

17.06.2013

MASTERPLAN
Siedlung Lerbacher Weg
Bergisch Gladbach-Heidkamp
RBS
Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft
Bergisch Gladbach

Erläuterungen

AUFGABE / ZIEL

Die in Jahren 1951 – 1956 erbaute Siedlung – Volkswohnungsbauten und Wohnungen für Flüchtlinge – wird aufgrund der Straßennamen auch als „Märchensiedlung“ bezeichnet.

Die RBS beabsichtigt, die in ihrem Besitz befindlichen Mehr- und Einfamilienreihenhäuser den heute gestellten Anforderungen an einen zeitgemäßen Mietwohnungsbau anzupassen.

WOHNUNGSBESTAND

- 26 2-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit 158 WE, nicht ausgebaute Satteldächer, Wohnungsgrößen: ca. 46 m²
- 29 2-geschossige Einfamilienreihenhäuser, nicht ausgebaute Satteldächer Wohnungsgröße: ca. 90m², teilweise mit 2 Familien belegt

Die in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts nur partiell ausgeführten Renovierungs- und Sanierungsarbeiten:

- Fenstererneuerung
- Wärmedämmputz
- Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen

sowie folgende Nachteile:

- der Zuschnitt der Wohnungen (Wohnungsgrößen, Wohnküchen und Schlafräume, und Sanitärräume)
- nicht vorhandene Balkone oder Terrassen
- Hauszugänge von Westen, Orientierung der Wohnräume nach Osten
- die fehlende barrierefreie Erschließung
- die baukonstruktiven Mängel u.a.:
Wände (Rissbildung als Folge von Grundbruch), Decken, Dachdeckungen, usw.
Kopfhöhen in Kellergeschossen und Treppenhäusern
- die fehlenden bauphysikalischen Anforderungen (Wärmeschutz, Trittschallschutz)

führen zu dem Ergebnis:

einer teilweisen oder gänzlichen Neubebauung des Quartiers.

17.06.2013

Planungsziele / -Kriterien

Die Verfasser gehen bei ihrem städtebaulichen Konzept von folgenden Kriterien aus:

- Erhalt und Verlauf der Erschließungsstruktur (Wohnstraßen)
- Wohnbebauung als Ersatz der z. Zeit bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser und ggfs. der Einfamilien-Reihenhäuser (Option)
- Weitest gehender Erhalt der Grünflächen und des Baumbestandes
- Schaffung von Spielzonen und Grünflächen als fußläufige Verbindungen innerhalb der Siedlung.
- Minimierung von Versiegelungsflächen
- Schaffung von i.d.R. barrierefreiem Wohnraum.
- Zugänge + Treppenhäuser i.d.R. von Osten + Norden
- Vielfältiger Wohnungsmix mit Schwerpunkt von 2 – 4 Zimmer Wohnungen
- Angemessene Verdichtung durch 3-geschossige Bebauung in der Zone A, bzw. 4-geschossige Bebauung (III/FD, III/TeG) in Zone D
- PKW-Stellplatzanzahl: 1 Stpl. je Wohnung
- Einheitliche Grundgestaltung aller Baukörper, bei differenzierter Ausformung von Balkonen, Loggien und Terrassen (s. Gestaltung)

Konzept der neuen Wohnbebauung

Zone A

3-geschossige Wohngebäude (III/FD) an der Straße „Lerbacher Weg“ und Ecke „Am Rübezahwald“.

Wohnungsgrößen: mehrheitlich 2-, 3-, 4- Zimmer, Küche Diele, Bad/Duschbad bzw. WC

Barrierefreie Erschließung, Aufzüge i.d.R.

Zone B

2-geschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss (II/STG o. TeG) im Innenbereich als Übergang zur bestehenden 2-geschossigen Reihenhausbauung (II/SD) und den südlich „Zum Froschkönig“ vorhandenen 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern.

Zone C

Beibehaltung + Renovierung der 29 Reihenhäuser bzw. Abriss + Neubauung mit 2-geschossiger Wohnbebauung mit Flachdach o. Satteldach.

Zone D

3 bzw. 4 geschossige Wohnbebauung mit teilweiser gewerblicher Nutzung.

17.06.2013

Städtebauliche Aspekte:

Beibehaltung der linearen Gebäudestruktur in Nord-Süd Achse.

Sich von Nord nach Süd reduzierende Höhenentwicklung von der 3-geschossigen bis zur 2-geschossigen Bebauung, sowie der sich anschließenden „Lerbacher Aue“

Giebelständige Baukörper an der „Bensberger Straße“ (wie am „Lerbacher Weg“) bilden mit einem zwischengelagerten 2-geschossigen Riegel somit eine neue städtebauliche Raumkante.

Der langgestreckte Baukörper führt gleichzeitig zu einer Schall-Abschirmung der östlich gelegenen Bebauung.

Im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (z. B. Praxen, Läden, Physiotherapie, Büro's usw.), oder auch soziale Einrichtungen teilweise oder gänzlich denkbar.

Städtebaulich eröffnet sich damit die Möglichkeit für eine wünschenswerte, zukünftige Verstärkung der Zentrumsbildung im Ortsteil Heidkamp.

Verkehr / Erschließung / Wegenetz

Die Zufahrten und Ausfahrten in das Wohnquartier erfolgen wie bisher über den „Lerbacher Weg“ und die vorhandenen Wohnstraßen. Die Ausfahrt ist auch über die Straße „Zum Froschkönig“ in die Straße „Am Rübezahwald“ wie im Bestand als Einbahnstraße vorgesehen.

Das Mehrfamilienwohnhaus an der Straße „Am Rübezahwald“ erhält eine eigene Aus- u. Zufahrt für die rückseitig angeordneten Parkplätze vom „Lerbacher Weg“.

Die Bebauung an der „Bensbergerstr.“ wird für den Fahrverkehr über den „Hexenweg“ erschlossen. Bei Ausführung einer Tiefgarage in der Zone D ist die Ein- und Ausfahrt sowohl von der „Bensberger Straße/Froschkönig“ als auch vom „Hexenweg“ möglich (evtl. getrennte Ein- und Ausfahrt). Fußwege durchziehen das Quartier in west-östlicher Richtung.

Fahrräder: Fahrradräume in den Kellergeschossen oder teilweise im Gartenbereich in umzäunten Abstellräumen.

17.06.2013

Stellplätze

Zur Vermeidung einer weiteren Oberflächenversiegelung werden die zusätzlichen Stellplätze mit Schotterrasen oder Ökopflaster belegt. Unabhängig von der Wohnungsgröße wird jeweils 1 STP/WE geplant.

Die Stellplätze müssen nicht in unmittelbarer Nähe der Wohnungen liegen. Sie können auf den Grundstücken der RBS in der Siedlung verteilt angeordnet werden (Zuordnung siehe Bauabschnitts-Plan).

Freiraumplanung / Außenanlagen

Ziel sollte es sein, trotz der durchgängigen Bebauung der einzelnen Parzellen, dass die vorhandenen Grünflächen und Bäume soweit wie möglich erhalten bleiben.

In Verbindung mit einem in west-östlich verlaufendem Wegenetz werden deshalb begleitend Spielflächen und Spielplätze in Zone A + B und Grünflächen zwischen Zone B + C vorgesehen.

Trotz der notwendigen Anordnung von ca. 230 Stellplätzen weist die Siedlung bei einer GRZ von 0,25 (ohne Stellplätze) noch eine relativ große Grünfläche mit hohem Baumbestand auf.

Spielplätze

Die Spielplatzflächen und Spielgeräte werden in den Wege-begleitenden Grünflächen in den West-Ost-Achsen zwischen Zone A + B, (teilweise zwischen Zone B + C) untergebracht. Diese besonders zu schützende Grünzonen (s. punktierte Flächen im Freiflächenplan) mit einer Gesamtfläche von ca. 3.750 qm enthalten ca. 2.000 qm notwendige Spielplatzflächen.

Die Spielplatzflächen für die einzelnen Bauabschnitte sind im Bauabschnittsplan dargestellt und entsprechend zugeordnet.

Die Einfamilien-Reihenhäuser sind in die Spielplatz-Berechnung einbezogen.

17.06.2013

Wohnungen (Geschosswohnungsbau)

1 – 2 Personenhaushalte prägen zur Zt. überwiegend die Bewohnerstruktur. Durch den Umstand, dass alle z. Zeit vorhandenen Wohnungen eine Flächengröße von ca. 46m² aufweisen, gibt es praktisch keinen Nachzug von Familien mit Kindern.

Ein barrierefreier Zugang der Wohnungen ist nicht möglich.

Die geplanten Wohnungen sind vorwiegend barrierefrei erschlossen: Ebenerdige Hauszugänge und i.d.R. Aufzugsanlagen.

Bauabschnitte / Realisierung

Abriss und Baubeginn für Haus 1 (Ecke „Am Rübezahlwald/Lerbacher Weg“) ist für Oktober 2013 vorgesehen.

Daraus könnten sich folgende Bauabschnitte ergeben:

- Bauabschnitt: Haus 1
- Eckbebauung „Am Rübezahlwald“
- Bauabschnitt: Haus 2 und 3
- Bauabschnitt: Haus 4 und 5
- Bauabschnitt: Haus 6 und 7
- Bauabschnitt: Haus 8 und 9
- Bauabschnitt: Haus 10 und 11
- Bauabschnitt: Haus 13
- Bauabschnitt: Haus 14
- Bauabschnitt: Haus 12

Die Abfolge und der Zeitraum der Bauabschnitte ist nicht festgelegt.

17.06.2013

Äußere Gestaltung

Fassaden	weiß-hellgrauer Putz als Grundton für alle Häuser
Dachformen	Flachdach mit einer Dachneigung von 0 – 10° mit Staffelgeschoss (STG)- oder Terrassengeschoss (TeG)
Fenster	weitgehendst einheitliche Farbgestaltung
Sockel	Putz o. Klinker-Riemchen
Farbakzente	Farbiger Putz auf Bändern o. Brüstungen zwischen Fenster (waagrecht o. senkrecht) Laubengang-, Balkon und Fensterbrüstungen, Haus- u. Wohnungstüren in Laubengängen, Balkonschränke und Staffelgeschosswände
Balkone / Loggien	angehängte Stahlbetonbalkonstruktion oder aufgestellte Alu-Stahl- o. Betonkonstruktion (Anlehnbalkone) grau-anthrazit, Alu- o. Stahlgeländer mit Lochblech- o. senkr. Stabbrüstungen bzw. Füllungen
Vordächer / Leuchten	Stahl-Glaskonstruktion, bzw. Stahlkonstruktion einheitliche Wandleuchten an Balkonen u. Haustüren

Außenanlagen

Einheitliche Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Parkplätzen und Spielflächen in Bezug auf

1. Betonstein-Pflaster (Größe u. Farbe)
2. Müll- u. Fahrradboxen
3. Sichtschutz-Hecken um Parkplätze
4. Einzäunungen

17.06.2013

Baurecht – Masterplan

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Masterplans am 16. Juli 2013 wird das sofortige Baurecht nach §34 BauGB und der Bau ONW für ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus (15 WE) am „Lerbacher Weg“ / Ecke „Am Rübezahwald“ ermöglicht.

Die im Masterplan vorgesehenen Gebäude und Freiflächen bilden entspr. den einzelnen Zonen die Grundlage für die weiteren Bauanträge der Bauabschnitte nach § 34 (BauGB).

Dies gibt dem Eigentümer über Jahre hinaus genügend Spielraum, den Wohnungsbau und z.T. den gewerblichen Einrichtungen an der „Bensberger Straße“ den zukünftigen wirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

Im Sinne der bestehenden Erhaltungssatzung wird der einheitliche, städtebauliche Charakter der bestehenden Siedlung durch gleiche Anordnung der Baukörper in Nord-Süd-Achse und einheitl. Gestaltungsmerkmale (s.o.) nicht verändert. Davon ausgenommen ist die Bebauung an der „Bensberger Straße“ (Zone D), da hier zur Verstärkung einer Zentrumsbildung für den Stadtteil Heidkamp von der z. Zeit vorhandenen Baustruktur abgewichen wird.

Bei Bedarf kann hier das Erdgeschoss gewerblich genutzt und ggfs. eine Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt vom „Hexenweg“ oder direkt über die Straße „Zum Froschkönig“ (als Stichstraße bis zur TG-Einfahrt) errichtet werden.

Bei den einzelnen Bauabschnitten wird der Nachweis für die entspr. notwendigen PKW- Stellplätze und Kinderspielplatzflächen im jeweiligen Bauantrag erbracht.

Sollten sich im Verlauf der einzelnen Bauabschnitte die Größen und Anzahl der Wohnungen und der gewerblichen Flächen ändern, werden die Nachweise der Stellplatz- u. Spielplatzflächen in den jeweiligen Bauanträgen angepasst.

17.06.2013

Stellplatznachweis

Bestand

	private Fläche
Stellplätze offen am Straßenrand	65
in Garagen (10 + 7 +	29
Stellplätze insgesamt	94

Planung

(beispielhaft)

	Stellplätze gefordert
GWB H. 1	15
H. 2	12
H. 3	8
H. 4	12
H. 5	8
H. 6	15
H. 7	8
H. 8	15
H. 9	8
H. 10	15
H. 11	8
H. 12	48
H. 13	12
H. 14	6
Summe 1 - 14	190
Garagen vorhanden	-
Gewerbl. Nutzung	10
	200
RH. 15	6
RH. 16	6
RH. 17	6
RH. 18	6
RH. 19	5
Summe RH.	29
Summe insgesamt	229

Fehlbedarf: 0 **Stellplätze**

Anmerkung: 1 STP/Wohnung gefordert

17.06.2013

Anzahl der Wohnungen (WE)

Wohnungsschlüssel (beispielhaft)

Planung

	Anzahl WE insgs.
GWB H. 1	15
H. 2	12
H. 3	8
H. 4	12
H. 5	8
H. 6	15
H. 7	8
H. 8	15
H. 9	8
H. 10	15
H. 11	8
H. 12	48
H. 13	12
H. 14	6
Summe 1- 14	190
Wohnungs-schlüssel GWB	100%
RH 15	6
16	6
17	6
18	6
19	5
Summe RH	29
Insgesamt WE	219
Wohnungs-schlüssel insg.	100%

Siedlung Lerbacher Weg

Bebaute Flächen GRZ / GFZ

Bruttogeschossflächen (BGF) ohne Keller

Nettogeschossflächen (NGF)

Wohnflächen (WFL) = Mietflächen

Bestand

	BGF qm	NGF qm Faktor 0,8	WFL qm
Geschosswohnungsbau (GWB)	10.835,00 qm	8.668,00 qm	
Reihenhäuser (RH)	3.349,00 qm	2.679,20 qm	
Summe	14.184,00 qm	11.347,20 qm	10.266,00 qm

Grundstückgrösse: 36.137,85 qm (am PC ermittelt)

Bebaute Fläche (o. Garagen) 7.112,33 qm

GRZ = $7.112,33 \text{ qm} / 36.137,85 \text{ qm} = 0,196 = \mathbf{0,20}$

GFZ = $14.184,00 \text{ qm} / 36.137,85 \text{ qm} = 0,392 = \mathbf{0,40}$

17.06.2013

Siedlung Lerbacher Weg

Bebaute Flächen GRZ / GFZ

Bruttogeschossflächen (BGF) ohne Keller

Nettogeschossflächen (NGF) ohne Keller

Wohnflächen (WFL) = Mietflächen (inkl. Balkone + Terrassen)

Planung

	BGF qm ohne KG	NGF Faktor 0,83 ohne KG	WFL qm Faktor 0,732
GWB H. 1	1377,60	1143,41	1008,40
H. 2	1104,00	916,32	808,13
H. 3	976,00	810,08	714,43
H. 4	1104,00	916,32	808,13
H. 5	876,00	727,08	641,23
H. 6	1377,60	1143,41	1008,40
H. 7	976,00	810,08	714,43
H. 8	1377,60	1143,41	1008,40
H. 9	876,00	727,08	641,23
H. 10	1377,60	1143,41	1008,40
H. 11	976,00	810,08	714,43
H. 12	6331,50	5255,15	4634,66
H. 13	1393,75	1156,81	1020,23
H. 14	620,00	514,60	453,84
Summe 1- 14	20743,65	17217,24	15184,34
RH. 15 - 19 (Angabe RBS)	3393,00	2816,19	2634,00
Summe insgesamt	24136,65	20033,43	17818,34
Gewerbl. Nutzung	max. 1.500	x 0,75 1125,00	NFL 1125,00

Grundstückgröße: 36.137,85 qm (am PC ermittelt)

Bebaute Fläche ca. 9.000 qm

GRZ = ca. 9.000 qm / 36.137,85 qm **0,25**

GFZ = ca. 26.000 qm / 36.137,85 qm **0,72**

17.06.2013

MASTERPLAN

Spielplatzflächen RBS Lerbacher Weg

Quelle: Spielplatzsatzung vom 20.11.2001 Stadt Bergisch Gladbach
(beispielhaft)

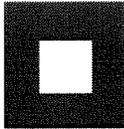
				Fläche brutto m ²	Fläche netto = 2/3 m ²
Haus 1	15 WE	4 WE = + 11 x 7,5 m ² =	45,00 m ² 82,50 m ²	127,50 m ²	85,00 m ²
Haus 2	12 WE	4 WE = + 8 x 7,5 m ² =	45,00 m ² 60,00 m ²	105,00 m ²	70,00 m ²
Haus 3	8 WE	4 WE = + 4 x 7,5 m ² =	45,00 m ² 30,00 m ²	75,00 m ²	50,00 m ²
Haus 4	12 WE	wie Haus 2		105,00 m ²	70,00 m ²
Haus 5	8 WE	wie Haus 3		75,00 m ²	50,00 m ²
Haus 6	15 WE	wie Haus 1		127,50 m ²	85,00 m ²
Haus 7	8 WE	wie Haus 3		75,00 m ²	50,00 m ²
Haus 8	15 WE	wie Haus 1		127,50 m ²	85,00 m ²
Haus 9	8 WE	wie Haus 3		75,00 m ²	50,00 m ²
Haus 10	15 WE	wie Haus 1		127,50 m ²	85,00 m ²
Haus 11	8 WE	wie Haus 3		75,00 m ²	50,00 m ²
Haus 12	48 WE	4 WE = + 44 x 7,5 m ² =	45,00 m ² 330,00 m ²	375,00 m ²	250,00 m ²
Haus 13	12 WE	wie Haus 2		105,00 m ²	70,00 m ²
Haus 14	6 WE	4 WE = + 2 x 7,5 m ² =	45,00 m ² 15,00 m ²	60,00 m ²	40,00 m ²
Summe				1635,00 m²	1090,00 m²
Reihenhaus 29 WE			15,00 m ²	435,00 m ²	290,00 m ²
Gesamtspielfläche				2070,00 m²	1380,00 m²

17.06.2013

Verfasser:

FRANKEN + KREFT - ARCHITEKTEN
PROF. BRUNO FRANKEN + DIPL.-ING. JÜRGEN KREFT
Deutscher Platz 1
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02204-5872-0 Fax: -20
info@franken-kreft.de
www.franken-kreft.de

Antragsteller:

RBS 
Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft mbH
Bergisch Gladbach
Paffrather Straße 48
51465 Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach, 14.05.2013

Anlage: Pläne

1. Gesamtplan
2. Gebäudeplan
3. Freiflächenplan
4. Bauabschnittsplan (alle im M. 1:500)
5. Ansichten + Perspektiven beispielhaft
6. Vogelperspektive Nord-West beispielhaft