

Städtebauliches Konzept - Münstereifeler Straße 39-49 - Stadt Rheinbach
Entwurf Stand 29/06/2020



Bestandsituation, Umgebung

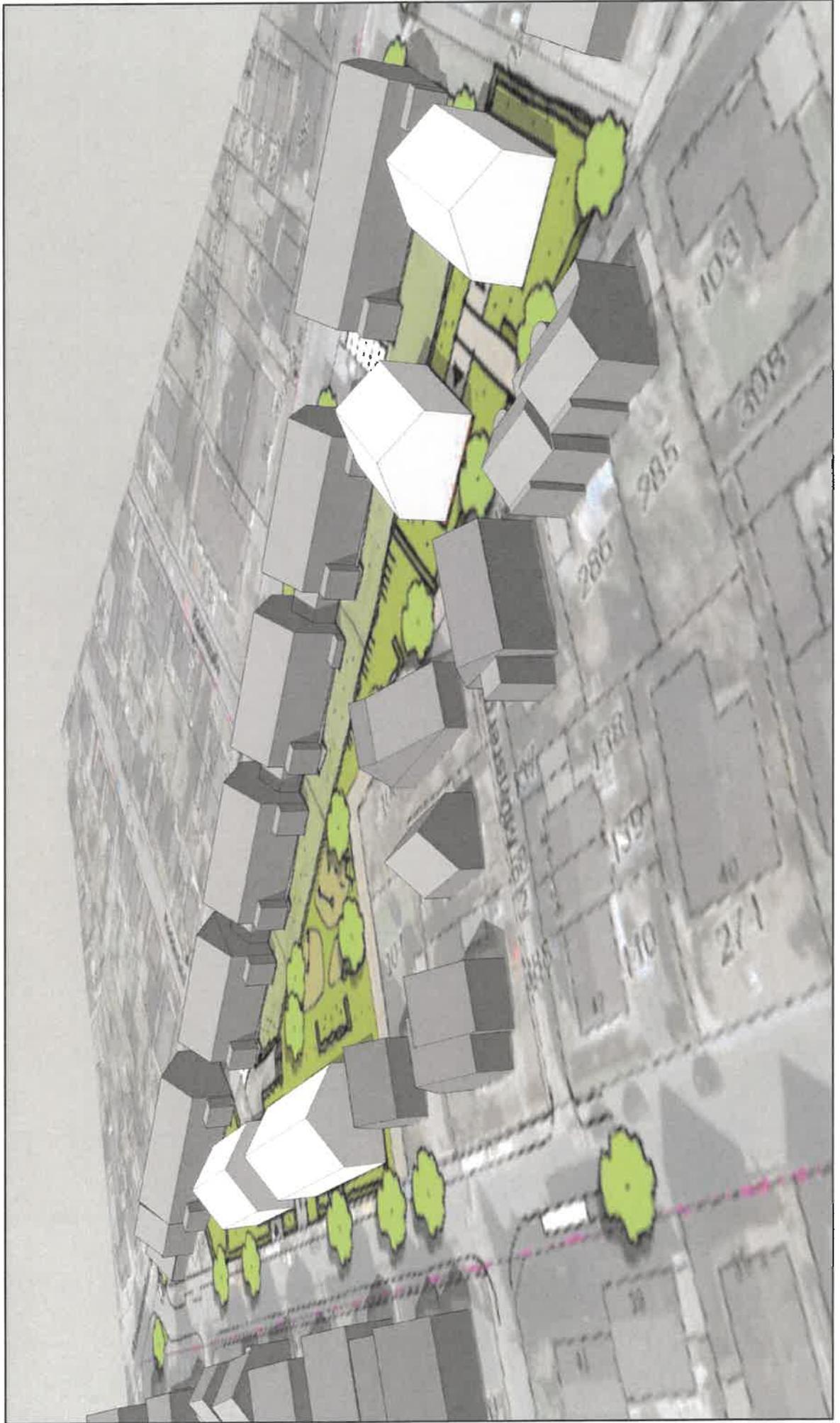


Städtebauliches Konzept - Münstereifeler Straße 39-49 - Stadt Rheinbach
Entwurf Stand 29/06/2020



Städtebauliches Konzept - Münstereifeler Straße 39-49 - Stadt Rheinbach

Perspektive 1



Städtebauliches Konzept - Münstereifeler Straße 39-49 - Stadt Rheinbach

Perspektive 2



Nachverdichtung in Rheinbach in der Münstereifeler Straße 39, 41, 43, 45, 47,-49

Neue Nachbarschaft

Planungsrecht und vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/ BImA ist Eigentümerin der Grundstücke Münstereifeler Straße 39, 41, 43, 45, 47,-49 in der Gemarkung Rheinbach, Flur 4 Flurstück 199, 17| 4, 17| 5, 213,400 und 401 und beantragt für diese Grundstücke einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Gebiet allgemeines Wohngebiet. Planungsrechtlich besteht für das Gebiet kein Bebauungsplan. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Nachverdichtung der Grundstücke mit mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Planverwirklichung

Es wird gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beantragt. Die Planverwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt gemäß § 12 BauGB. Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger. Für das Plangebiet sind Angebote von Verkehrsgutachter, Lärmgutachter und Lichtgutachter eingeholt worden. Eine bereits durchgeführte Artenschutzprüfung zeigt auf, dass artenschutzrechtliche Belange dem Verfahren nicht entgegenstehen.

Städtebau

Die neue Bebauung knüpft an die zum Bestand orientierten städtebaulichen Raumkanten an. Das städtebauliche Konzept sieht die Nachverdichtung mit Integration der Bestandsgebäude zu einem revitalisierten Siedlungsgefüge mit einer qualifizierten Gestaltung der Außenbereiche vor. Um einen schlüssigen Übergang zur neuen Bebauung herzustellen, werden die ortsbildprägenden Satteldächer aufgegriffen. Auch die Gebäudehöhen entwickeln sich aus den vorhandenen Strukturen. Die Nachverdichtung ist mit 4 Baukörpern (II plus Satteldach) konzipiert. Die städtebauliche Ecksituation der Turmstraße wird hier durch neue Kanten gefasst und durch die traufständigen Baukörper arrondiert. Die vorgeschlagene offene Bauweise orientiert sich an der Bestandssituation (offene Bebauung, Solitäre). Die Nachverdichtung im Ostbereich bildet mit den Bestandsbauten ein „Back-to-Back“. Die Baukörper im Ostbereich sind giebelständig zum Wohnweg ausgerichtet. Bestand und Nachverdichtung bilden einen Blockinnenbereich mit qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen für Kinderspiel, Mehrgenerationentreff und Fahrradstellplätzen. Blockinnenbereich und Bestandsgärten bilden eine „Grüne Mitte“ in lebhafter Vernetzung mit dem vorhandenen Siedlungsgefüge.

Die 4-bündigen Stellplatzanlagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße entfallen und werden für die Erschließung (fußläufige Erschließung, Zufahrt Tiefgarage) des Siedlungsinnenbereiches umgewidmet.

Wohntypologie

Die Baukörper sind als Mehrfamilienhäuser konzipiert.

Baukörper 1 II plus Satteldach: Zweispänner, süd-orientiert

Baukörper 2 II plus Satteldach: Dreispänner, süd-orientiert

Baukörper 3 II plus Satteldach: Zweispänner, ost-west-orientiert

Baukörper 4 II plus Satteldach: Zweispänner, ost-west-orientiert

Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr/ Tiefgaragen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Turmstraße. Die Tiefgaragen- Einfahrt liegt zwischen den Baukörper 1 und 2, entsprechend der neuen Ausbauplanung der Turmstraße.

Die Erschließung der Baukörper 3, 4 erfolgt über das Münstergäßchen. Diese Baukörper erhalten einen gemeinsamen Stichweg. Die Tiefgaragen-Einfahrt für die Baukörper 3 und 4 ist über die „Öffnung“ der Münstereifeler Straße vorgesehen. Der vorhandene Geländeversprung kann hier zur Verkürzung der Rampenlänge genutzt werden.

An der Münstereifeler Straße sind 2 oberirdische Stellplatzanlagen mit jeweils 8 Stellplätzen konzipiert.

Freiraum/ Grünkonzept

Durch die Nachverdichtung werden im städtebaulichen Konzept neue Baumstandorte vorgeschlagen. Die Turmstraße wird auf Grundlage der Ausbauplanung neue Straßenbäume erhalten.

Der Wohnweg im „Inneren“ erhält eine grüne Kante. Diese soll einen Übergang/ Filter zu den Bestandsgärten ausbilden. Der neue Blockinnenbereich erhält neues Grün (kleinstämmige Solitäre im Teilbereich des Tiefgaragendeckels mit min. 60 cm hohem Substrataufbau/ ggf. lediglich Sträuchern/ Hecken/ Stauden)

Die Tiefgarage bildet durch die Einbindung in vorhandene Topographie eine „Kante“ zur Bestandsbebauung. Der Umgang dieser Kante kann mit einer Begrünung begegnet werden (z. B. Spalierbepflanzung). Die Gärten der Nachverdichtung sind mit Hecken eingefriedet und bilden die Nutzungsmöglichkeit für Mietergärten.

Halböffentlicher Raum/ Siedlungsinnenbereich

Wohnhof und Anger sollen eine generationenübergreifende Nutzung erfahren. (Kinderspielplatz/ Mehrgenerationentreff/ Fahrräder) Aus diesem Grund ist hier die Freizugänglichkeit und Vernetzung im Siedlungsgefüge anzustreben (Neue Nachbarschaften).

Der Außenbereich (Zone des Wohnweges) erhält kommunikationsstiftende Elemente wie Bänke/ Sitzhocker zur Einbindung der neuen Nachbarschaften.

Mobilitätskonzept

Das Ziel des Mobilitätskonzeptes ist die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch attraktive Alternativangebote. Es sind in den Tiefgaragen Ladestationen für Elektromobilität vorgesehen. Für Fahrräder und Lastenfahrräder werden in den Außenbereichen einfach zugängliche und sichere Stellplätze eingerichtet. In der Garage könnte ferner eine Mieteinheit für Fahrräder angeboten werden.

Düsseldorf, 02.07.2020

Jochen Füge, Stadtplaner AKNW