs befindet sich in Privatbesitz. Im östlichen Planbereich befindet sich eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Durch Grundstückskäufe im südwestlichen Planbereich ist es der Gemeinde Selfkant gelungen, Flächen für eine Nutzung als Bürgerhaus sowie für die Errichtung fußläufiger Verbindungen zwischen Altort und Ortserweiterung zu sichern.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Selfkant, Ortsbereich Tüddern mit Markierung des Planbereiches

3.3 PLANUNGSRECHT

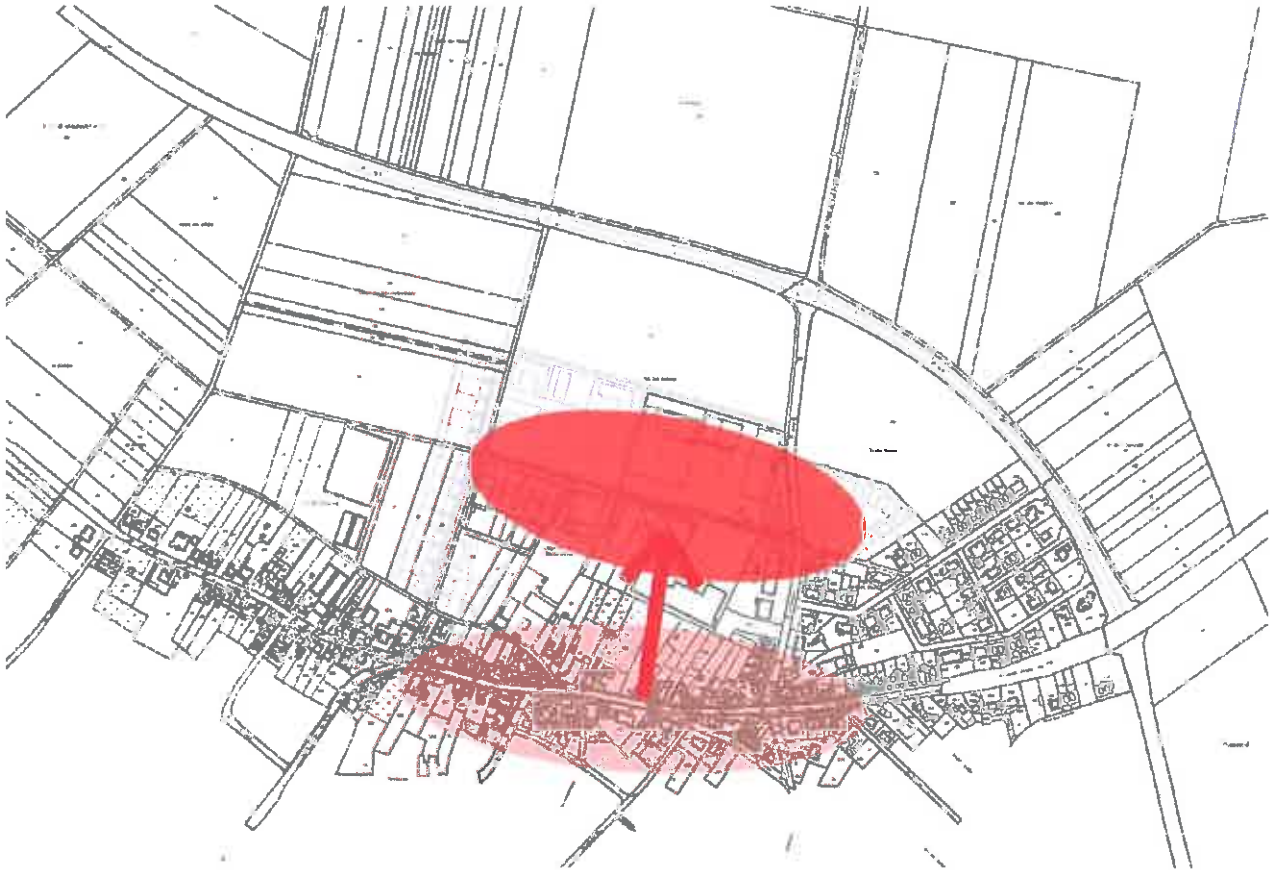
Innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Selfkant wird das Plangebiet in der weit überwiegenden Fläche als gemischt genutzte Baufläche dargestellt.

Lediglich ein Teilbereich nördlich des Straßenzuges „In der Fumme“ ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und der Standort des Rathauses als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Planbereich ist zusätzlich als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Die innerhalb der Arrondierungsplanung entwickelte Erweiterung der Ortslage macht eine Anpassung der Flächennutzungsplanung in folgenden Punkten erforderlich:

- Darstellung des geänderten Verlaufs der überörtlichen Straße,
- Erweiterung der gemischten Bauflächen im westlichen und nördlichen Planbereich,
- Darstellung der geplanten Wohnbaufläche im westlichen Planbereich,
- Darstellung des Standortes Bürgerhaus als Fläche für den Gemeinbedarf,
- Darstellung der geplanten Ortsrandeingrünung.



Verlagerung des Ortsmittelpunktes

4 ENTWICKLUNGSZIELE

Auf Grundlage der erarbeiteten Bestandsaufnahme sowie der städtebaulichen Analyse erfolgt die Formulierung grundsätzlicher Entwicklungsziele für die Themen Struktur, Verkehr, Freiraum, Nutzung und Stadtgestalt.

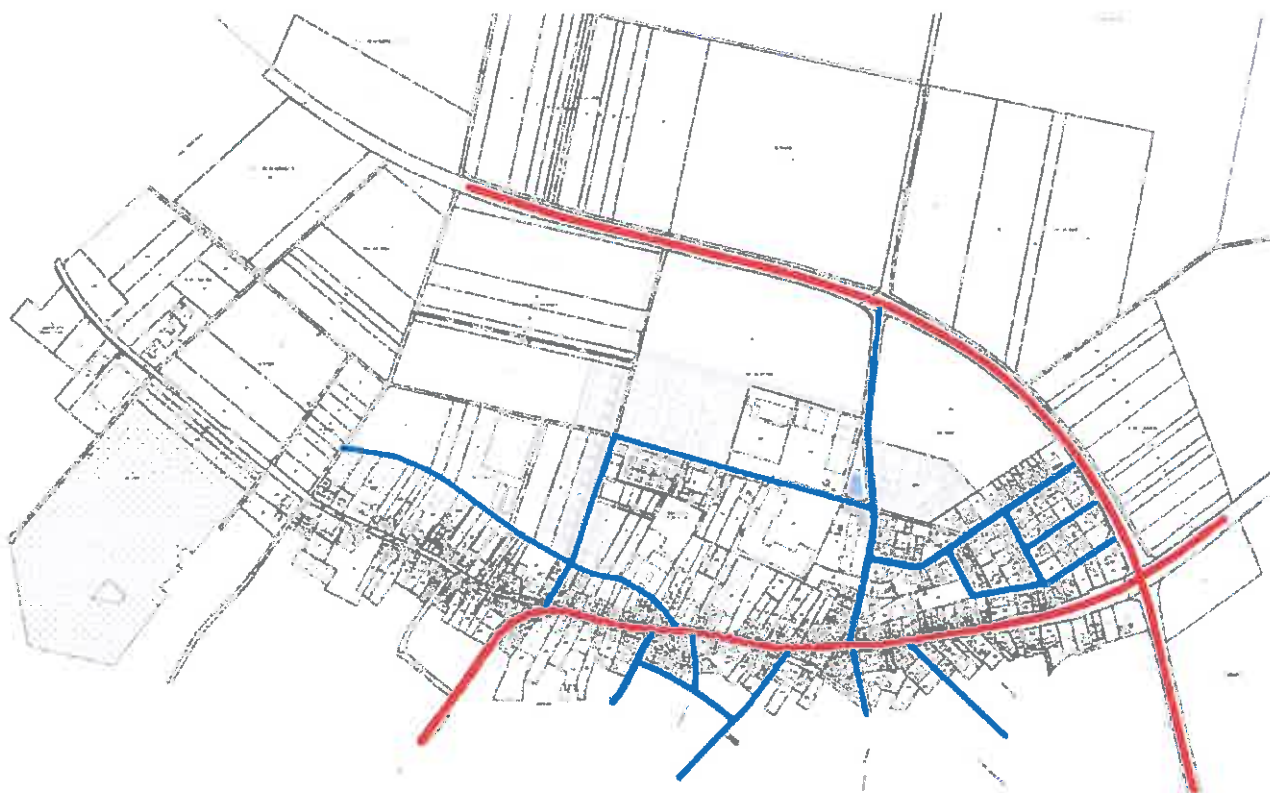
4.1 STRUKTURELLE ZIELE

Die aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Ortskern realisierte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben am nördlichen Ortsrand von Tüddern hat zu einer Verschiebung des städtebaulichen Schwerpunktes geführt. So findet die überwiegende Anzahl des öffentlichen Lebens mit Behörden-, Dienstleistungs- und Einzelhandelstätigkeiten inzwischen im Bereich der Straßen "Am Rathaus" und „In der Fumme" statt, ohne dass der öffentliche Raum oder die Vernetzung dieses jungen Ortsbereiches mit dem Altort gegeben wäre.

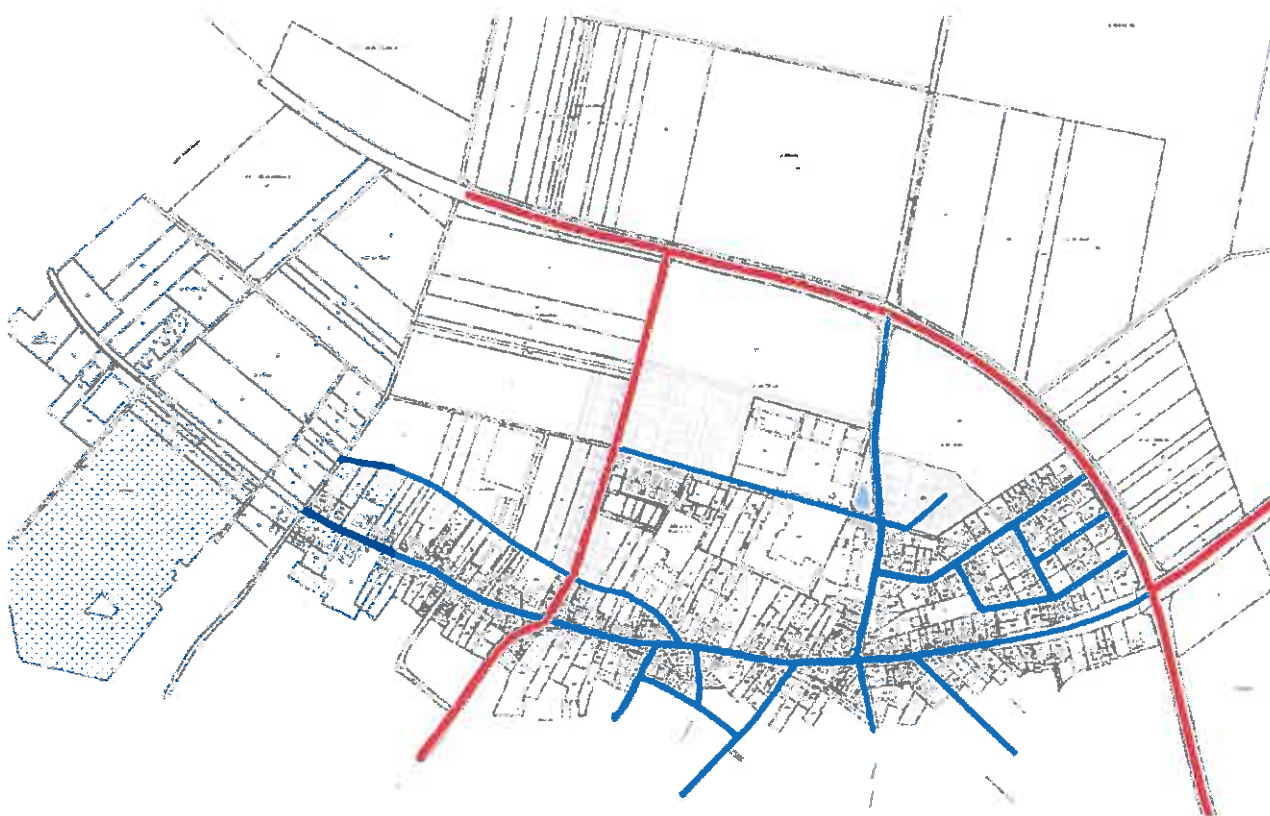
Zur Beseitigung dieses städtebaulichen Mangels wird das Ziel verfolgt, den neuen Ortsbereich durch folgende Maßnahmen mit dem Altort zu verknüpfen und entsprechend seiner heutigen Stellung aufzuwerten:

- Herstellung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Stärkung des neuen Ortgebietes durch die Ansiedlung eines Bürgerhauses.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Anlage von Aufenthaltsbereichen im Straßen- und Platzraum.
- Aufwertung des Rathausumfeldes durch die Schaffung eines Vorplatzes.
- Schaffung eines durchgehenden Ortsrandweges zur Naherholung.

Das Zusammenwirken dieser Maßnahmen lässt in absehbarer Zeit eine deutliche Aufwertung des neuen Ortgebietes und somit eine Integration in das Gesamtgefüge des Ortes erwarten.



Verkehrsnetz Bestand



Verkehrsnetz Planung

4.2 VERKEHRSLICHE INFRASTRUKTUR

Die Schaffung von neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten am Nordrand von Tüddern hat zu einer Verlagerung des Verkehrsgeschehens sowie der Verkehrsströme geführt. Durch die Fortführung der Straße „Am Rathaus“ nach Norden mit unmittelbarer Anbindung an die K 1 wurde die Anbindung an das nördlich gelegene überörtliche Straßennetz erreicht.

Eine den gestiegenen und veränderten Verkehrsströmen aus südlicher sowie südwestlicher Richtung entsprechende Änderung der Verkehrsführung wurde jedoch noch nicht Rechnung getragen. So ist insbesondere die Fahrbeziehung von den Niederlanden kommend über die Sittarder Straße zur Straße „In der Fummer“ durch lange Umwegefahrten durch den Ort und über die Straße „Am Rathaus“ gekennzeichnet.

Zur Verbesserung der Verkehrlichen Infrastruktur und Entlastung der Ortsdurchfahrt im Bereich zwischen „Millener Weg“ und der Straße „Am Rathaus“ wird daher die Errichtung einer leistungsfähigen Straßenverbindung zwischen der „Sittarder Straße“ und dem Straßenzug „In der Fummer“ durch den Ausbau des Wirtschaftsweges mit nördlich gelegener Anbindung an die K 1 entwickelt.

Zu Grunde gelegte Verkehrsdaten aus dem Jahre 2010 lassen erkennen, dass im Vergleich zu Zählungen aus dem Jahre 2009 eine erhebliche Zunahme von Ziel- und Quellverkehren zu und von den Einzelhandelsangeboten im Straßenbereich „In der Fummer“ stattgefunden hat. Insbesondere Verkehre aus den benachbarten Niederlanden nutzen den innerörtlichen Straßenzug der Sittarder Straße, um zu den Einzelhandelsstätten zu gelangen und bilden den Hauptteil der Verkehrszunahme.

Durch die Errichtung der geplanten Straßenverbindung ist somit eine Entlastung der „Sittarder Straße“ zwischen „Millener Weg“ und „Am Rathaus“ in einer Größenordnung von mehreren Tausend KFZ/Tag zu erwarten.

4.3 ÖPNV

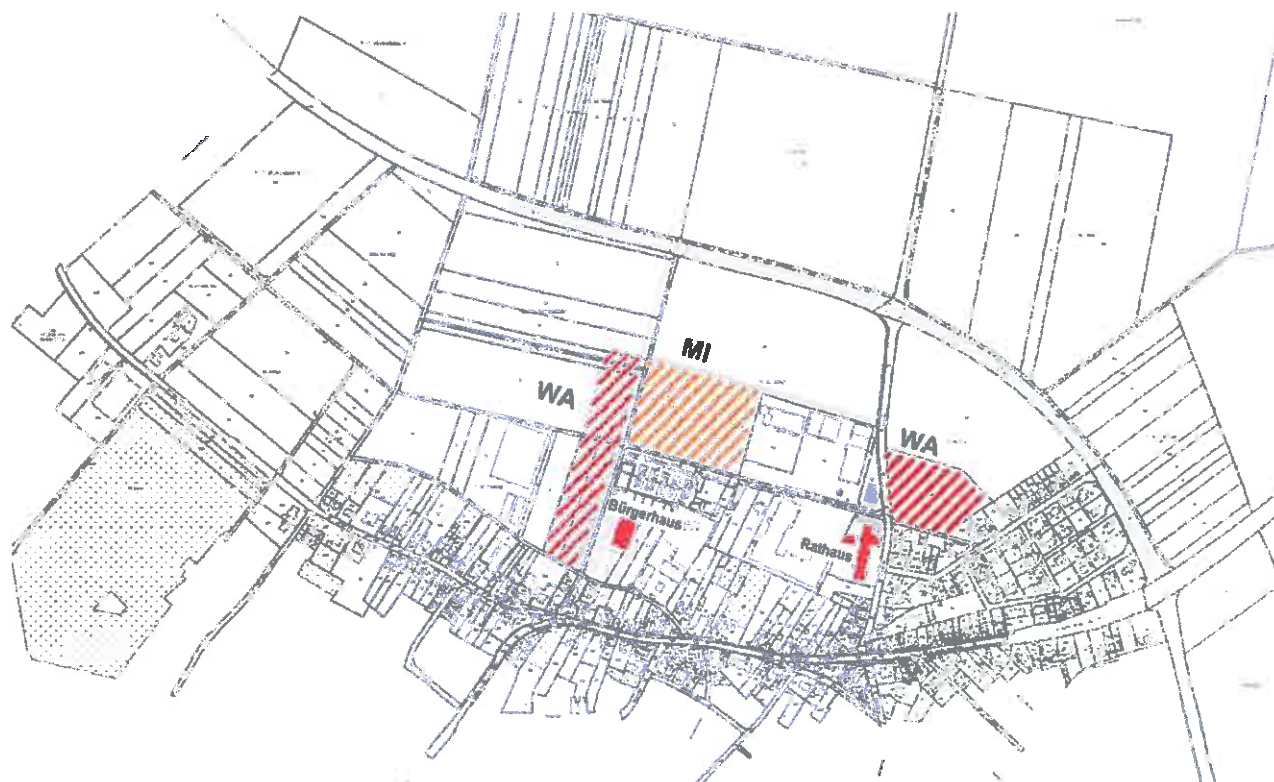
Der Ortsbereich von Tüddern wird derzeit von der Buslinie SB3 des AVV stündlich angefahren. Endhaltestellen dieser Linie sind der Bahnhof in Geilenkirchen sowie die Schule in Höngen.

Den Ortsbereich von Tüddern durchfährt die Linie im Verlauf der „Geilenkirchener Straße“ und bedient die Haltestellen „Am Höfgen“ und „Am Rathaus“.

Im Zuge der Verlagerung des zentralen Versorgungsbereichs nach Norden ist zu prüfen, ob eine Verlegung der Streckenführung mit Halt im Bereich „In der Fummer“ realisierbar ist, da so eine unmittelbare Anbindung der Versorgungseinrichtungen an den ÖPNV gewährleistet würde.



Planung Freiraum mit Ortsrandeingrünung und Freizeitwegen



Planung Nutzungsstruktur

4.4 FUSS- UND RADVERKEHR

Die Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung zentraler Versorgungseinrichtungen in den Bereich des Millener Weges erfordert die Herstellung komfortabler Fuß- und Radwegeverbindungen mit diesem Bereich.

Durch die Neuanlage eines Fußweges zwischen „Sittarder Straße“ und „In der Fummer“ unter Anbindung des neu geplanten Bürgerhauses entsteht eine zentrale Verbindung.

Bei der Neuanlage des Straßenzuges wird vorgeschlagen, die Seitenbereiche mit jeweils 3 Metern Breite auszubauen, um neben Fußgänger- auch Radverkehre unterbringen zu können.

Die Rahmenplanung fordert zudem eine Neugestaltung des zentralen Straßenzuges „In der Fummer“ als Allee mit großzügigen Seitenbereichen. Neben 3 Meter breiten Fuß- und Radwegen wird vorgeschlagen, die hier geplanten Seitenstreifen für parkende Fahrzeuge und Baumpflanzungen mit 3 Metern zu dimensionieren. So können entlang der Straße auch breitere Fahrzeuge wie Verkaufswagen und Verkaufsstände Aufstellung finden und so das Leben und die Aufenthaltsqualität steigern.

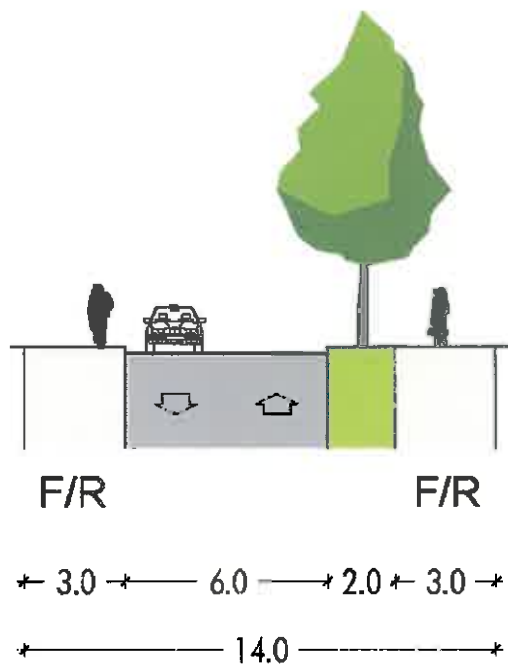
4.5 FREIRAUMPLANERISCHE ZIELE

Die Lage der K 1 im nördlich zum Plangebiet gelegenen Anschlussbereich mit den hierzu einzuhaltenden Abstandflächen macht eine abschließende räumliche sowie gestalterische Ausformulierung des Ortsrandes notwendig.

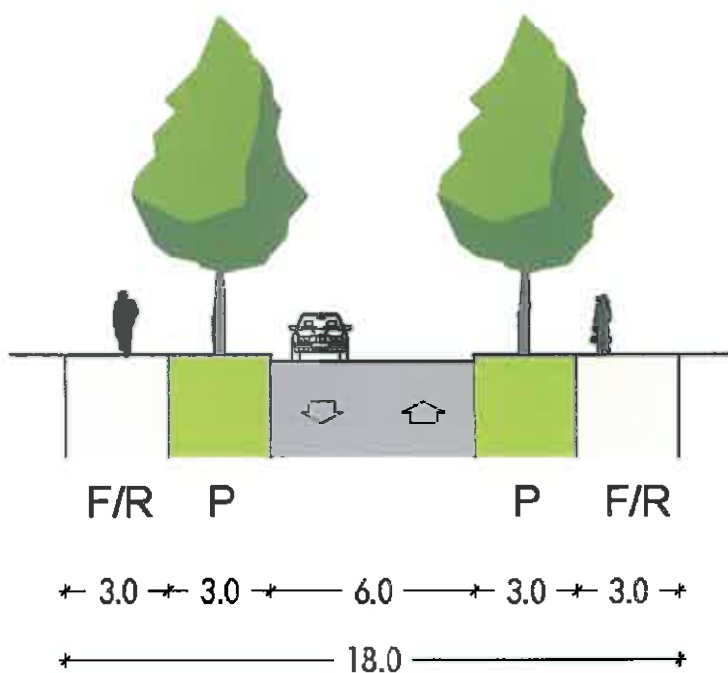
Die Planung verfolgt das Ziel, entlang des künftigen Ortsrandes eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit Freizeitfunktion sowie notwendigen Erschließungsfunktionen für die anliegend verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu schaffen. Gesäumt von Grünstrukturen schlägt die Planung die Errichtung eines Wirtschaftsweges vor, der sich sowohl für Freizeitaktivitäten als auch als Erschließungsweg eignet.

Im Bereich der „neuen Ortsmitte“ In der Fummer und dem Rathausumfeld wird vorgeschlagen, die öffentlichen Räume durch Begrünung, die Einbeziehung des an der Straße „Am Rathaus“ gelegenen Versickerungsbeckens sowie des Rathausvorbereiches aufzuwerten.

Die Planung schlägt vor, in diesem Bereich eine repräsentative Vorfläche zum Rathaus unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Räume zu schaffen.



Straßenquerschnitt Millener Weg



Straßenquerschnitt „In der Fumme“

4.6 NUTZUNGSSTRUKTURELLE ZIELE

Die bisher schwerpunktmäßige Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten hat zu einer Monostruktur geführt und lässt die Nutzung von Synergien ungenutzt.

Ziel der Planung ist es daher, eine gemischte Nutzung des Planbereiches zu erwirken, um gesellschaftliches Leben und Frequentierung auch über die Geschäftszeiten hinaus im Plangebiet zu gewährleisten.

Hierzu werden folgende Bausteine entwickelt:

- Errichtung eines Bürgerhauses im Plangebiet,
- Schaffung arrondierender gemischt genutzter Bauflächen im Kernbereich des Gebietes,
- Arrondierung der östlich und westlich gelegenen Bereiche durch die Ausweisung von Wohngebieten.

Mittelfristig wird somit eine Belebung des Bereiches erzeugt, die vor allem außerhalb der Geschäftszeiten zu Frequentierung und somit sozialer Kontrolle führt.

4.7 ERGÄNZENDE NUTZUNGEN / FREIZEITNUTZUNGEN

Als zentralem Versorgungsbereich kommen dem Planbereich über die allgemeinen Geschäftszeiten hinaus Aufgaben des öffentlichen Lebens zu. Neben einer gemischten baulichen Nutzung dient die Ausweisung und Organisation weiterer Nutzungen der Frequentierung, der sozialen Kontrolle und weitergehenden Verwurzelung des Bereichs im Bewusstsein der Bevölkerung als Verortung des zentralen gesellschaftlichen und kommerziellen Lebens.

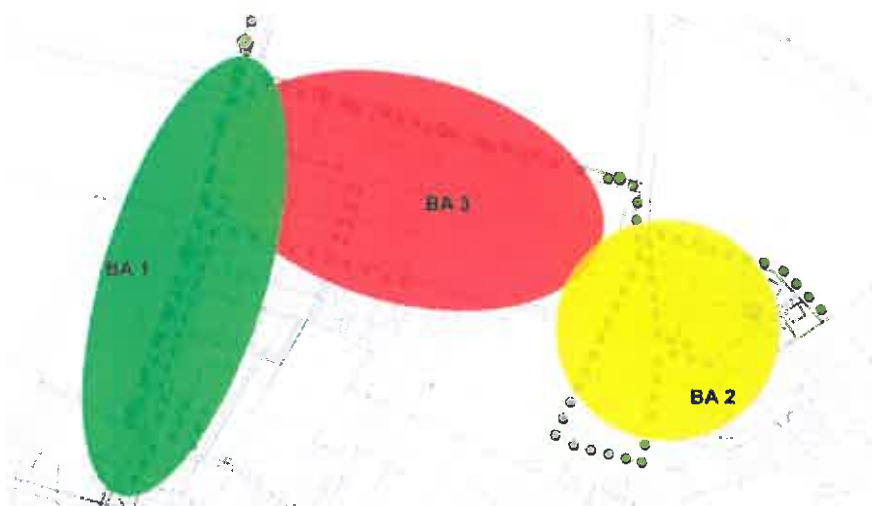
Über die geplante Errichtung eines Bürgerhauses im Planbereich hinaus schlägt die Rahmenplanung folgende Nutzungen vor:

- Einrichtung von Freizeitanlagen für Jugendliche, z. B. Scaterfläche auf Stellplatzanlagen außerhalb der Geschäftszeiten,
- Errichtung von Angeboten für Senioren, z. B. als Seniorencafe im geplanten Bürgerhaus,
- Organisation von Märkten außerhalb der Geschäftszeiten auf den Stellplatzanlagen oder der Rathausvorfläche,
- Organisation von Angeboten regionaler Erzeuger, z. B. als Stände auf dem überbreiten Seitenstreifen entlang der Straße „In der Fumme“ oder dauerhafte Errichtung einer „Markthalle“ für Anbieter regionaler Erzeugnisse. Hierzu könnte auch die Umnutzung des bestehenden Baustoffhandels dienen.

Die Rahmenplanung legt Wert auf die Initiierung und Förderung lokaler, inhabergeführter Angebote als Gegenpol zu den zumeist als Filialen geführten bundesweit operierenden Einzelhandelsangeboten, da hierdurch die Identifikation der Bevölkerung mit dem Standort gestärkt wird.



Städtebaulicher Gestaltungsplan



Baubabschnitte

4.8 STADTGESTALTERISCHE ZIELE

Die Region sowie der Planbereich sind traditionell durch eine Ziegel- und Klinkerarchitektur geprägt.

Als „historisches Erbe“ stellt diese einheitliche Materialität einen wesentlichen Charakterzug dar und sollte auch in Zukunft erhalten und Grundlage aller Um- und Neugestaltungen sein.

Insbesondere für den Bereich der gewerblichen Architektur erscheint die Konzentration auf wenige, regional typische Materialien und Fassadengestaltungen notwendig, führt doch das Cooperate Design vieler Firmen und Handelsketten zunehmend zu einer undifferenzierten, dem jeweiligen Ort nicht angemessenen und als aufoktroziert empfundenen Architektur.

Dem ländlichen Charakter entsprechend sollte auch künftig die Silhouette der Ortschaft von Bäumen und Kirchtürmen überragt bleiben. Zum Erreichen dieses Zieles ist es erforderlich, das bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von ca. 15 Metern nicht überschreiten.

Der Ausgestaltung der öffentlichen Räume im künftigen Ortszentrum wird besonderer Stellenwert beigemessen.

5 GRUNDKONZEPT

Als Zusammenfassung der in den einzelnen Themenkarten formulierten Ziele zeigt das Grundkonzept eine mögliche städtebauliche Konzeption als grundsätzlichen, stadträumlich organisierten Lösungsansatz auf.

Hierbei wird deutlich, dass der geplante arrondierende Gemeindebereich den Gesamtort nach Norden hin mittels Ortsrandeingrünung abschließt und einen Abstand zur vorhandenen K 1 einhält.

6 BAUABSCHNITTE

Die Realisierung der Ortsarrondierung von Tüdden erfolgt in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten.

Bauabschnitt 1 umfasst den Ausbau des Wirtschaftsweges zur Entlastung der Ortsdurchfahrt sowie zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Planbereiches. Zugleich werden hiermit die Grundstücke beidseitig des neuen Straßenzuges erschlossen und können einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Bestandteil von Bauabschnitt 1 ist ebenfalls die Herstellung einer neuen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen „Sittarder Straße“ und dem Straßenzug „In der Fummer“.

Bauabschnitt 2 umfasst die Herstellung einer neuen Ortsmitte im Bereich des bestehenden Rathauses einschließlich der Erschließung und Errichtung des nordöstlich angrenzenden Wohnquartiers.

Bauabschnitt 3 und in der Folgezeit werden die Siedlungsbereiche entlang der Straße „In der Fummer“ baulich ergänzt bzw. vervollständigt. Das im mittleren Planbereich entwickelte gemischt genutzte Quartier vervollständigt die Nutzungsmischung des Ortsbereiches und stellt den abschließenden Baustein für einen durchgehenden Ortsrandweg her.

7

ZUSAMMENFASSUNG

Das stete Wachstum des Ortsbereiches Tüddern sowie der Bedarf nach einer Neustrukturierung der örtlichen Versorgungseinrichtungen macht eine Neuorganisation des städtebaulichen Gefüges erforderlich.

Hierbei findet eine Verschiebung des gemeindlichen Lebens in nördlicher Richtung statt. Spiegel dieser Verschiebung sind der Standort des Rathauses sowie die Planung eines Bürgerhauses im Erweiterungsgebiet.

Zur Vervollständigung dieses städtebaulichen Wachstumsprozesses werden ergänzende Wohn- und gemischte Nutzungen entwickelt und verortet.

Die Weiterentwicklung der öffentlichen Räume mit aufgewertetem Rathausumfeld und attraktiveren Straßenräumen betont den Stellenwert des neuen Ortsbereiches.

Dem gestiegenen verkehrlichen Austausch zwischen Altort und Ergänzungslage wird durch die Neuanlage einer Straßenverbindung mit großzügig bemessenen Seitenbereichen sowie der Neuanlage eines Fuß- und Radweges entsprochen.

Ein neu entwickelter Ortsrandweg stellt die Grundlage eines Naherholungsangebotes sowie die Keimzelle eines künftigen Freizeitwegesystems dar.