

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Lise-Meitner-Straße / Blankenberger Straße

Kurzbeschreibung des Planungsprojektes

Allgemeines

Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der städtebaulichen Rahmenplanung Hennef . östlicher Stadtrand. Dieser Rahmenplan sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit Wohnen, Arbeiten und einen neuen S-Bahn-Haltepunkt vor. Zur Realisierung der rahmenplanerischen Vorgaben wurden einzelne Bebauungspläne über Teilbereiche aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil dieser Entwicklungsbereiche, die inzwischen bauleitplanerisch konkretisiert und in großen Teilen auch bebaut wurden.

Durch diese städtebauliche Entwicklung stehen nun im Nahbereich des Plangebietes der S-Bahn-Haltepunkt, die Schule und KiTa, attraktive Arbeitsplätze sowie vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche zur Verfügung. (siehe Rahmenplan Hennef . östlicher Stadtrand nebenstehend)

Bezogen auf das anstehende Plangebiet zeigt der Rahmenplan eine geringfügig verdichteteren Straßenrandbebauung entlang der Lise-Meitner-Straße und der Blankenberger Straße mit dahinter liegender geringer verdichteter Bebauung und einer internen kurzen Erschließung. Die damals im Umfeld südöstlich des Plangebietes vorgesehene KITA wurde zwischenzeitlich in Verbindung mit der Schule errichtet.

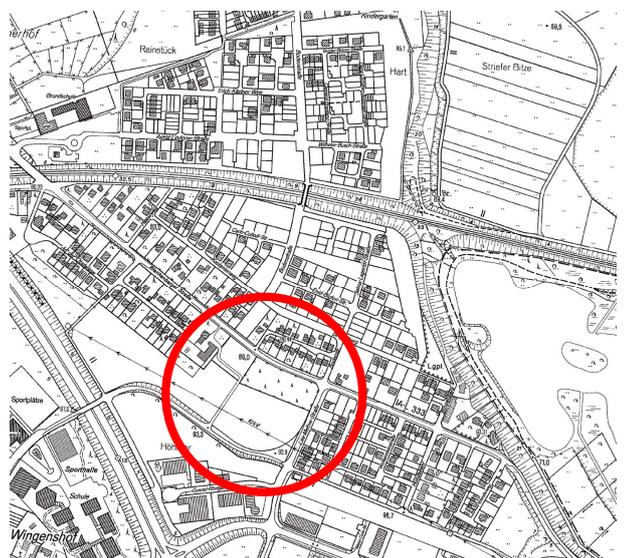
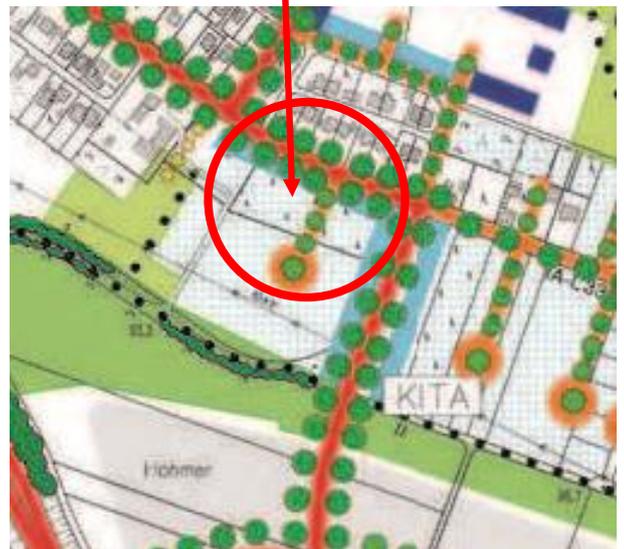
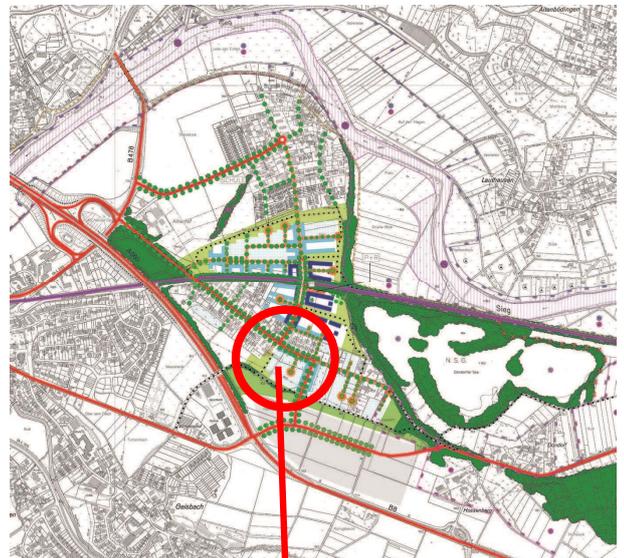
Bestehende Situation

Die im Rahmen der Baumaßnahmen Im Siegbogen inzwischen fertig gestellten Neubauten zeigen die Umsetzung der Planungen. Ein größerer Teilbereich ist derzeit noch unbeplant und unbebaut im zentralen südlichen Bereich an der Lise-Meitner-Straße / Blankenberger Straße. Insbesondere fehlen in diesem wichtigen südlichen Eingangsbereich in das Gebiet im Siegbogen%die baulichen Raumkanten im Einmündungsbereich der Lise Meitner-Straße in die Blankenberger Straße.

Um diese bauliche Lücke zu schließen wird die vorliegende Planung angeregt.

Ziel und Zweck der Planung

Da die im Rahmen der Entwicklung "Siegbogen" realisierten Haus- und Wohnungstypen vorrangig Einfamilienhäuser sind, gibt es einen Bedarf auch an Wohnungen als Eigentumseinheiten, die an dieser Stelle günstig erscheinen.



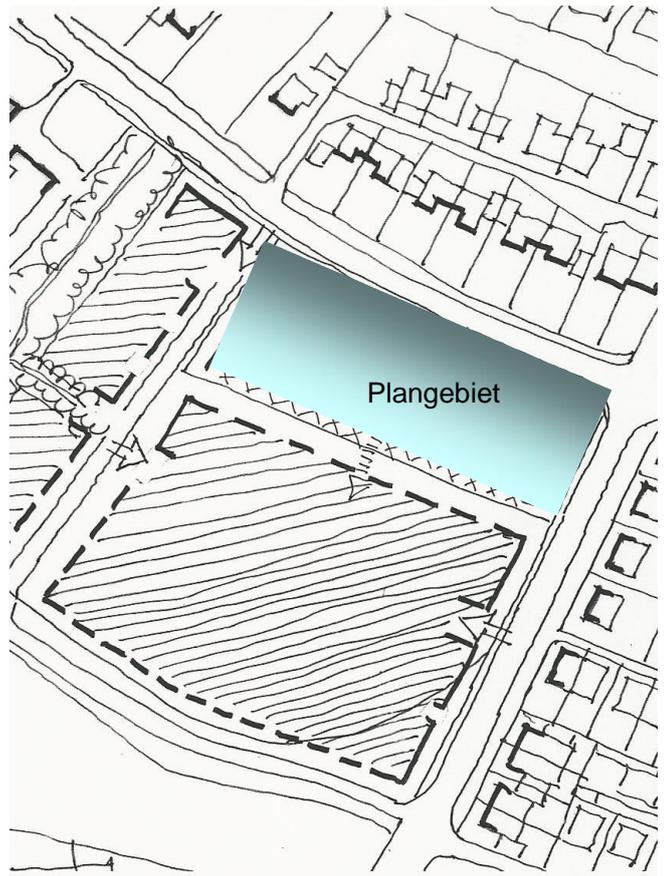
Es ist deshalb vorgesehen entlang der Lise-Meitner-Straße und der Blankenberger Straße Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss über Tiefgaragen so zu errichten, dass sie mit ihren Wohnseiten nach Süden hin orientiert werden können.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, die von der Lise-Meitner-Straße und der Blankenberger Straße aus direkt erschlossen werden. Dadurch werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen oder öffentliche Flächen erforderlich.

Die Baukörper entlang der Blankenberger Straße werden mit entsprechenden Vorbereichen so weit zurückgesetzt, dass ein Fußweg vor den Gebäuden vorgesehen werden kann und auch ein späterer Ausbau der Blankenberger Straße möglich ist.

Da bei der Einhaltung dieser Vorbereiche zur Blankenberger Straße hin und bei Planung von bis zu 14,0 m tiefen Haustypen mit den erforderlichen Abstandsflächen ein Raum für zusätzliche Baukörper, z. B. als Einfamilienhäuser oder kleineren Stadtvillen bleibt, werden verschiedene Bebauungsvarianten aufgezeigt. Es entstehen großzügige Grünflächen als geschützte Spiel- und Aufenthaltsbereiche, welche das qualitätsvolle Wohnen an dieser Stelle charakterisieren.

Diese fügen sich in eine spätere weitergehende Bebauung auf der Grundlage der Rahmenplanung so ein, dass sie die weiteren Realisierungen nicht behindern.



Entwurfsvarianten

Ausgehend von den Überlegungen zum städtebaulichen Konzept Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße der Stadt Hennef werden für den Teilbereich drei Entwurfsvarianten entwickelt, die im Folgenden näher erläutert werden.

Variante 1

Die Variante basiert auf der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes der Stadt Hennef, Variante 1 und geht von gegliederten Geschosswohnungsbauten entlang der Blankenberger Straße sowie einer kleinen Hausgruppe an der Lise-Meitner-Straße aus.

In zweiter Reihe werden insgesamt vier Doppelhäuser (8 WE) parallel zur vorderen Bebauung vorgesehen. Die Fahrerschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Tiefgaragen von der Blankenberger Straße aus, an die auch die Doppelhäuser angeschlossen werden.

Alle Häuser werden in der Kubatur der umgebenden Einfamilienhäuser als 2-geschossige Gebäude mit Dachaufbau, hier Staffelgeschoss, geplant. Auf diese Weise werden insgesamt ca. 32 WE in vier Mehrfamilienhäusern, einer Hausgruppe mit 3 WE und 8 WE in Doppelhäusern, insgesamt also 43 WE neu errichtet. Alle Häuser haben West- und Südausrichtung mit ihren Wohnseiten.

Die Doppelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen, so dass es hier eine Abstufung nach Süden hin gibt.

Ein zentraler Weg, der auch breit genug für eine spätere Erschließung ist, führt zu einem kleinen Spielplatz.



Variante 2

Ausgehend von dem städtebaulichen Konzept der Stadt Hennef wird das Grundstück in der Variante 2 mit zwei Hausgruppen bebaut, die aus Stadtvillen an der Blankenberger Straße und Doppelhäusern dahinter bestehen. Die Häuser sind so angeordnet, dass sich ein sehr ruhiger, geschützter Wohn- und Hofbereich ergibt.

Zwei Tiefgaragen werden jeweils von der Lise-Meitner-Straße und der Blankenberger Straße aus erschlossen, so dass es auf dem Grundstück keinen Fahrverkehr gibt. Auf den Tiefgaragen stehen Flächen für private Spielanlagen zur Verfügung.

In den zweigeschossigen und mit Staffelgeschoss vorgesehenen Gebäuden sind ca. 32 Wohnungen (24 WE in Stadtvillen und 8 DH-Hälften) geplant, die privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen vorgesehen. Besucherparkplätze werden entlang der Lise-Meitner-Straße in Senkrechtaufstellung und entlang der Blankenberger Straße in Längsaufstellung vorgesehen.

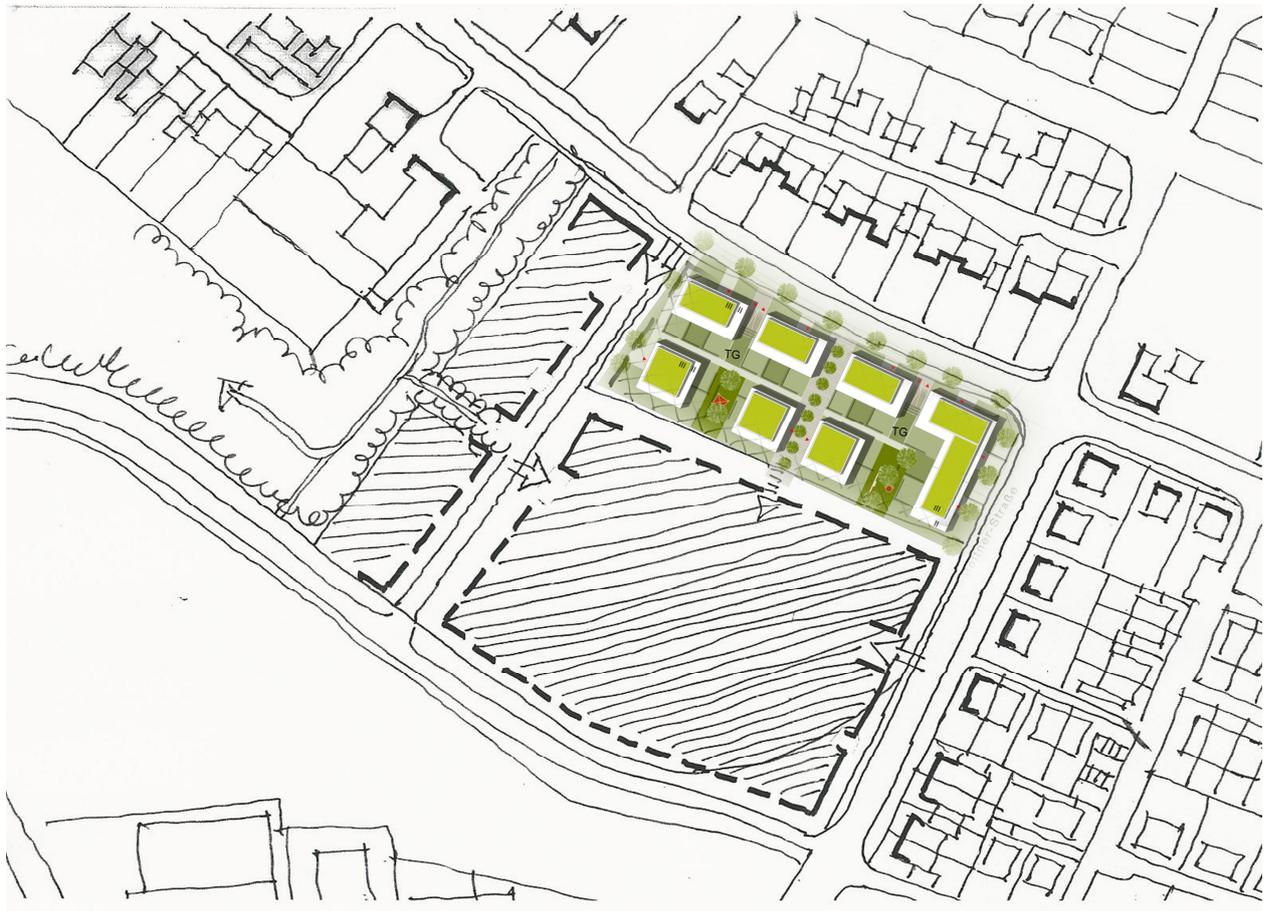


Variante 3

Die Variante 3 stellt entlang der Blankenberger Straße in kleinen Wohneinheiten Geschosswohnungsbauten dar. Um die Ecksituation Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße zu betonen, ist hier ein Eckgebäude vorgesehen. In zweiter Reihe werden Stadtvillen so angeordnet, dass eine lockere Wohnbebauung entsteht. Auf diese Weise entstehen kurze, gegliederte Baukörper entlang der Blankenberger Straße. Diese werden durch Tiefgaragen erschlossen, so dass ebenerdig kein Fahrverkehr auf dem Grundstück stattfindet und ein ruhiger Wohnhof entsteht.

Insgesamt können ca. 54 Wohnungen in den zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss errichtet werden.

Alle Varianten fügen sich problemlos in die städtebaulichen Konzepte für das Gesamtgebiet ein.



Meckenheim, den 28.08.2014
Naumann/Wü/S-599_Kurzbeschreibung

gez. Dr. D. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA