



Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

Beschreibung des Vorhabens „Sankt Augustin – Rethelstraße“

Köln, 05.01.2020

a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH), hat das Grundstück „Rethelstraße“ (Gemarkung Niederpleis, Flur 1, Flurstücke 2820, 1028, 2432, 2589, 1030) mit einer Fläche von ca. 5.900 m² notariell gesichert und strebt die Realisierung eines Wohnparks mit II- geschossigen Hausgruppen im Rahmen einer Maßnahme nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Sankt Augustin und wird derzeit gewerblich als Lager für Baustoffe genutzt beziehungsweise liegt teilweise brach. Das Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung. Im Süden befindet sich ein Wohngebäude mit bis zu sechs Geschossen, die übrigen Wohngebäude der Umgebung weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Satteldächern auf.

Das Grundstück wird über die Rethelstraße erschlossen und ist über diese im Weiteren an die Mülldorfer Straße angebunden.

Die Deutsche Reihenhaus AG ist, als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger, daran interessiert auf der Fläche einen Reihenhaus-Wohnpark zu entwickeln. Die Planung sieht eine Wohnanlage mit 25 Reiheneigenheimen vor, mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, der Abfallsammelplatz und die Technikzentrale verbleiben im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage



Deutsche Reihenhaus

eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

c. Bebauungs- und Verkehrskonzept

Die DRH plant auf der oben bezeichneten Fläche von rund 5.900 qm die Errichtung von insgesamt 25 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Dabei soll zwölfmal der Haustyp „120 qm Wohnraum“ und 13-mal der Haustyp „145 qm Familienglück“ realisiert werden.

Haus 120 Wohnraum	Wohnfläche 120 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,37 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel: 19,5 cm Firsthöhe 9,51 m
Haus 145 Familienglück	Wohnfläche 145 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,14 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Firsthöhe 10,42 m Gaube Traufhöhe 8,15 m / 1,89 m



Abbildung: Haustyp 120 qm „Wohnraum“



Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Haustyp 145 qm „Familienglück“

Die vorgesehenen 25 Reihenhäuser sind in insgesamt sieben Hausgruppen aufgeteilt. Jede Hausgruppe besteht aus drei bis sechs Reiheneigenheimen. Die Hausgruppen wurden so angeordnet, dass sich jeweils zwölf bzw. 13 Häuser einen Erschließungsstich teilen. Dadurch werden zum einen die erforderlichen Erschließungsflächen zugunsten von Freiflächen reduziert, zum anderen entstehen Hofsituationen auf den Eingangsseiten und halböffentliche Bereiche.

Insgesamt wurden eher kürzere Hausgruppen verwendet, um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Die Hausgruppen sind dem Grundstückszuschnitt folgend nach Südosten bzw. Nordwesten ausgerichtet.

Das Plangebiet wird im Westen an die Rethelstraße angebunden und parallel zur südlichen Grundstücksgrenze durch eine Mischverkehrsfläche erschlossen. Von der südlichen Verkehrsfläche aus erschließen zwei Stiche die Reihenhäuser. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die 8 öffentlichen Besucherstellplätze sollen nach dem Ausbau in das Eigentum der Stadt Sankt Augustin übertragen werden.

Stellplätze sind im Süden zwischen geplanter Erschließung und Grundstücksgrenze, nördlich der Erschließungsstraße an der Hausgruppe 145 d sowie im Bereich der Erschließungsstiche situiert. Zudem befinden sich zwischen den Hausgruppen Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen.



Deutsche Reihenhaus

d. Gestaltungskonzept

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 qm auf. Der Vorgartenschrank dient insbesondere auch zum Abstellen von Fahrrädern. Er verfügt über einen Stromanschluss, sodass E-Fahrräder bzw. Pedelecs dort direkt geladen werden können.

Im rückwärtigen Freibereich werden der Terrassenschrank mit ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 qm zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Terrassenschrank	Höhe: 2,34 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,36 m Länge: 2,48 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m



Deutsche Reihenhaus



Die Terrasse mit Terrassenschrank: gemütlich, praktisch und mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestattet



Die Straßenseite: eine klar definierte, eigene Eingangssituation für jedes Haus.



Die Gartenbox gewährleistet einen harmonischen Abschluss des Grundstücks



Der Vorgartenschrank bietet Stauraum für Fahrräder und mehr



Die Gartenbox bietet Stauraum für Gartenutensilien.

Abbildung: Möblierungselemente

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhausgruppen. Ein Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen wiederum werden im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie



Deutsche Reihenhaus

Fahrradbox, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

e. Mobilitätskonzept

Ohne Einbeziehung der den Garagen vorgelagerten sechs Stellplätze wird für das neue Wohnquartier ein 1,3-facher Stellplatznachweis erbracht. Zusätzlich werden 0,3 Besucherstellplätze je Wohneinheit nachgewiesen. Die öffentlichen Besucherstellplätze sind im Bereich der Grundstückzufahrt zentral situiert. Die nachgewiesenen Stellplätze werden als ausreichend erachtet, da das Plangebiet über mehrere Buslinien gut vom ÖPNV erschlossen ist. Die nächstgelegenen Haltestellen „Am Engelsgraben“ und „Lochnerstraße“ sind nur ca. fünf Gehminuten entfernt. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit Ladesäulen für E-Fahrzeuge an zentraler Stelle in das Quartier zu integrieren und damit einen Beitrag zur Förderung von E-Mobilität zu leisten.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Anzahl in den Vorgartenschranken vor den Reihenhäusern nachgewiesen. Diese bieten Raum für jeweils bis zu fünf Erwachsenenfahrräder. Die Vorgartenschranke verfügen über einen Stromanschluss, sodass ein Laden von E-Fahrrädern bzw. Pedelecs problemlos möglich ist.

f. Freiraumkonzept & Biodiversität

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 300 qm vor. Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

Über die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie der Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen wird ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet und das Mikroklima positiv beeinflusst. Die Gestaltung der Vorgartenflächen als Steingärten soll über eine Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Die Flachdächer der Nebenanlagen sowie der Garagen und der Technikzentrale werden extensiv begrünt.



Deutsche Reihenhaus

g. Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

Die Technikzentrale ist im Quartier an der südlichen Giebelseite der Hausgruppe 120 a situiert.

h. Klimaschutz

Über das oben beschriebene Mobilitätskonzept sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Quartiers und die effiziente Energieversorgung mittels Blockheizkraftwerk wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard KfW 55.

Zudem ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine neue Fläche „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden soll, sondern eine bisher untergenutzte und bereits seit Langem für Wohnbebauung vorgesehene Fläche genutzt wird.

i. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz vorgesehen. Dieser ist an der Zufahrt zum Plangebiet situiert, wodurch eine Leerung der Mülltonnen durch die entsprechenden Entsorgungsbetriebe erleichtert wird.

Es wird eine Realisierung des Abfallplatzes als Unterflursystem angestrebt. Abstimmungen dazu mit den Entsorgungsbetrieben sind bereits erfolgt.

j. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 606/1 – Pleiser Acker aus dem Jahr 1988. Das geplante Bauvorhaben entspricht in weiten Teilen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Befreiung kommt nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Aus diesem Grund wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans angestrebt.