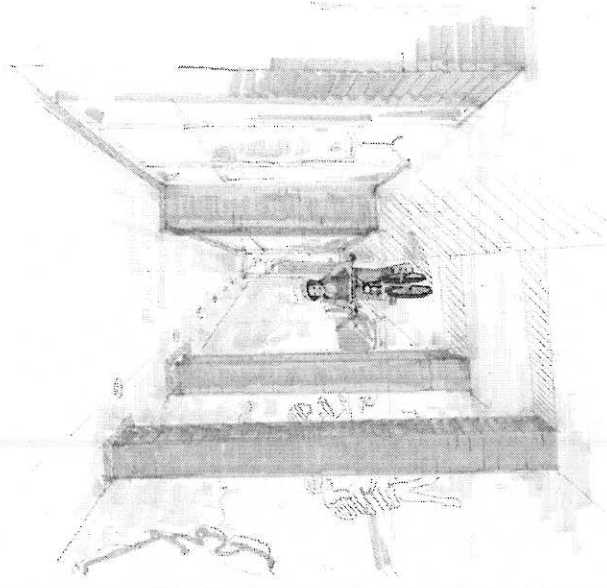


Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



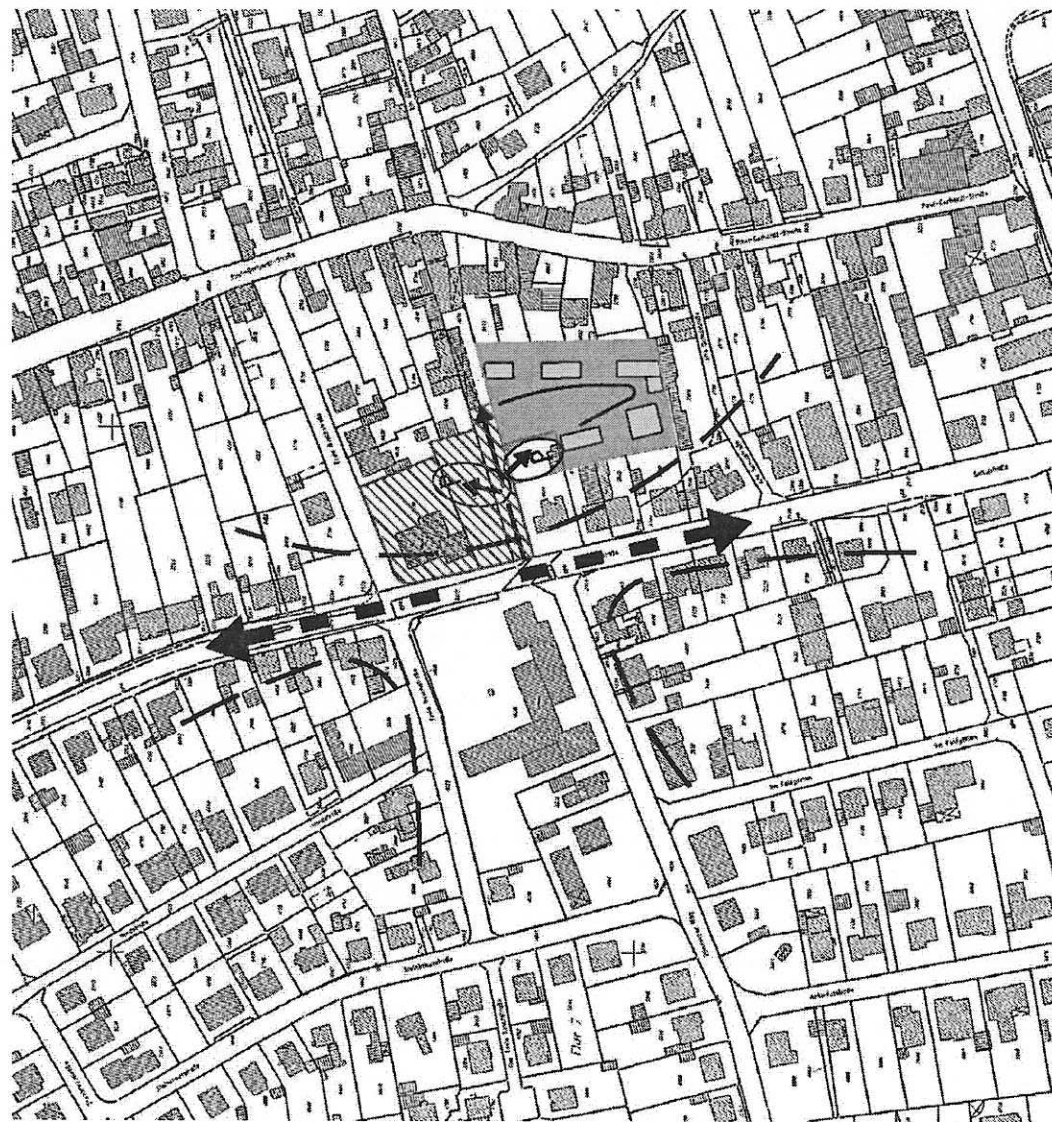
Stand 21.11.2011

Volksbanken
Raiffeisenbanken

gizasky
Gizasky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



Verkehrsführung
Gebäudestruktur



Erhöhtes Verkehrs-
aufkommen

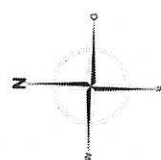


Ruhige Zone

Vorhandene Zufahrt/
Erschließung
Hinterland



Mögl. Hinterland-
bebauung



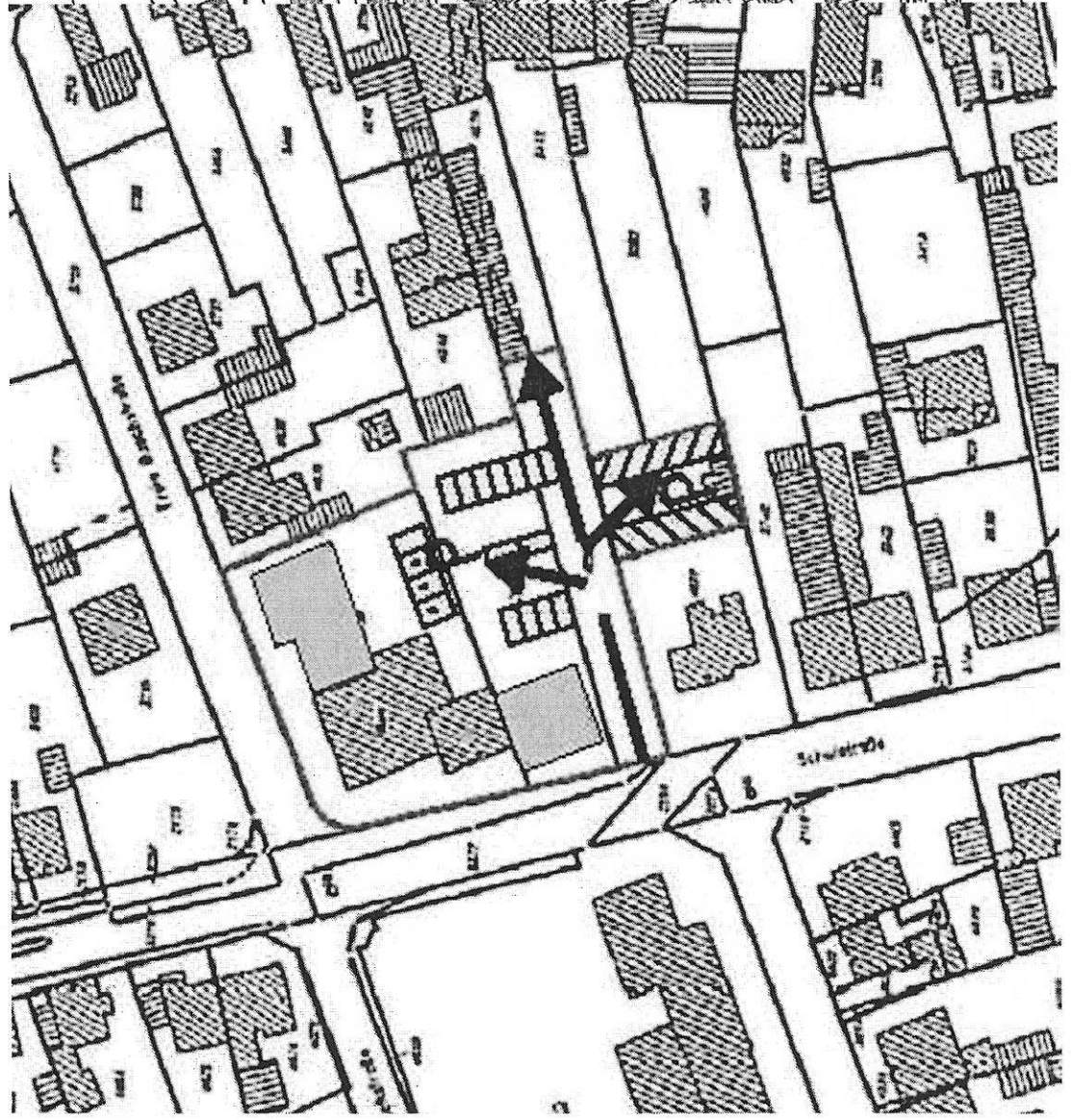
Volksbanken
Raiffeisenbanken



Grotzky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



Verkehrsführung
Gebäudestruktur



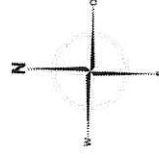
Erhöhtes Verkehrs-
aufkommen



Ruhige Zone



Vorhandene Zufahrt/
Erschließung
Hinterland



Katasterübersicht

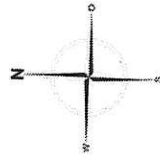
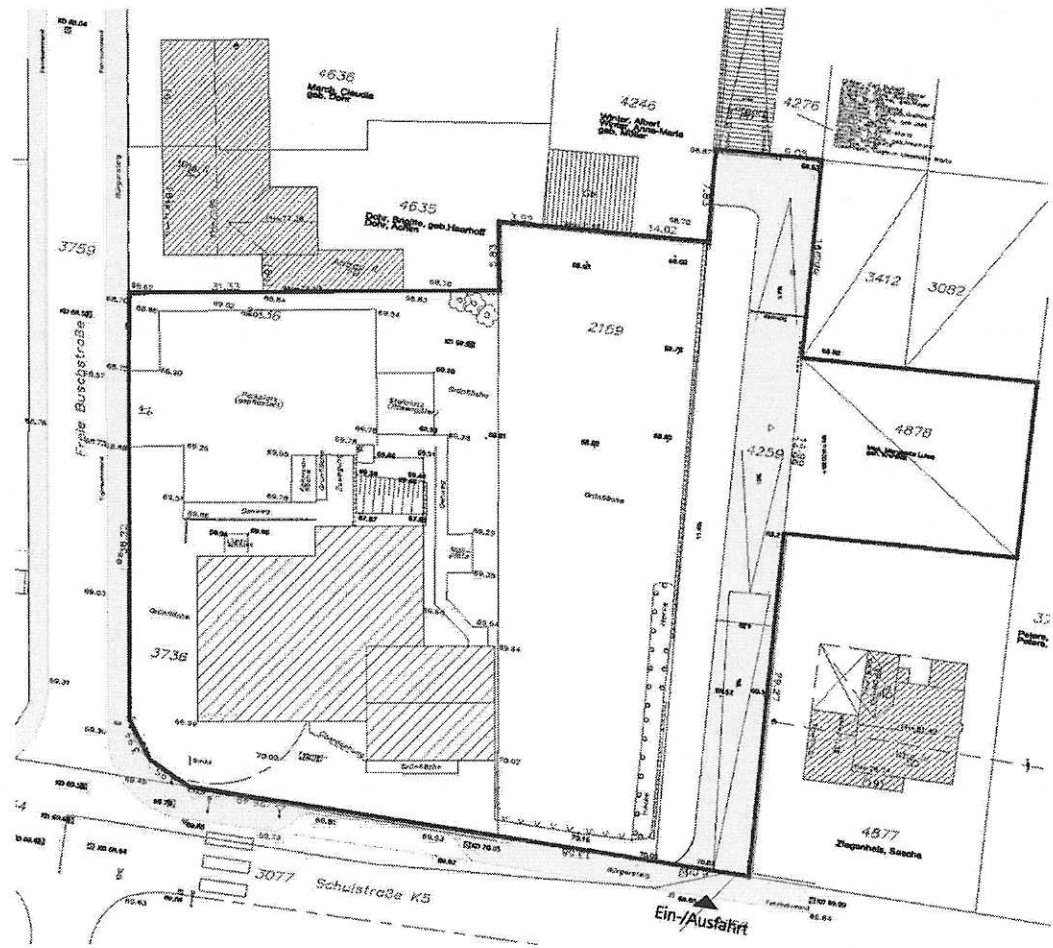
Volksbanken
Raiffeisenbanken

Girzinsky Bauman Architekton

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Bestand



Lageplan

Volksbanken
Raiffeisenbanken

Gründlich Dahlen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Verfahrensabstimmung mit der Stadt Sankt Augustin

Das Genehmigungsverfahren für die Maßnahme mit einer teilweisen Dreigeschossigkeit, einer teilweisen Zweieinhalbgeschossigkeit, einer GRZ von um die 0,8 und etwa 50 Stellplätzen wird nach

•§13a Baugesetzbuch Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Dies beinhaltet die

- Aufstellung eines **Bebauungsplanes** für die Grundstücke der Raiffeisenbank Sankt Augustin eG und die
- Einhaltung einer Baugenehmigung** im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Zeitablauf

- Verfahrendauer bis Baugenehmigung:
- Avisierter Baubeginn:
- Fertigstellung:

April/Mai/Juni 2012
Mitte 2012
Herbst 2013

Nutzungen EG

Schulstraße von rechts beginnend

Praxis Allgemeinmedizin
Apotheke
Haupteingang/Durchgang
Raiffeisenbank Sankt Augustin eG Zweigstelle Niederpleis
Praxis Gynäkologie
Praxis Kindermedizin
Praxis Zahnarzt
Wohnheiten, ggf. Stilles Gewerbe komplett
8-10 Wohneinheiten
ca. 50 Stellplätze
Abstellräume
Haustechnik

1.OG

2.OG/DG
UG/EG
KG

Verfahrensablauf 1 Nutzungen

Volksbanken
Raiffeisenbanken

gd
Gizalaby Bahnen Architekton

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Verfahrensabstimmung mit der Stadt Sankt Augustin

Der Investor beabsichtigt die Hinzuziehung des qualifizierten Stadtplanungsbüros sgp in Meckenheim. sgp ist zur Zeit tätig an der Bauleitplanung für den Siegbogen in Hennef, war maßgeblich beteiligt an der Bauleitplanung für Meckenheim/Markt und in Sankt Augustin an der Planung für die Erweiterung der Heinrich-Hanselmann-Schule.

Herr Dr. -Ing. Detlef Naumann wird die Bauleitplanung für die Maßnahme Schulstraße 21 zielgerichtet und zeitnah im Rahmen des §13a gemeinsam mit den zuständigen Ämtern der Stadt Sankt Augustin, mit GD Architekten, der Raiffeisenbank und den Bürgern durchführen.

Zitat Dr. Naumann:

Die städtebauliche Aufgabenstellung basiert einerseits auf einer großräumigen Betrachtung der Entwicklung der Innenstadtbereiche Niederpleis, andererseits aber auf einer sehr zielgerichteten Aufgabenstellung zur planungsrechtlichen Sicherung eines konkreten Bauvorhabens.

Die geplante Mischnutzung an der Schulstraße erscheint für uns schon aus der ersten Analyse heraus eine städtebaulich und architektonisch richtige Antwort auf den Standort.

Aus städtebaulicher/ architektonischer Sicht erscheint uns das Bauvorhaben fast so etwas wie ein „Vorzeigeprojekt“ für gemischt genutzte innerörtliche Entwicklungen.

Insofern halten wir es für notwendig, einerseits die Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld mit zu betrachten und mit dem Projekt in Einklang zu bringen.

Andererseits sollte unseres Erachtens nach eine zu enge Koppelung z.B. mit derzeit angedachten Einzelhandelsprojekten vermieden werden.

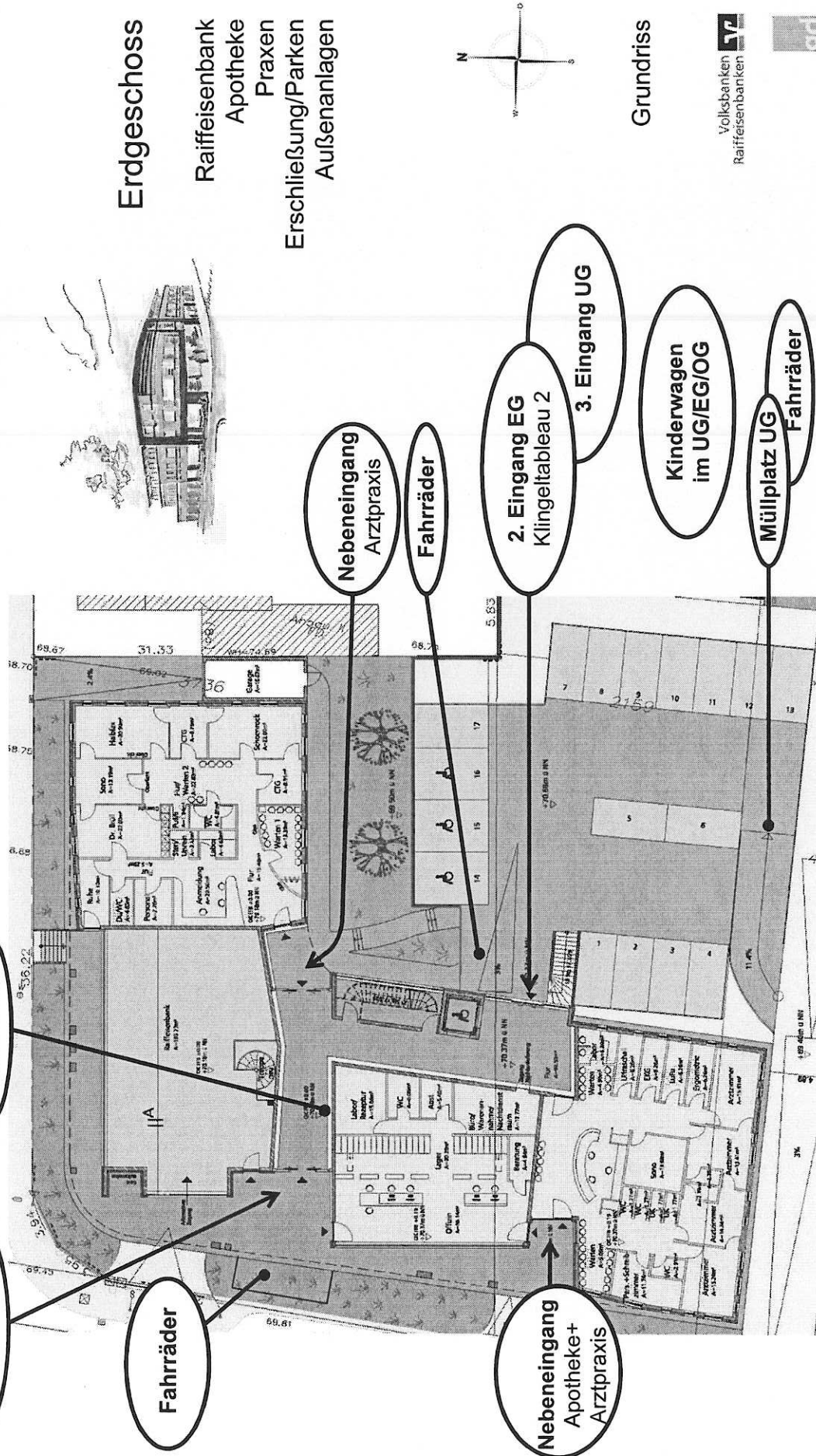
Das anstehende Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ermöglicht eine zügige Verfahrensdurchführung, die jedoch nicht durch Diskussionen um Verkaufsflächen und Verkehrsmengen anderer Projekte behindert werden sollte.

Insofern plädieren wir dafür, auf der Grundlage einer grundstücksübergreifenden Zielformulierung die anstehenden Bauleitverfahren so zu trennen, dass keine gegenseitige Behinderung stattfindet, sondern eher eine gegenseitige Förderung.

Verfahrensablauf 2

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



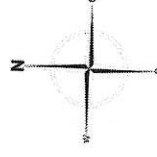
Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



1. Obergeschoss

Praxen
Büroflächen



Grundriss

Volksbanken
Raiffeisenbanken

gd
Girzabky Dohmen Architekten

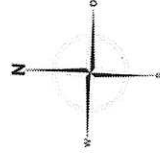
Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



2. Obergeschoss/ Staffelgeschoss

Barrierefreies Wohnen



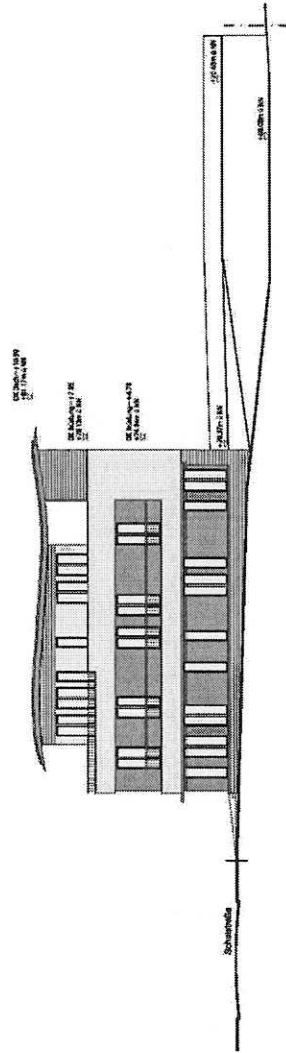
Grundriss

Volksbanken
Raiffeisenbanken

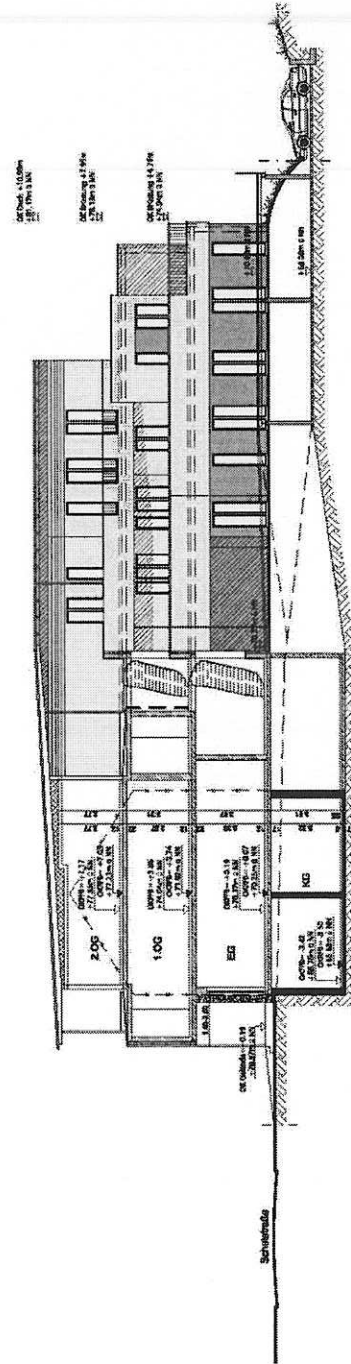
gsd
Ginzsky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



Seitenansicht
Schulstraße / Parken



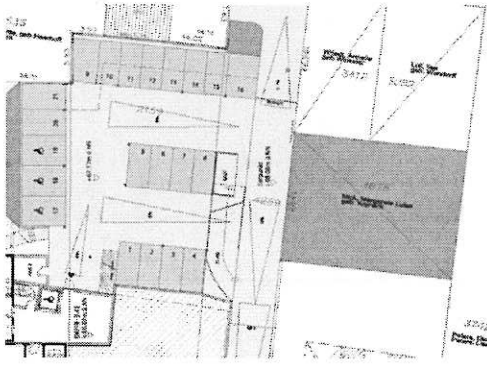
Schnitt

Volksbanken
Raiffeisenbanken

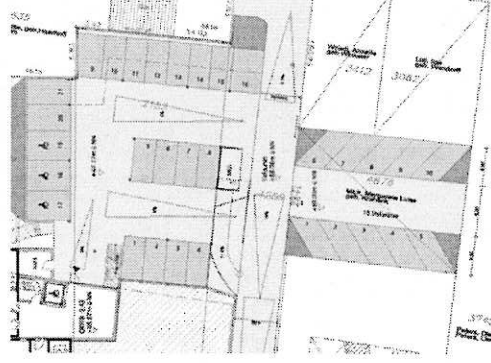
gbd
Girzalsky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

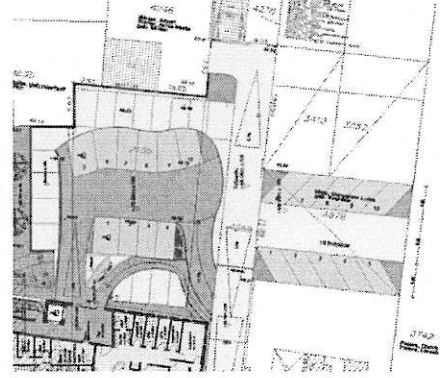
Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



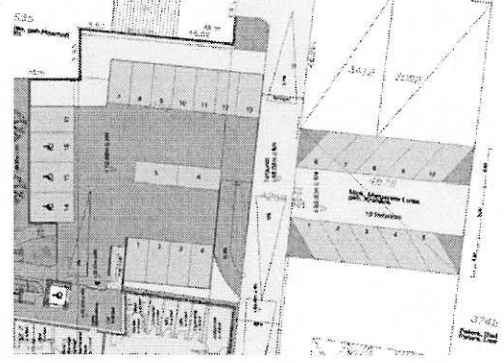
Ebene 0
GRZ 0,76



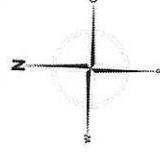
Ebene 0-1
GRZ 0,85



Ebene 1 klein



Ebene 1 groß



Lageplan

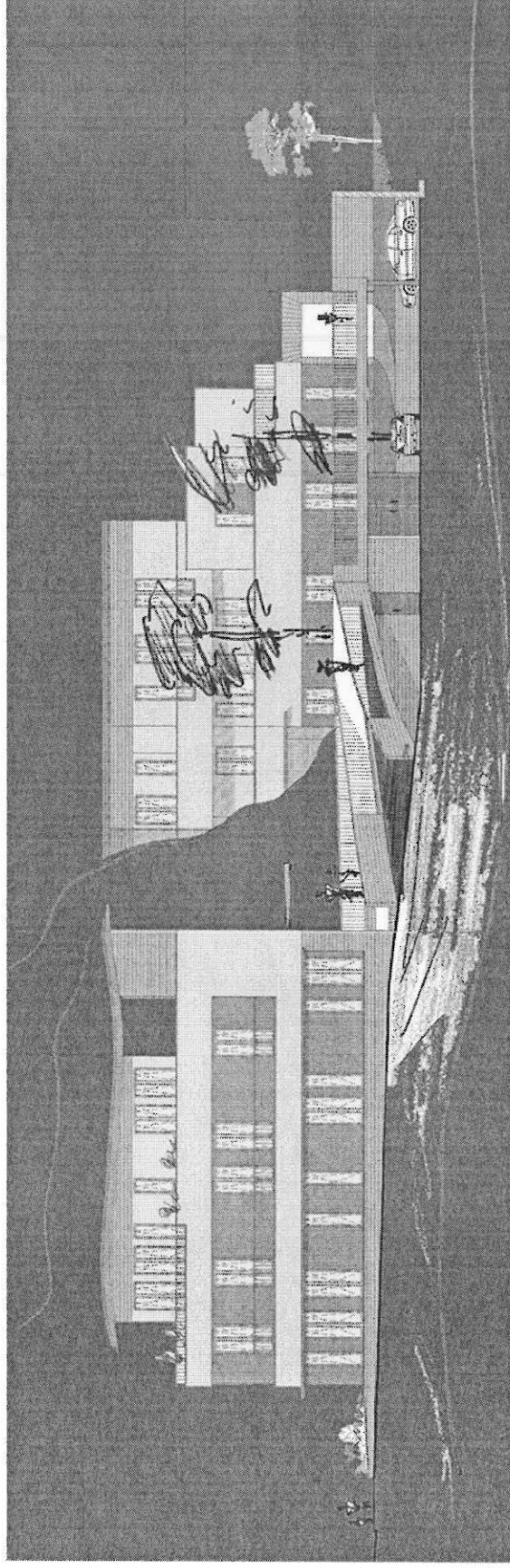
Volksbanken
Raiffeisenbanken

gd
Girzalsky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Parken Seit-/Rückansicht

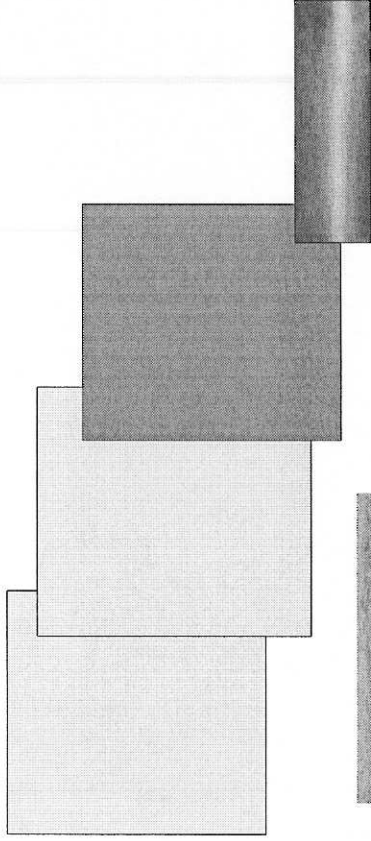


Volksbanken
Raiffeisenbanken

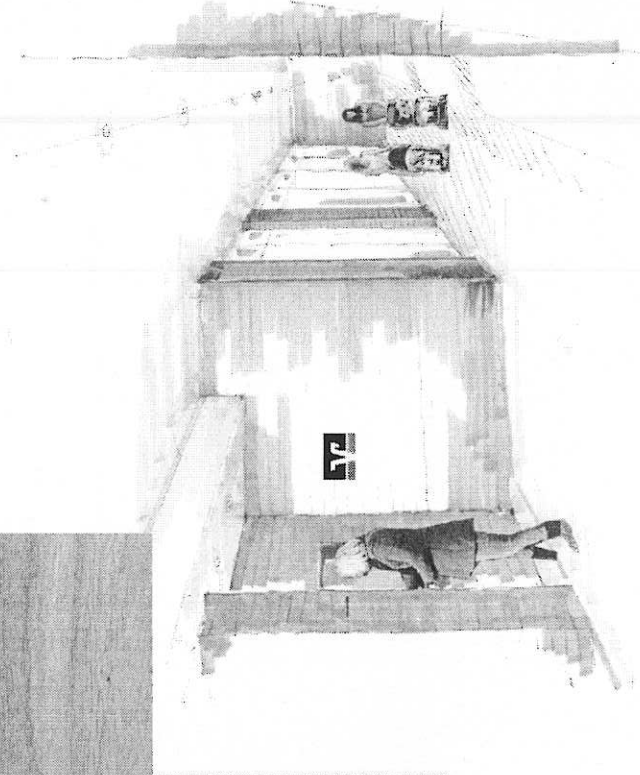
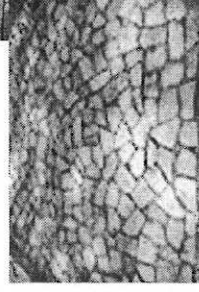
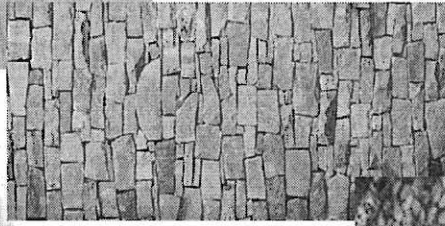
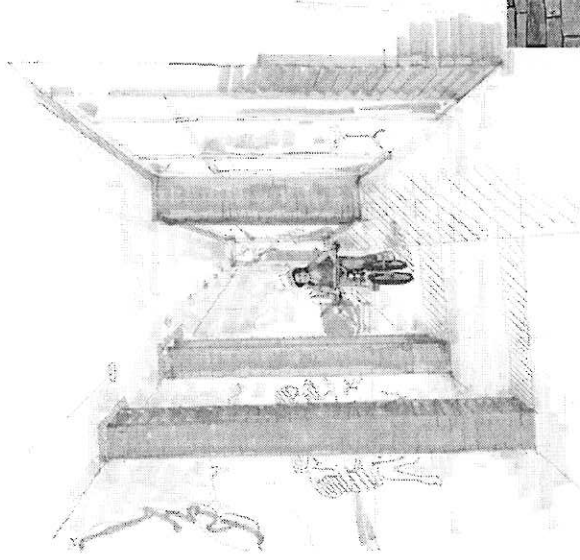
pd
Girzabky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen



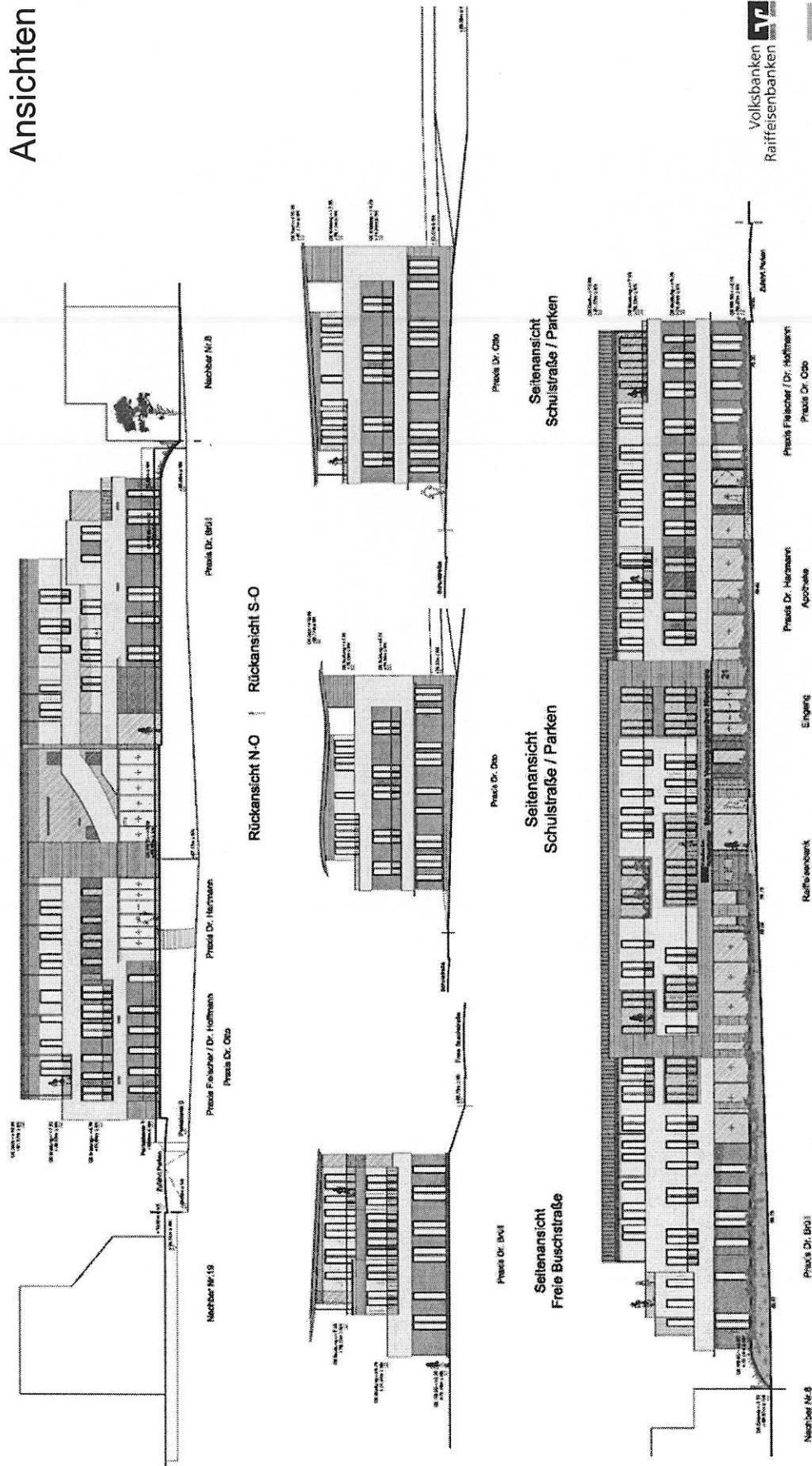
Materialien Farben



Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Ansichten



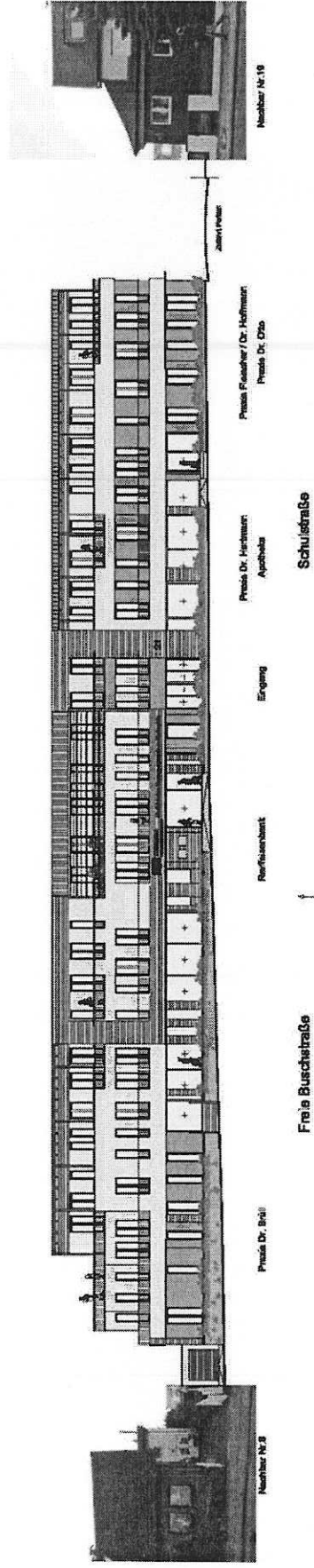
Volksbanken
Raiffeisenbanken

Girzalky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und
Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

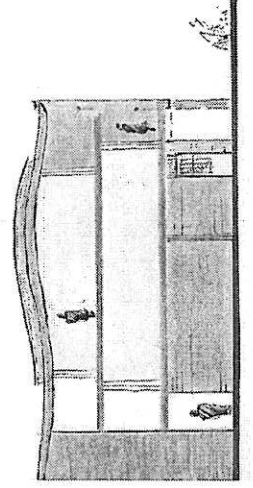
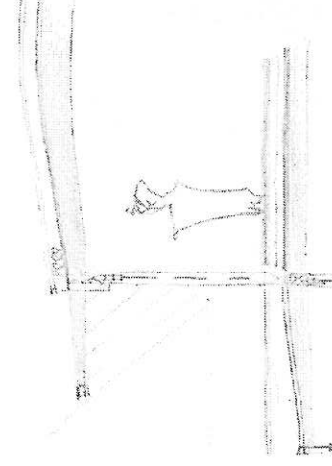
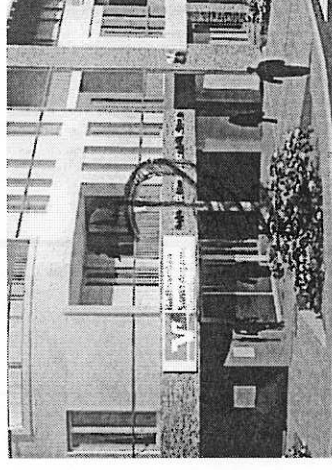
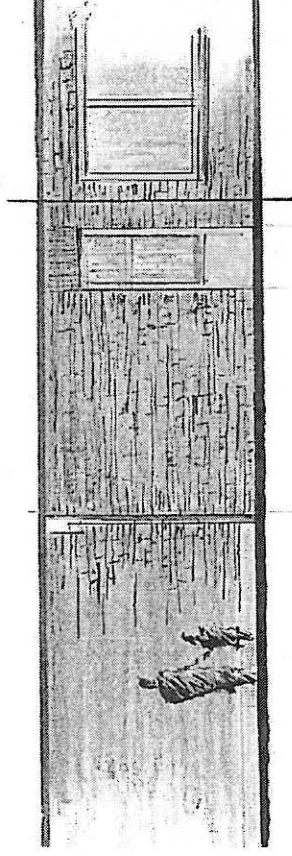
Strassenansichten mit Nachbarbebauung



Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

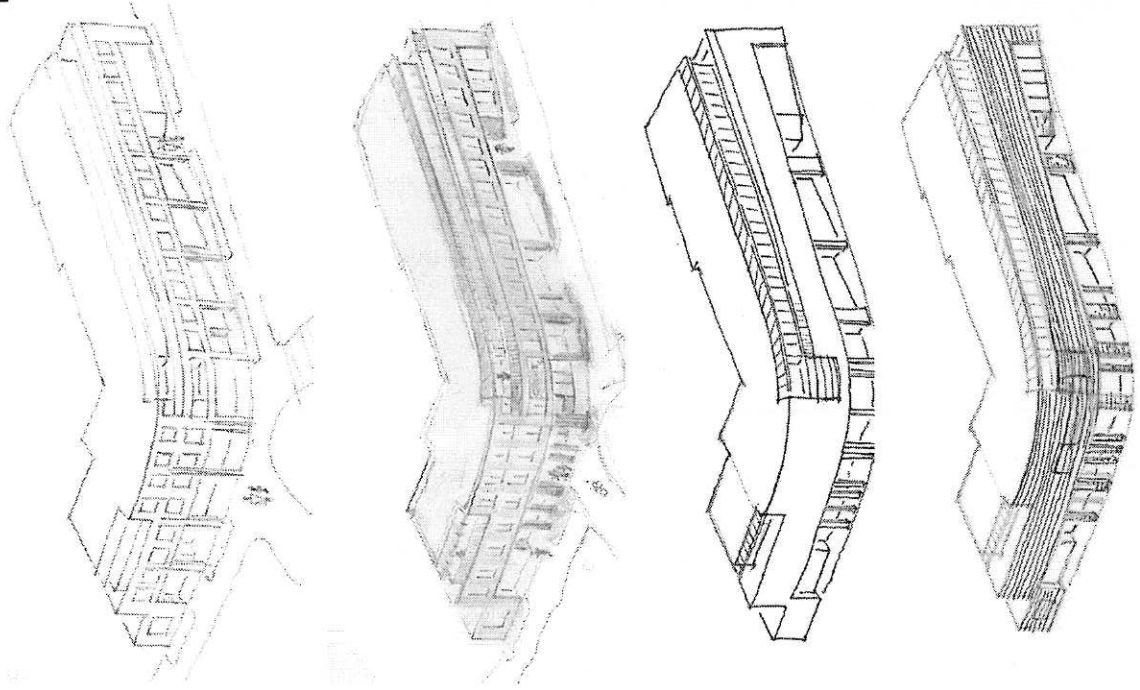
Gestaltung



Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Baukörper Fassade



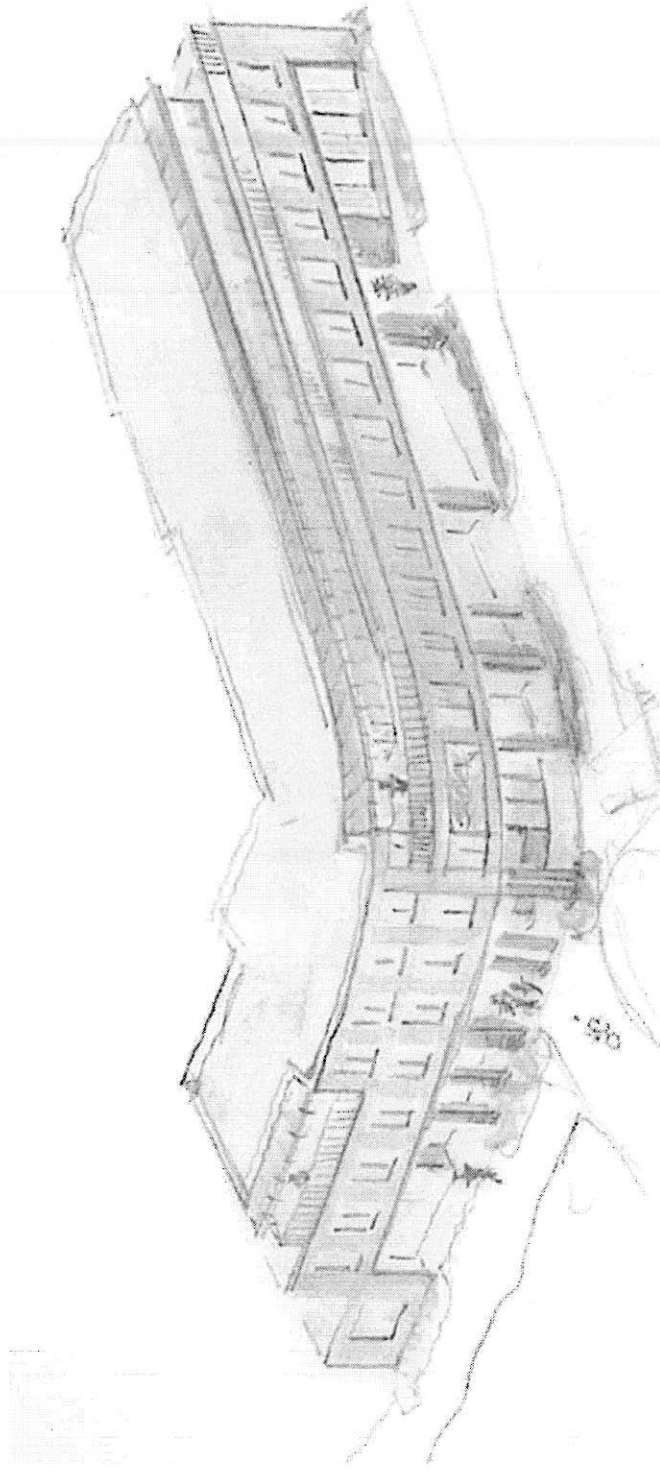
Volksbanken
Raiffeisenbanken

gdl
Ginzsky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Baukörper Fassade

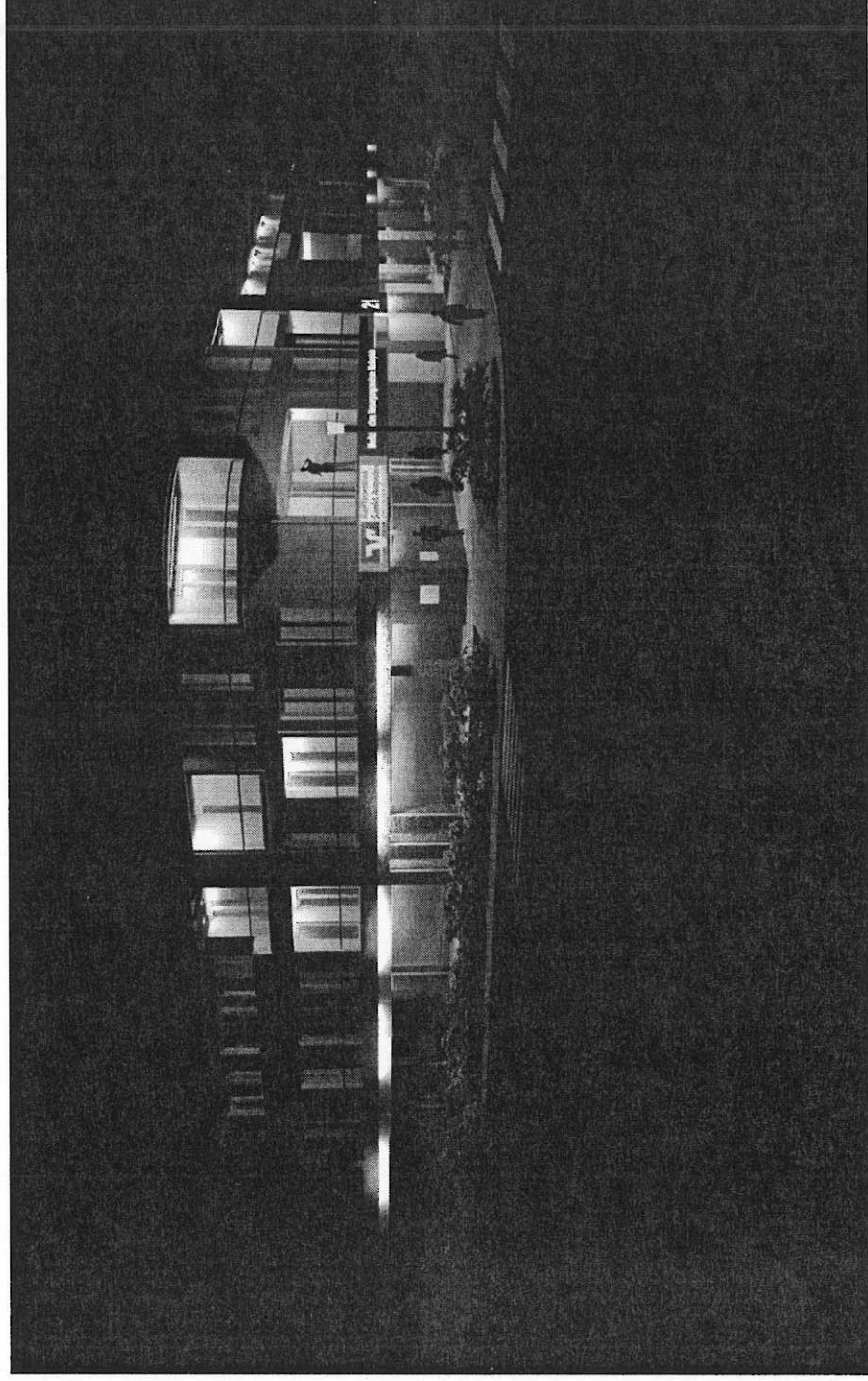


Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Baukörper
Fassade

Abzug



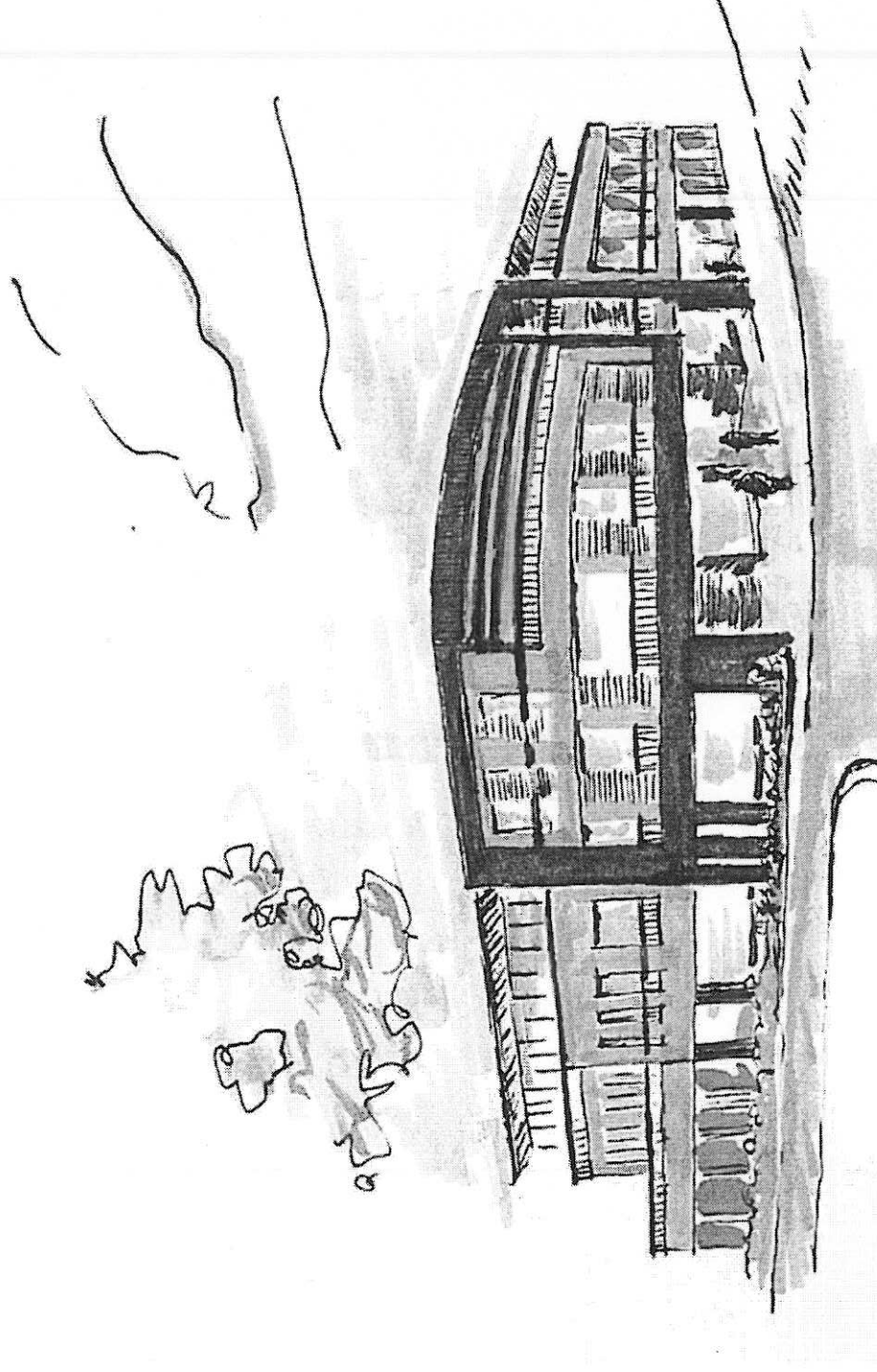
Volksbanken
Raiffeisenbanken

gd
Girzasky Dohmen Architekten

Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

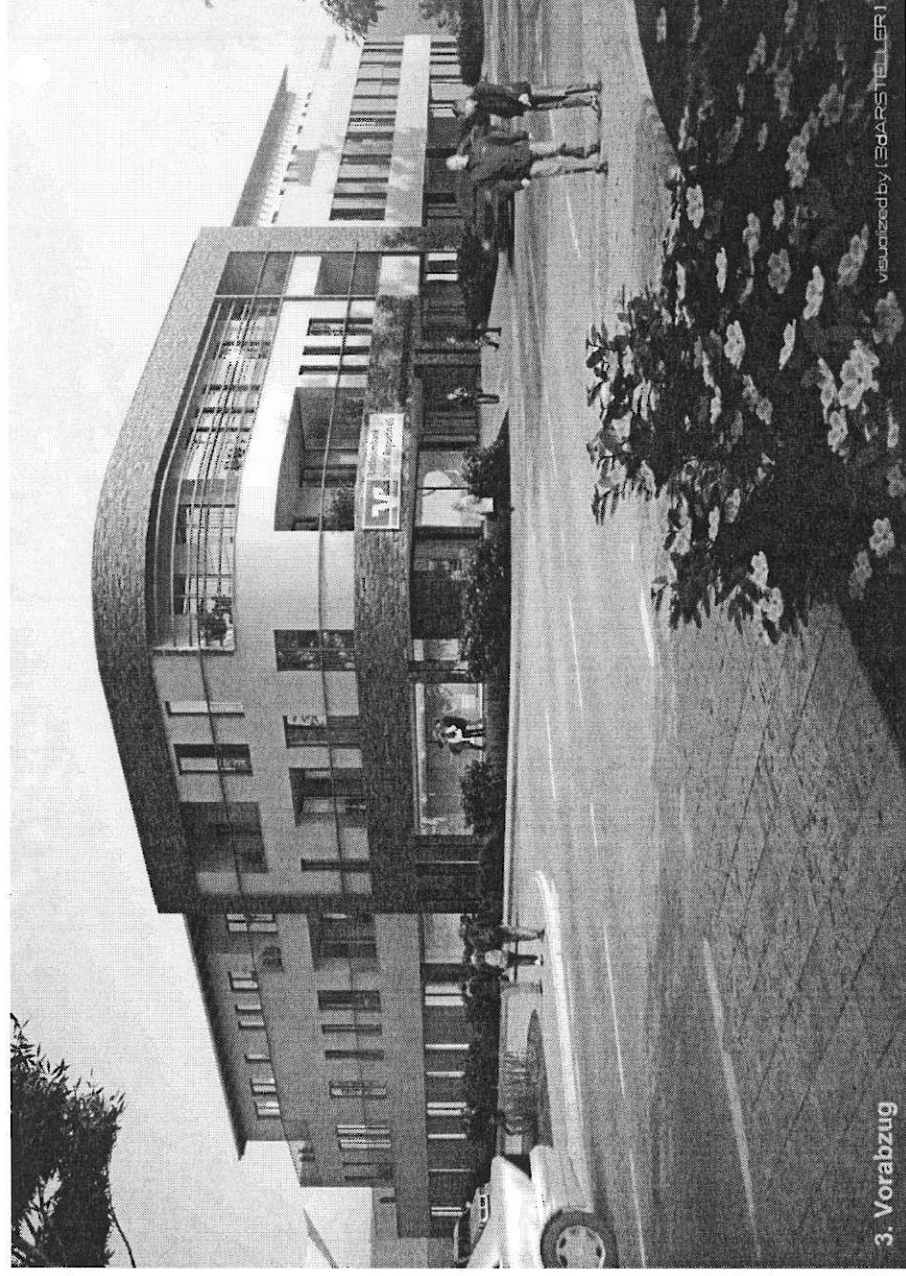
Baukörper Fassade



Raiffeisenbank und Medizinisches Versorgungszentrum Niederpleis

Neubaumaßnahme Schulstraße / Freie Buschstraße Sankt Augustin-Niederpleis
Raiffeisenbank · Praxen · Apotheke · Barrierefreies Wohnen

Baukörper Fassade



Volksbanken
Raiffeisenbanken

Gisela Dohmen Architekten