

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

für den Bebauungsplan Nummer 3/127 Teil B

„Buchenstraße/Langenackerstraße“ in Wesseling

Zur Ermittlung einer städtebaulich verträglichen Bebauung wurden durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro Dewey Muller, Köln drei verschiedene Konzeptvarianten erarbeitet, die alternative Lösungsvorschläge zu der Variante aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Variante A) darstellen.

Alle vier Varianten nutzen das bestehende Nachverdichtungspotential (bis auf Variante D), ermöglichen ähnliche Geschossflächen und berücksichtigen die bestehende bauliche Dichte der Nachbarbebauung. In einer offenen Bauweise werden jeweils drei zwei- bzw. eingeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vorgeschlagen, die über einen privaten Erschließungsweg von Norden aus erschlossen werden. Zwischen den Gebäuden sind nachbarschaftliche Freibereiche und nach Süden private Mietergärten vorgesehen. Die Stellplätze sind oberirdisch den einzelnen Baukörpern zugeordnet. Eine Pkw-Zufahrt zur Erschließung der Besucherstellplätze für den mittleren Baukörper erfolgt ausschließlich von der Langenackerstraße, um eine Beeinträchtigung der Gartenbereiche der Doppelhäuser am Akazienweg zu minimieren.

In allen Varianten werden die erforderlichen Grenzabstände der Bebauung zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Zur nördlichen Grenze besteht ein Mindestabstand von 5 m. Unterschiede zwischen den Varianten ergeben sich vor allem hinsichtlich Baukörperstellung und Gliederung.

Die **Variante A** (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sieht eine Bebauung mit drei gleichen Wohngebäuden vor, die jeweils zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss aufweisen. Alle Gebäude besitzen die gleiche Ausrichtung. Im Westen wird dadurch die giebelständige Stellung der nördlichen und südlichen Nachbarbebauung aufgegriffen. Im Osten fügt sich der Baukörper in die überwiegend traufständige Bebauung hingegen weniger ein. Durch die gleichförmige, wenig differenzierte Kubatur der Baukörper ist zwar eine große Bandbreite an Grundrisstypologien realisierbar, es entstehen allerdings nur

wenig differenzierte Außenräume, die wenige Möglichkeiten zur Abgrenzung bzw. Privatsphäre bieten.

Bei der **Variante B** sind drei Baukörper mit asymmetrischem Dach und variierender Traufhöhe geplant. Diese Dachform erzeugt zu der Bestandsbebauung nach Norden eine größtenteils eingeschossige Traufe. Lediglich die Eckgebäude sind jeweils zweigeschossig ausgebildet und vermitteln zu den Gebäudehöhen der Umgebung. Durch die variierenden Traufhöhen und unterschiedlichen Dachneigungen entstehen kleinteilige, gegliederte Fassaden.

Das an der Buchenstraße gelegene Gebäude nimmt durch seine Giebelständigkeit Bezug zur vorhandenen Bebauung. Das Gebäude an der Langenackerstraße vermittelt zwischen den angrenzenden Dachformen und fügt sich optimal in die Umgebung ein.

Um eine vergleichbare Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wurde in dieser Variante eine größere Grundfläche geplant, wodurch insgesamt mehr Fläche versiegelt wird. Die Lücke zwischen den westlichen Gebäuden ist schmaler. Zudem limitieren die teils sehr großen Dachneigungen das Spektrum möglicher Grundrisstypologien.

Bei der **Variante C** sind drei Baukörper geplant, die durch Vor- und Rücksprünge in der Kubatur eine kleinteilige, maßstäbliche Gliederung erhalten. Die Gebäude sind so positioniert, dass zwischen den Gebäuden im Innern des Gebietes maximale Freiräume geschaffen werden um auch Durchblicke zu ermöglichen.

Entlang der Buchenstraße wird die Giebelständigkeit der nördlich und südlich angrenzenden Bestandsgebäude aufgenommen, entlang der Langenackerstraße orientiert sich die geplante Bebauung an der traufständigen Ausrichtung der südlich gelegenen Bestandsgebäude sowie der östlich der Langenackerstraße gelegenen Nachbarbebauung.

Zudem werden verschiedene Räume im Freibereich geschaffen, die den Bewohnern ein angemessenes Maß an Privatheit bieten. Die gleichmäßige Dachform und -neigung sowie die Gebäudetiefe ermöglichen eine relativ große Bandbreite an Grundrisstypologien.

Bei der **Variante D** sind, analog zur Variante C, drei Baukörper geplant, die durch Vor- und Rücksprünge in der Kubatur eine kleinteilige, maßstäbliche Gliederung erhalten. Im Unterschied zur Variante C verfügen die beiden westlichen Gebäude lediglich über ein Vollgeschoss. Dadurch wird dem in der

frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB Geäußertem entsprochen. Um eine, annähernd der Größe der anderen Varianten entsprechenden, Geschossfläche realisieren zu können, erfordert diese Variante eine größere Grundfläche. Dies hat jedoch zur Folge, dass mehr Flächen versiegelt werden und nur schmale Öffnungen zwischen den Gebäuden entstehen. Des Weiteren stellt die geplante Eingeschossigkeit vor allem entlang der Buchenstraße einen Maßstabssprung zu der Zweigeschossigkeit der bestehenden Bebauung nördlich und südlich sowie zu der durch den Bebauungsplan Nummer 3/127 Teil A festgesetzten Zweigeschossigkeit westlich des Plangebietes dar.

Entlang der Buchenstraße wird die Giebelständigkeit der nördlich und südlich angrenzenden Bestandsgebäude aufgenommen. Das Gebäude an der Langenackerstraße vermittelt zwischen den angrenzenden Dachformen und fügt sich in die Umgebung ein.

Durch die erforderliche Länge der Baukörper können im Plangebietsinnern nur 5 Stellplätze realisiert werden. Um die erforderliche Anzahl dennoch zu erreichen, werden entlang der Buchenstraße 7 Stellplätze angeordnet. Die Gliederung durch Bäume entfällt.

Die gleichmäßige Dachform und -neigung sowie die Gebäudetiefe ermöglichen ebenso wie bei Variante C eine relativ große Bandbreite an Grundrisstypologien. Insgesamt bleibt die Geschossfläche, trotz der mehr als 25% größeren Grundfläche, aufgrund der geringen Geschoszahl hinter den anderen städtebaulichen Varianten zurück.

Empfehlung

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile wird das städtebauliche Konzept Variante C als das im Bebauungsplanverfahren weiter zu verfolgende Konzept empfohlen. Die Variante C stellt eine gelungene Mischung aus den Aspekten Einfügen in die Umgebung, eigenständige Formsprache, kleinteilige, städtebauliche Raumbildung, städtebauliche Dichte, Freiraum- und Grünanteil sowie Realisierbarkeit variabler Grundrisstypen dar.