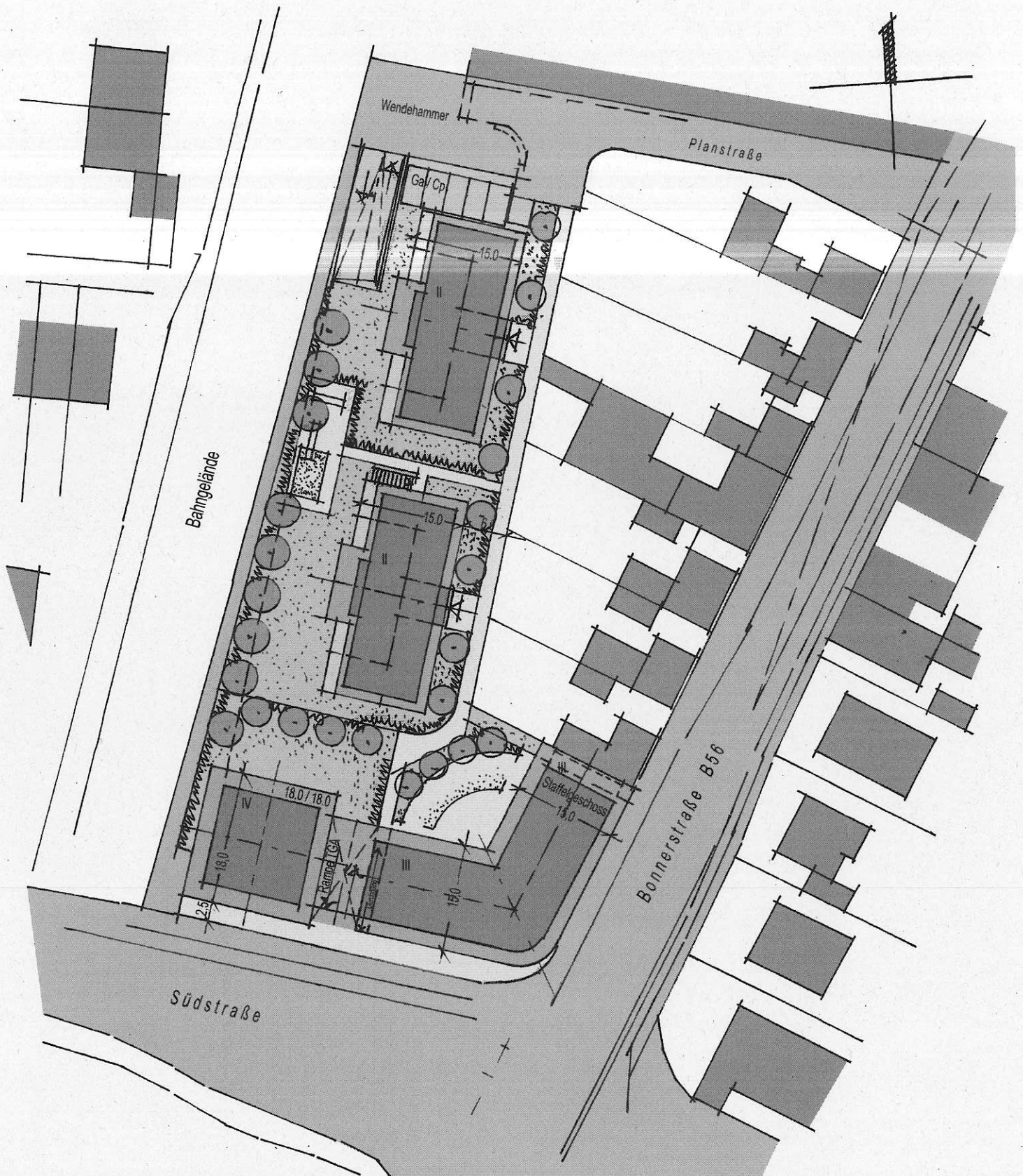




Lageplan M. 1 : 500



KG - Tiefgarage M. 1 : 500

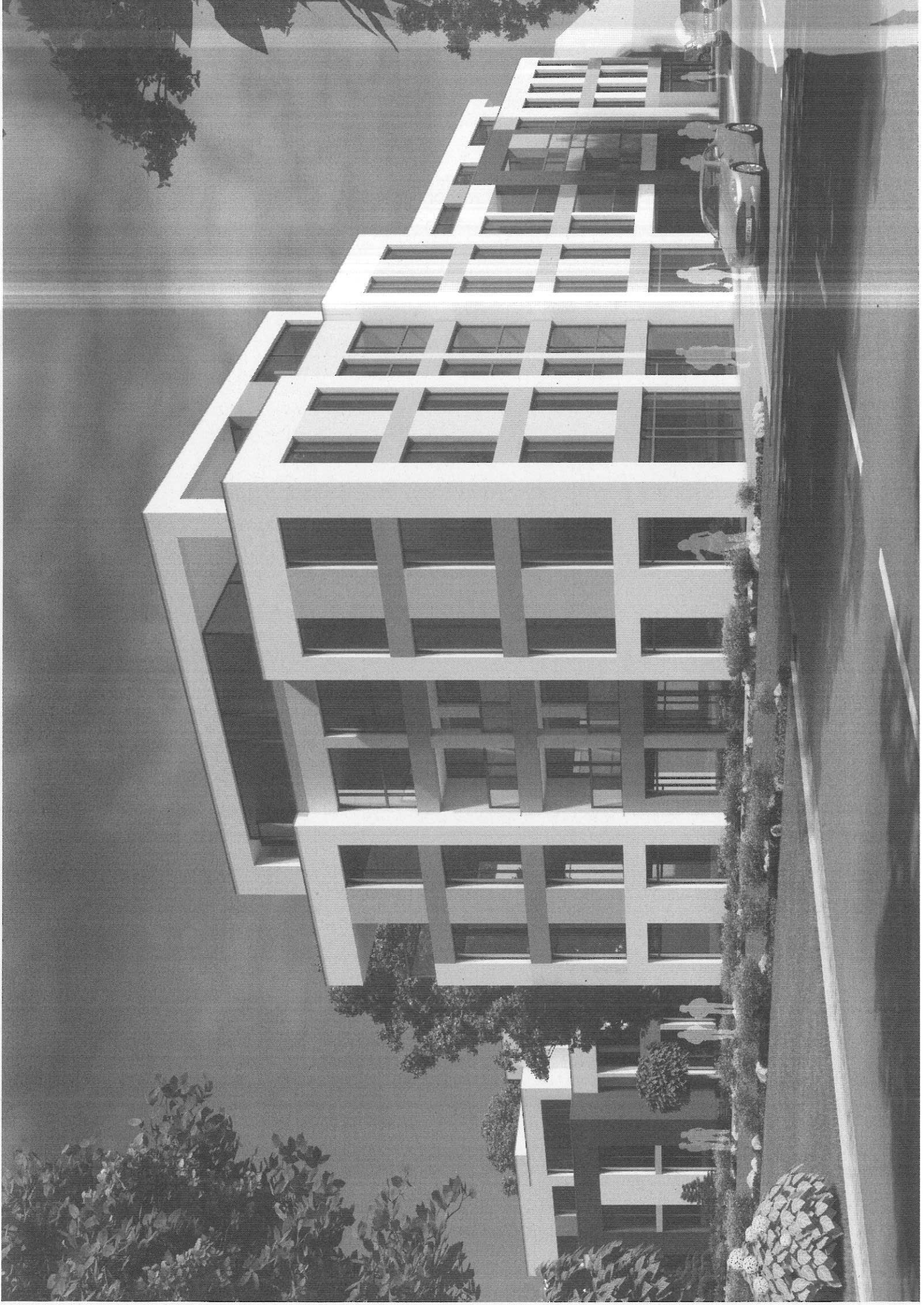


GC 24.1.2018 / H

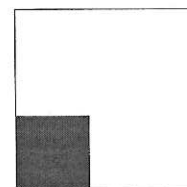












heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf

Bonner Straße – Südstraße, 53757 Sankt Augustin

Bauvorhaben:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2 Wohngebäuden und Tiefgarage in Sankt Augustin

Bauherr:

AS Projektgesellschaft mbH, Abtsgartenstraße 1, 53773 Hennef

Architekt u. Stadtplaner:

Heinz Hennes, Ingerer Straße 2, 53797 Lohmar

Nach den vorliegenden Plänen ist beabsichtigt das vorstehende Projekt zu realisieren. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Grundstücksgröße der zur Verfügung stehenden Flurstücke beträgt ca. 5.477 m².

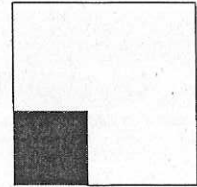
Das Plangebiet liegt unmittelbar an der S-Bahn an der Bonner Straße und wird derzeit von der Südstraße aus erschlossen. Das Grundstück der ehemaligen Fahrschule Kreiter befindet sich im Eigentum des Antragstellers und wurde in die Planung involviert.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Festsetzungen des B-Plans mit Bauflächen, Geschossigkeit und baulichen Nutzungen. Durch den vorliegenden Entwurf werden teilweise Befreiungen und Abweichungen erforderlich, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Der Entwurf basiert auf einer zeitgerechten Architektur in Anlehnung an das bestehende Umfeld und den bereits im Kreuzungsbereich realisierten Projekten.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde für den Entwurf nach den Festsetzungen übernommen. Die Gebäude an der Südstraße, Bonner Straße und parallel zur Bahntrasse erhalten Staffelgeschosse, die nicht auf die Geschosshöhe angerechnet werden.

Der bestehende B-Plan wird somit übernommen und umgesetzt.





heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Geplant werden vier Gebäude auf einer gemeinschaftlichen Tiefgarage, die möglicherweise, auch durch brandschutztechnische Anforderungen getrennt werden kann.

- *Wohn u. Geschäftshaus, Ecke Bonner Straße – Südstraße*
ca. 1.985 m² Wohn – Nutzfläche
- *Wohn und Geschäftshaus Südstraße (an der S-Bahn)*
ca. 1.150 m² Wohn – Nutzfläche
- *Zwei Wohngebäude mit je 13 Wohnungen, parallel zur S-Bahn,*
ca. 1.7734 m² Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau.

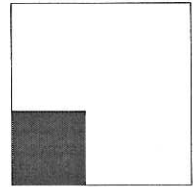
Das Erdgeschoss der beiden straßenseitigen Objekte soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, wobei durch die Lage und Möglichkeiten von Anlieferungen Einschränkungen bestehen.

Die Antragsteller bzw. Investoren könnten sich hier auch eine Gastronomie mit Außenbestuhlung vorstellen. Die Obergeschosse werden als Büro – oder Praxisflächen geplant, wobei auch Wohnungen in den Obergeschossen und in den Staffelgeschossen entstehen. Ein konkretes Vermietungskonzept besteht noch nicht. Die gewerbliche Fläche im Erdgeschoss für die straßenseitigen Objekte beträgt ca. 750 m²

Die darüber liegenden Obergeschosse, die als Büro, Praxen oder teilweise Wohnungen genutzt werden können, werden mit einer ca.-Fläche von 1.740 m² angegeben. Die beiden Staffelgeschosse erreichen eine Fläche von ca. 645 m². Für die beiden Wohngebäude mit je 13 WE wird eine Wohnfläche von ca. 1.774 m² ermittelt. Diese Wohnungen werden für den geförderten Wohnungsbau geplant. Im Stadtgebiet Sankt Augustin besteht ein hoher Bedarf an günstigem Wohnraum.

Unter den Gebäuden befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen. Die Erschließung der TGA erfolgt nach der vorgestellten Planung mit einer Ein- und Ausfahrt zur Planstraße und von der Südstraße aus. Obwohl der Bebauungsplan ausschließlich eine Erschließung der TGA von der Südstraße aus vorsieht, wurde das Konzept des Entwurfs auf Grund der Verkehrssituation und den Abläufen der Nutzungen im Gebäude ergänzt. Zusätzlich stehen noch 5 Außenstellplätze an der Planstraße zur Verfügung. Die Größe und Länge der Tiefgarage mit ca. 100 m erfordert die beiden Erschließungswege.





heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Die Gebäude erhalten Flachdächer, die zusätzlich eine Begrünung erhalten sollen. Die Dachform entspricht den Festsetzungen des B-Plans, wobei auch die Zulässigkeit eines Pultdaches für die beiden Wohngebäude besteht.

Mit dem Eckgebäude an der Bonner Straße könnte in näherer Zukunft auch eine weitere Entwicklung in westlicher Richtung der Bonner Straße für die bestehenden kleinteiligen Baukörper entstehen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt mit den geplanten Objekten und der Tiefgarage eine stufenweise Realisierung des Projektes. So wäre es möglich, die beiden Wohnhäuser mit der TGA z.B. als 1. Baustufe zu realisieren und die Gebäude an der Bonner Straße und Südstraße als 2. Baustufe zu erstellen.

Die Erschließung durch den Neubau der Planstraße in Abstimmung mit der Verwaltung und den Straßen NRW ist eine wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung der Baumaßnahme. Der rechtskräftige Bebauungsplan gibt hierzu die Voraussetzungen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin.

Parallel zur Bahnstrecke im Bindeglied zwischen Südstraße und der Planstraße ist ein Fuß- und Radweg ausgewiesen, der ebenfalls realisiert werden soll.

Das gesamte Projekt soll durch entsprechende Maßnahmen und Vorgaben eingegrünt werden. Die Decke der Tiefgarage wird oberseitig bepflanzt. Zusätzlich werden Einzelbäume in den Bereichen, wo keine Keller oder Tiefgarage besteht, geplant. Bäume auf der Tiefgaragendecke werden durch Aufschüttungen unter Berücksichtigung von Abstandsflächen in architektonischer Abstimmung gepflanzt.

Mit einer entsprechenden Eingrünung in den Freiflächen in Verbindung mit den begrünten Dächern erfolgt ein hoher Beitrag zur Ökologie und der Umwelt.

Das Projekt ist als städtebauliche Abrundung und Entrée zum Zentrum zu bezeichnen.

Lohmar, 17.01.2018

Heinz Hennes
Architekt - Stadtplaner

