

heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Erläuterung

**zum städtebaulichen Entwurf in 53721 Siegburg, Kleiberg
zum Areal der Eheleute Cassellas**

Investor:

Lebens(t)raum Gesellschaft für Modernes Wohnen mbH

-vertreten durch Herrn Eric Schütz-

Zollstockgürtel 59 (Euronova), 50969 Köln

Architekt und Stadtplaner:

Heinz Hennes, Ingerer Straße 2, 53797 Lohmar

Gemäß Antrag der Eheleute Cassellas vom 13.01.2009 wurde im Planungsausschuss am 09.02.2009 der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 beschlossen.

Das Plangebiet umfasste die Flurstücke Nr. 2235, 2207, 2234, 2264 Gemarkung Siegburg, Flur 3 und liegt zwischen den beiden öffentlichen Straßen „Kleiberg und Neuenhof“.

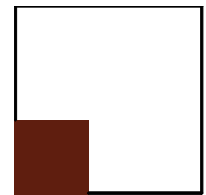
Der Geltungsbereich soll nicht verändert werden. Die im Ausschuss vorgestellte Planung wurde nicht weiter entwickelt, da keine Einigkeit zwischen Eigentümer und damaligem Investor erzielt werden konnte.

Zwischenzeitlich haben die Eheleute Cassellas ein Teilstück des Baugrundes an den obengenannten Investor im Rahmen eines Vorvertrages veräußert zur Realisierung einer Wohnanlage mit Tiefgarage.

Der Investor wurde bereits eingangs namentlich benannt.

Als Anlage ist die Planung mit Visualisierungen aus verschiedenen Standorten beigefügt.

Durch einen formlosen Antrag des Investors soll der Aufstellungsbeschluss herbeigeführt und der neuen Planung zugestimmt werden. Weiterhin wird beauftragt, dass Verfahren gemäß § 13 a BauGB –Innenentwicklung- durchzuführen.



heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Entgegen bisherigen Überlegungen soll die Bebauung nur im nordöstlichen Teil des Grundstückes erfolgen. Es handelt sich hier um ein gestaffeltes viergeschossiges Gebäude einschließlich Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss erhält geneigte Dachflächen in Form versetzter Pultdächer mit den Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie. Die Zwischentrakte werden mit begrünten Flachdächern geplant.

Die Gebäudestellung begründet sich aus der Abstandsflächenregelung, Sichtachsen zum Michaelsberg und der Himmelsrichtung.

Die Staffelung der Baukörper findet nicht nur zum Innenhof, sondern zu allen Gebäudeseiten statt.

Die Planung sieht drei Gebäude vor, die durch abgestufte Bindeglieder verbunden werden. Die TGA ist zusammenhängend unter den Gebäuden und stellt den Stellplatzbedarf sicher.

Die Eingänge der Gebäude sind auf der Nord-Ostseite geplant. Diese werden im Erdgeschoss durch die Verbindungskörper zum „Kleiberg“ hin über den großzügigen Innenhof erschlossen. Der Innenhof dient zugleich als Feuerwehraufstellfläche.

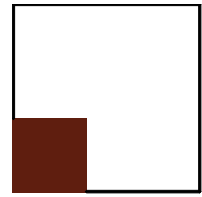
Durch die horizontale Aufteilung der Fassade, durch große Terrassen und Vorbauten definiert sich ein verträgliches Bild der Fassadengestaltung mit der gebotenen Rücksichtnahme auf den Bestand.

Die städtebauliche Entwicklung mit der Geschossigkeit und abgestimmten Höhen werden durch die Planung positiv beeinflusst.

Die Erschließung der Tiefgarage ist durch eine neue Zufahrt vom „Neuenhof“ geplant. Die Tiefgaragenrampe an der zentralen Stelle lässt den Anschluss einer weiteren Bebauung mit Parkebene im angrenzenden nördöstlichen Nachbargrundstück zu.

Dies bedeutet, dass mit dem geplanten Gebäude bzw. Wohnanlage eine weitere städtebauliche Entwicklung für angrenzende Grundstücke möglich ist.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an das allgemeine Umfeld und berücksichtigt die Blickverbindungen zum Michaelsberg. Hierbei wird besonders erwähnt, dass die bestehenden Laubbäume (OK Krone) die Höhe der geplanten Wohnhäuser erheblich überschreiten. Der Grünbereich wird im Bestand gesichert, so dass die geplanten Gebäude von der Straße „Neuenhof“ stark optisch zurücktreten werden.



heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Durch eine Höhenaufnahme des Vermessers wurde die Höhengsituation mit Werten, bezogen auf NHN in den Lageplan aufgenommen.

Die Wohnanlage stellt Flächen für ca. 26 Wohnungen zur Verfügung. Es soll die Zweizimmerwohnung für Senioren bis zur großzügigen Wohnung von über 150 m² realisiert werden. Bevorzugt in der Planung sind jedoch große Wohnungen. Alle Wohnungen werden barrierefrei, als auch „Altengerecht“ geplant.

Lichtdurchflutete Räume mit großen Terrassen stellen einen hohen Anspruch an die Planung. Die Tiefgarage bietet Platz für ca. 38 Stellplätze. Aufzüge und Treppenhäuser haben Anbindungen an die neu geplante Parkebene im Kellergeschoss unter Erdgleiche.

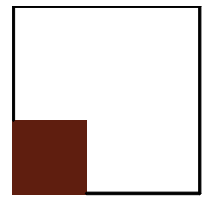
Die Wohnanlage ist fußläufig über die Straße „Kleiberg“ zu erreichen. Vom „Neuenhof“ besteht nur eine Anbindung der geplanten Tiefgarage. Der Müllplatz soll im Bereich der TGA-Rampe geplant werden, um die Wohnsituation am Kleiberg nicht zu belasten und einen reibungslosen Abtransport bzw. Entsorgung zu gewährleisten.

Bestehende Planungen der Stadt Siegburg zur Fortführung des Radweges werden durch den Einschnitt des Geländes für die TGA - Rampe nicht behindert. Die Höhengsituation lässt ein Überfahren der Rampe für Radfahrer auf der jetzigen alten Bahntrasse zu. Bestehende Höhen der Straße „Neuenhof“ können für die geplante Rampe ohne bemerkenswerte Neigung in der Fahrachse übernommen werden. Die Straße „Neuenhof“ und die TGA liegen fast auf einem Höhengniveau.

Zum Gebäude selbst ist ein hoher Energiestandard geplant.

Die Nutzung von erneuerbarer Energien wie z. B. Erdwärme mit Tiefenbohrungen findet für das Vorhaben Berücksichtigung. Energiebewusstes und umweltfreundliches Bauen stellt sich für das vorgestellte Projekt in den Vordergrund.

Die Außenwände werden massiv erstellt nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung. Fenster erhalten eine 3-fach-Isolierverglasung und horizontalem Sonnenschutz. Die Dächer werden mit Vollsparrendämmung nach den bauphysikalischen Vorgaben errichtet. Fassadenflächen werden in mineralischem Strukturputz, feine Körnung in abgestuften Pastelltönen geplant –siehe Ansichten-. Die Dacheindeckung erfolgt in vorbewittertem Titanzink. Eine Gesamtabstimmung der Gebäudehülle, mit Angaben von Materialien, werden in weiteren Verfahren bestimmt und für das Verfahren klar definiert.



heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Zur Gestaltung der Außenanlage wird eine Fachplanung erstellt, die in das Gesamtprojekt mit einfließen wird. Hierbei werden die baulichen Gegebenheiten wie TGA-Dachfläche, bestehendes Grün der ehemaligen Bahnstraße und Freiflächengestaltung berücksichtigt.

Durch die besondere Situation der angrenzenden Nachbargebäude und Nebenanlagen sind Bestandsaufnahmen und Sicherungsverfahren vorgesehen.

Die Wohnanlage soll an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die vertraglichen Voraussetzungen sind im weiteren Verfahren zu regeln.

Gemäß vorstehenden Ausführungen wird beantragt, dem Vorhaben zuzustimmen und den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Lohmar, 01.03.2010 / 26.07.2010
Heinz Hennes, Architekt und Stadtplaner