

heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

---

## Erläuterung

---

### **zur städtebaulichen Entwicklung des SO-Gebietes „Congregatio“ in Lohmar-Donrath, Kuttenkauer Weg**

Gemäß vorliegender Planunterlagen vom 31.05.2010 wird von dem Eigentümer der Liegenschaft „Congregatio“ die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans von SO in ein Wohngebiet beantragt.

Der Änderungsbeschluss wurde bereits 2009 ohne konkrete Planung gefasst.

Es war geplant die bestehenden Gebäude der Einrichtung zu sanieren, umzubauen und einer Wohnnutzung mit ca. 10 WE zuzuführen.

Die Addition aller Geschosse (EG bis 2.OG) ergibt eine Wohnfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Villa blieb hierbei unberücksichtigt.

Der ruhende Verkehr ist mit mindestens 2 Stellplätzen pro WE nachzuweisen.

Durch Anregung der Politik und Verwaltung wurde ein Konzept erarbeitet für eine verträgliche Darstellung und Anordnung der Stellplätze.

Im weiteren Verlauf der Planung wurden verschiedene Varianten der Umnutzung und Verwertung der Immobilie untersucht.

Erschwerend hinzukommen die Erschließungssituation des Kuttenkauer Wegs und die Topografie.

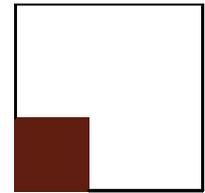
Eine Nutzung der bestehenden Wegeverbindungen im rückwärtigen Bereich als private Erschließung wurde als ungeeignet und nicht verkehrssicher durch Fachplaner bewertet.

Die Steigungen der vorhandenen Wegeflächen liegen z.T. über 15 % und weisen Breiten kleiner als 3,0 aus.

Aus ökologischer Betrachtung ist ein zusätzlicher Verkehr aus dem Innenbereich des Planbereichs nicht vertretbar. Die Wegssituation parallel zum Bach –bisher unbefestigt- mit Anbindung der privaten Zufahrt bedarf bei einer Nutzung einem zusätzlichen Ausbau.

Im Ergebnis bedeutet dies eine weitere Versiegelung und Belastung der Umwelt.

Viele der vorbenannten Punkte führten zu der Idee, die bestehenden Gebäude – außer der Villa und der Kapelle- abzubauen und dem Umfeld angepasst, in einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren.



heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Die Darstellung der Baukörper im städtebaulichen Entwurf stellen 5 EFH mit mind. 2 Stellplätzen dar.

Zusätzlich wurden Besucherstellplätze in Verbindung mit kleinen Platz- und Hofsituationen vorgesehen.

In der Fortführung des Kuttenkauler Wegs in südlicher Richtung wurde die Bebauung bis an das bestehenden Wohnhaus Nr. 33 geführt.

Mit der Einzelhausbebauung können die Höhen im Gelände verträglich und städtebaulich angepasst realisiert werden.

Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass nach heutigem Planungsstand für zwei der Gebäude bereits Baurecht nach Bau GB § 34 vorliegt.

Das Gebäude der Kapelle bleibt im Wesentlichen unverändert und soll ebenfalls Wohnzwecken zugeführt werden.

Im Untergeschoss der Kapelle befindet sich eine Garage.

Die Geschossigkeit der Baukörper ist mit ein bis zwei Vollgeschossen mit max. Firsthöhe von 8,50 m vorgesehen.

Der Bezugspunkt der Höhenangabe rechnet sich auf die Erschließungsanlage und bestehende Grundstückshöhen.

Mit den Vorgaben kann eine Einfügung in das Gesamtbild unter Berücksichtigung des Bestandes erreicht werden.

Durch die großflächigen Grundstücke ist eine sehr geringe Verdichtung (GRZ) zu erreichen.

Zusätzlich sind im nördlichen Teil des Planbereichs am Fuß des Kuttenkauler Wegs zwei weitere Bauflächen für Wohnhäuser mit max. 2 WE geplant.

Die Erschließung der beiden Baukörper erfolgt ebenfalls über die öffentliche Verkehrsfläche.

Bisher stehen in diesem Bereich drei Garagen in massiver Bauweise.

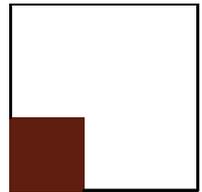
Mit den beiden geplanten Wohngebäuden ist eine Abrundung des Plangebiets und zusätzliches Bindeglied der Bebauung zu verzeichnen.

Die Anpassung der Höhe mit der Geschossigkeit ist dem oberen Plangebiet gleich zu setzen.

Das bestehende Wohngebäude im Eckbereich der Straße Nr. 14 C weist mehrere Wohnungen in drei Geschossen aus.

Die Versiegelung der zusätzlichen Wohngebäude soll durch Rückbau der inneren Verkehrsfläche ausgeglichen werden.

Eine Notwendigkeit der gepflasterten Wegeflächen besteht bei Fortführung der Planung nicht mehr.



heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Weiterhin kann eine wesentlich bessere Grundstücksmodellierung, bedingt durch die großen Zuschnitte, vorgenommen werden.

Aus städtebaulicher Beurteilung erhält der gesamte Planbereich eine geringere Ausnutzung und Versiegelung mit weniger Wohneinheiten im Vergleich der Bestandverwertung.

Zur Verbesserung der Erschließung „Kuttenkauler Weg“ wurden durch eine Fachplanung zwei Ausweichbuchten für den Begegnungsverkehr geplant. Der Eigentümer von „Congregatio“ stellt die hierzu beanspruchten Flächen und die Befestigung der Ausweichbuchten als Provisorium in Aussicht. Ein entsprechender Ausbauvertrag ist nach Bedarf und Erfordernis zu vereinbaren.

Das gesamte Plangebiet ist erschlossen und an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Kosten der Planung und des Planverfahrens (F-Plan-Änderung) werden durch den Eigentümer übernommen.

Wir bitten nochmals um Zustimmung der vorliegenden Planung und positiven Beschluss.

Lohmar, 31.05.2010  
Heinz Hennes, Architekt u. Stadtplaner