

Erläuterung zur Entwicklungskonzeption

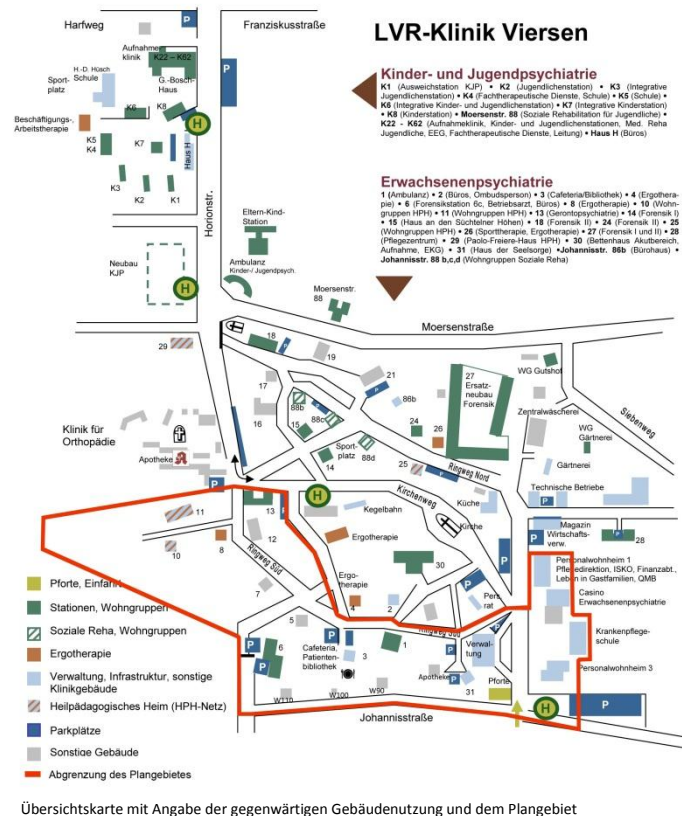
Seit gut 110 Jahre prägt die ehemalige „Heil- und Pflegeanstalt Johannisthal“ den nördlichen Siedlungsrand des Viersener Ortsteils Süchteln. Der heutige Fortbestand der LVR Klinik als moderne Klinikeinrichtung setzt zwingend städtebauliche und bauliche Anpassungen voraus, um heutigen therapeutischen Maßstäben und wirtschaftlichen Notwendigkeiten zu genügen.

Im September 2010 legten der Landschaftsverband Rheinland und der Klinikvorstand eine entsprechende Zielplanung vor, die sich mit der Entwicklung des Leistungsangebotes und in der Folge mit der Gebäude- und Liegenschaftsplanung befasste. Es wurde eine Nutzungskonzeption für den Liegenschaftsbestand erarbeitet, der den zukünftigen Bedarfen der LVR-Klinik entspricht. Vorbehaltlich einer vertiefenden Planung geht diese Nutzungskonzeption



davon aus, das Kerngelände auf der Grundlage einer optimierten Gebäude- und Flächenkonzeption zu arrondieren sowie nicht mehr benötigte Geländeteile und Immobilien zu

veräußern. Im Ergebnis wurde ein Areal im südlichen Klinikbereich abgegrenzt, welches neben weiterhin mittel- langfristigen vorgesehenen Kliniknutzungen in einigen Einzelgebäuden den Schwerpunktbereich für eine Veräußerung von Klinikflächen vorsieht. Das abgegrenzte Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,5 ha. Hiervon ist heute nur eine geringe Grundstücksfläche bebaut. Der Waldanteil im Plangebiet beträgt ca. 30%. Zudem enthält das Areal größere parkähnliche Grünflächen und einen umfassenden Gehölzbestand mit teilweise sehr alten und großkronigen Baumarten. Das Plangebiet



ist Teil des Gesamtdenkmals „Landesklinik Johannisthal“, welche große Teile des Gebäudebestandes und die Grünanlagen umfasst.



Zum derzeitigen Stand wurden hierfür zwei Verkaufsareale im südlichen Teil des Klinikgeländes identifiziert. Dies betrifft

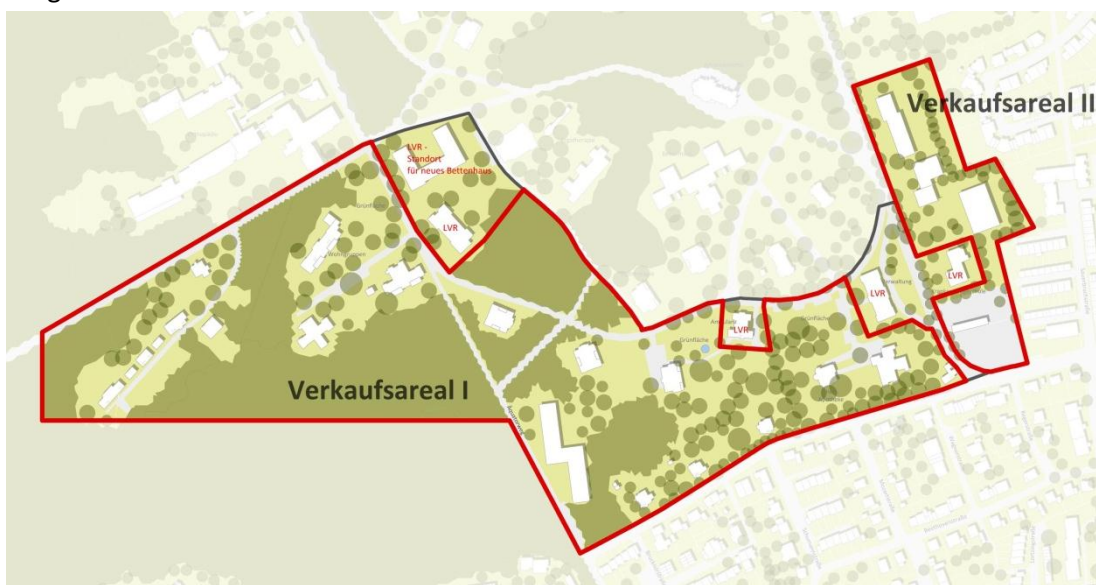
Verkaufsareal I

- ein großes Grundstücksareal nördlich der Johannisstraße bis zur inneren Ringstraße, welches überwiegend durch Pavillonbauten aus der Entstehungszeit geprägt ist, die teilweise bereits Leerstand aufweisen.

- die Wohnsiedlung „Am Sträßchen“ im Westen des Klinikgeländes

Verkaufsareal II

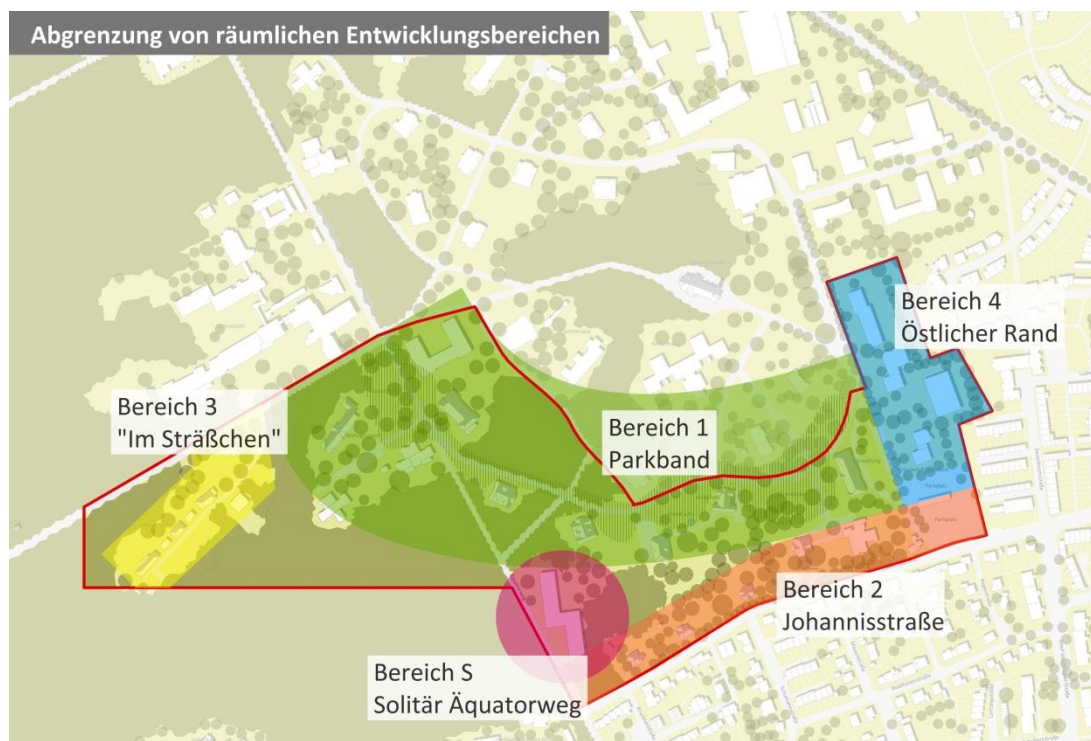
- ein Grundstückareal östlich der Eingangspforte, das mittel- bis langfristig verfügbar sein wird und geprägt ist durch Wohnheime und eine Krankenpflegeschule sowie Nebeneinrichtungen aus den 1960er und 1970er Jahren.



Im September 2011 haben Vertreter der Stadt Viersen, des Landschaftsverbands Rheinland, der Klinik sowie externe Stadtplaner und Immobilienwirtschaftler in einer Perspektivenwerkstatt mögliche Entwicklungsszenarien für die Veräußerungsflächen diskutiert. Dabei wurde deutlich, dass deren Vermarktung die besondere Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Ziele sowie denkmal- und landschaftspflegerischer Belange voraussetzt.

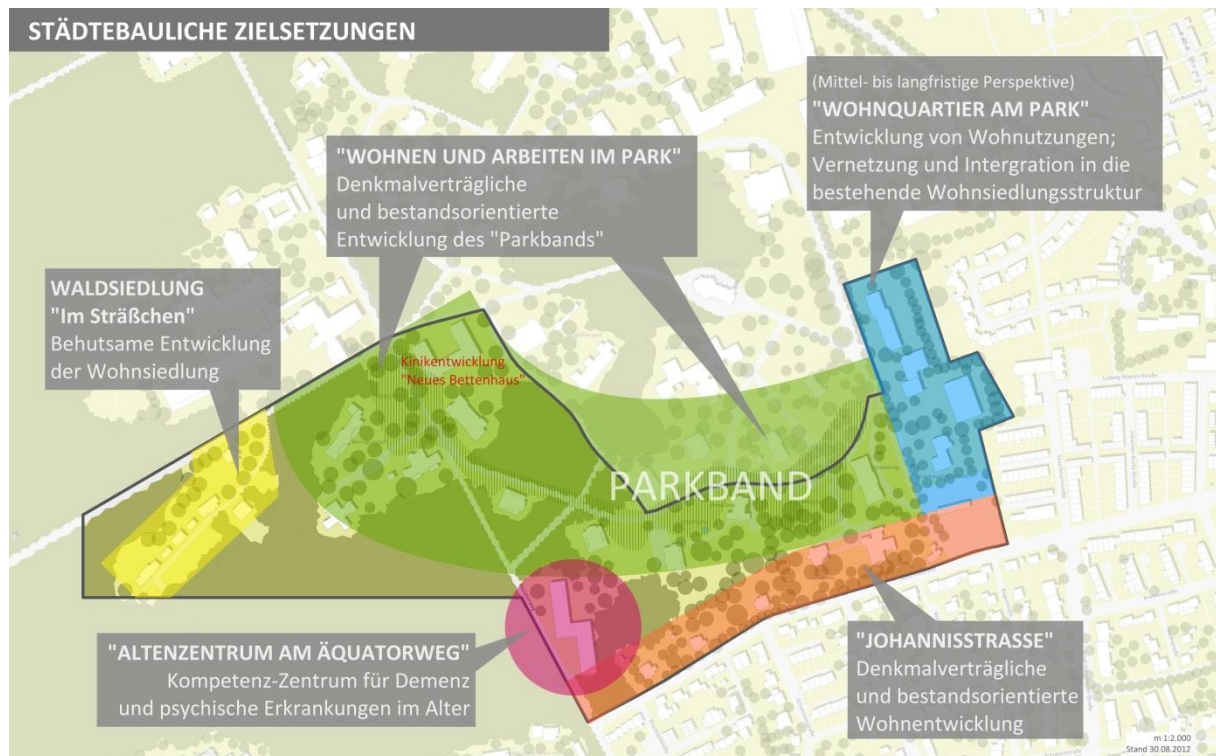
Zielkonzeption

Die vorliegende Zielkonzeption zeigt hierbei erste Lösungsansätze auf. Sie schlägt in diesem Spannungsfeld unterschiedlicher Ziele und Interessen eine Entwicklung des Planungsareals vor, welche die besonderen Charaktere der einzelnen Bereiche herausarbeitet und weiterentwickelt.



Dabei wurden vier typische Bereiche lokalisiert, deren unterschiedliche Grundcharaktere eine Gebietsgliederung mit differenzierter Zielsetzung ermöglicht. Ergänzend wurde zudem die Projektierung eines Altenzentrum mit Schwerpunkt Demenz und psychische Erkrankungen auf einem bebauten Grundstück (Haus 6) am Äquatorweg als Bereich S (Solitär Äquatorweg) hinzugefügt. Aufgrund des festgestellten umfangreichen Bestands an wertvollen Einzelbäumen wird die Anlage eines Baumkatasters für das Klinikgelände empfohlen.

Auf Grundlage der Bereichsgliederung und den mittel- bis langfristigen Überlegungen des LVR Klinikums für die Nutzungen einzelner Gebäude sowie der Einbeziehung projektierte Bau- und Entwicklungsvorhaben (z.B. Neubau eines Bettenhauses für Patienten) wurden zunächst Zielsetzungen für die Einzelbereiche im Plangebiet formuliert, welche die besondere Eignung und Entwicklungschancen herausstellen. Diese sind in der nachfolgenden Planskizze festgehalten.



Bereich 1 > Wohnen und Arbeiten im Park

Die offenen parkähnlichen Freiraumqualitäten im Inneren des Klinikgeländes entfalten ihre besondere Atmosphäre in dem Zusammenspiel freistehender alter Klinikgebäude, dem großkronigen hochwertigen Gehölzbestand und dem spannungsvollen Wechsel der offenen und sich verengenden Grünflächen im Bereich des „Parkbandes“. Die großen Qualitäten hinter diesem räumlichen Grundprinzip werden erkannt und sollen weiterhin unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange fortgeführt werden. Das Entree zu diesem „Parkband“ stellt das Verwaltungsgebäude im Osten dar, den Endpunkt setzt das Eingangsportal der Orthopädie im Westen des Klinikgeländes. Neben den von der Klinik weiterhin genutzten Gebäuden gliedern sich die avisierten Gebäudenutzungen wie folgt in diesem Bereich:

- Der östliche Bereich des „Parkbandes“ soll zukünftig überwiegend zur Wohnnutzung entwickelt werden. Im westlichen Bereich könnten dagegen weiterhin schwerpunktmäßig Kliniknutzungen, aber auch kliniknahe Dienstleistungen untergebracht werden. Im eingeschossigen Eckgebäude (Nr. 8) könnte beispielsweise zukünftig eine gastronomische Tagesnutzung (Café) aufnehmen, deren Tragfähigkeit durch die naheliegende Orthopädieklinik und dem neuen Standort des Bettenhauses (in Verbindung mit Haus Nr. 12) gestützt werden könnte.

Bereich 2 > Johannisstraße

Die Johannisstraße stellt sich gegenwärtig als kleinteilig strukturierte, aber hochwertige Wohnadresse dar. Durch die vorhandene Erschließungssituation könnte diese Adresse auf der Nordseite der Straße ohne besondere vorherige Maßnahmen weiterentwickelt werden. Das Konzept sieht hier denkmalverträgliche und bestandsorientierte Wohnentwicklung vor.

Als Gestaltbild sollen die vorhandenen Kleinwillen (W90, W100, W110) und die ehem. Apotheke entlang der Nordseite der Johannisstraße weiterhin eine bauliche Dominanz ausstrahlen. Die ehemalige Apotheke sollte aufgrund ihrer Größe und der besonderen Architekturqualität als Solitär mit ausreichend großem Freiraum entwickelt werden.

Im Eingangsbereich des heutigen Klinikums könnte mit neuen Gebäudetypologien eine deutliche Aufwertung des städtebaulichen Entrees erzielt werden. Insbesondere der heutige Parkplatz bietet hierbei ausreichend Fläche für besondere Wohnangebote, welche die Servicedienstleistungen der Klinik wie Betreuung, Verpflegung oder Reinigungsangebote synergisch mitnutzen könnte. In diesem Zusammenhang könnte auch das kleine Pfortnerhäuschen erhalten werden und zukünftig als privater Gemeinschaftsraum, als kleines Café oder Kiosk genutzt werden.

Bereich 3 > Waldsiedlung „Im Sträßchen“

Die bestehende Waldsiedlung „Im Sträßchen“ könnte durch kleinteilige Ergänzungen mit reinen Wohnnutzungen behutsam ergänzt und gestärkt werden. Am Ende der Sackgasse wäre dann eine Wendemöglichkeit anzulegen.

Bereich 4 > Wohnquartier am Park

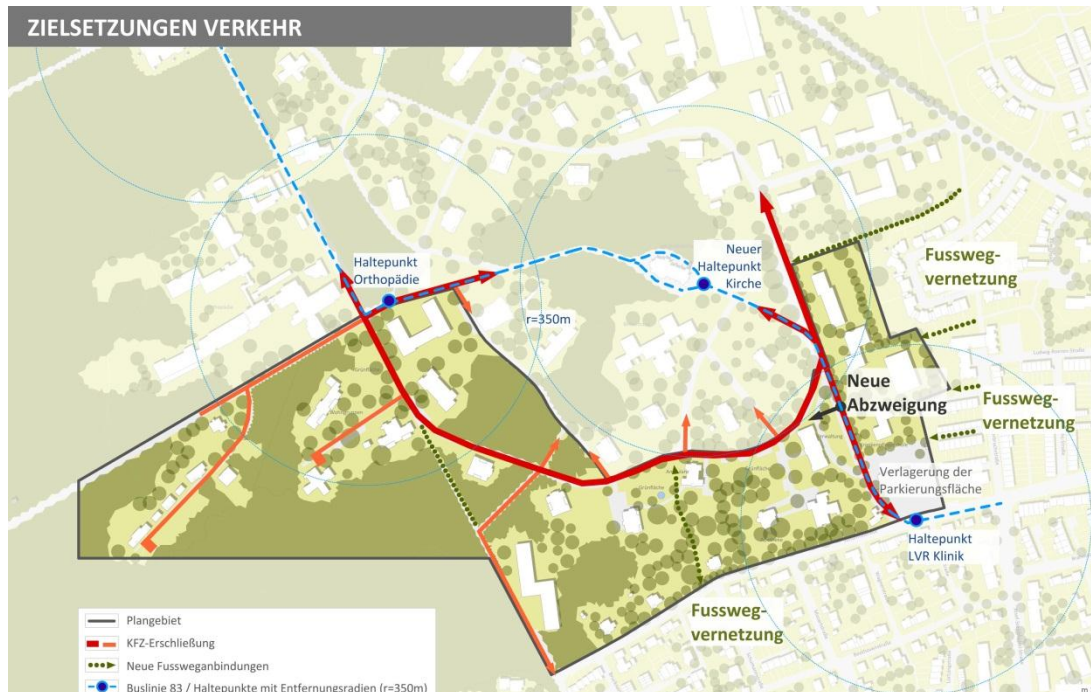
Das östlich der Klinikverwaltung beginnende Verkaufsareal II, welches mittel- bis langfristig entwickelt werden könnte, eignet sich als Baustein zur besseren Verzahnung und Integration des zu überplanenden Klinikbereiches in den Ortsteil Süchteln in besonderem Maße. Aufgrund der guten Erschließungssituation aber auch wegen der Grundstückstiefen könnte hier ein Wohnquartier mit Geschosswohnungen und moderater Dichte entwickelt werden. Wichtig ist die Schaffung von neuen Fußwegverbindungen zwischen dem Wohnbestand im Osten und dem Klinikgelände. Diese sorgen für den Anschluss und die Verzahnung des Klinikgeländes mit dem östlichen Wohnquartier (Sauerbruchstraße, Gustav-Flügge-Straße, Siebenweg).

Bereich 5 > Sonderbaustein: Altenzentrum am Äquatorweg

Entsprechend dem Konzeptvorschlag der Kaufinteressenten für die Gebäudeeinheiten Nr. 6 am Äquatorweg könnte die Entwicklung eines Altenzentrums (Kompetenzzentrum für Demenz und psychische Erkrankungen) zielgerichtet erfolgen. Die vorgestellte Baustruktur sieht eine dreiflügelige Anlage im Windmühlenprinzip vor. Sie überdeckt den heutigen Standort der Baukörper fast vollständig, so dass eine Entwicklung (ohne genaue Prüfung der topografischen Situation) ohne größere Eingriffe in den Freiraumbestand möglich wäre. Abweichend zum Konzeptvorschlag sollte der Hauptzugang zum Altenzentrum über den Äquatorweg erfolgen. Aufgrund der Höhensituation läge der ebenerdige Zugang der dreigeschossigen Anlage dann in der Mitteletage. In diesem Zusammenhang wird auch eine Parkierungslösung für Mitarbeiter und Besucher der Anlage unmittelbar am Äquatorweg empfohlen.

Verkehr

Das heutige Straßen- und Wegesystem im Klinikgelände gründet sich auf den ehemals deutlich introvertierten Charakter der Klinik. Das Straßensystem ist nur untergeordnet hierarchisch angelegt, eine Art „shared space“, der eigentlich beibehalten werden könnte. Die Fußwegbeziehungen entsprechen gegenwärtig der verkehrlichen Erschließung des Areals.



Gleichwohl fehlt es gegenwärtig an einer einfachen Erschließung des südlichen Ringweges von der Johannisstraße aus. Eine Lösung hierfür könnte in Zukunft eine neue Abzweigung nördlich des Verwaltungsgebäudes darstellen. Gemeinsam mit der südlichen Ringstraße und dem Äquatorweg würde sich ein Art Straßenring ausbilden, über den die aufzunehmenden Verkehre gut verteilt werden könnten.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Planungsgebiet soll zukünftig an wenigen Stellen konzentriert werden. Ziel ist es, kurze Zufahrten zu den Parkständen und kurze Wege zu entsprechenden Zielgebäuden zu ermöglichen. Dies ließe sich beispielweise gegenüber der Verwaltung, am neuen Bettenhaus oder auch am projektierten Altenzentrum umsetzen.

Buslinie 83

Aufgrund der Haltepunktentfernungen auf dem Klinikgelände sollte die Einrichtung eines weiteren zentralen Haltepunktes an der Klinikkirche geprüft werden.

Fuß- und Radwege

Die Verbesserung der Erschließung des Klinikgebietes durch Fuß- und Radwege bietet die Chance zur besseren Integration und Verzahnung des Klinikgeländes mit den umliegenden Quartieren. So werden neue Fußwegverbindungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des „Villenquartiers am Park“ vorgeschlagen. An der Johannisstraße könnte zukünftig eine neue Fußwegverbindung angelegt werden, welche auf Höhe des heutigen Brunnens auf das „Parkband“ entlang der südlichen Ringstraße trifft.