



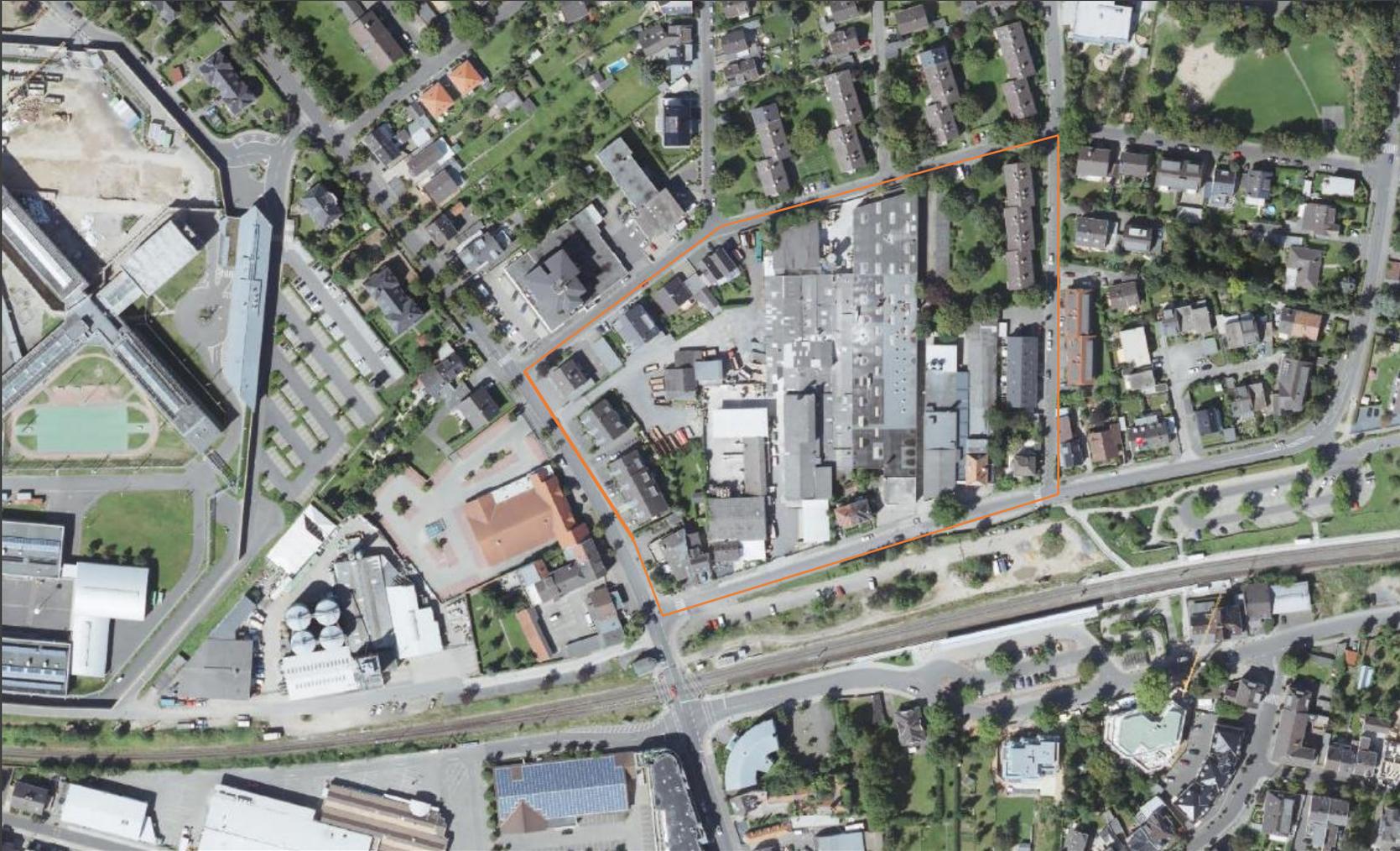
## Präsentation Städtebaulicher Entwurf

20. März 2018

Dipl.-Ing. Alexandra Nettekoven  
**NEUNWERK** Architekten, Bornheim

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Stadtplanung Lanzerath, Euskirchen

Keramikerstraße - Aachener Straße - Leberstraße



## Bestands-Situation

- Industriebrache in zentraler städtischer Lage
- leerstehende Gewerbe – und Produktionshallen
- Versiegelungsgrad nahezu 100%
- Trennung umliegender Wohnquartiere von Innenstadt und Bahnhof



## Potentiale/Ziele

- Entsiegelung des Areals (Abbruchantrag gestellt)
- wertvolles Flächenpotential in zentraler städtischer Lage
- ideale Anbindung an den ÖPNV
- hohes Standortpotential auch für öffentlich geförderten Wohnungsbau



## Potentiale/Ziele

- lebendiges, vielfältiges Wohnquartier für unterschiedliche Nutzergruppen
- Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität  
öffentlich  
halböffentlich  
privat
- Einbindung in die Struktur der umliegenden, Wohnquartiere



## Städtebaulicher Entwurf

- Fortführung der vorhandenen Zeilenstruktur des nördlich gelegenen Quartiers
- Aufnahme der Maßstäblichkeit entlang Keramikstraße durch Zeilenköpfe
- Arrondierung um Quartiersplatz
- Ost-West Ausrichtung der Grundstücke ermöglicht flexible Grundrisse und ideale Belichtung
- Grundstruktur als dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss als Flachdach
- in Quartiersmitte viergeschossige städtebauliche Dominante in Verbindung mit Quartiersplatz
- niedergeschossige Verbindungsbaukörper zur Betonung des Straßenrandes entlang der Keramikstraße



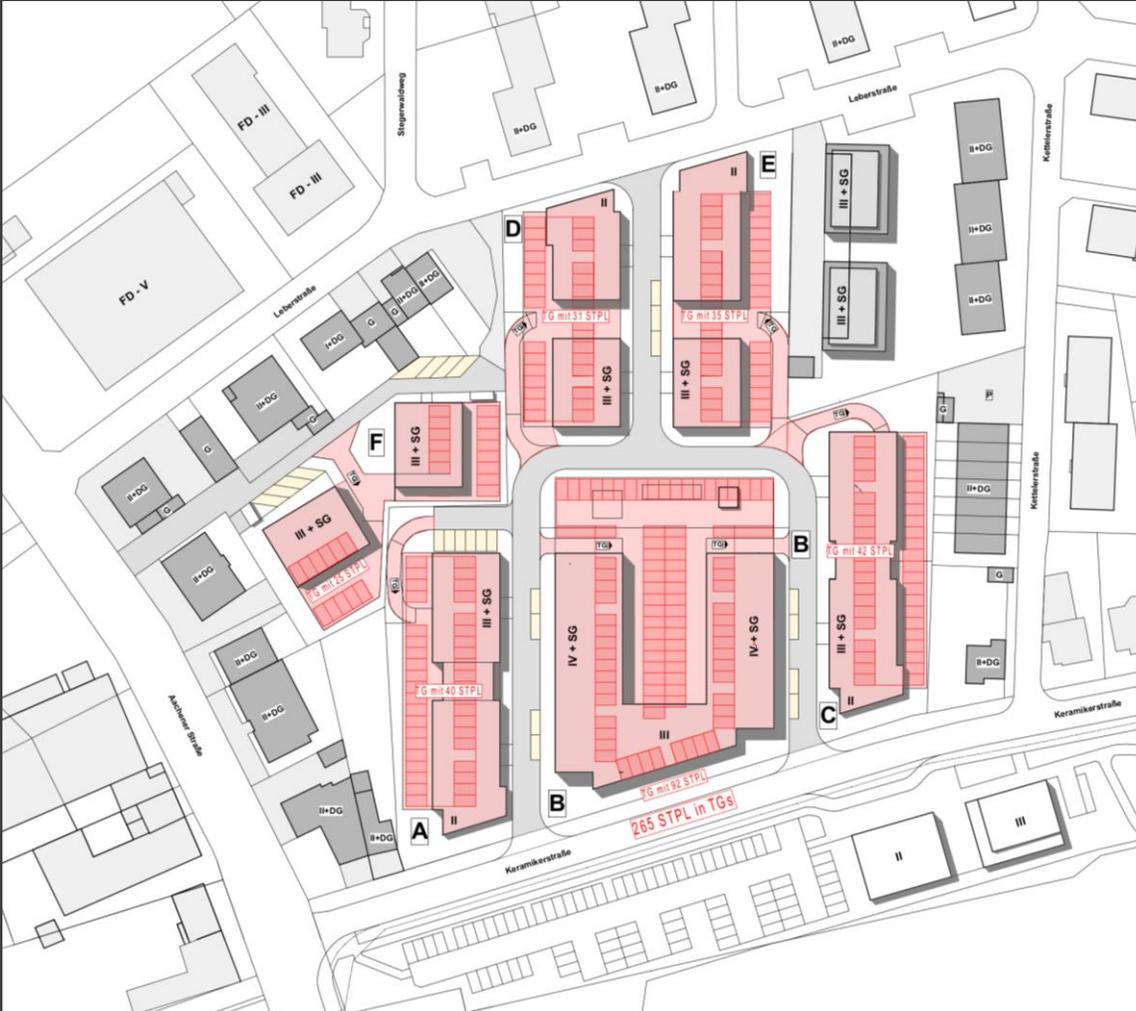
## Nutzungsstruktur / Zielgruppe

- durchschnittliche Wohnungsgröße von 65-70 m<sup>2</sup>
- somit Wohnungsangebot für Familien, Paare, Singles, Senioren, Studenten und Pendler
- Mietangebot im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend der möglichen Fördermittel und orientiert am Bedarf der Stadt
- sofern Bedarf besteht Ansiedlung von kleinen gewerblichen Einheiten (Bäcker, Kiosk), sowie Praxen entlang der Keramikstraße
- Möglichkeit der Nachverdichtung im umliegenden Bestand
- vorhandene soziale Einrichtungen sollen am Standort verbleiben und durch weitere öffentliche Nutzungen ergänzt werden



## Erschließung

- U-Erschließung über Leberstraße und Keramikerstraße
- ergänzende Nutzung bestehender Zufahrt von Aachener Straße
- Straßenbreiten ermöglichen Zweirichtungsverkehr
- Aufnahme von öffentlichen Stellplätze innerhalb der Erschließungsstraßen
- verbesserte fußläufige Anbindung der nördlich gelegenen Wohnquartiere Bahnhof und Innenstadt



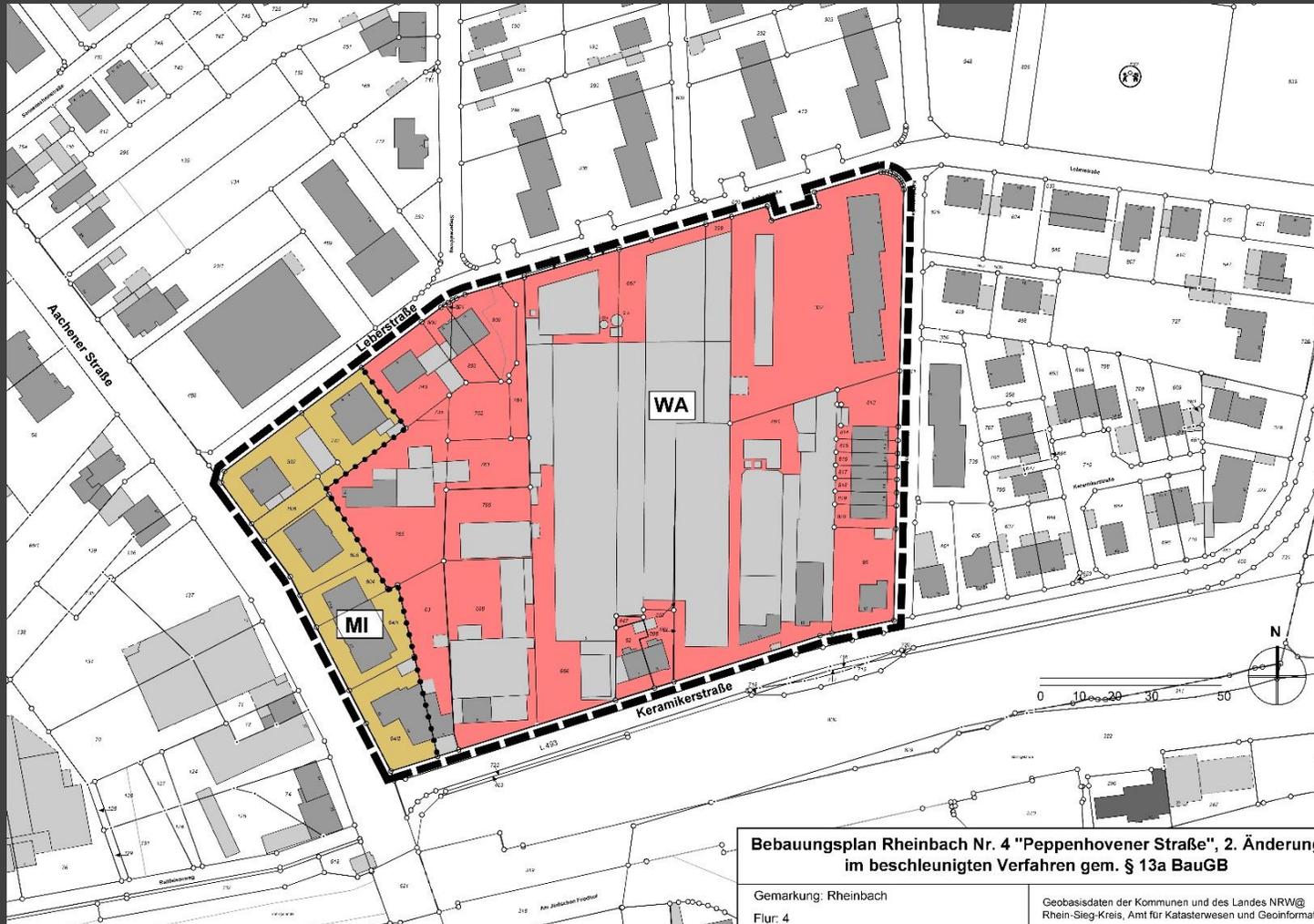
## Ruhender Verkehr

- vollständige Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen
- oberirdische Stellplatzanordnung lediglich für Besucher
- Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ausschließlich innerhalb des Quartiers
- ergänzend Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder und E-Bikes in Untergeschossen



## Zahlen und Fakten

- Grundstücksgröße  
ca. 17.800 m<sup>2</sup>
- geplante Wohnfläche:  
ca. 17.100 m<sup>2</sup>
- ca.240 geplante Wohneinheiten  
für rd. 500 Bürgerinnen und Bürger
- ca. 260 Stellplätze in Tiefgarage zzgl.  
Fahrradstellplätze
- Grundflächenzahl (GRZ)  
zw. 0,40 und 0,45
- Grünflächenanteil  
ca. 55%



## Schaffung des Planungsrechts durch Bebauungsplan

hier: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Peppenhovener Straße im Verfahren nach § 13a BauGB

Einbeziehung der angrenzenden Bebauung

Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA)

Festsetzung von Mischgebiet (MI) für die Bebauung an der Aachener Straße

Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Hochbauentwurf

es liegen bereits folgende Gutachten vor:

- Verkehrsgutachten
- Schallgutachten zu Verkehrslärm
- Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1)