Informationsveranstaltung – Wohnbauentwicklung westlich Auguste-Viktoria-Straße und Neugestaltung Straßenraum

03. Juli 2024

03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

27.06.2024

PARETO
Der Projektentwickler der Kreissparkasse Köln

SEDOS
Wir bauen Werte

roemerpartner
RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN

GREENBOX
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

> Bestand Auguste-Viktoria-Str.

Schwarzplan

> Bestand

03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

rœmerpartner
RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN

03.07.2024

Schwarzplan

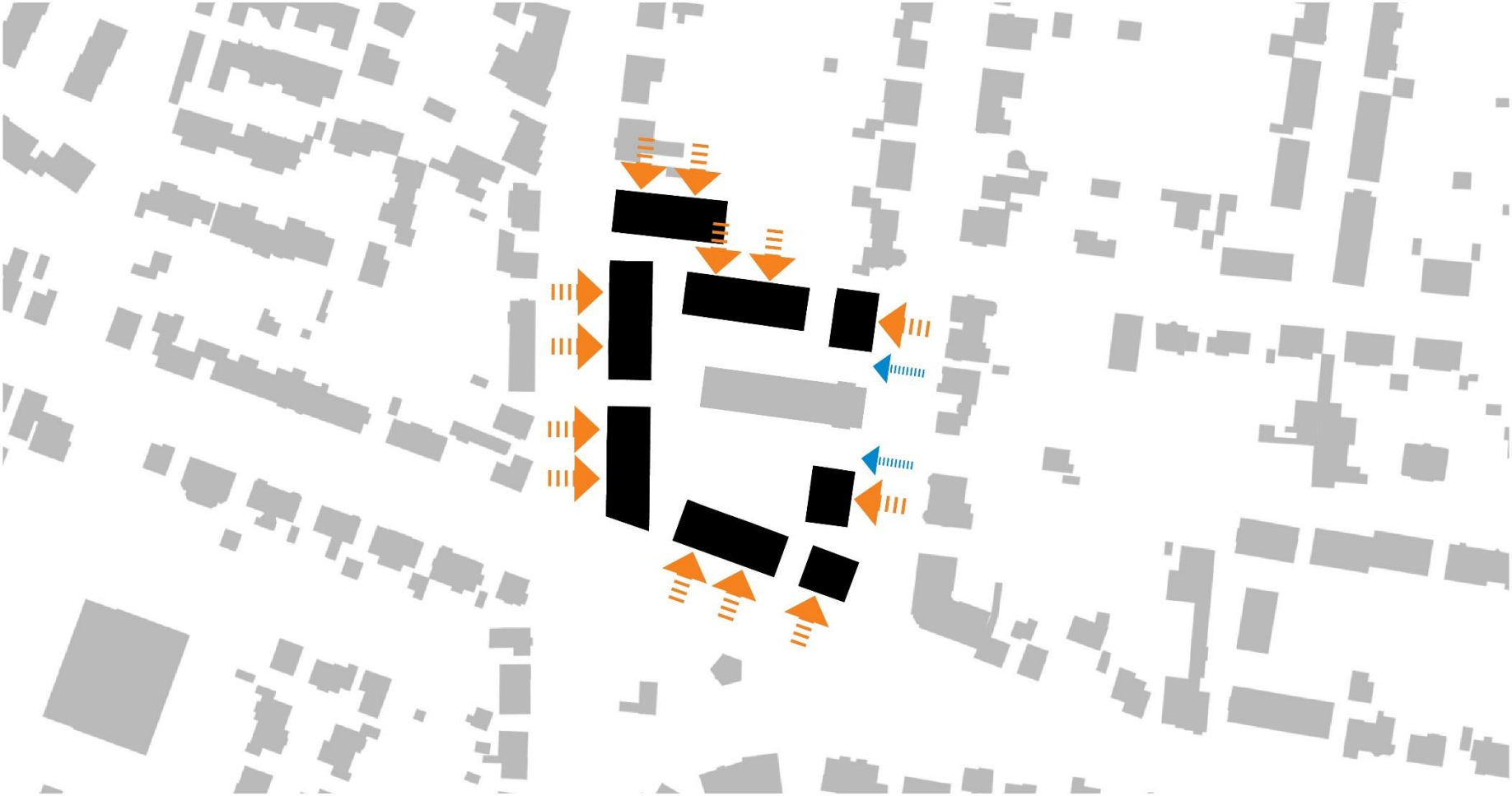
> Neuplanung

03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

Schwarzplan

> Adressierung

Eingänge TG-Zufahrten



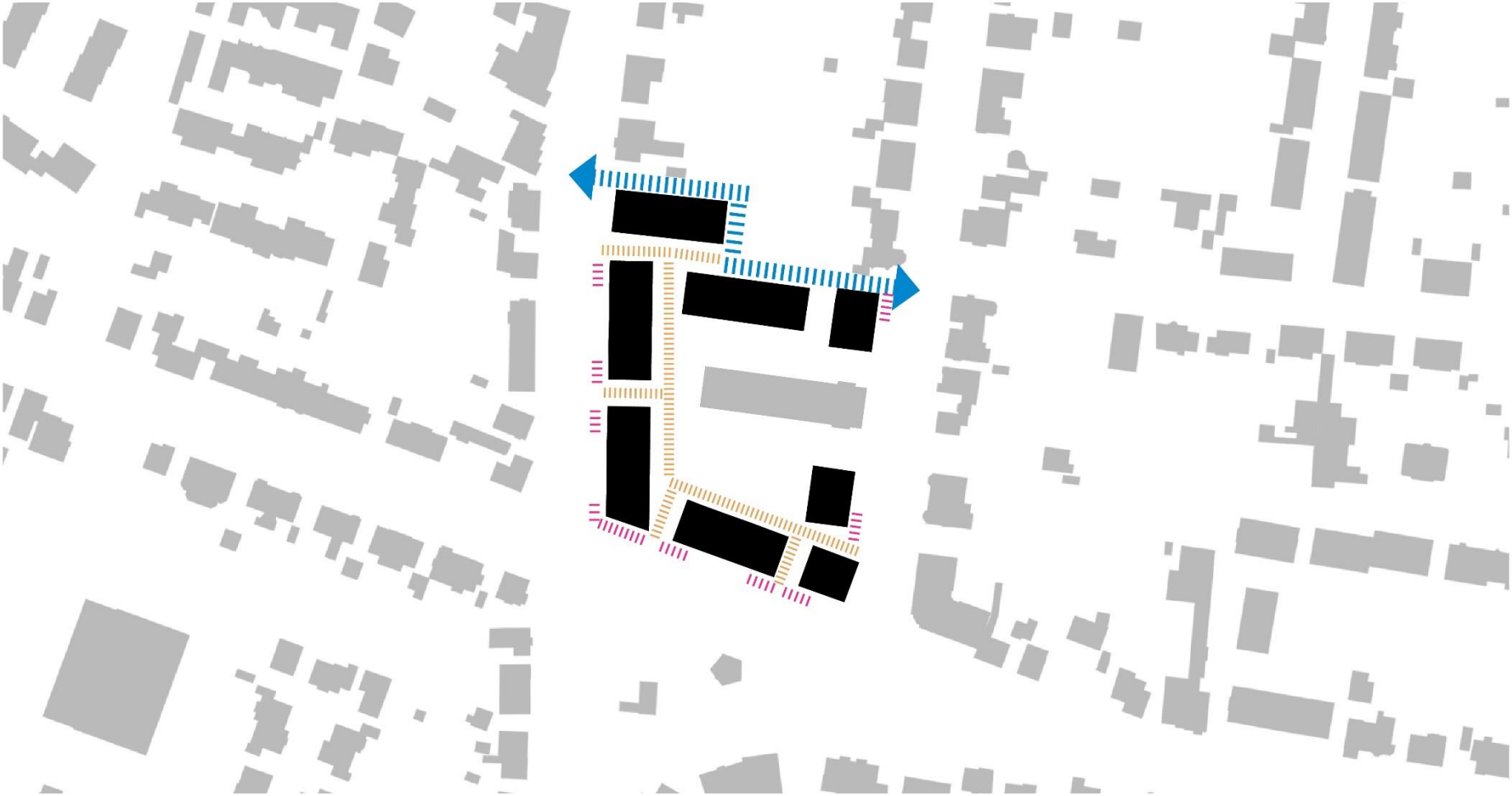
Schwarzplan

> **Durchwegung im Quartier**

Fuß- und Radweg öffentl. nutzbar

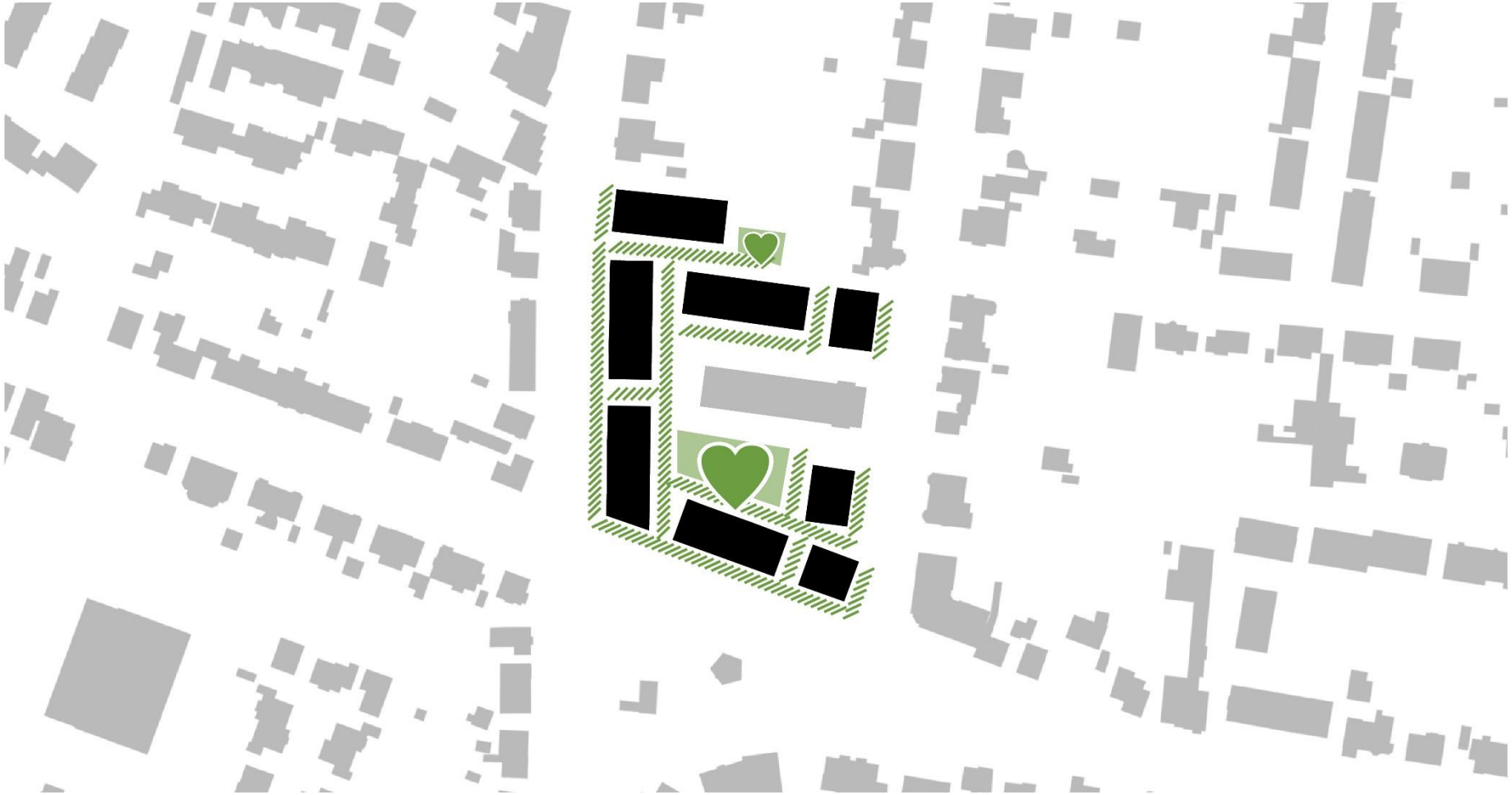
Fußweg innere Erschließung

Trampelpfad in Vorgärten zu Hof/ Spielflächen



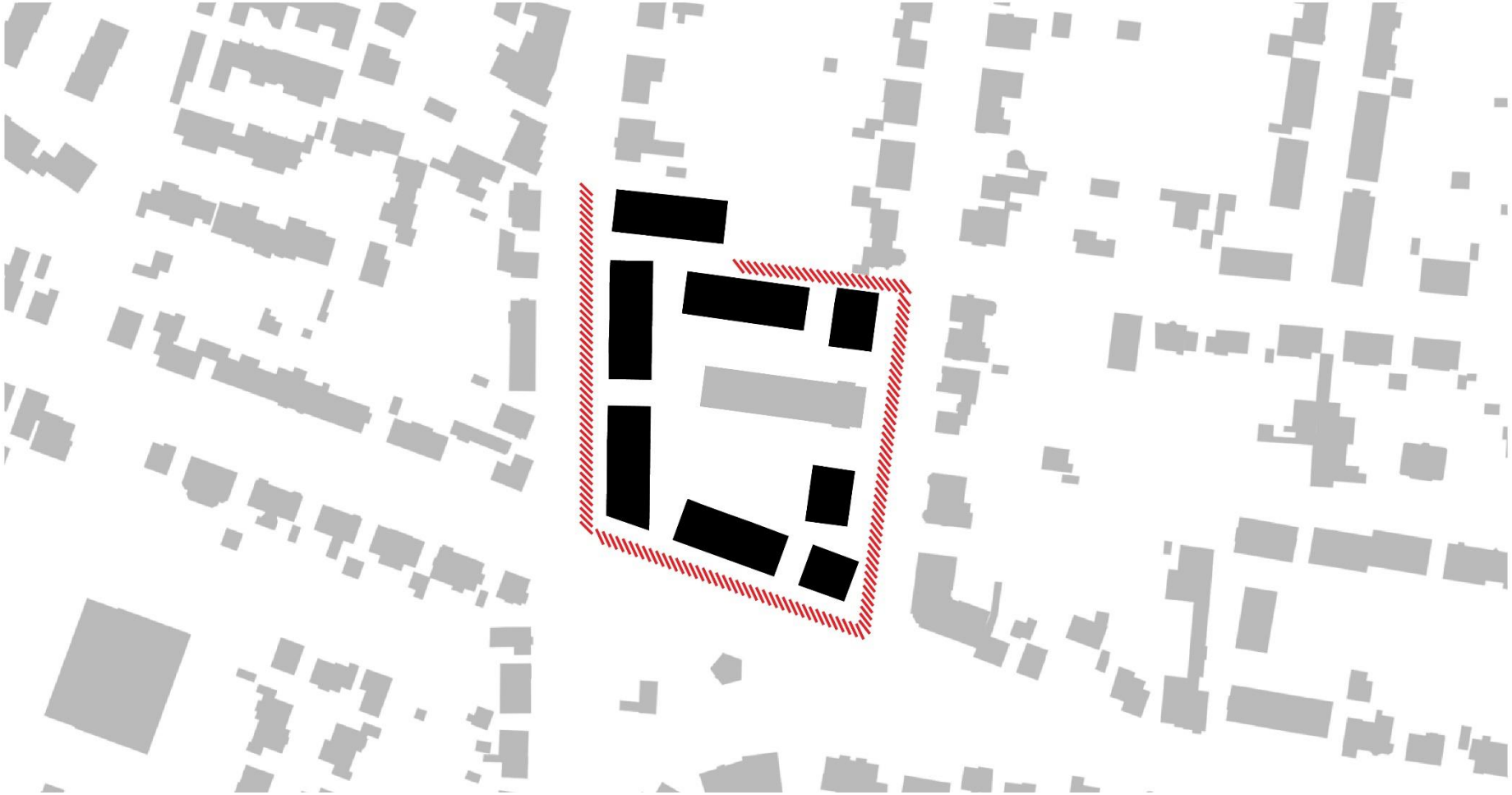
Schwarzplan

> Grüne Mitte



Schwarzplan

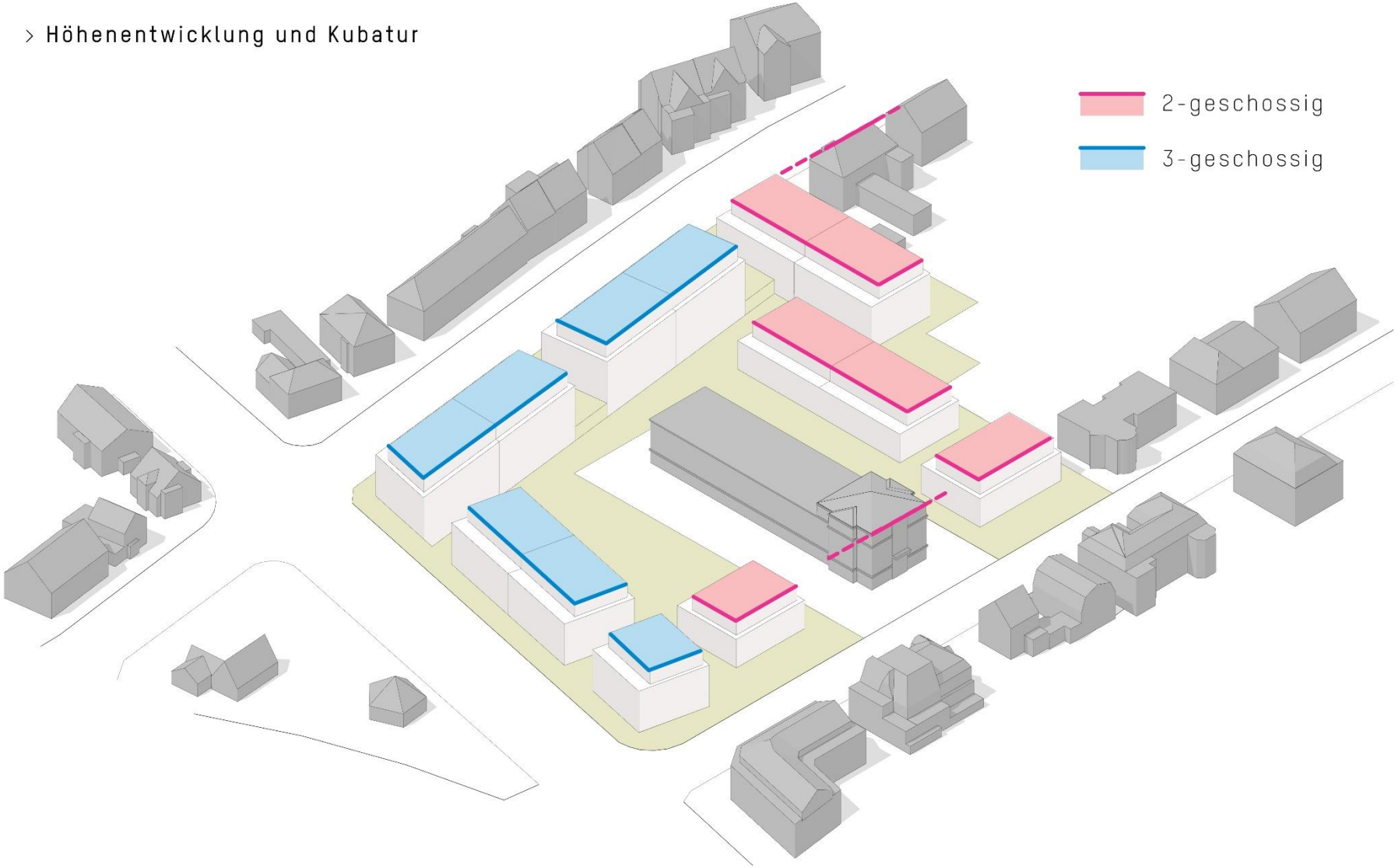
> Feuerwehr



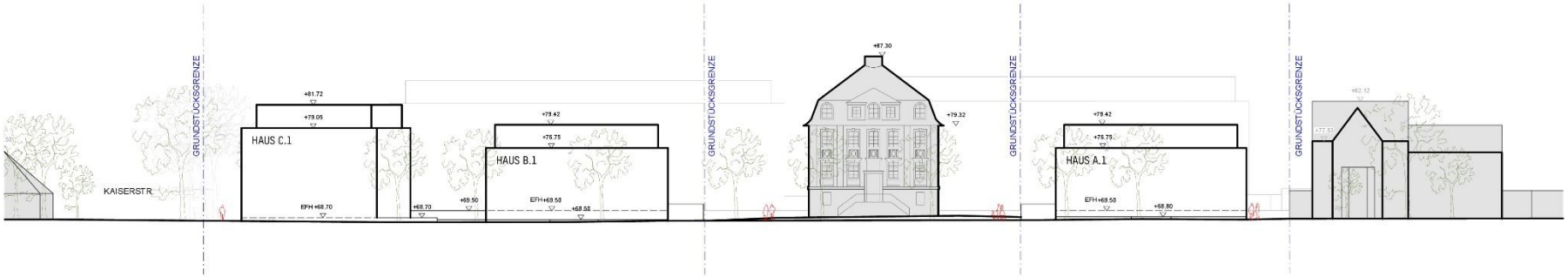
03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

Isometrie

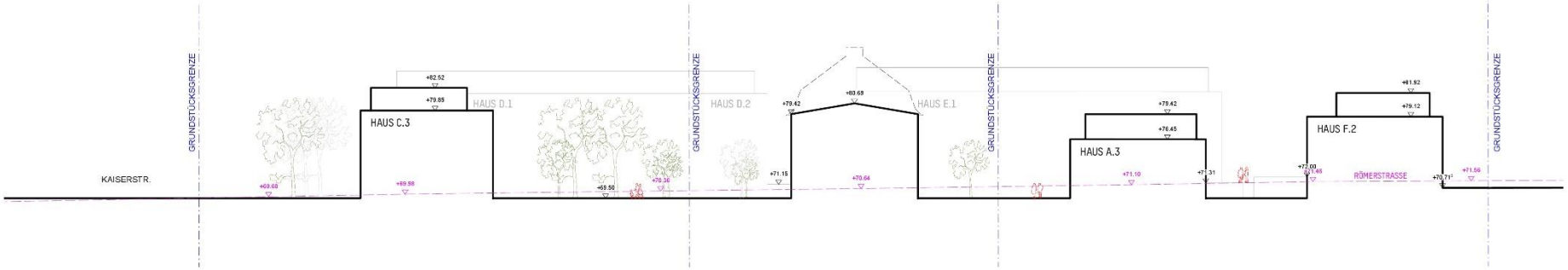
> Höhenentwicklung und Kubatur



03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

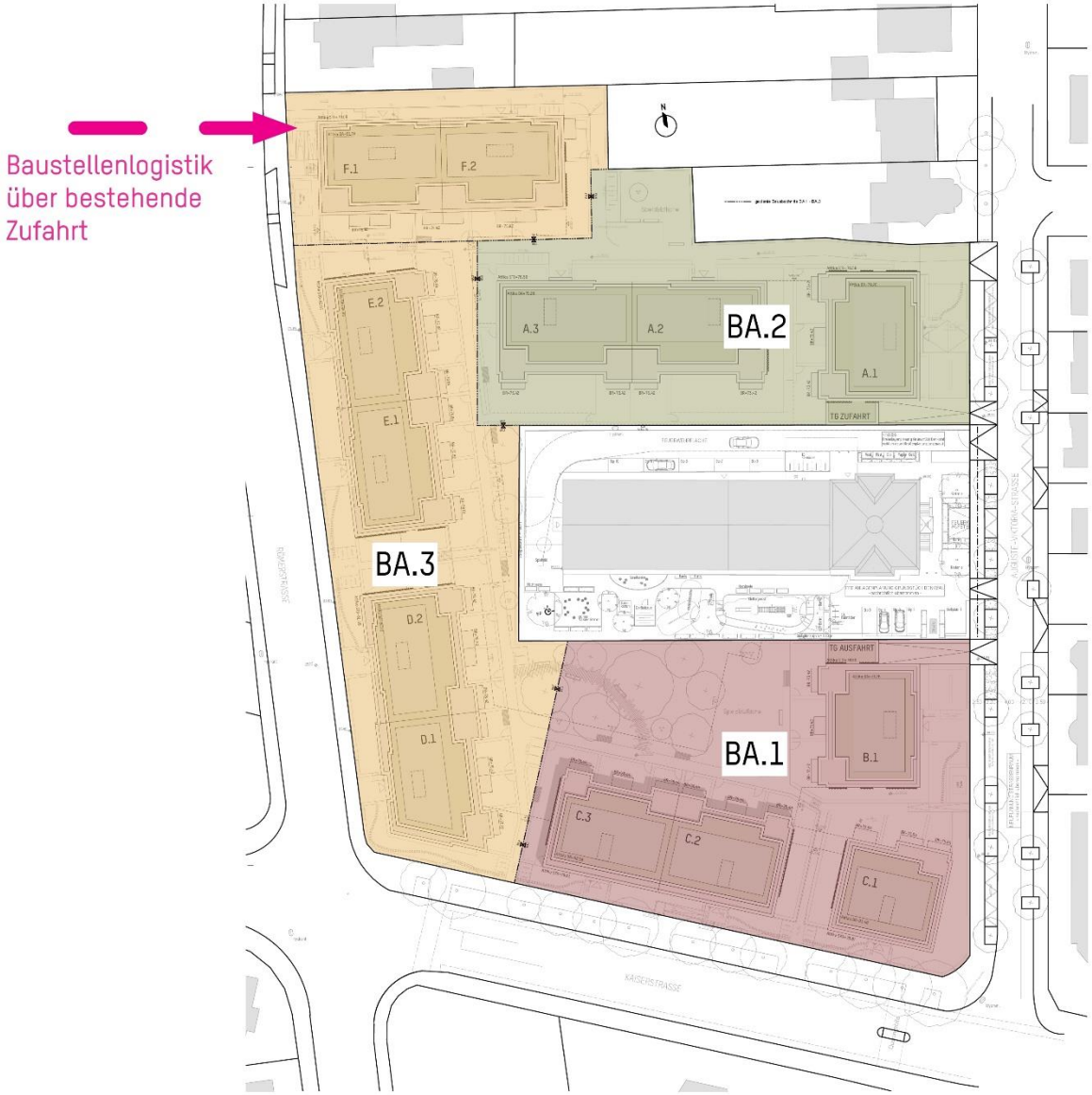


ANSICHT OST - AUGUSTE VIKTORIA STR.

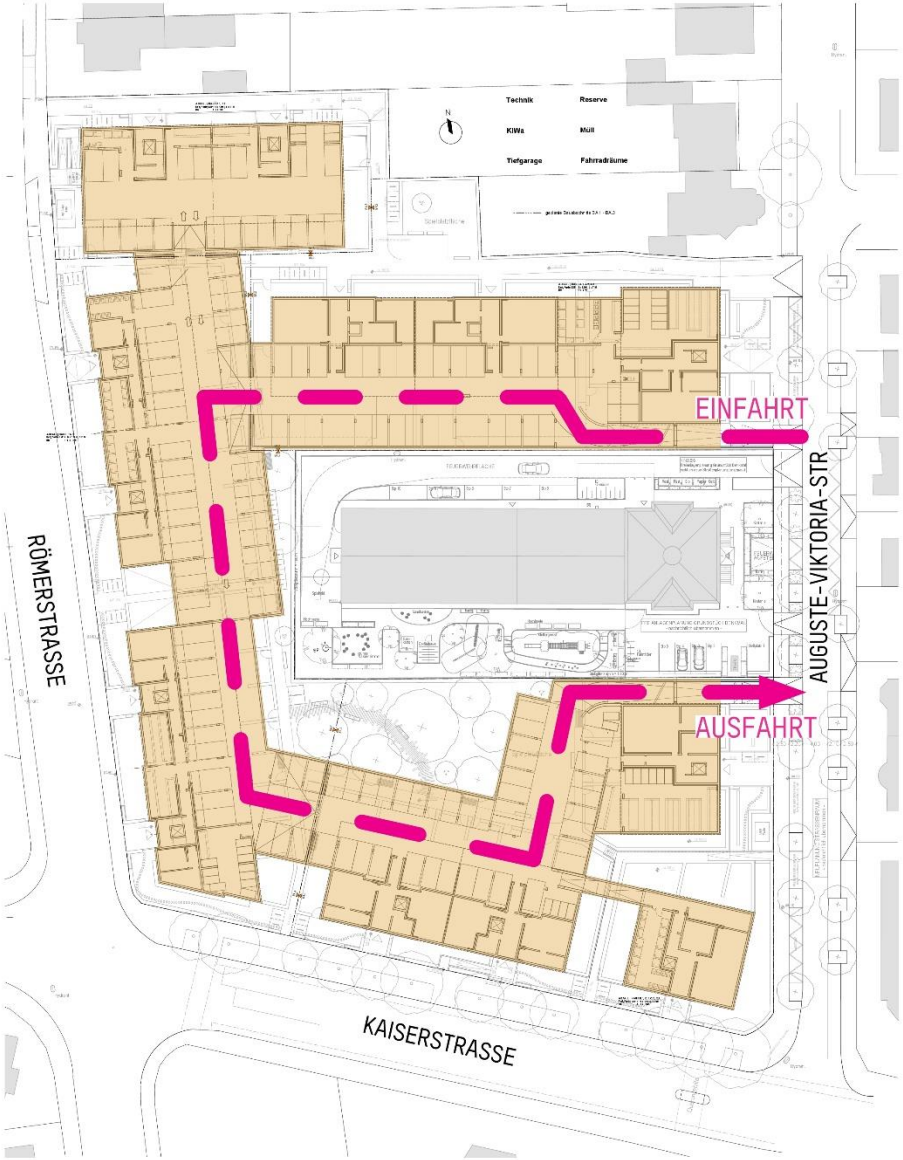


SCHNITT DENKMAL

Bauabschnitte



Umfahrt Tiefgarage



Städtebauliches Konzept

Vorlage Ausschuss 08.12.22

03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

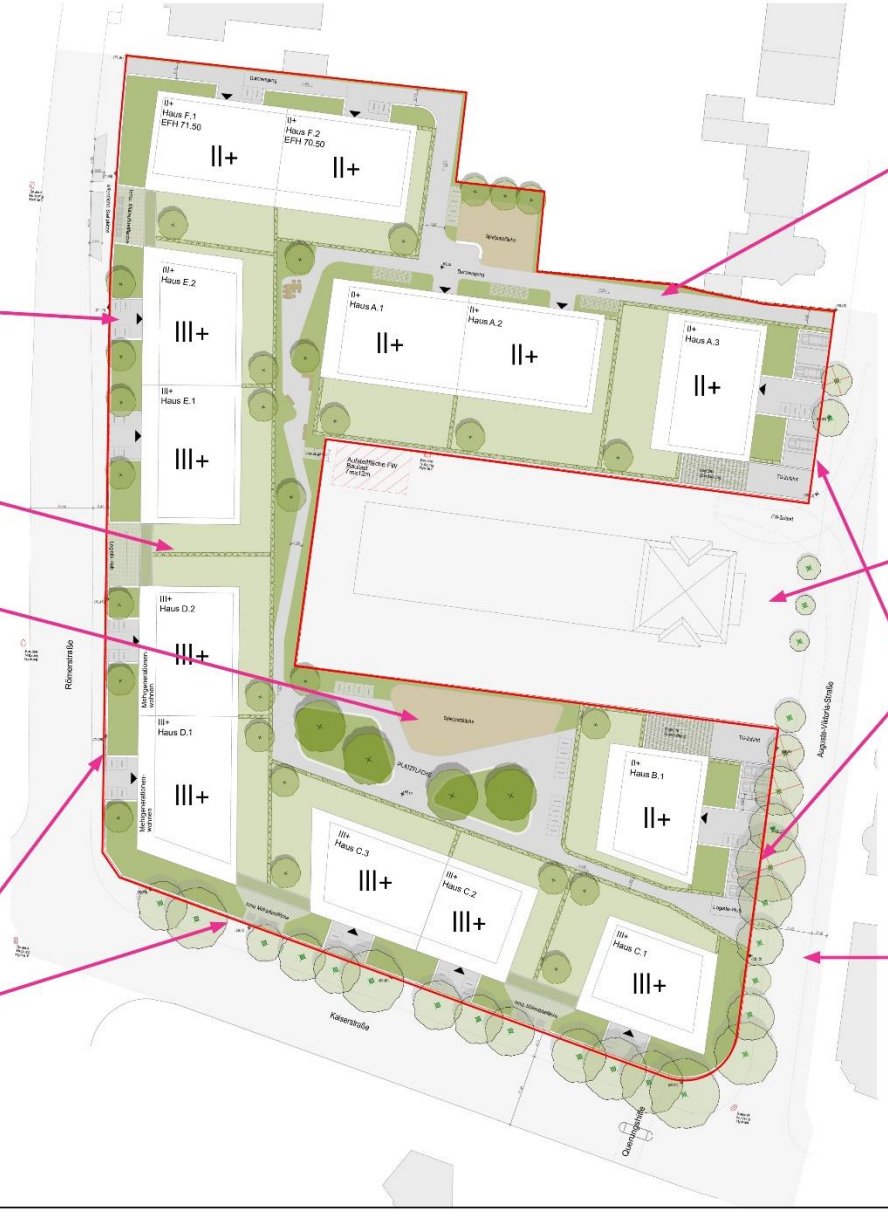
rœmerpartner

RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN

03.07.2024

Städtebauliches Konzept

Änderungen



Anschluss aller Treppenräume über das eigene Grundstück zum Innenbereich

mehr innere Durchwegung

mehr Bäume II. + III. Wuchsordnung mit Bodenanschluss

Gehwegverbreiterung

Geh- und Fahrrecht Durchwegung öffentlich ca. 360m²

Unanhängigkeit zum Grundstück des Denkmals (keine gemeinsame FW Zufahrt)

Integration der Freianlagen des Denkmalgrundstücks

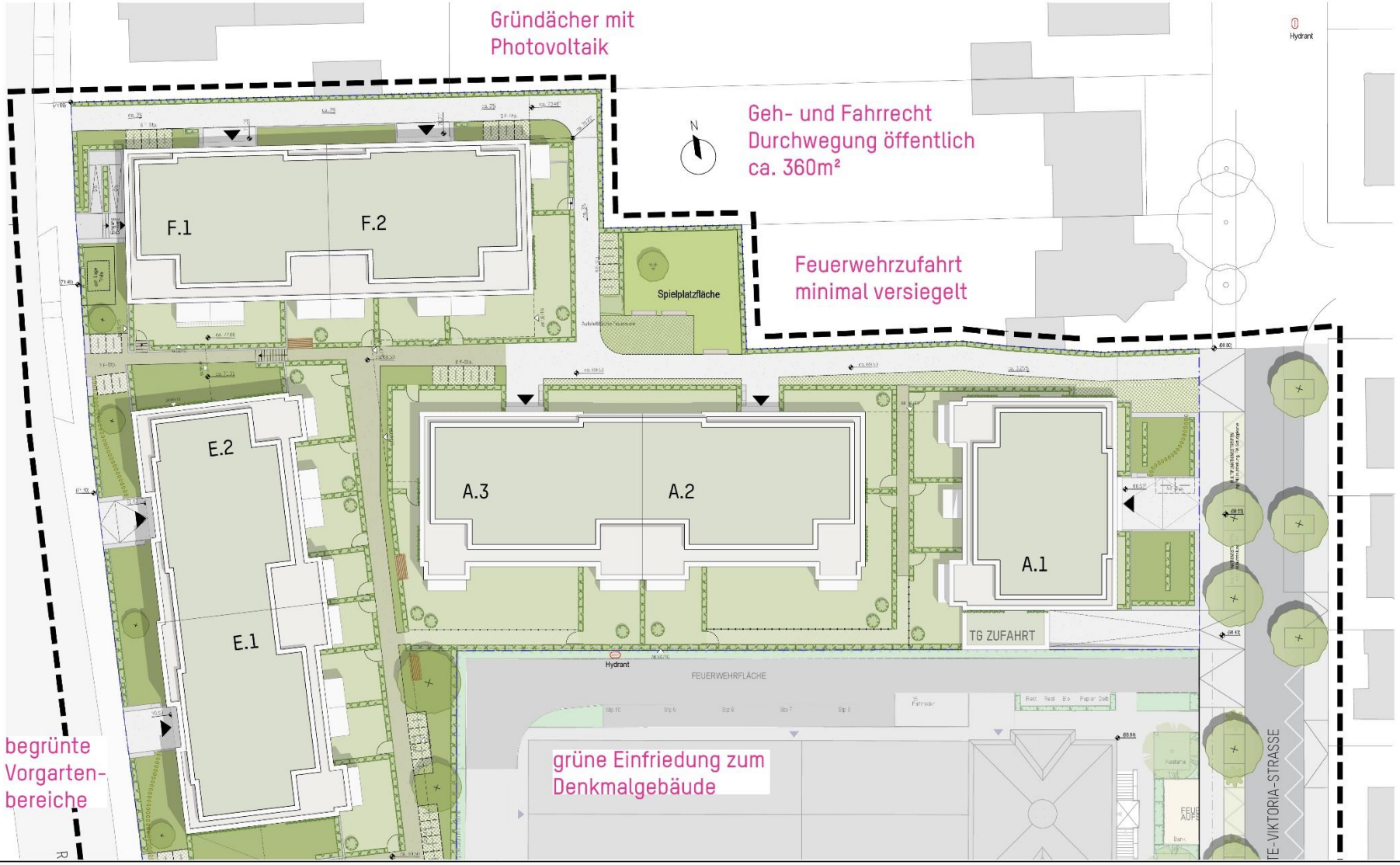
Gehwegverbreiterung allseitig auf 2.5m > Grundstücksabtretung ca. 230m²

Neuplanung Auguste-Viktoria-Straße

Städtebauliches Konzept

Stand heute

Städtebauliches Konzept - nördlich des Denkmals

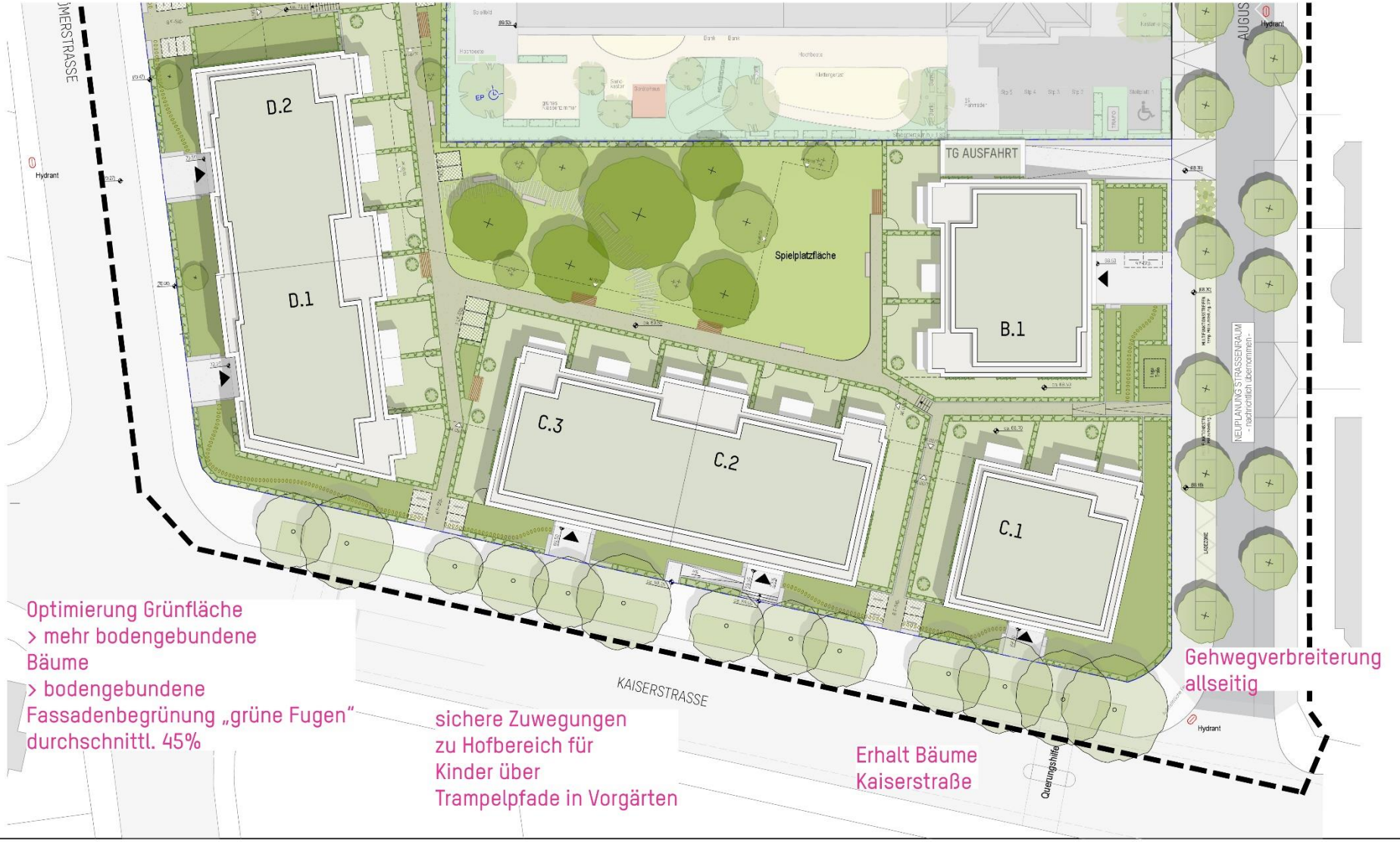


03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße"

rœmerpartner
RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN

03.07.2024

Städtebauliches Konzept - südlich des Denkmals



03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße"

> TYPOLOGIEN

(143 WHG + Demenz-WG)

> 2-4 Zimmer-WHG

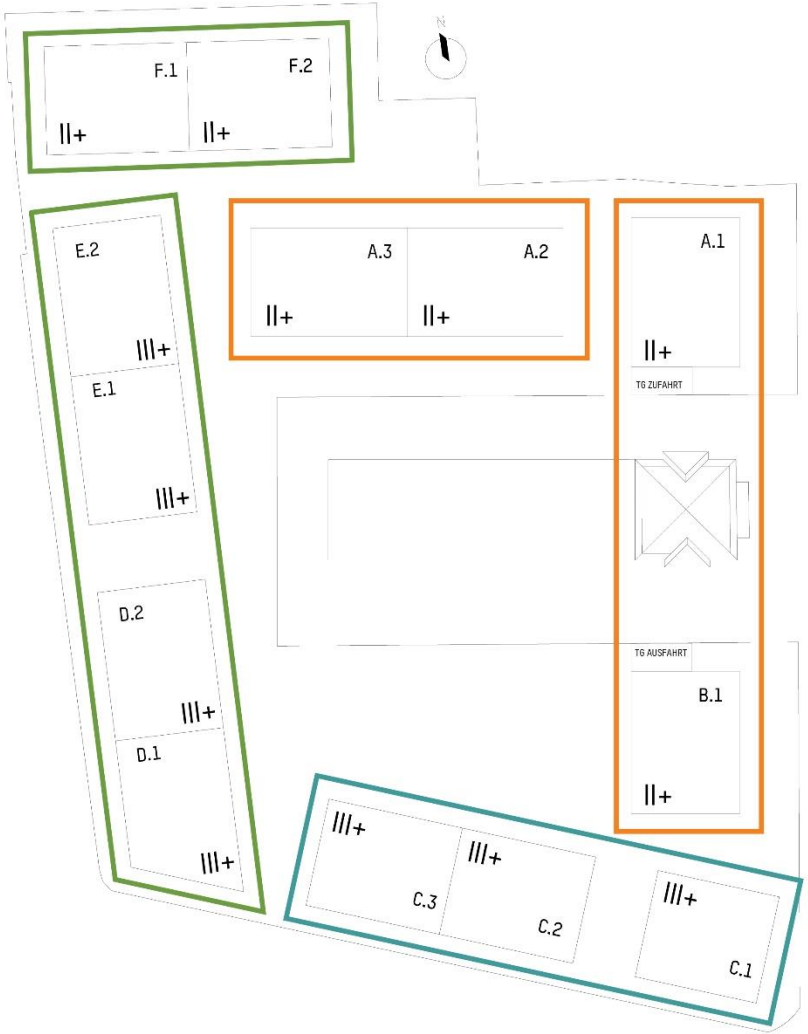
> ca. 50 - 130m²

Wohnen an der
RÖMERSTRASSE

HAUS F / besondere Wohnform

EG:
Demenz-Wohngemeinschaft
für 11 Bewohner,
Gemeinschaftsbereich mit
Küche, Ess- und Wohnzimmer
Aussenfläche/ Garten nutzbar

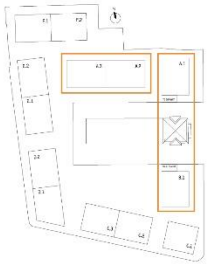
Souterrain/ 1.OG & STG:
Seniorengerechte Wohnungen
Pflegedienst im Haus



AUGUSTE-VIKTORIA-STR.
Villen,
begleitend zu Denkmal

Wohnen an der
KAISERSTRASSE

> Architektur > Haus A.1 (B.1)



Visualisierung Planstand 25.01.2024 | Materialität nur Beispielhaft

Gestaltungsmerkmale

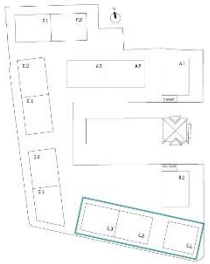
Betonung Eingang > Naturstein

Strukturierung Geschosse durch Gesimsband > Naturstein

abgesetztes (Dach) Staffelgeschoss > Naturstein od. Putz, farbl. abgesetzt

Umrahmung der Fenster > Faschen in Putz

> Architektur > Kaiserstr. / Haus C.1 - C.3



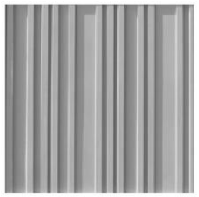
Visualisierung Planstand 25.01.2024 | Materialität nur Beispielhaft

Gestaltungsmerkmale

Betonung Eingang > Rillenputz
EG Sockelgeschoss > Rillenputz od. Putz, farbl. abgesetzt

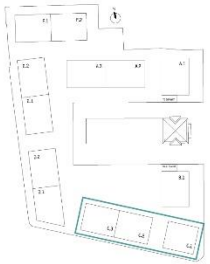
Strukturierung Geschosse durch Gesimsband > Putz Dekoprofil

abgesetztes (Dach) Staffelgeschoss > Rillenputz od. Putz, farbl. abgesetzt



Umrahmung der Fenster
> Faschen in Putz
> Schiebeläden Holz / Metall

> Architektur > Kaiserstr. / Haus C.1 - C.3

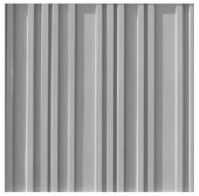


Gestaltungsmerkmale

Betonung Eingang > Rillenputz
EG Sockelgeschoss > Rillenputz od. Putz, farbl. abgesetzt

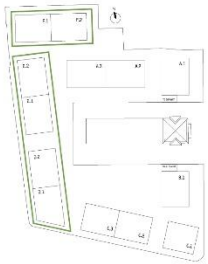
Strukturierung Geschosse durch Gesimsband > Putz Dekoprofil

abgesetztes (Dach) Staffelgeschoss > Rillenputz od. Putz, farbl. abgesetzt



Umrahmung der Fenster
> Faschen in Putz
> Schiebeläden Holz / Metall

> Römerstr. / Haus D.1



Visualisierung Planstand 25.01.2024 | Materialität nur Beispielhaft

Gestaltungsmerkmale

Betonung Eingang +
EG Sockel > Klinkerriemchen

Strukturierung Geschosse durch
Gesimsband > Putz Dekoprofil

abgesetztes (Dach)
Staffelgeschoss >
Klinkerriemchen

Umrahmung der Fenster
> Faschen in Putz

Innenhof - grüne Mitte

grüne Vorgärten

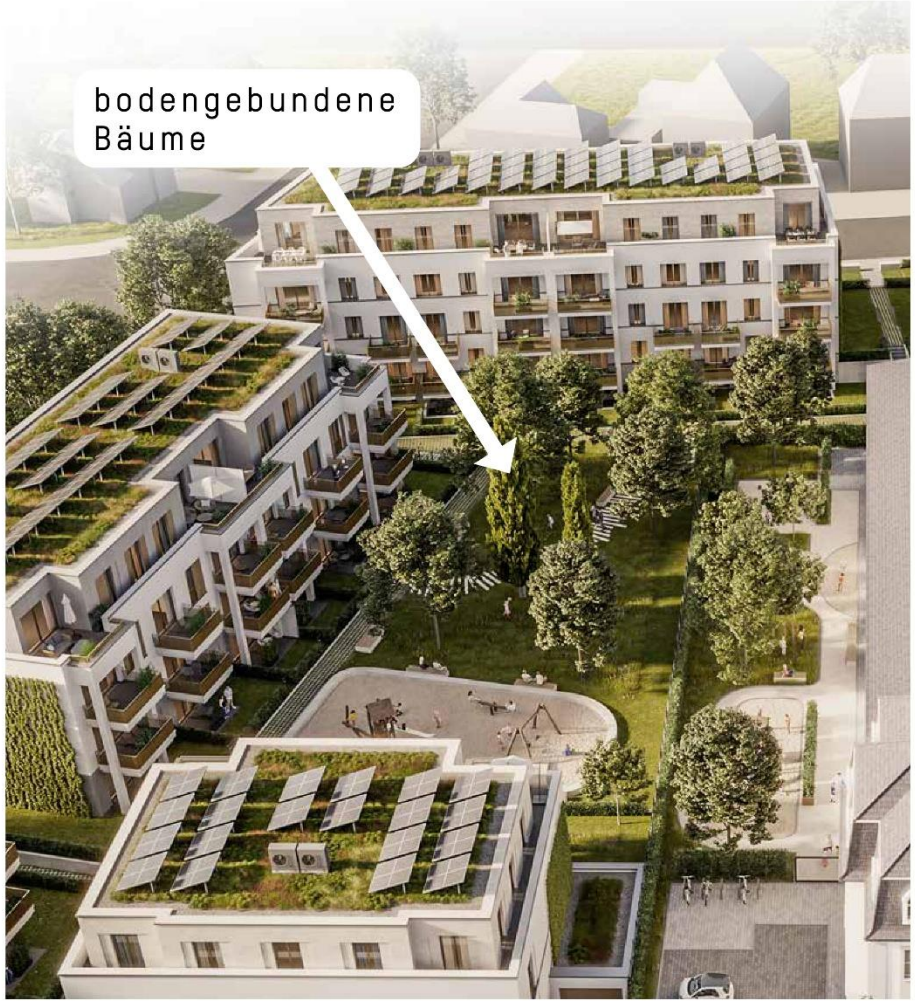
Fahrradfreundlich

Dachflächenbegrünung
Energiekonzept: Wärmepumpen mit PV-Unterstützung

erdgebundene Baumpflanzungen im Hof

bodengebundene Wandbegrünung "grüne Fugen"

Quartiersvernetzung
durch Durchwegung (G+F)



Visualisierung Planstand 25.01.2024 | Materialität nur Beispielhaft

Visualisierung Planstand 25.01.2024 | Materialität nur Beispielhaft

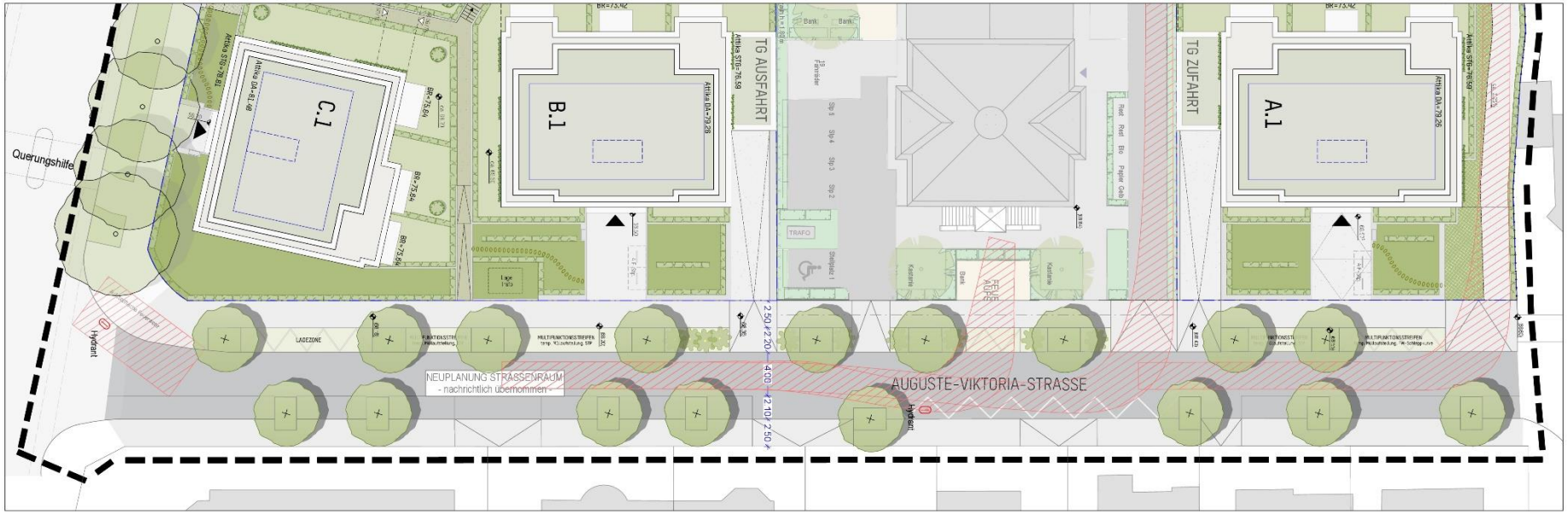
Visualisierung Planstand 25.01.2024 | Materialität nur Beispielhaft

03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

PARETO
Der Projektentwickler der Kreissparkasse Köln

SEDOS
Wir bauen Werte

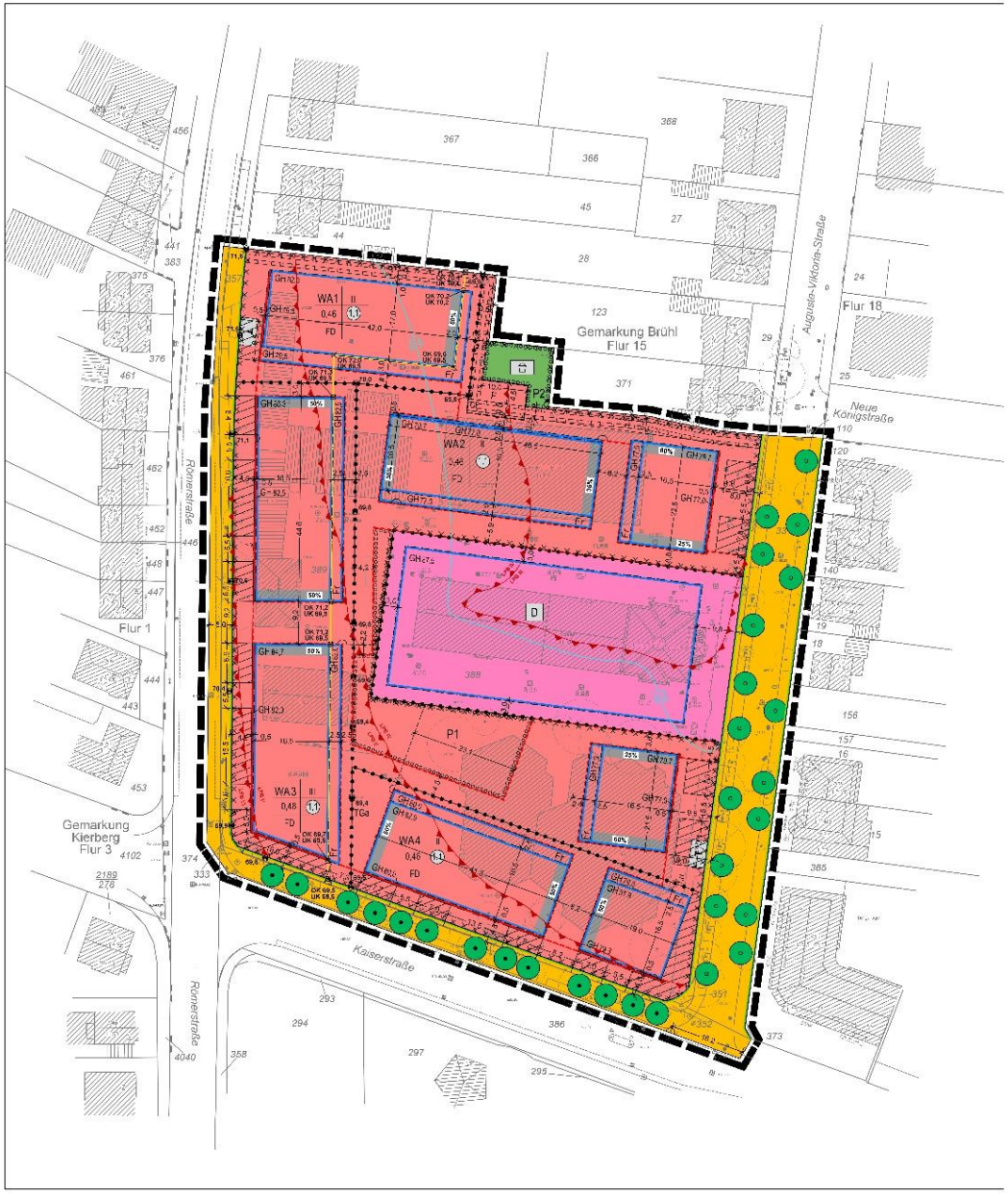
rœmerpartner
RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN


A.1
B.1
C.1
TG ZUFAHRT
TG AUSFAHRT
AUGUSTE-VIKTORIA-STRASSE
NEUPLANUNG STRASSENRAUM
- nachrichtlich übernommen -
LADEZONE
Querungshilfe
Hydrant
Hydrant
TRAFO
Bank
Bank
Kantine
Kantine
Bank
Rest
Rest
Bio
Pizza
Grill
Attika Ok=79.26
Attika Ok=78.69
Attika Ok=78.69
Attika Ok=78.69
Attika Ok=81.48
BK=75.64
BK=75.64
BK=75.64
BK=75.42
BK=75.42
BK=75.42
2.50
2.20
4.00
2.10
2.50

Bestand

Brühl "Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße"
Bebauungsplan 03.11

Maßstab 1:500
Stand: 27.06.2024



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II — 2.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,46 — 2.2. Grundflächenzahl
I — 2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH — 2.4. Maximale Gebäudehöhe in m. NHN

3. Überbaubare Grundstücksflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie
3.5. Baugrenze

4. Grünflächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielplätze
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 3 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
5.2. Straßenbegrenzungslinie
5.4. Fuß- und Radwegbereich

9. Grünflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen
Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
13.2.2. Erhaltung: Bäume
13.2.3. Anpflanzen: Bäume

14. Regelungen zur Gestaltung zum Schutz der Denkmäler
   (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.5 Bereich zur Sicherung eines Kulturdenkmals oder Bodendenkmals, Anlagen
   (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa — Tiefgarage

15.6. Mit GFL und Fahrrechten (GFR) zu belastende Flächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.12 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - hier: Altablagerung und Altstandort
   (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

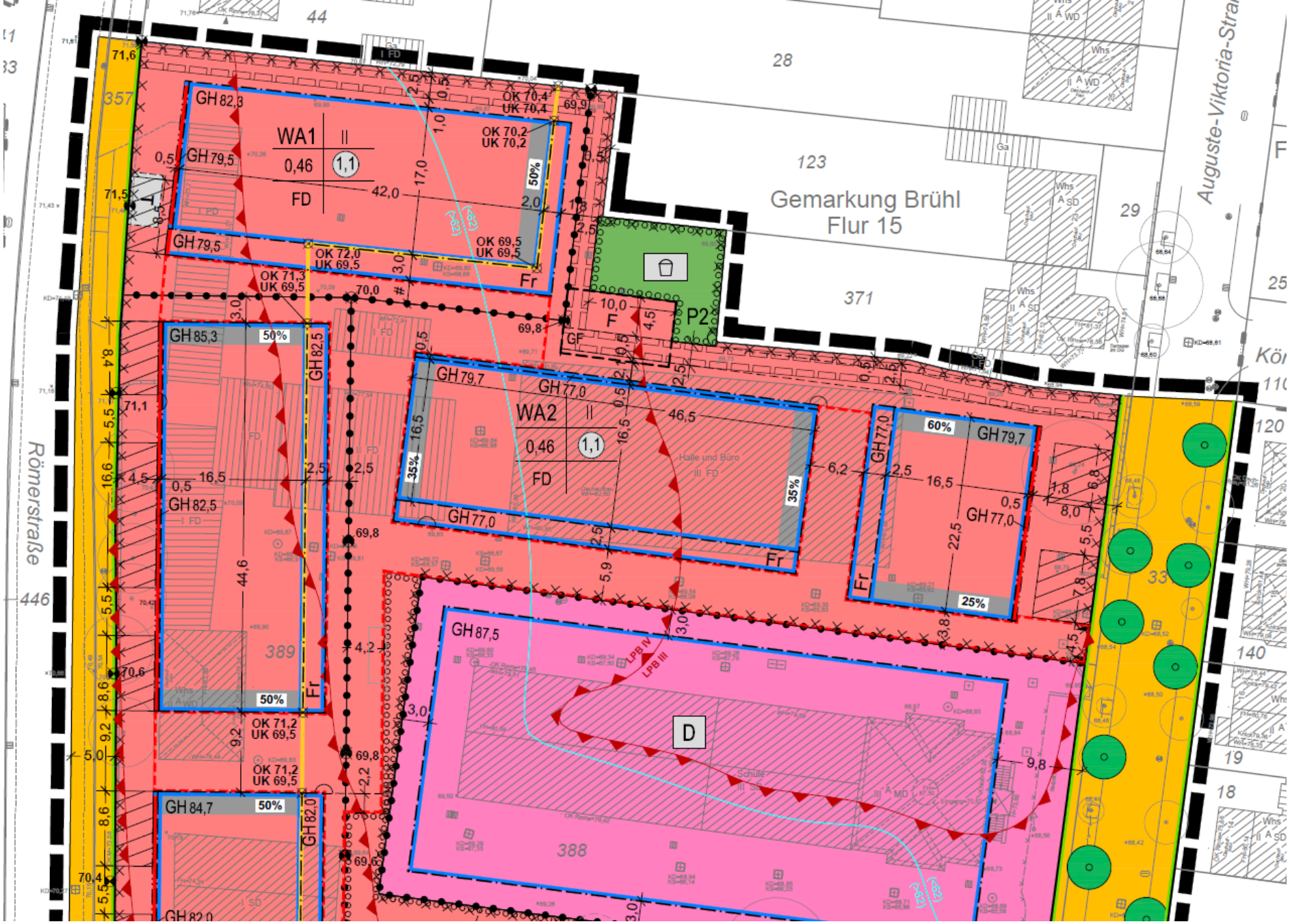
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   (§ 9 Abs. 7 BauGB)

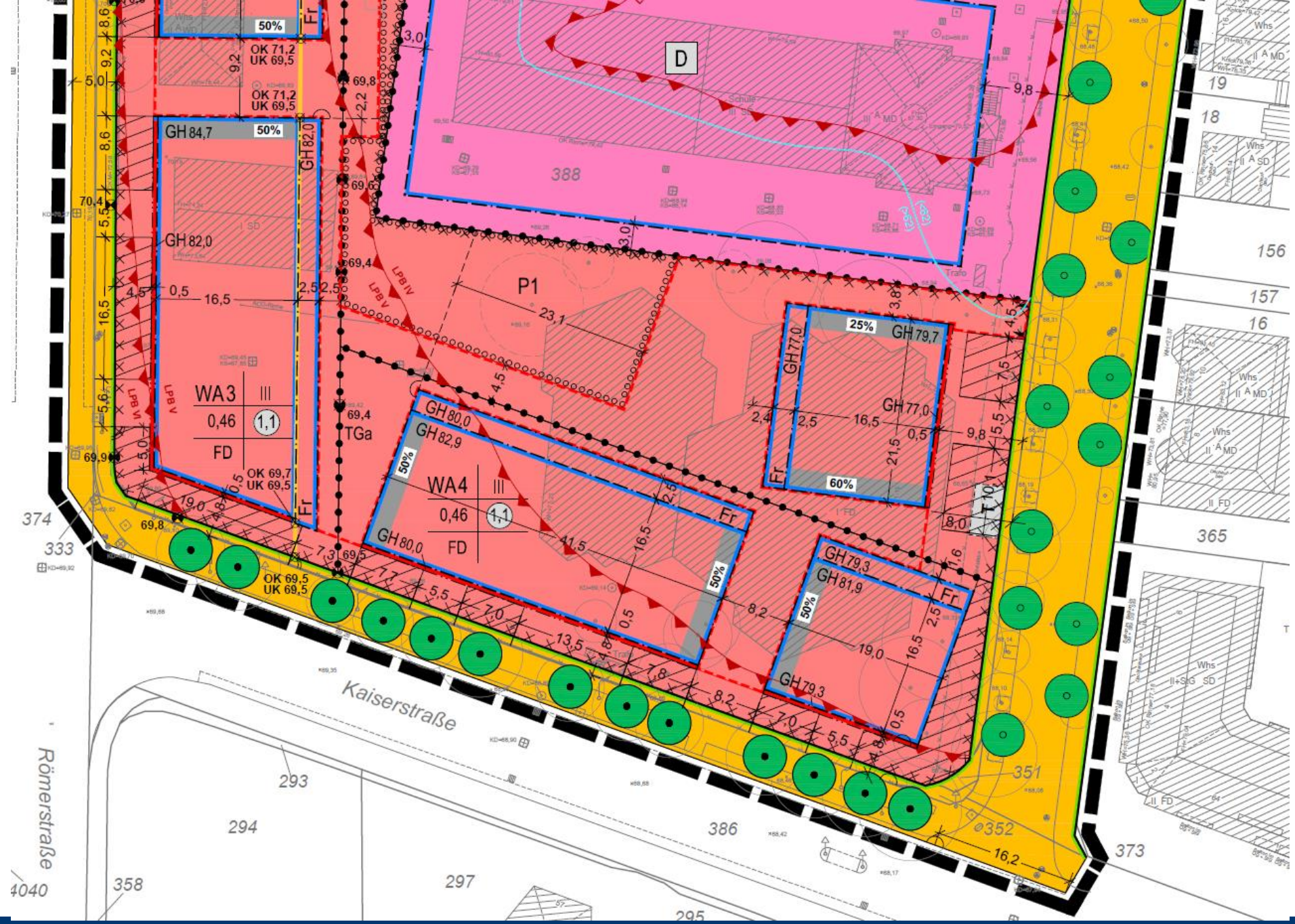
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   (§ 16 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Lärmpegelbereich z. B. V und V
Deutlich erhöhte Lärmpegel bis 5 nach DIN 18005 in 3 NC
Vorgartenzone
Gebäudekante mit zwingender Anbindung (z.B. V, IV, III, II, I, zweigeschossige Anbauten)
Geplante Hauptfirstrichtung
Geplante Oberkante Gebäude (OKG) in m ü. NHN
Geplante Unterkante Gebäude (UKG) in m ü. NHN

Anforderungen an die Gestaltung
Flachdach
Flachdach intensiv begrünen, Lagerung, Gebäude-Abstand

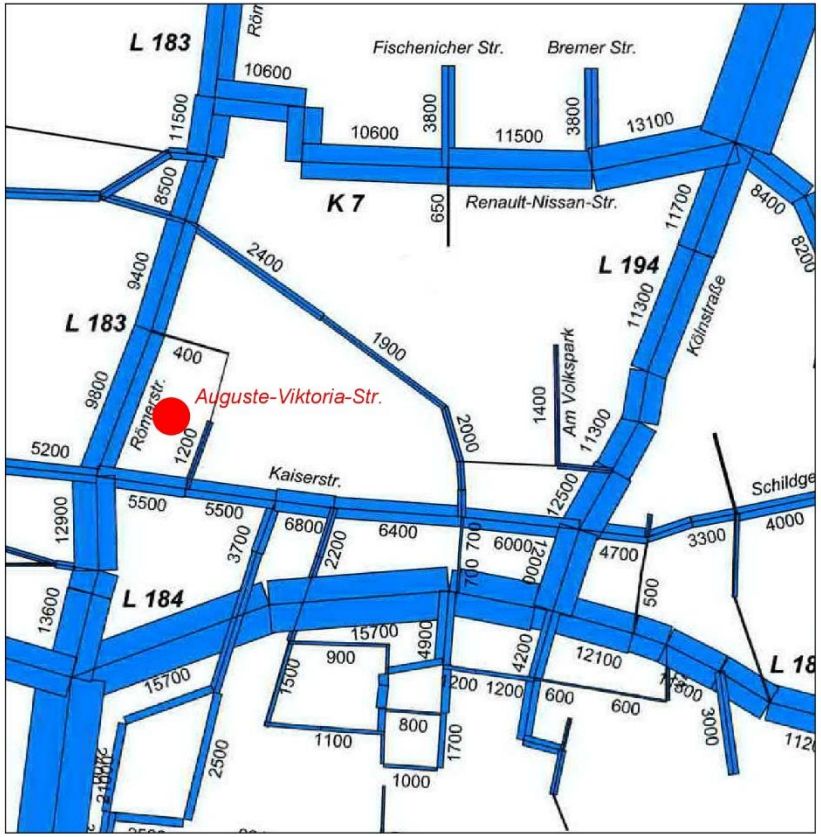
Hinweise und Darstellung
Vorhandene Gebäudehöhe in m ü. NHN
Außerhalb des Plangebiets
Oberirdische Bestandstrafostation


Gemarkung Brühl
Flur 15
Auguste-Viktoria-Straße
Römerstraße
WA1
II
0,46
1,1
FD
WA2
II
0,46
1,1
FD
GH 82,3
GH 79,5
GH 85,3
GH 82,5
GH 84,7
GH 82,0
GH 79,7
GH 77,0
GH 87,5
OK 70,4
UK 70,4
OK 70,2
UK 70,2
OK 69,5
UK 69,5
OK 72,0
UK 69,5
OK 71,3
UK 69,5
OK 71,2
UK 69,5
50%
35%
60%
25%
Halle und Büro
Schule
LPB IV
LPB III
P2
D
Fr
GF
357
389
388
44
28
123
371
29
33
446
140
19
18


D
388
P1
WA3
III
0,46
1,1
FD
WA4
III
0,46
1,1
FD
GH 84,7
50%
GH 82,0
OK 71,2
UK 69,5
OK 69,7
UK 69,5
OK 69,5
UK 69,5
GH 80,0
GH 82,9
GH 77,0
GH 79,7
25%
60%
GH 79,3
GH 81,9
TGa
LPB IV
LPB V
LPB VI
Fr
Kaiserstraße
Römerstraße
374
333
293
294
358
297
295
386
351
352
373
365
156
157
16
18
19

Brühl

Verkehrsuntersuchung zum BP 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“



Kfz-Verkehrsmengen, Analyse 2024 [Kfz/24h]

Verkehrsmodellrechnung für die Stadt Brühl, Mai 2024

Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 03.11 „Kaiserstr. / westlich Auguste-Viktoria-Straße“

Bestandslageplan des umgebenden Straßennetzes

Römerstraße

Landesstraße 183 in der Baulast von Straßen.NRW

Hauptverkehrsstraße mit überwiegender Verbindungsfunktionen

Verkehrsgerechter Straßenausbau

rd. 10.000 Kfz/24h mit 2,5% Schwerverkehr

Kaiserstraße

Innerstädtische Verkehrsstraße für den Kfz-Verkehr

Hauptachse für den Radverkehr in der West-Ost-Verbindung

Wichtiger Schulweg der anliegenden Schulen, Tempo 30 km/h

Stadtraumprägender Baumbestand

rd. 5.500 Kfz/24h mit 4% Schwerverkehr (hauptsächlich Busse)

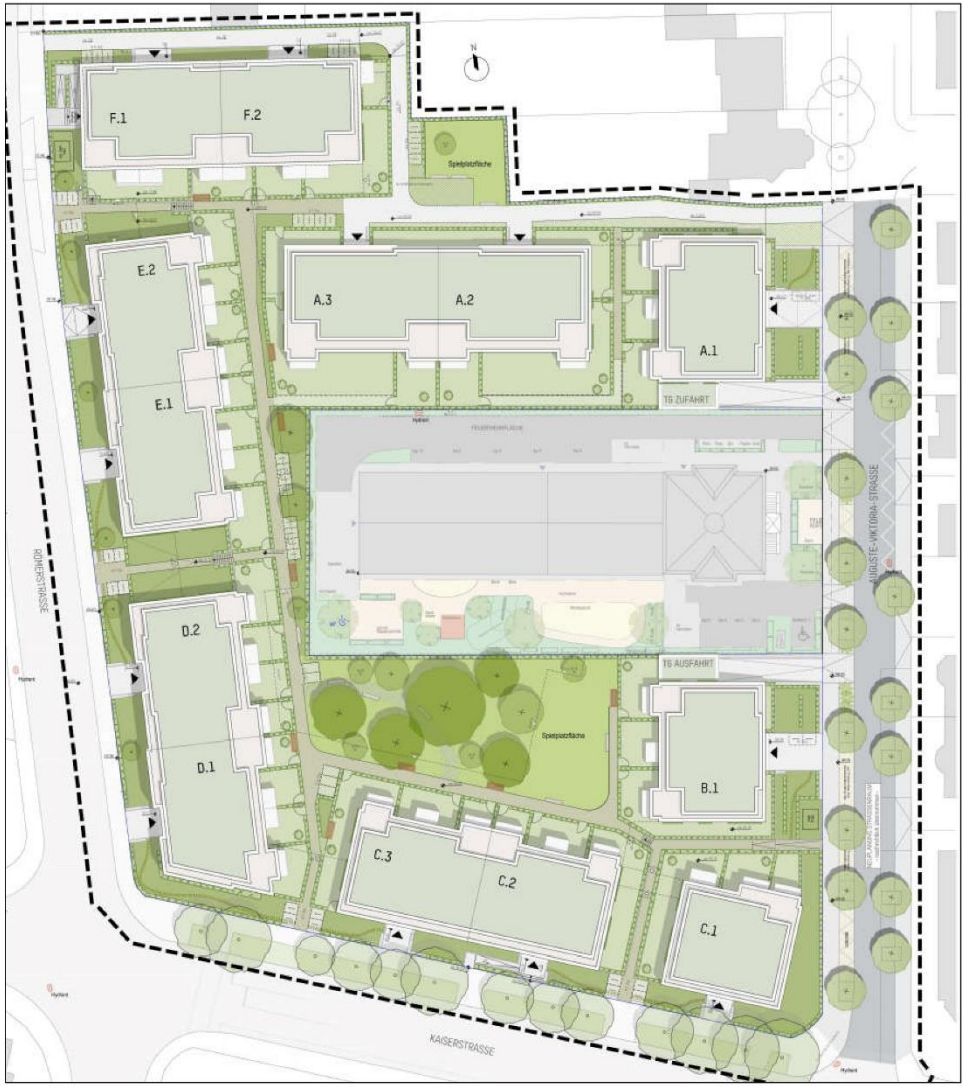
Auguste-Viktoria-Straße

Wohnstraße in einer Tempo 30-Zone

Enge Fahrbahn (5m), die die Begegnung zweier Pkw einschränkt

Stadtraumprägender Baumbestand

rd. 1.200 Kfz/24h mit sehr wenig Schwerverkehr



Entwicklung eines Wohngebietes

127 Wohneinheiten

14 seniorengerechte Wohnungen

Demenz-WG für 11 Bewohner

Einwohnerzahl: 330 bis **390** zusätzliche Bewohner

Wege / Fahrten am Tag: ca. 1.000 vor Ort

davon rd. 60% mit Kfz

mit Pkw-Besetzungsgrad 1,2 Pers/Pkw

Kfz-Verkehr Bewohner: ca. 460 Kfz

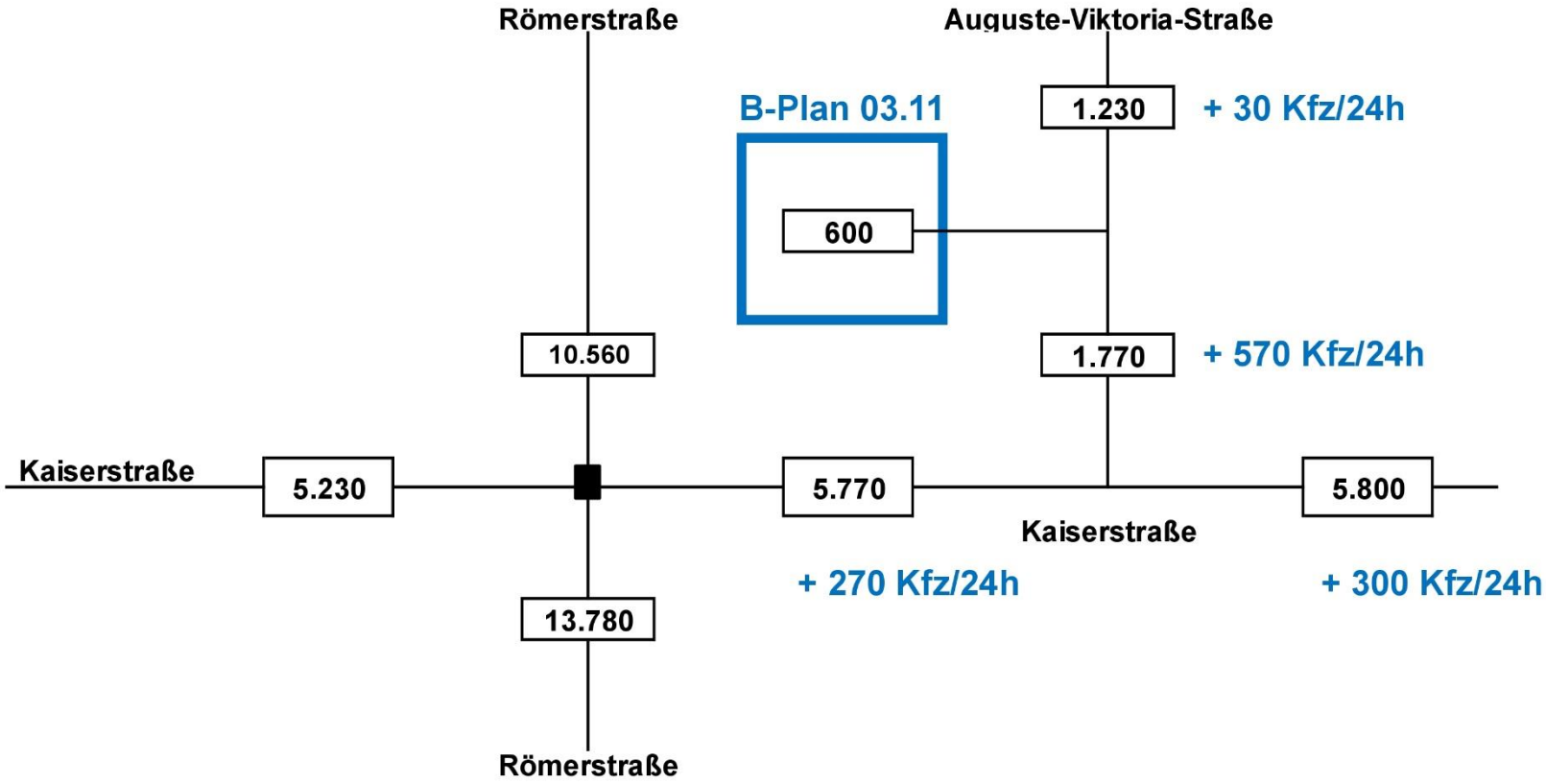
Besucherverkehr: ca. 70 Kfz

Dienstleistungs-/Lieferverkehr: ca: 50 Kfz

Gesamtverkehrsaufkommen: ca. 600 Kfz/24h

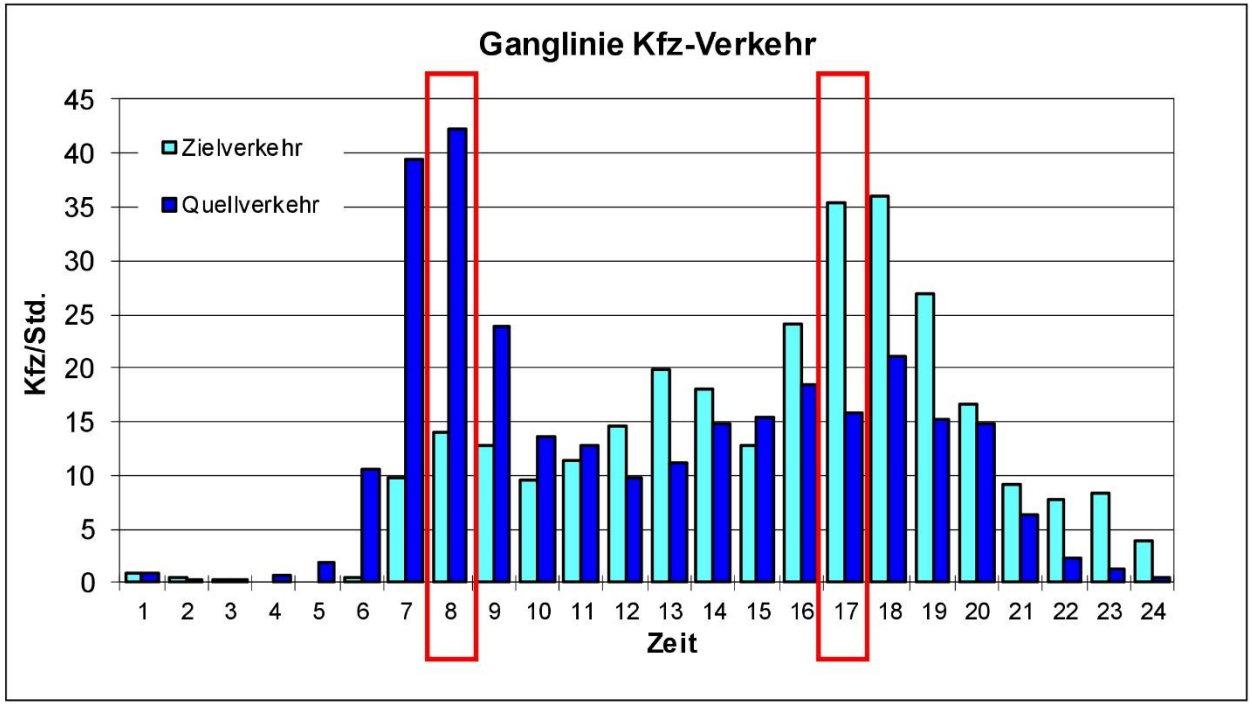
(konservative Abschätzung = worst case)

Kfz-Verkehrsprognose 2035 - Tagesverkehr [Kfz/24h]



Für die Römerstraße wird ein allgemeiner Verkehrszuwachs von 700 Kfz/24h unterstellt (worst case).

Kfz-Verkehrsprognose 2035 - Spitzenstunden [Kfz/h]



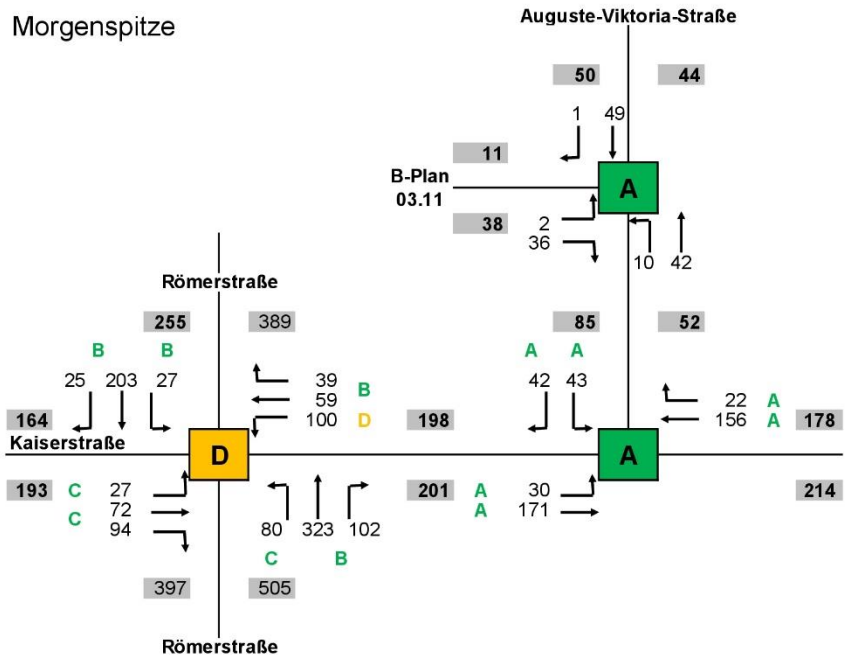
Spitzenstunde morgens (7:30 bis 8:30 Uhr)

42 Kfz/h im Quellverkehr, 14 Kfz/h im Zielverkehr

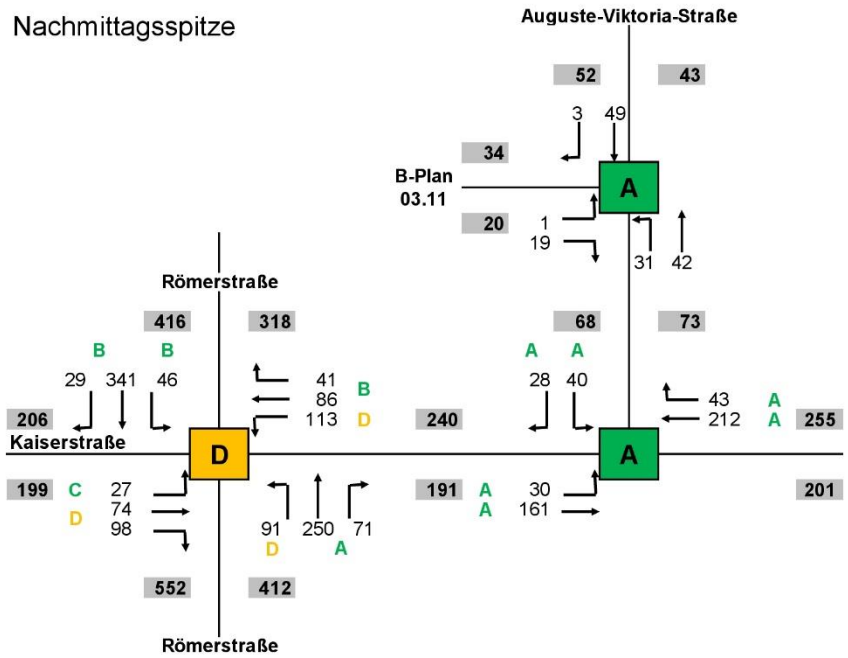
Spitzenstunde nachmittags (16:00 bis 17:00 Uhr)

21 Kfz/h im Quellverkehr, 36 Kfz/h im Zielverkehr

Morgenspitze



Nachmittagsspitze

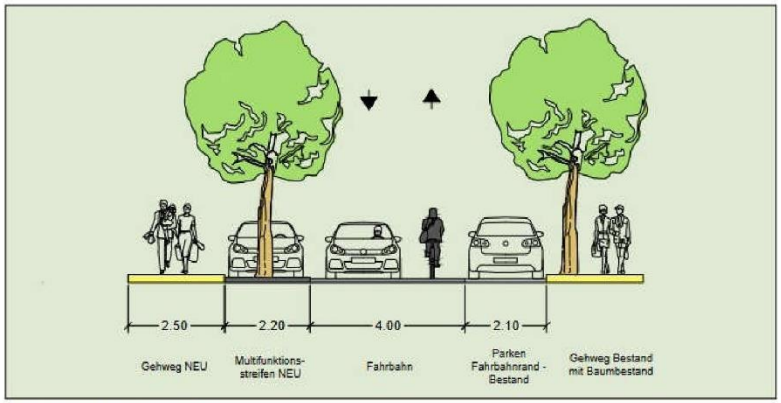


Gegenüber der Analyse kommt es zu keinen Verschlechterungen der Verkehrsqualitätsstufen. Der Zusatzverkehr ist auch am Hauptverkehrs–straßenknoten Römerstr. / Kaiserstr. mit einer ausreichenden Verkehrs–qualität abwickelbar.

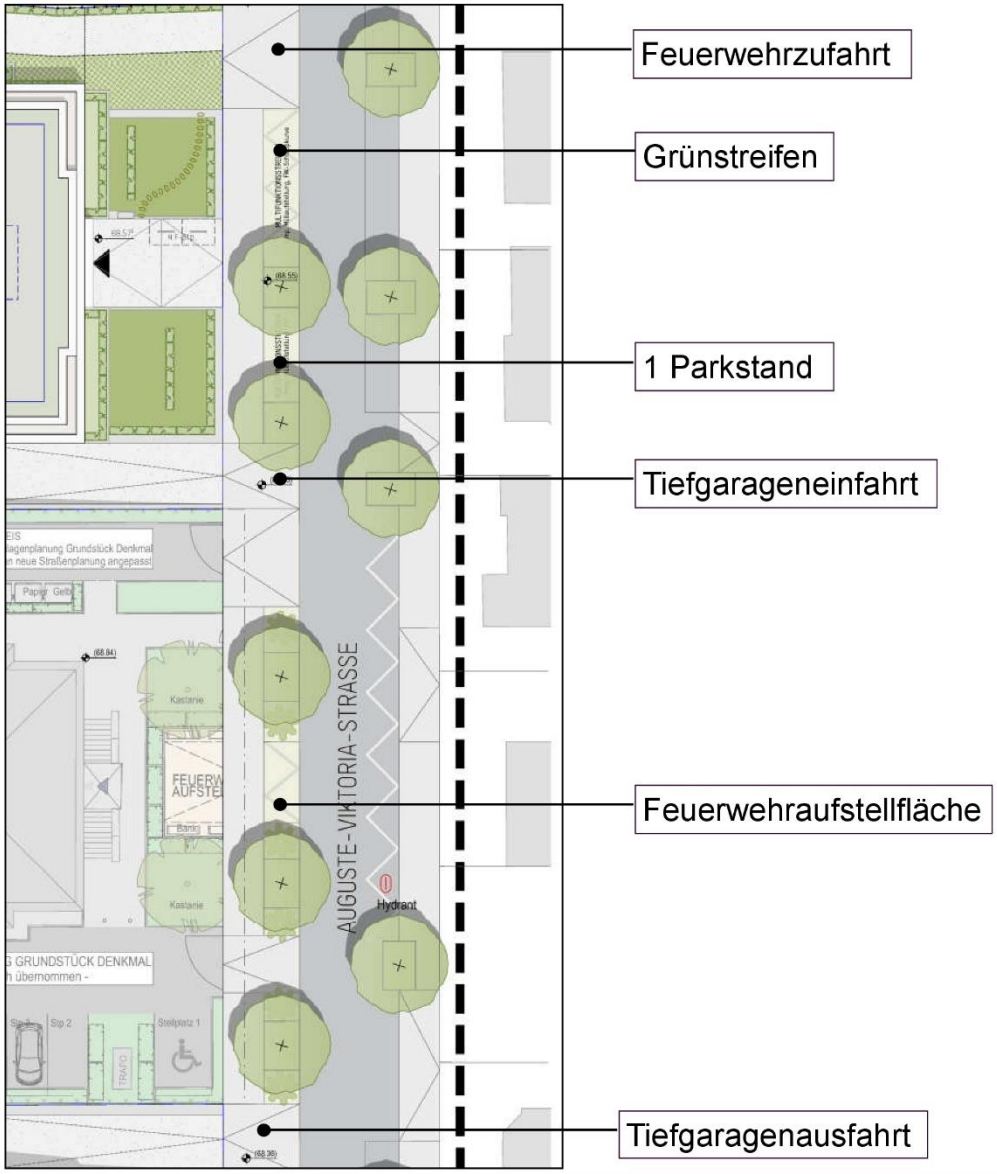
Neugestaltung Auguste-Viktoria-Straße

Bestand

Bestand

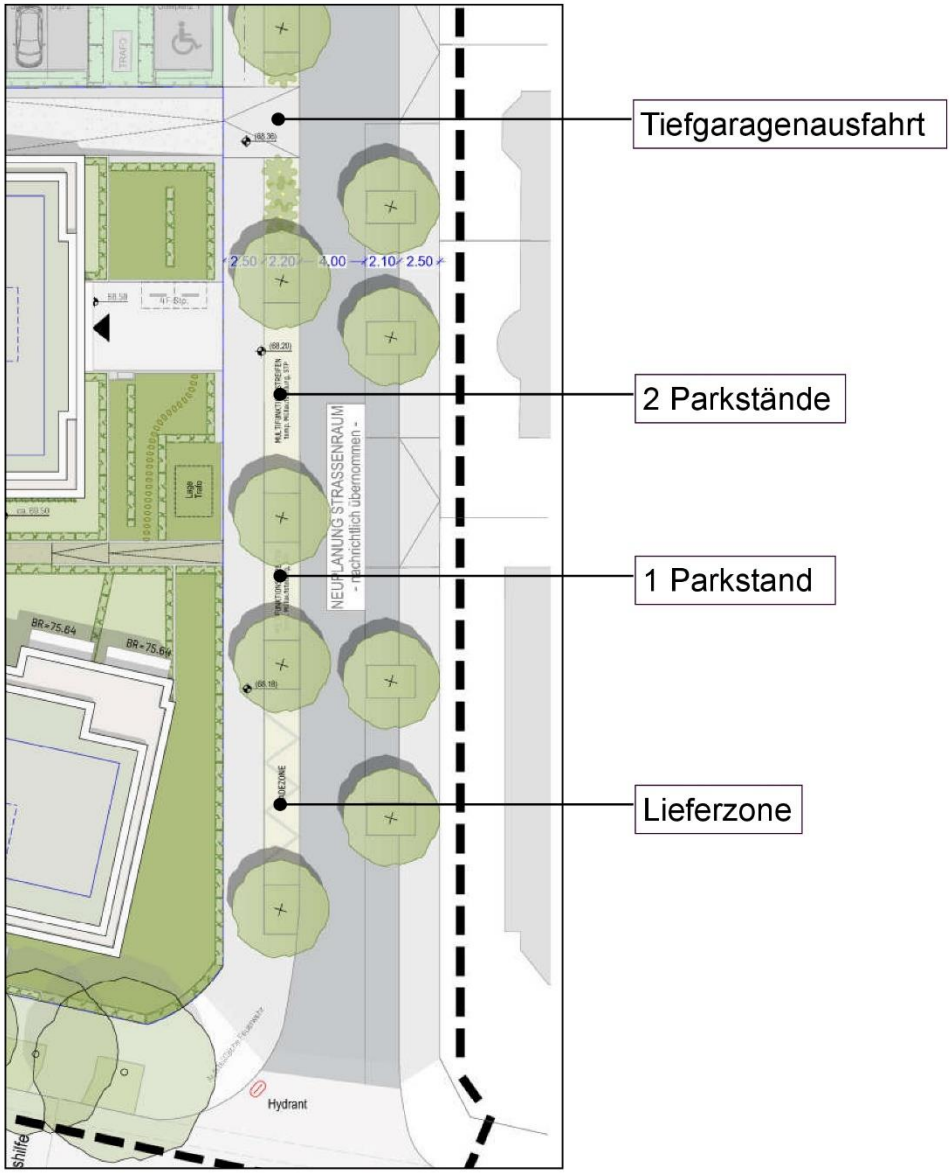


Planung Stadt Brühl



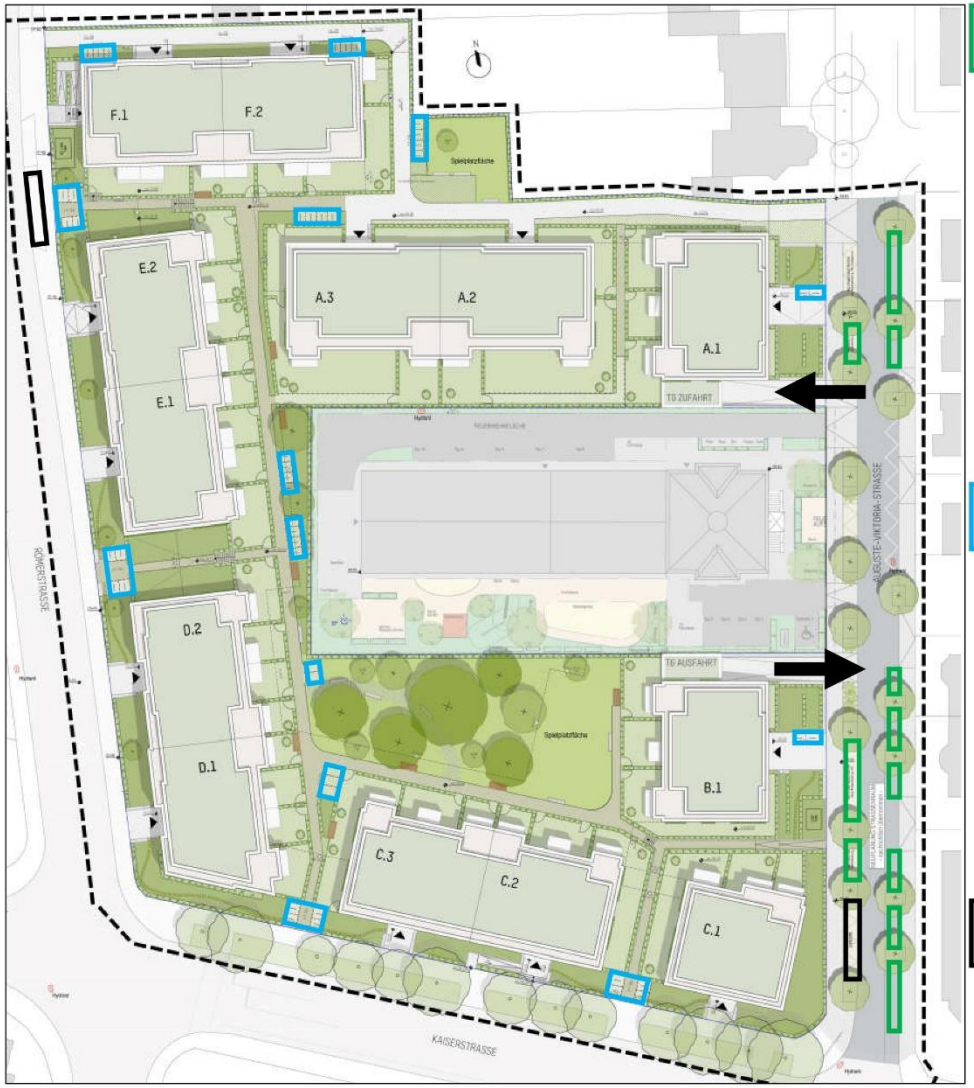
Neugestaltung Auguste-Viktoria-Straße

- Alleecharakter mit neuen Bäumen
- Beibehaltung einer schmalen Fahrbahn mit Pkw-Begegnungsmöglichkeiten durch Ausweichen.
- Sicherstellung des Begegnungsverkehrs (Pkw / Fahrrad).
- Sicherstellung der Grundstückszufahrten und der Tiefgaragenein– und ausfahrt mit ausreichenden Sichtverhältnissen.
- Berücksichtigung der Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen.
- Kein Parken im Sichtdreieck der TG.
- Gewährleistung Parken an der Ostseite (10 Plätze, 6 Plätze entfallen)
- Mehrzweckstreifen Westseite: 4 Parkstände , 1 Lieferstellplatz (nachts Parkplatz), 9 neue Straßenbäume.
- Müllbehälter werden an Abfuhrtagen auf den Parkplätzen aufgestellt, die entsprechend ab dem Vorabend freizuhalten sind.



- Alleecharakter mit neuen Bäumen
- Beibehaltung einer schmalen Fahrbahn mit Pkw-Begegnungsmöglichkeiten durch Ausweichen.
- Sicherstellung des Begegnungsverkehrs (Pkw / Fahrrad).
- Sicherstellung der Grundstückszufahrten und der Tiefgaragenein– und ausfahrt mit ausreichenden Sichtverhältnissen.
- Berücksichtigung der Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen.
- Kein Parken im Sichtdreieck der TG.
- Gewährleistung Parken an der Ostseite (10 Plätze, 6 Plätze entfallen)
- Mehrzweckstreifen Westseite: 4 Parkstände , 1 Lieferstellplatz (nachts Parkplatz), 9 neue Straßenbäume.
- Müllbehälter werden an Abfuhrtagen auf den Parkplätzen aufgestellt, die entsprechend ab dem Vorabend freizuhalten sind.

Parken und Anlieferung



Pkw-Parkstände

4 Parkstände auf dem Multifunktionsstreifen
ca. 10 Parkstände am ostseitigen Fahrbahnrand

141 Wohneinheiten
146 Stellplätze in der Tiefgarage geplant (davon 7 barrierefrei)

ca. 102 Stellplätze erforderlich entsprechend Stellplatzsatzung
1 Pkw-St. je 100 m² BGF
1 Pkw-St. je 10 Betten (Demenzwohnen)
ÖPNV-Bonus -30%

Fahrradstellplätze

452 Stellplätze geplant (ca. 448 erforderlich)
84 oberirdisch
368 in der Tiefgarage
incl. der Ergänzungsflächen Lastenräder (ca. 42)

Lieferzone

Tiefgaragenkonzept

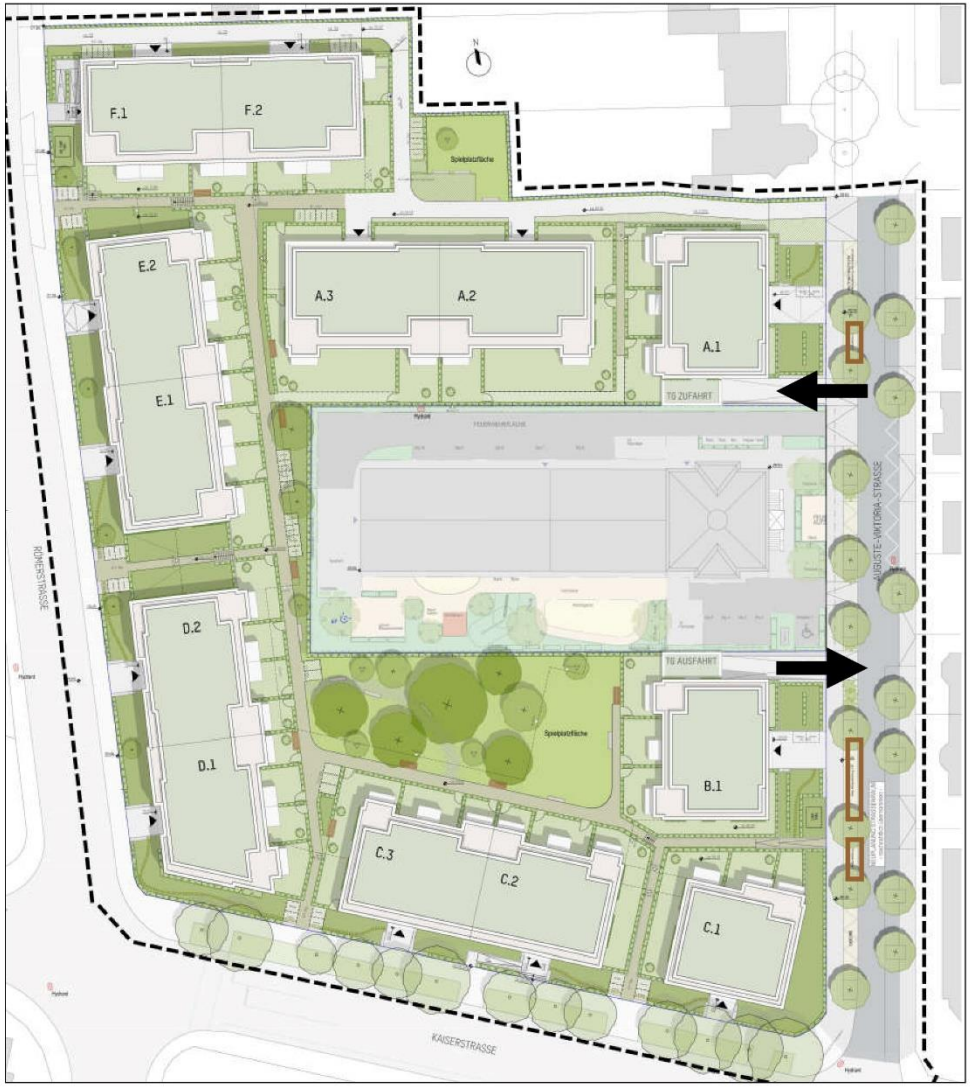
Technik, Wartung

Müllbehälterflächen

Pkw-Stellplätze

Fahrradräume

Müllaufstellung



Müllaufstellflächen

Die vorgesehenen Parkstände innerhalb des Multifunktionsstreifens werden temporär für die Müllaufstellung an den Abfuhrtagen verwendet.

Weiteres Vorgehen

Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (PStA) am 19.09.24

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligungszeitraum: 1 Monat

Auswertung der Eingaben und Erstellung der Satzungsunterlagen (Abwägung)

Satzungsbeschluss durch den Rat

und Inkrafttreten Ende 2024/ Anfang 2025

Weitere Anregungen und Fragen?

Brühl

Vielen Dank !

Kontakt für Rückfragen:

Stadt Brühl, Fachbereich Bauen und Umwelt

Beate Müller, Tel.: 02232 79-5160, E-Mail: bmueller@bruehl.de

Liessa Völlmecke, Tel.: 02232 79-5180, E-Mail: lvoellmecke@bruehl.de