



# ORTSKERN BIRK

Eckpunkte für die  
städtebauliche Entwicklung

# KONTAKT



## Verfasser

MUST Städtebau GmbH  
Maybachstraße 109  
50670 Köln

T +49 (0)221 - 1699 2929  
mail@must.eu  
www.must.eu

## Bearbeitung

Robert Broesi  
Julien Bitar  
Magdalena Nickel

## Datum

18. 12. 2023

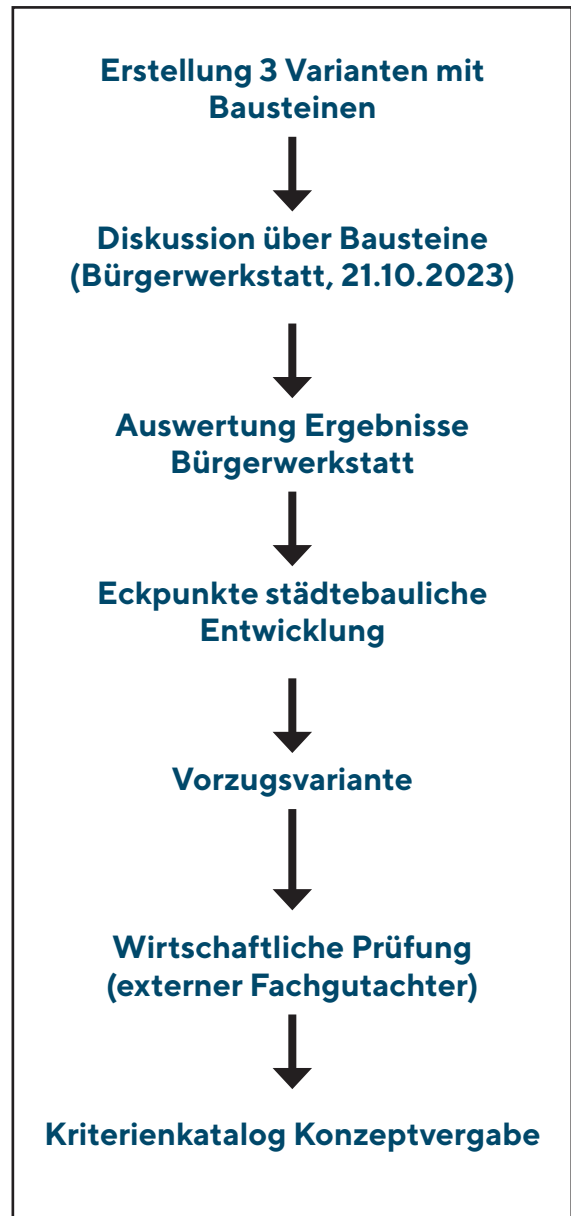
# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2. Eckpunkte Freiraum</b>	<b>8</b>
<b>3. Eckpunkte Nutzungen</b>	<b>10</b>
<b>4. Eckpunkte Bautypologie</b>	<b>16</b>
<b>5. Eckpunkte Erschließung und Mobilität</b>	<b>18</b>

# 1. EINLEITUNG

Dieses Dokument enthält den Vorschlag für die Eckpunkte, die als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns Birks dienen sollen. Dabei wird ein Unterschied gemacht zwischen dem **Kernbereich für die Konzeptvergabe** (das ehemalige Schulgelände und die Fläche der Feuerwehr) und dem **größeren Betrachtungsraum** an den Kernbereich angrenzend (Birker Straße inklusive Kirchplatzes, Parkplatzes, Bürgerzentrums, Einkaufszentrums und südlicher Fläche des Friedhofs). Der Vorschlag für die Eckpunkte basiert auf der Auswertung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt am 21. Oktober 2023 und der Online-Beteiligung.

Bevor die Eckpunkte in einen Kriterienkatalog für die Konzeptvergabe einfließen, ist es wichtig die Wirtschaftlichkeit der Eckpunkte zu prüfen: sind die formulierten Eckpunkte einem Investor zumutbar? Wenn das nicht der Fall ist, ist die Chance groß, dass keine Investoren an der Konzeptvergabe teilnehmen. Daher soll nach Feststellung der Eckpunkte durch den Sonderausschuss Birk ein städtebaulicher Entwurf erstellt werden: die sogenannte Vorzugsvariante. Dieser städtebauliche Entwurf hat als einzigen Zweck die Wirtschaftlichkeit der formulierten Eckpunkte durch einen externen, objektiven Gutachter prüfen zu lassen. Der Vorschlag ist, diese Prüfung durch NRW.Urban durchführen zu lassen. Das Ergebnis der wirtschaftlichen Prüfung kann dazu führen, dass die Eckpunkte angepasst werden müssen. Der städtebauliche Entwurf (Vorzugsvariante) kann als Grundlage für ein eventuelles verkehrlichen Gutachten dienen.



Ablaufschema



Kernbereich und größerer Betrachtungsraum

# Allgemein

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung ist es, einen lebendigen Ortskern zu schaffen und gleichzeitig den dörflichen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um diese beiden Ziele zu erreichen, spielen insbesondere die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume, die Nutzungen und die Gebäudetypologie sowie die bauliche Dichte eine wichtige Rolle. Außerdem werden die Erschließungsstruktur und die Mobilität einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Qualität des Ortskerns haben. Die Eckpunkte sind anhand dieser vier Themen gegliedert.

Die Ziele betreffen den gesamten Ortskern. Der Bereich für die städtebauliche Konzeptvergabe (der „Kernbereich“) bildet nur einen Teil des gesamten Ortskerns. Es ist daher wichtig die Nutzungen, die Freiraumgestaltung, die Bautypologie und die Erschließung im Kernbereich immer in Zusammenhang mit der direkten Umgebung zu sehen. Für nicht-Wohnnutzungen wie kleines Gewerbe kann in der Konzeptvergabe festgelegt werden, dass dies an spezifischen Standorten durch die Gestaltung der Gebäude im Erdgeschoss (Deckenhöhe) ermöglicht werden soll. Wenn die Nachfrage fehlt, sollten diese Räumlichkeiten als Wohnfläche genutzt werden können.



Zufahrt Bürgerzentrum



Altes Schulgebäude an der Birker Straße



Blick ehemalige Feuerwache und ehemalige Schule

## 2. ECKPUNKTE FREIRAUM

Um die Aufenthaltsqualität und die Nutzung als Ort der Begegnung für Jung und Alt im Ortskern zu steigern, schlagen wir vor, **zwei Plätze mit unterschiedlichen Charakteren und Qualitäten** neu zu gestalten: Den Platz an der Alten Schule (verbunden mit dem Kirchplatz), und der Bürgerhausplatz (der Platz am Bürgerzentrum).

Neben der Neugestaltung des öffentlichen Raums soll die Qualität dieser beiden Räume auch durch die Anordnung von nicht-Wohnnutzungen gesteigert werden. Diese zwei Plätze sollen durch einen Grünzug verbunden werden. Der Grünzug bildet gleichzeitig eine Sichtachse vom Bürgerhausplatz auf die Kirche.

- Der **Platz An der Alten Schule** soll mit dem Kirchplatz als ein neuer öffentlicher Raum gestaltet werden. Der Höhenunterschied kann durch eine Sitztreppe überbrückt werden. Der Charakter des Platzes soll von einer hohen Aufenthaltsqualität geprägt werden und als **zentraler Begegnungsraum für junge und ältere Birker\*innen** funktionieren können. Die Bedeutung als sozialer Treffpunkt soll durch nicht-Wohnnutzungen wie zum Beispiel ein Café und/oder Kulturtreffpunkt in der Alten Schule unterstützt werden (siehe: Nutzungen). Der Platz soll durch Spielgeräte unterstützt werden.
- Der **Bürgerhausplatz** soll als **zentraler multifunktionaler Raum** im Ortskern neugestaltet werden. Rund um den Bürgerhausplatz soll im Erdgeschoss der neuen Gebäude die Möglichkeit für nicht-Wohnnutzungen wie kleines Gewerbe oder Büroräume etc. geschaffen werden. Falls es hierfür kein Bedarf gibt, sollen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss als Wohnraum genutzt werden können. Der Platz soll Raum bieten für die Tiefgaragenzufahrt(en) und Wasserretention (siehe unten).
- Die **Kirmes** soll nach wie vor auf dem Bürgerhausplatz und dem Parkplatz stattfinden können;
- Vom Bürgerhausplatz soll ein **Gehweg** entlang des Friedhofs zum Hasenberg führen;
- Zwischen Bürgerhausplatz und Im Dellchen soll entlang des Bürgerhauses eine Treppe führen, um einen **sicheren Gehweg für die Schüler\*innen** zur Turnhalle zu gewährleisten;
- Ein **Grünzug** mitten im Plangebiet soll den Bürgerhausplatz und den Platz An der Alten Schule miteinander verbinden. Der Grünzug bildet eine Sichtachse auf die Kirche;
- Die **Bäume im Bestand** sollen wo möglich erhalten bleiben und in die neue Planung integriert werden. Das gilt insbesondere für die zwei alten Weiden vor dem heutigen Schulgebäude sowie die Bäume entlang der Birker Straße;
- Die öffentlichen Räume sollen dem **Konzept „Schwammstadt“** angelehnt werden. Insgesamt ist das Rückhaltevolumen aus dem Überflutungsnachweis zu gewährleisten. Als Lösungsansatz wird vorgeschlagen das anfallende Regenwasser der Neubauten in den neuen Grünzug zu leiten und hier temporär zu speichern. Dieses Wasser könnte über ein Kaskadensystem („Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf“) in einen Retentionsraum unter dem Bürgerhausplatz geleitet werden;
- Der **heutigen Blick** von der Birker Straße **auf die Alte Schule** soll erhalten bleiben;
- Bei der Entwicklung der Ortsmitte soll die **Barrierefreiheit** garantiert werden.





# 3. ECKPUNKTE NUTZUNGEN

Ein lebendiger, attraktiver Ortskern entsteht durch eine Nutzungsmischung. Das bedeutet einen Mix aus dem dringend benötigten Wohnraum, insbesondere kleinere Wohneinheiten, sowie Raum für zum Beispiel ein Café, ein Restaurant, eine Apotheke, Praxen und ein Nahversorger.

Birk ist aktuell geprägt von einer Vielfalt an nicht-Wohnnutzungen und profitiert von dieser. Bei der weiteren Entwicklung des Ortskerns gilt es dies zu schützen und zu stärken. Außerdem soll vermieden werden, dass die Entwicklung des ehemaligen Schulgeländes zu Leerstand an anderen Standorten führt. Daher soll sich das Thema Nutzungen und Nutzungsmischung nicht nur auf die Fläche für die Konzeptvergabe beziehen, sondern den größeren Betrachtungsraum ins Auge fassen.

Die nicht-Wohnnutzungen sollen sich in zwei Bereichen konzentrieren: rund um den neuen Bürgerhausplatz (inklusive Parkplatz) und beim neuen Platz An der Alten Schule / Kirchplatz.

Am **Platz An der Alten Schule / Kirchplatz** werden folgenden nicht-Wohnnutzungen vorgeschlagen:

*Neue Nutzungen:*

- Alte Schule: ein Café mit Außengastronomie und/oder Kulturtreffpunkt (Musikschule, Bibliothek, Theater) und / oder Seminarräume;

*Nutzungen im Bestand:*

- Gasthof Fielenbach
- Restaurant Fischer
- Kirche

Am **Bürgerhausplatz** werden folgenden nicht-Wohnnutzungen vorgeschlagen:

*Neue Nutzungen:*

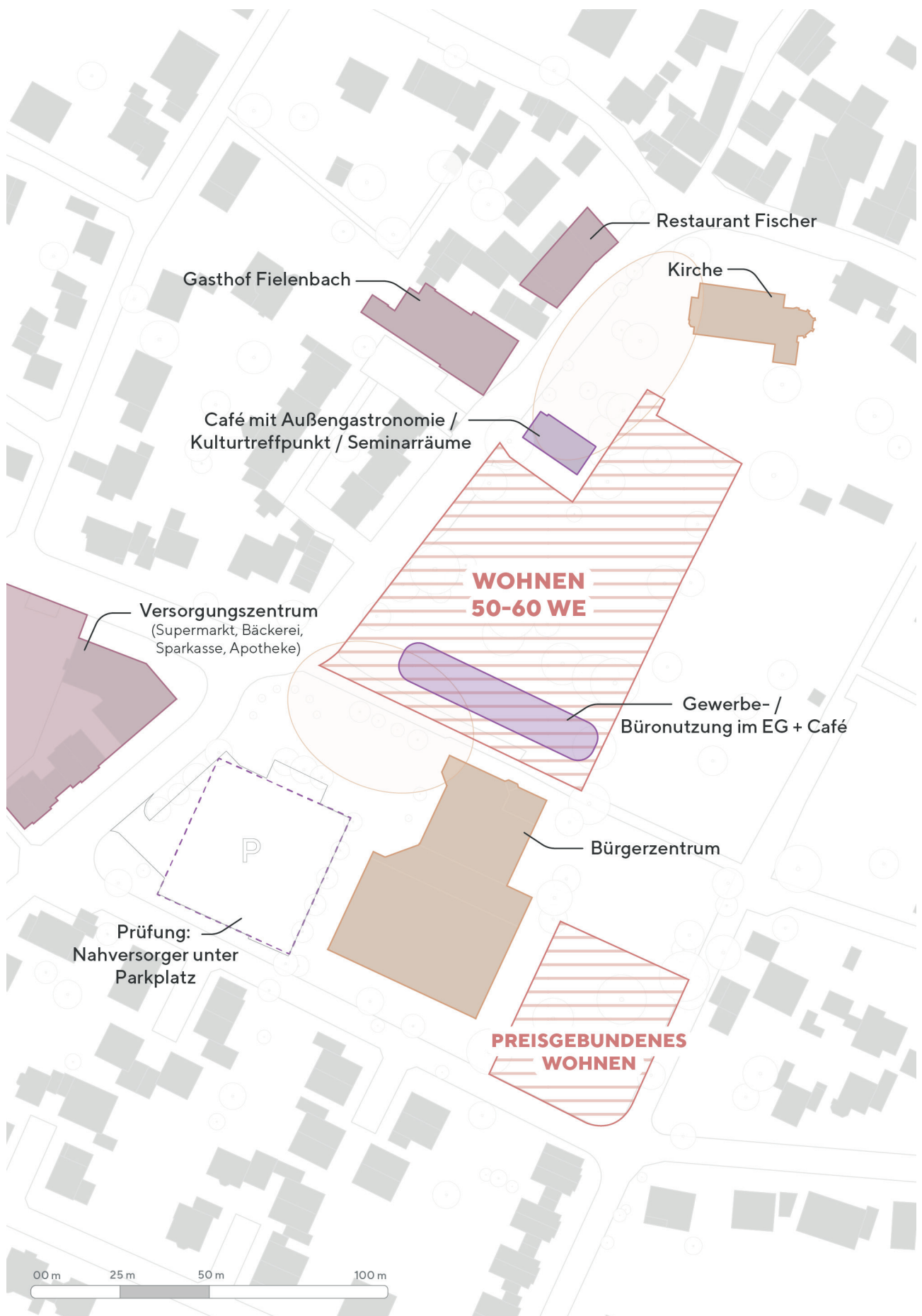
- Möglichkeit für kleines Gewerbe oder Büros im Erdgeschoss der neuen Gebäude auf dem

Gelände der Konzeptvergabe;

- Möglichkeit für ein Café: genauer Standort abhängig von Standort des Nahversorgers;
- Zu prüfen: Nahversorger unter dem heutigen Parkplatz des Bürgerhauses (siehe Erläuterung unter „Nahversorger“)

*Nutzungen im Bestand:*

- Bürgerhaus (Mischnutzung Kleiner Saal)
- Kirmes



Eckpunkte Nutzungen

# Nahversorger

In der Bürgerbeteiligung gab es zum Thema (Einzel-) Handel unterschiedlichen Meinungen. Einige wünschen sich einen neuen Nahversorger, ggf. auch die Verlagerung des jetzigen Nahversorgers, um zukünftige Bedarfe durch eine wachsende Bevölkerung zu decken. Andere Teilnehmende sind der Meinung, dass der jetzige Nahversorger

völlig ausreichend ist und es nicht zu einem neuen Supermarkt oder einer Verlagerung kommen sollte. Hier werden Bedenken geäußert wie das erhöhte Verkehrsaufkommen und ein Flächenbedarf, der zu Lasten des dringend benötigten Wohnraums für Senioren und Familien geht.

Aus Sicht von MUST sind beim Thema Nahversorger folgenden Aspekte zu betrachten:

- Ein Nahversorger liefert einen wichtigen Beitrag an einen lebenswerten Ortskern!
- Ein Nahversorger am Bürgerhausplatz wird die Bedeutung dieses Raums als zentraler multi-funktionaler Raum im Ortskern stärken!

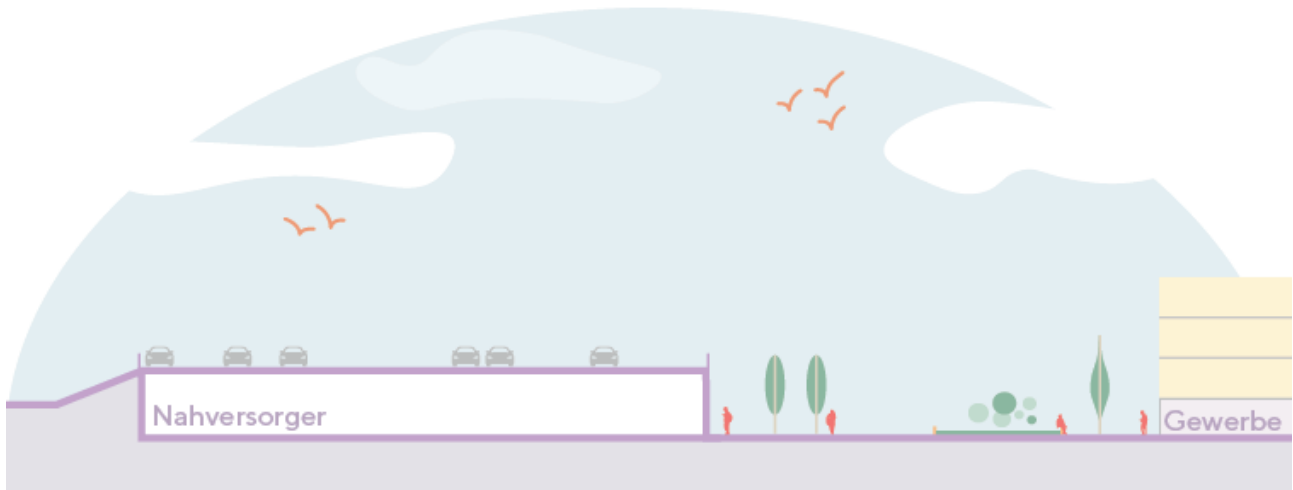
Aber...

- Für die Konzeptvergabe des Geländes der (ehemalige) Schule und Feuerwehr würde nach unserer Einschätzung die Vorgabe, Raum für einen Nahversorger zu schaffen, ein erhebliches Risiko bewirken, und zwar aus drei Gründe:

**1. Konkurrenz mit heutigen Nahversorger:** Die Vorgabe Raum für einen Nahversorger zu schaffen, kann dazu führen, dass sich nicht ausreichend Investoren für den Wettbewerb melden. Für die Konzeptvergabe reicht es nicht, wenn nur ein Investor sich meldet. Im Moment gibt es schon ein Edeka in Birk. Für zwei Nahversorgern gibt es sicherlich keinen Bedarf. Das bedeutet: ein Investor, der nicht den heutigen Betreiber des Nahversorgers als Partner in seinem Konsortium für den Wettbewerb hat, geht ein erhebliches Risiko ein, ob er den Raum für einen neuen Nahversorger überhaupt vermarkten kann.

**2. Steigerung der Investitionskosten:** Der Raum für einen neuen Nahversorger beträgt ungefähr 1.800 M<sup>2</sup>. Wenn dieser Raum im Hang des Schulgeländes untergebracht wird, müssen sehr große Erdmassen abgeführt werden. Das wird die Kosten für die Entwicklung des Geländes erhöhen.

**3. Weniger Raum für Stellplätze:** das Eckpunktepapier sieht vor, dass Stellplätze für Autos, Carsharing und (elektrische) Fahrräder in eine Tiefgarage unter die Neubauten untergebracht werden. Ausgehend von 50-60 Wohneinheiten ist der Raumbedarf für diese Stellplätze ungefähr 3.000 M<sup>2</sup>. Das ist nicht mit dem Raumbedarf eines neuen Nahversorger im Hang des Geländes zu kombinieren. Das würde bedeuten das oberirdisch Raum für Stellplätze geschaffen wird. Stellplätzen im öffentlichen Raum werden zu Kosten von Raum für Grün und Begegnung gehen. Stellplätze in ein Parkhaus wir zu einer dichteren Bebauung führen.



Systemschnitt Nahversorger und Bürgerplatz

Angesichts der oben aufgeführten Aspekte (siehe Textbox „Nahversorger“) schlagen wir Folgendes vor:

- Es wird kein Raum für einen neuen Nahversorger im Hang des Schulgeländes vorgesehen;
- Mit einem Investor wird geprüft, ob ein großer Nahversorger in einem Neubau unter dem heutigen Parkplatz des Bürgerhauses untergebracht werden kann. Das würde die neue Funktion des Bürgerhausplatzes als zentralen, multifunktionalen Raum stärken und außerdem könnte der heutige Parkplatz noch optimaler benutzt werden (Stichwort: multifunktionale Nutzung). Außerdem könnte auch hier der Höhenunterschied des Geländes (Hanglage) benutzt werden, allerdings mit viel weniger Aufwand als beim Schulgelände.
- Parallel kann geprüft werden, ob der Edeka am heutigen Standort erneuert und erweitert werden kann.

# Wohnen

Im Plangebiet für die Konzeptvergabe sollen Wohnungen für unterschiedlichen Zielgruppen realisiert werden. Wichtig sind eine soziale Durchmischung und Vielfalt der Generationen.

Die Eckpunkte für das **Gelände der ehemalige Schule / Feuerwehr** sind:

- 50 – 60 Wohneinheiten;
- Insbesondere sollen kleinere Wohnungen für Starter auf dem Wohnungsmarkt sowie ältere Personen realisiert werden;
- Es sollen Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen angeboten werden;
- In der zweiten Gebäudereihe von der Birker Straße aus gesehen sollen unter anderem seniorengerechte Wohnungen ggf. mit Pflege- und Betreuungsangeboten vorgesehen werden.

Die Eckpunkte für das **Gelände der Friedhofserweiterungsfläche** sind:

- Zwei Baukörper mit preisgebundenen Wohnungen
- 15-20 Wohneinheiten
- Mix der Wohnungsgrößen sowohl für Familien als auch Alleinstehende z.B. Senioren

**Allgemein:**

- 70-75% des Wohnungsbaus soll im hochwertigen Segment und 25-30% im kostengünstigen Segment realisiert werden.



Blick von der Alte Schule auf die Birker Straße



Blick Parkplatz Bürgerzentrum

# 4. ECKPUNKTE BAUTYPOLOGIE

Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Schulgeländes ist, dass der dörfliche Charakter nicht gestört wird. Es soll eine aufgelockerte, maßvolle und harmonische Bebauung realisiert werden. Hierbei sollen sich die neu entstehenden Baukörper in Größe und Anzahl harmonisch in das bisherige Erscheinungsbild unseres Dorfes einfügen. Das führt zu folgenden Eckpunkten für die Bautypologie:

## **Allgemein**

- Die Gebäudeausrichtung orientiert sich an der Topografie, quer zur Hanglage;
- Aufgelockerte Bebauung, sowohl entlang der Birker Straße, sowie entlang des Friedhofs;
- Die Wohneinheiten sollten klimaneutral geplant und erstellt werden;
- Birker\*Innen sollen bei der Wohnraumvergabe bevorzugt werden.

## **Bebauung entlang der Birker Straße**

- Geschossigkeit: 2 Geschosse mit Satteldach oder gekapptem Walmdach;
- PV-Anlagen: Möglichkeit schaffen, diese auf dem Dach zu realisieren;
- Architektursprache: Die individuellen Baukörper sollen in der Architektur erkennbar sein, damit ein vielfältiges, aber trotzdem harmonisches Bild entsteht;
- Erhalt der Bestandsbäume.

## **Bebauung entlang des Bürgerhausplatzes**

- Geschossigkeit: 3 Geschosse mit Flachdach;
- Die Bebauung kann als Lärmschutz zur angrenzenden Wohnbebauung dienen.

## **Bebauung entlang des Friedhofs**

- Geschossigkeit: 3 Geschosse mit Flachdach;
- Das Gebäude, das direkt an die Kirche grenzt soll als 2-geschossiges Gebäude mit Fmit Satteldach oder gekapptem Walmdach;

- Die Dächer sollen als Retentionsdächer mit PV-Anlagen realisiert werden;
- Architektursprache: Die individuellen Baukörper sollen in der Architektur erkennbar sein, damit ein vielfältiges, aber trotzdem harmonisches Bild entsteht.

## **Bebauung Friedhofserweiterungsfläche**

- Geschossigkeit: 3 Geschosse mit Flachdach;
- Zwei Baukörper.





# 5. ECKPUNKTE ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Die städtebauliche Entwicklung des Dorfkerns soll gleichzeitig einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität liefern. Für dieses Thema gelten folgenden Eckpunkte:

- Die Stellplätze für die neuen Bewohner\*innen, Besucher\*innen und nicht-Wohnnutzungen befinden sich in einer Tiefgarage;
- In der Tiefgarage sind auch Stellplätze für Carsharing Angebote und Fahrräder / Pedelecs untergebracht;
- Erhalt des heutigen Parkplatzes am Bürgerzentrum; eventuell Ersatz in Kombination mit einem Neubau für einen Nahversorger;
- Verlegung der Bushaltestelle zum ehemaligen Standort.
- Wichtige fußläufigen Wegeverbindungen sind:
  - Ein Weg von West nach Ost über den Friedhof;
  - Der Schulweg zur Turnhalle entlang des Bürgerzentrums;
  - Eine neue Verbindung zwischen Bürgerzentrum und Kirche.

