

heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf

Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage in 53773 Hennef – Stadtmitte

Lindenstraße – Mozartstraße – Heiligenstädter Platz

Gemäß Vorentwurf soll auf den Flurstücken 1012, 123/21 und 123/20 ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage errichtet werden.

Die Grundstücke sind dem Stadtzentrum der Stadt Hennef zuzuordnen. Das geplante Gebäude verläuft parallel zu den beiden öffentlichen Verkehrsflächen Lindenstraße und Mozartstraße. Der Heiligenstädter Platz befindet sich ebenfalls an der Lindenstraße und liegt südöstlich zum geplanten Baukörper.

Die Erschließung der Tiefgarage mit der Ein- und Ausfahrt für 38 Stellplätze erfolgt von der Mozartstraße.

Im nordwestlichen Bereich grenzt ein großflächiger Parkplatz an den Planbereich. Dieser Parkplatz erschließt sich über die Mozartstraße und der privaten Zuwegung der Kreissparkasse von der Lindenstraße.

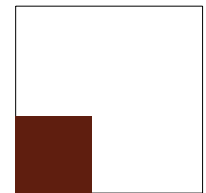
Das geplante Vorhaben trägt durch seine Form und den geplanten Nutzungen einer positiven städtebaulichen Entwicklung des Zentrums bei. Zudem dient das Vorhaben einer Abgrenzung, bzw. Abrundung zum Heiligenstädter Platz.

Die Nutzung des Vorhabens erfolgt mit

- Tiefgarage mit 38 Stellplätzen, Versorgungsräume und Keller
- Erdgeschoss mit Flächen für den Einzelhandel oder eine zusammenhängenden Fläche
- 1. Obergeschoss mit 10 Wohnungen, oder als Alternative Büro oder Praxis
- 2. Obergeschoss, 10 Wohnungen
- Dachgeschoss, 6 Wohnungen

Die Dachflächen des eingeschossigen Baukörpers über dem Laden und Dachgeschoss soll eine Begrünung erhalten, um den geplanten Wohnungen eine höhere Attraktivität und Freiraum zu geben. Zudem dient die Dachbegrünung einer Kompensation der geplanten vollflächigen Bebauung.





Die Flächen der Geschosse bzw. erzielte Wohn- und Nutzflächen werden wie folgt benannt:

- **Erdgeschoss gesamt ca. 1.448,00 m², verteilt auf ca. 1.200,00 m² Verkaufsnutzfläche und ca. 248,00 m² Nebenflächen**
- **1. OG ca. 840,00 m² für 10 Wohnungen**
- **2. OG ca. 840,00 m² für 10 WE**
- **Dachgeschoss ca. 607,00 m² für 6 WE**

Die anteiligen Flächen für Balkone, Loggien und Dachterrasse wurden z.T. nicht berücksichtigt.

Die Tiefgarage wird eine Fläche von kleiner als 1.000,00 m² mit 38 Stellplätzen bieten. Somit ist die Garage nach LBO NW als Mittelgarage einzustufen. Bei Ausführung von Doppelparksystemen in Teilbereichen besteht die Möglichkeit, ohne Vergrößerung der Tiefgaragenfläche weitere Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Alle für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen oder bei Bedarf abgelöst. Die Höhe des Baukörpers orientiert sich an das bestehende Gebäude der Kreissparkasse mit 14,50 m OK Dach.

Für die geplanten Baukörper wurden Geschosshöhen von

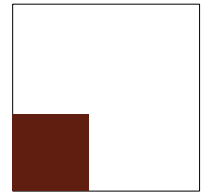
- | | |
|-------------------|--------|
| ▪ Erdgeschoss | 3,85 m |
| ▪ 1. Obergeschoss | 3,10 m |
| ▪ 2. Obergeschoss | 3,10 m |
| ▪ Dachgeschoss | 3,75 m |

vorgesehen. Die Addition der Höhen ergibt eine Gesamthöhe von 13,80 m. Das geplante Dachgeschoss ist nach Bau ONW als ein Vollgeschoss einzustufen. Es ist beabsichtigt, das Dach in Richtung Süden als Pultdach leicht zu überhöhen bzw. anzuziehen. Für die Ecke Lindenstraße und Mozartstraße würden damit die 13,80 m bis auf 14,50 m ausgenutzt.

Anhand der erstellten Ansichten und visuellen Darstellungen erhält das Gebäude mit der gewählten Dachform Spannung und eine starke Dominanz. Straßenseitig kragt das Gebäude im Obergeschoss an der Lindenstraße bis auf die Grundstücksgrenze aus. Zur Mozartstraße hin wurde ebenfalls eine Auskragung geplant, die jedoch einen Abstand zur Straßenkante berücksichtigt.

Mit dem Überbau entsteht eine Überdachung im Erdgeschoss, so dass der Fußgänger trockenen Fußes an den geplanten Einzelhandelsflächen bzw. Geschäften flä-





heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

nieren kann. Der bestehende Bürgersteig erweitert sich somit um die überdachte Freifläche im Erdgeschoss.

Eine Belieferung der Einzelhandelsflächen im EG erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen. Ein zusätzlicher Anlieferungsbereich wird für nicht notwendig erachtet.

Die Planung sieht eine Trennung der Baumaßnahme ab dem 1. Obergeschoss durch gesonderte Treppenhäuser und Brandwände vor. Eine großflächige Lösung der Erdgeschossfläche für den Einzelhandel würden die Investoren begrüßen.

Die Tiefgarage soll in einer Eigentümergemeinschaft realisiert werden mit der Zuordnung der Eigentumsverhältnisse.

Eine Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. Änderung des B-Planes ist Voraussetzung der Realisierung des Vorhabens. Der Bebauungsplan Nr. 01.62, der sich ebenfalls mit der Bebauung an dieser Stelle befasste, wurde nicht zur Rechtskraft geführt.

Die erstellten Vorentwürfe dienen z.Zt. einer Rahmenplanung für das Zentrum bzw. Heiligenstädter Platz und dem Bauleitplanverfahren zur Realisierung der geplanten Maßnahme.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt alle Belange, die einer weiteren Entwicklung im Stadtgebiet dienen.

Lohmar, 02.06.2014 / geändert 12.08.2014
Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

