

**Projekt: Neuordnung des Grundstücks Bundesstraße 38-42 im Ortsteil Oberdrees
Stadt Rheinbach**

Erläuterungsbericht zum Planungsstand November 2021

Vorhandene Situation

Das Grundstück in Oberdrees, Flur 4, Flurstücke 86, 155 und 157 wurde von der ~~XXXXXX~~ erworben, um auf diesen Flächen Wohnungsbau zu errichten.

Zzt. befindet sich das Grundstück in einem sehr desolaten Zustand. Es wurde bisher für eine Gaststätte mit kleinem Hotelbetrieb sowie mit einer Tankstelle, kleiner Werkstatt und großen Stellflächenanlagen für Gebrauchtwagenverkauf genutzt.

Das Grundstück liegt an der Bundesstraße in Oberdrees Ecke Mieler Straße als Kreisstraße. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Für die Bebauung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Grundstücksflächen wurden bereits untersucht und festgestellt, dass keine wesentliche Kontamination auf dem Gelände vorhanden ist.

Erschließung

Von der übergeordneten Bundesstraße folgt keinerlei Erschließung. Diese liegt an der Mieler Straße, unter Berücksichtigung entsprechenden Stauraumes an der Kreisstraße mit Zu- und Abfahrt im Südosten für das Grundstück.

Zielplanung / Nutzung

Das Grundstück soll von Altbauten und störenden Bauteilen befreit werden, um es einem normalen angepassten Wohnungsbau in Oberdrees zur Verfügung zu stellen. Neben dem Wohnungsbau ist in vorderen Bauteilen an der Ecke Mieler Straße / Bundesstraße der Bereich für gewerbliche Flächen vorgesehen. Die Ausnutzung und Durchführung, Gestaltung und Anlegen der Baumassen erfolgt angepasst an die Strukturen des Ortes Oberdrees. Im Bereich der Bundesstraße, jedoch mit zusätzlichen Zwischengliedern als Schallschutz für das Grundstück und die angrenzenden Wohnbereiche.

So erreicht man von der Süd-Ostseite Mieler Straße das Gelände mit einer Innenerschließung, einem Quartiersplatz sowie Zufahrt zur Tiefgarage und Anordnung von Stellplätzen im hinteren Bereich. Vorhandene schützenswerte Bäume werden selbstverständlich bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt. Die Gesamtfläche soll sich als durchgrünte Innenraumerschließung darstellen mit Fahrflächen auf wasserdurchlässigen Pflasterungen, Stellplatzflächen als begrünte Hartrasenflächen, Zuwege zu den Wohnungseingängen in wasserdurchlässigem, farbigem Pflaster.

PLANKONTOR B GMBH

Wohnen

Geplant sind Wohngebäude mit Wohnungen in unterschiedlichen Größen:

Zwei-Zimmer-Wohnungen 50 – 55 m²,
Drei-Zimmer-Wohnungen 75 – 83 m²,
Vier-Zimmer-Wohnungen 90 – 110 m².
Zusammen etwa 40 – 45 Wohnungen

Gewerbe

Als gewerbliche Flächen sind im südlichen Bereich an der Mieler Straße Flächen für betreutes Wohnen, Altentagesbetreuung und soziale Dienste und Tätigkeiten ausgewiesen. Auch zu diesem Bereich hin sind die umliegenden Grün- und Ruhebereiche zu nutzen.

Nach Möglichkeit soll im gewerblichen Bereich auch eine Bäckerei als Kleinstversorger sowie ein Treffpunkt „Kneipe“ und ein kleiner Gemeinschaftsraum angeordnet werden. Denkbar sind auch Nutzungen wie Kindergarten, Kinderhort, falls dies durch vorhandene Einrichtungen in Oberdrees erforderlich ist.

Innere Erschließung

Jeweils in der Nähe der Eingänge zu den einzelnen Wohngebäuden sind Fahrradstellplätze überdacht vorgesehen. In der Gesamtfläche des Quartiersplatzes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die erforderlichen Stellflächen für die Feuerwehr und die Zufahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge sind ebenfalls im vorderen Bereich vorgesehen. Die vorhandenen und erhaltenswerten Bäume erhalten lediglich einen Pflegeschnitt, unter Anleitung eines Landschaftsgärtners. Die angrenzende Fläche, teilweise Eigentum der Gesellschaft, werden für den Landschaftsschutz freigehalten. Die Gebäude haben hier einen entsprechenden Abstand von etwa 3 Metern.

Bauart

Bei den Gebäuden handelt es sich um Massivgebäude mit Putzfassaden und farbigen Fensterrahmen, entsprechend eines abzustimmenden Farbkonzeptes, welches durchgängig für die Gesamtanlage sein soll.

Es handelt sich hier um eine zweigeschossige Bauweise mit aufgesetzten Dachflächen, größer 30 Grad, die entsprechend ebenfalls ausgebaut werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist vorhanden, diese Anschlüsse sollen wieder genutzt werden und sind entsprechend zu erweitern. Dies gilt auch für die Entsorgung.

Das Regenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben und versickern. Um bei Starkregen keine Gefährdung von Personen und Materialien zu erhalten ist angedacht, die Gebäude auf einen Sockel von 50 cm zu stellen und unter der zusammenhängenden Parkplatzfläche entsprechende Gabionen aufzustellen, die ein entsprechendes Stauvolumen abdecken. Die Bepflanzungen sollen auf diese Möglichkeiten der Versickerung und Aufnahme durch Pflanzen und Bäume Berücksichtigung finden.

PLANKONTOR B GMBH

Entlang der Bundesstraße erfolgt eine einfache Begrünung mit lebender Hecke und Solitäräumen.

Berichtet Berlin, den 09.11.2021/18.11.2021


PLANKONTOR B GmbH
Friedrichstraße 132, 10117 Berlin

für

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Anlagen nach Planungsstand Nov. 2021:

1. Lageplan - Vermesser
2. Grundstücksplan Außenanlagen
3. Ansicht von der Bundesstraße
4. Tiefgaragen
5. Berechnung GFZ-Stellplätze

Luftbild Oberdrees

-  Grenze
-  Landgraben
-  Standort



0 100 200 300 400 m



Grundstück



1 Blick auf die Bundesstraße



2 Bestandsgebäude an der Mielerstraße



3 Bestandsbauten an der Bundesstraße

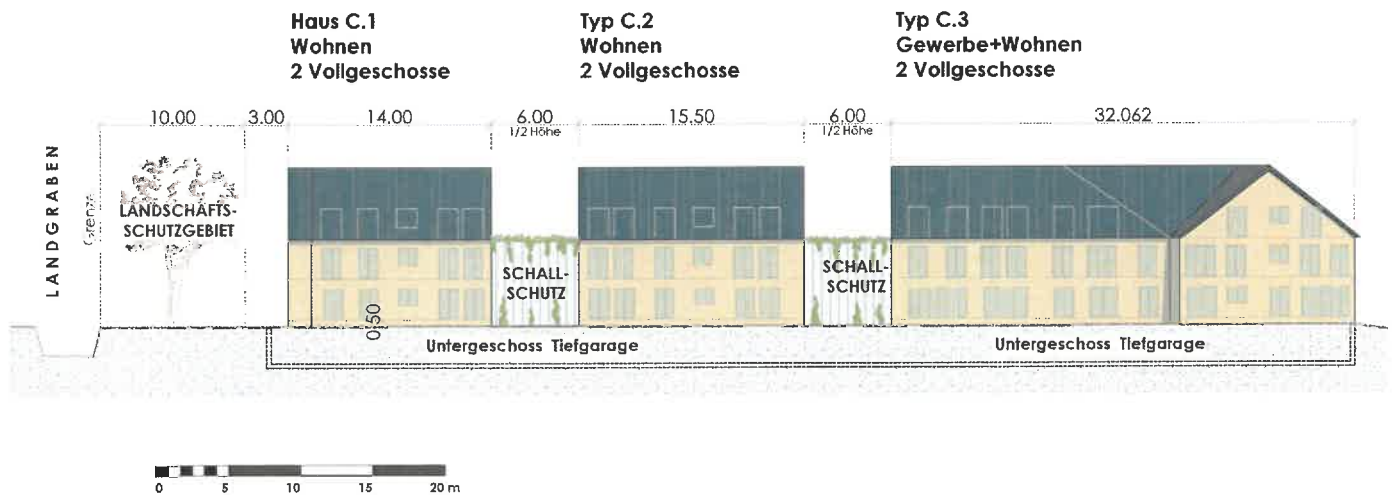
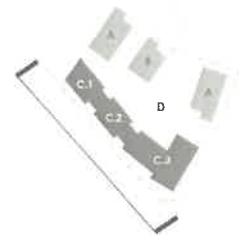
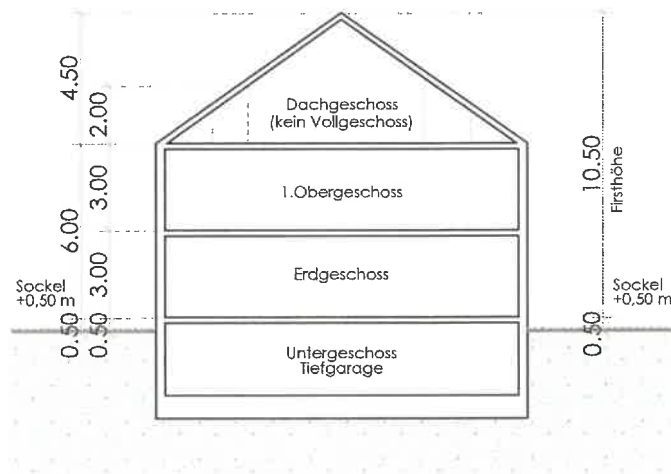


0 10 20 30 40 m



Systemschnitt/ -ansichten

Höhen Entwicklung Bundenstrasse



Systemgrundrisse Haus C TG

Tiefgarage

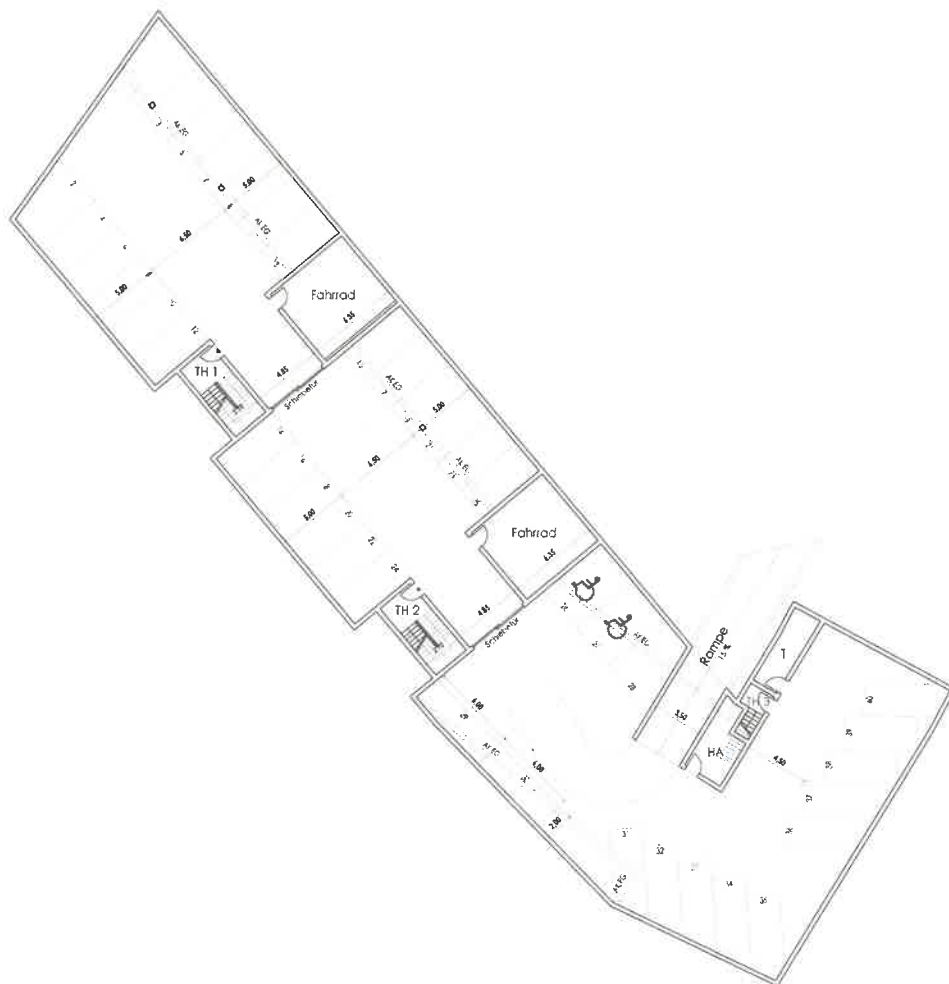
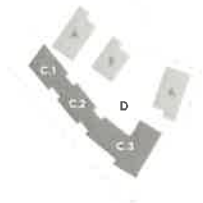
Untergeschoss

BGF 1.347,84 m²

40 PKW-Stellplätze

davon **2** Rollstuhlgerecht

6 Ladesäulen (Elf.)



Nachweis

Nachweis der PKW- und Fahrradstellplätze

BGF	Wohnen	3.002,90 m²
BGF	Gewerbe	535,80 m²

gemäß Flächenberechnung

Mehrfamilienhäuser ab 3 WE

- 1,5 PKW-Stpl. je 100 m² BGF
- 2 Fahrradabstpl. je 100 m² BGF

Verkaufsstätten bis 800 m²

- 1 PKW-Stpl. je 40 m² Verkaufsnutzfläche
- 1 Fahrradabstpl. je 40 m² Verkaufsnutzfläche

gemäß Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach vom 10.12.2019

Nachweis PKW-Stellplätze

- 3.002,90 m² BGF = 45 Stellplätze**
- 535,80 m² BGF = 10 Stellplätze**

- 40 Stellplätze in Tiefgarage**
- 17 Stellplätze in den Außenanlagen**
- 6 Kurzparker an der Zufahrt**

insgesamt **63** PKW-Stellplätze geplant

Nachweis Fahrradabstellplätze

- 3.002,90 m² BGF = 60 Stellplätze**
- 535,80 m² BGF = 14 Stellplätze**

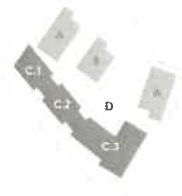
- 60 Abstellplätze in den Außenanlagen**
- 20 Abstellplätze in der Tiefgarage**

insgesamt **80** Fahrradabstellplätze geplant

Flächeberechnung

Grundstücksgröße 5.564 m²

		BGF [m ²]
Haus A (x2)	EG	(x2) 267,8
	1.OG	(x2) 286,9
	DG [178,5]	
	Summe	1.109,4
Haus B	EG	197,7
	1.OG	216,8
	DG [132,5]	
	Summe	414,5
Haus C.1	EG	221,4
	1.OG	221,4
	DG [146,2]	
	Summe	442,8
Haus C.2	EG	250,2
	1.OG	250,2
	DG [131,2]	
	Summe	500,4
Haus C.3	EG(Gewerbe)	535,8
	1.OG	535,8
	DG [357,2]	
	Summe	1.071,6
	DG [1.124,1]	
BGF Wohnen Summe		3.002,9
BGF Gewerbe Summe		535,8
Summe BGF: Wohnen + Gewerbe + DG		4.662,8



Hs A-B: Wohnen
Hs C.1-2: Wohnen
Hs C.3: Gewerbe/
Wohnen

Grundflächen	~ 1.791,1
Geschossflächen	~ 3.538,7

GRZ nach Bau NVO	0,6	GRZ	~ 0,4
GFZ nach Bau NVO	1,2	GFZ	~ 0,8 - 1,0