

heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

## Erläuterung

---

### zur Entwurfsplanung

#### Bebauung der Ortsmitte Birk



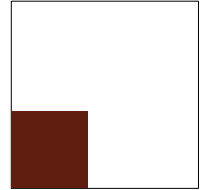
Quelle: Rahmenplanung Ortsmitte – Lohmar-Birk



Vorentwurfsplanung

Entwurf Heinz Hennes Architekt BDB Stadtplaner SRL





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

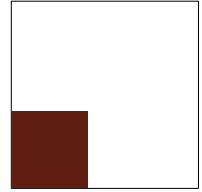
Die Stadt Lohmar sucht für das kommunale Grundstück im Ortszentrum von Birk einen Investor der eine städtebaulich attraktive Bebauung den Gremien zum Ziel der Realisierung vorstellt.

Nach mehreren Gesprächen und Terminen haben sich zwei Investoren gefunden die das Projekt bauen würden.

Es handelt sich hier um Investoren aus dem Stadtgebiet Lohmar. Beide Unternehmen haben bereits sehr erfolgreich Wohnbaumaßnahmen auch größeren Umfangs realisiert.

Zur Vorstellung des Projektes wurde der Architekt und Stadtplaner Herr Hennes beauftragt einen städtebaulichen Entwurf zu erstellen und der Verwaltung zu präsentieren.





Die Vorgaben aus der Konzeptvorgabe und Ideen des Stadtplanungsbüros Must in Verbindung mit Anregungen der Bürger sollen Berücksichtigung finden.

heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner



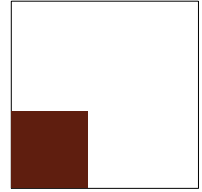
Die Planvorgabe aus dem Vergabekonzept wurde für die Bearbeitung übernommen und nachfolgend berücksichtigt.

Durchmischung von Wohnungen für Jung und Alt sowie Generationsbedingtes Wohnen.

Zeitgerechte Architektur, nachhaltig, klimagerecht, (durch die Wahl von Materialien, intensiven Dachbegrünungen, teilweise Wandbegrünungen, Energiebewusst) und barrierefrei.







Die Gebäude werden teilweise in Massivholz in einer Hybridbauweise geplant. Dies bedeutet, dass der Keller, Tiefgarage, Treppenhäuser und Aufzug in Stahlbeton erstellt werden. Alle sonstigen Bauteile in Holz.

heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

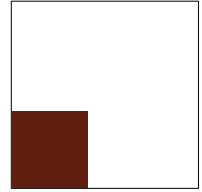


Der Geschosswohnungsbau zum Friedhof hin, erhält für die Staffelgeschosse Holzgeschalte Fassaden.



Die gewählten Flachdächer erhalten einen hohen Dachaufbau für Gründächer, die nicht nur den Klimaschutz erfüllen, sondern zusätzlich einen hohen Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung darstellen. Die Speicherfähigkeit des Substrates ist für den gewählten Aufbau von 60-70% zu verzeichnen.





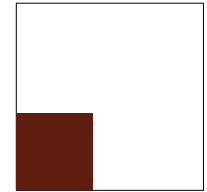
heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner



Das Projekt ist mit der Architektur und dem städtebaulichen Erscheinungsbild als eigenes Quartier zu werten. Die in unmittelbarer Nähe bestehenden Gebäude, Alte Schule, Bürgerhaus usw. ergänzen die Gesamtplanung. Mit der modernen Architektur der Gebäude kann der Umgebungsschutz zum Denkmal „Alte Schule“ begründet werden.



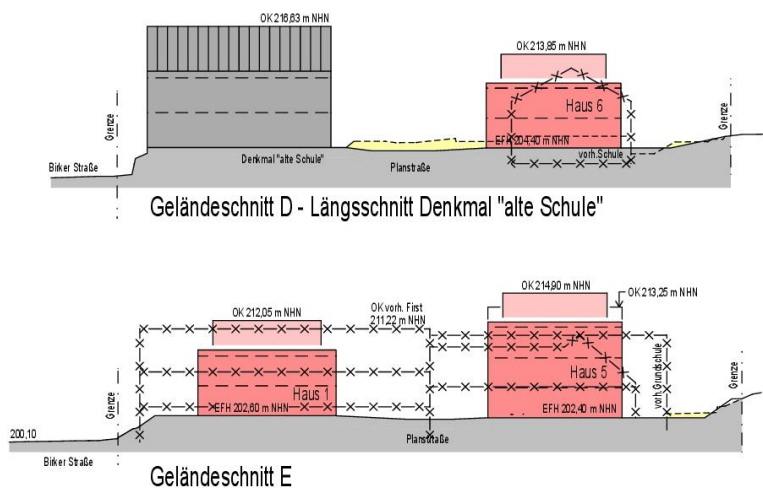




heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

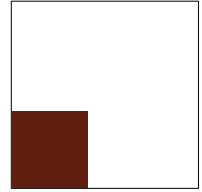


Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Höhensituation und Einfügung in die Topographie, sowie die bestehende Birker Straße mit dem grenzständigen Höhenversatz und der Erhalt des Baumbestandes, die neue Planstraße, Anschlüsse an die Erschließung des Bürgerhausparkplatzes, Alte Schule und der Höhenversatz zum Friedhof. Eine detaillierte Planung mit Schnittebenen in mehreren Richtungen wird den Unterlagen beigelegt. Diese Schnitte dienen dem besseren Verständnis und der weiteren Planung für das Verfahren und den Fachplanungen.

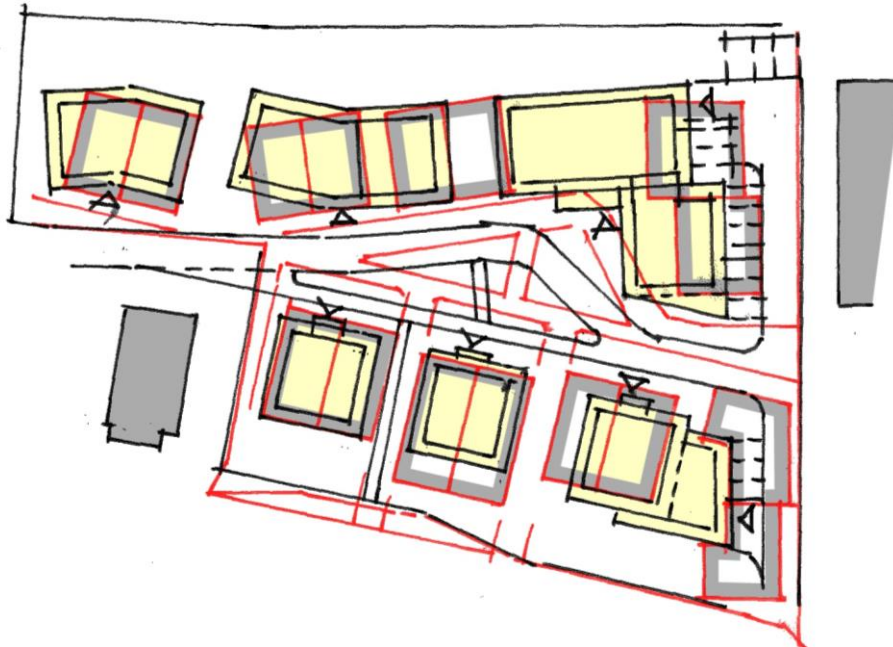


Die Gebäudestruktur und Geschossigkeit wurde aus dem Konzept Must teilweise übernommen und weiterentwickelt. Gleiches gilt für die Erschließung des Gebietes.





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

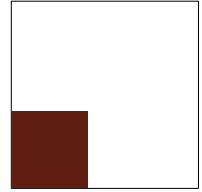


Zur Gegenüberstellung Vorentwurf Must und der neuen Planung wurden beide Planungen übereinandergelegt um hieraus das Verhältnis der bebauten Flächen nachzuweisen. Hierdurch wird sehr schnell ersichtlich, dass die Neuplanung viele Faktoren der Grundidee übernommen hat.



Die Planstraße soll Autofrei bleiben.





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Aus Gründen des Brandschutzes und nicht zuletzt erforderliche Rettungswege wurde die Planstraße so konzipiert, dass die Feuerwehr mit Rettungsfahrzeugen die öffentlichen Verkehrsflächen befahren kann. Eine Absperrung zur Verhinderung einer Befahrung mit PKW's erfolgt durch Poller und einem Umfahrungsschutz für den nord- und südlichen Bereich.



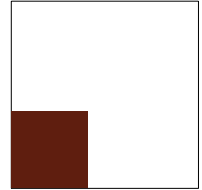
Im Zentrum des Projektes befindet sich eine Grünfläche die als Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen ist. Diese Fläche ist als Dorfanger mit Aufenthaltsqualität zu werten.

Auch dieser Bereich erhält eine Aufwertung durch Bäume und Bepflanzung. Unter dem Spielplatz wird ein Stauraumkanal geplant, der bei Starkregenereignissen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet. In Verbindung mit den geplanten Flachdächern bzw. Gründächern und deren Speicherkapazität ist eine Überlastung des bestehenden Mischwasserkanals in der Birker Straße auszuschließen.

Die Decke der Tiefgarage zwischen den Gebäuden erhalten ebenfalls Dachbegrünungen in Form von einer intensiven Bepflanzung. Auch hier ist die Speicherkapazität gegeben. Entsprechende Nachweise mit hydraulischen Berechnungen werden durch den Fachplaner erbracht und in das anstehende Bebauungsplanverfahren eingebracht. Die Bedenken der Bürger zur weiteren Belastung des bestehenden Mischwasserkanals können mit der Maßnahme ausgeschlossen werden.







heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner



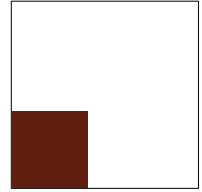
Nachfolgend wird eine kurze Übersicht der Ausnutzung zu den 6 Gebäuden und der Wohnungszahl vermittelt.

Haus 1	5 WE	WF 412,24 m <sup>2</sup>	2 Geschosse + STG
Haus 2	5 WE	WF 412,24 m <sup>2</sup>	2 Geschosse + STG
Haus 3	10 WE	<u>WF 636,22 m<sup>2</sup></u> (1.460,70 m <sup>2</sup> )	2 Geschosse + STG
Haus 4	24 WE	WF 1.500,00 m <sup>2</sup>	3 Geschosse + STG
Haus 5	13 WE	WF 886,00 m <sup>2</sup>	3 Geschosse + STG
Haus 6	8 WE	<u>WF 533,00 m<sup>2</sup></u> (2.919,00 m <sup>2</sup> )	2 Geschosse + STG

<b>65 WE</b>	<b>4.379,00 m<sup>2</sup></b>
--------------	-------------------------------

Das Gebäude 4 weist zusätzlich im EG eine **Betreuungsstation** von **81.50m<sup>2</sup>** aus. Alle Werte sind ca. Angaben. Aufgrund vieler Kleinwohnungen, vorrangig für ältere Menschen ist die Wohnungsanzahl begründbar.





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Die Tiefgarage befindet sich unter den Gebäuden, wobei direkte Anbindungen zu den Treppenhäusern mit Aufzügen bestehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei, wobei jedes Gebäude über rollstuhlgerechte Aufzüge verfügen. Der Stellplatzbedarf für die Wohnungen wird in den beiden Tiefgaragen mit 1:1 nachgewiesen.

Für Besucherverkehr stehen Stellplätze an der Zufahrtstraße zum Bürgerhaus in einer Senkrechtaufstellung zur Verfügung.



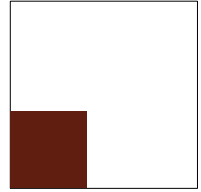
Die Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen werden von der Zufahrtstraße aus ohne Belastungen der Birker Straße geplant. In den Tiefgaragen und im Außenbereich stehen behindertengerechte Stellplätze zur Verfügung.

Fahrradstellplätze werden im Erdgeschoss Haus Nr. 4, im Außenbereich und den Tiefgaragen nachgewiesen. Abstellfläche für Mobilität (z.B. Rollator usw.) werden in den Gebäuden nachgewiesen.

Die Müllentsorgung wird durch ein Unterflursystem an 2 Standorten am südlichen Teil der Planstraße geplant.

Durch die Trennung der Planstraße entstehen zwei Grundstücksbereiche. Der Grundstücksbereich zur Birker Straße wird durch den Investor A und der Bereich zum Friedhof hin durch den Investor B vorgesehen. Zwischen den Häusern 1+2 ist zusätzlich ein Fußweg zur Birker Straße geplant. Diese Wegverbindung ermöglicht auf kurzem Weg die Bushaltestelle zu erreichen. Die gesamte öffentliche Erschließung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, sprich Erschließungsvertrag, zwischen der Stadt und den Investoren geregelt bzw. sichergestellt.





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Auf eine Zufahrt für die Tiefgarage der Häuser 1-3 von der Birker Straße wurden aus Gründung der Verlegung der Bushaltestelle Höhensituation und Erhalt der Bäume verzichtet.

Das Projekt soll am 05.12.2024 im Sonderausschuss Birk durch den Architekten – Stadtplaner Heinz Hennes vorgestellt und beraten werden. Zu einem städtebaulichen Entwurf mit der Bebauung, Schnitten zum Grundstück werden zum besseren Verständnis der Architektur und Gestaltung eine Anzahl von visuellen Darstellungen präsentiert.

Durch verschiedene Einstellungen von Sichtbeziehungen kann der Eindruck einer Gesamtsituation zur neuen Planung und dem Umfeld den Beteiligten vermittelt werden.

Lohmar 20.11.2024  
Heinz Hennes, Architekt BDB – Stadtplaner SRL

