

Beschreibung des Vorhabens Wermelskirchen, Am Ecker

[Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 02, Flurstücks-Nr. 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757]

Köln, 19.08.2024

a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhäuser AG (DRH) strebt die städtebauliche Entwicklung einer Fläche im nordwestlichen Teil von Wermelskirchen (Pohlhausen) als Wohnpark an. Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Am Ecker“ und grenzt westlich an die Kreisstraße „Oberpohlhausen“ an. Die nördlich und östliche Umgebung weist vorwiegend eine Bebauung durch zwei bis dreigeschossige Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser auf, während westlich des Areals diverse Grünstrukturen maßgeblich prägend sind. Zudem lässt sich nördlich des geplanten Baugebietes die städtische Kindertagesstätte Am Ecker verorten.

Die DRH ist als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger daran interessiert, auf der Vorhabenfläche einen Wohnpark zu entwickeln. Hierfür sieht die Planung eine Wohnanlage mit insgesamt 45 Reihen- und Doppelhaushälften vor, mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Erste Abstimmungen mit der Stadt Wermelskirchen wurden bereits geführt.

b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihen- und Doppelhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze, die Technikzentrale sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer:innen die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.



Deutsche Reihenhaus

c. Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die DRH plant auf der oben bezeichneten Fläche von rund 14.000 m² die Errichtung von 39 Reihenhäusern sowie drei Doppelhäusern in offener Bauweise. Es sind neun Häuser des Haustyps „85 m² Lebensfreude“, 16 Häuser des Haustyps „120 m² Wohntraum“, 14 Häuser des Haustyps „145 m² Familienglück“ (davon vier Wohneinheit mit Flachdach) sowie sechs Doppelhaushälften des Haustyps „165 m² Freiraum“ geplant.

Folgende Haustypen sollen realisiert werden:

Haus 85 m ² Lebensfreude	Wohnfläche 85 m ² 2 Vollgeschosse Dachform: Satteldach Dachneigung 18° hauseingangsseitig, 17,3° gartenseitig Traufhöhe 6,15 m hauseingangsseitig, 5,53 m gartenseitig Dachüberstand Traufe: 39,5 cm (m. R), 22 cm (o.R) / Giebel: 17,5 cm Firsthöhe 7,62 m
Haus 120 m ² Wohntraum	Wohnfläche 120 m ² 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachform: Satteldach Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,38 m Dachüberstand 50,6 cm (m.R) 32 cm (o.R) / Giebel: 19,5 cm Firsthöhe 9,53 m
Haus 145 m ² Familienglück	Wohnfläche 145 m ² 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachform: Satteldach Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,15 m Dachüberstand 50,6 cm (m.R) 32 cm (o.R) / Giebel 19,5 cm Firsthöhe 10,45 m Gaube Traufhöhe 8,325 m / 1,895 m
Haus 145 m ² Familienglück mit Gründach	Wohnfläche 145 m ² 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss Dachform: Flachdach OK Attika 2.OG 8,85 m OK Balkongeländer 6,68 m
Doppelhaus 165 m ² Freiraum	Wohnfläche DHH links (Vordach straßenseitig): ca. 164 m ² Wohnfläche DHH rechts (Vordach garagenseitig): ca. 164 m ² Wohnfläche gesamt ca. 328 m ² 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss Dachform: Flachdach OK Attika 2.OG 8,93 m OK Balkongeländer 6,84 m



Deutsche Reihenhäuser

Die insgesamt zwölf Reihenhäusergruppen bestehen jeweils aus drei bis maximal vier Wohneinheiten, sodass im Gebiet eine überwiegend lockere Bebauungsstruktur geschaffen wird, die sich ihrer näheren Umgebung anpasst.

An das bestehende Straßennetz angebunden werden die Häuser durch eine Privatstraße. Hier erfolgt der Zugang von der Kreisstraße „Oberpohlhausen“ durch eine südliche Zufahrt, welche sich bis zum nördlichen Teil des Grundstücks erstreckt. Eine weitere Anbindung soll über die Bestandsstraße „Am Ecker“ erfolgen, wobei diese jedoch durch Poller nur eingeschränkt zugänglich ist (u.a. für die Feuerwehr).

Die westlich gelegenen Reihenhäuser stehen giebelständig zur geplanten Erschließungsstraße und bilden gemeinsam mit den Doppelhäusern eine einheitliche Raumkante, während sich die Ausrichtung der östlichen Hausgruppen an den Erschließungsstichen, die von der Hauptachse der Privaterschließung ausgehen, sowie an der umliegenden Bestandsstraße orientiert. Die Zuwegung zu den Häusern erfolgt über Privatwege. Die Gärten sind überwiegend nach Süden, teilweise aber auch nach Nordwesten oder Südost hin orientiert.

Die geplanten Reihen- und Doppelhäuser weisen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf und werden überwiegend mit Satteldach (teils mit Gauben) ausgeführt. Davon ausgenommen ist der Haustyp 145 m² mit Flachdach sowie das Doppelhaus 165 m² Freiraum, welches ebenfalls mit begrüntem Flachdach ausgeführt wird. Auch die Technikzentrale und die Garagen werden mit einer Dachbegrünung vorgesehen.

Eine Unterkellerung der Reihen- und Doppelhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden.

Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschränk mit einer Grundfläche von über 3 m² auf. Im rückwärtigen Freibereich wird ein Terrassenschränk mit ca. 2 m², der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m² zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine versetzt angeordnete Eingangssituationen mit integriertem Vordach, wodurch Privatbereiche vor der eigenen Haustür geschaffen werden. Im rückwärtigen Freibereich wird ein Terrassenschränk mit ca. 2 m² zur Verfügung gestellt, welcher zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient. Zudem verfügen die privaten Garagen über weitere ca. 4 m² Abstellflächen. Die Dächer der Garagen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.



Deutsche Reihenhäuser

Terrassenschrank	Höhe: 2,30 m Breite/Tiefe: 0,78 m Länge: 2,63 m
Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,35 m (1,07 m bei 85 m ² Typ) Länge: 2,48 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Garage Doppelhaus	Höhe: 2,65 m Breite: 3,48 m Länge: 7,00 m

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Gebäude. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser der Reihenhausergruppen abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Reihenhausergruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Farbfamilie gestrichen. Auch die Doppelhäuser werden farblich in das Gesamtkonzept integriert. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert werden.

d. Verkehrskonzept

Wie bereits beschrieben, soll die verkehrliche Erschließung über die Straße „Oberpohlhausen“ erfolgen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes wird als Privatstraße realisiert. Die vorgesehene Haupteerschließungsachse, die das Plangebiet von Süden nach Norden erschließt, weist eine Breite von 6,0 m auf. Die davon ausgehenden Erschließungsstiche werden ebenso mit einer Mindestbreite von 6,0 m ausgeführt.

Eine weitere Anbindung erfolgt über die Straße „Am Ecker“. Diese ist allerdings durch Poller nur eingeschränkt zugänglich, um einen Durchgangsverkehr von Pkws zu vermeiden, welche die Straße lediglich als Abkürzung nutzen könnten. Das Plangebiet kann grundsätzlich somit vom öffentlichen Straßennetz durch zwei Bestandsstraßen aus erreicht werden, sodass keine größere Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge erforderlich ist. Dies ist vor allem in Bezug auf



Deutsche Reihenhäuser

die Anforderungen von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen relevant. Die erforderliche Rettungsweglänge von rund 50 m von der Bewegungsfläche zur letzten Haustür ist im gesamten Plangebiet sichergestellt.

Obwohl das Nutzungskonzept eine Privatstraße innerhalb des Plangebietes vorsieht, ist es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt, die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, die Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu sichern.

Zur Erbringung des für den Wohnparks erforderlichen Stellplatznachweises werden private Stellplätze vorgesehen. Der erforderliche Stellplatznachweis wird somit vollständig auf den privaten Grundstücken erbracht. Für alle 45 Wohneinheiten werden 90 Stellplätze nachgewiesen. Zudem sind weitere neun Stellplätze als Besucherstellplätze eingeplant.

Um auch dem immer wichtiger werdenden Thema der Elektromobilität Rechnung zu tragen, verfügen alle privaten Stellplätze über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Dies beinhaltet die gesamte Strom- & Netzwerkverkabelung einschließlich eines Lastmanagements sowie einer sinnvollen Ertüchtigung des Netzanschlusses.

Neben den Flächen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr berücksichtigt die Planung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. So bieten die Vorgartenschränke, die jedem Reihenhauseinzelhaus zugeordnet sind, Raum für bis zu zwei Erwachsenen- sowie zwei Kinderfahrräder.

e. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 2.438 m² vor. Diese Größe an Gemeinschaftsgrünfläche beinhaltet den Gemeinschaftsplatz von ca. 320 m², der als Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner:innen, insbesondere die Kinder, des geplanten Wohnparks hergestellt werden soll.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.



Deutsche Reihenhäuser

f. Versorgungs-/ Energiekonzept

Die in Contracting betriebene Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe wird der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom und das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen. Dadurch ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme/ Wärmepumpe je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

g. Klimaschutz

Das Vorhaben leistet durch einen schonenden Umgang mit Ressourcen, dem oben beschriebenen Energie- und Mobilitätskonzept, sowie den vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Quartiers einen Beitrag zum effektiven Klimaschutz.

Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos fördert zudem den Verzicht auf fossile Energieträger im motorisierten Individualverkehr.

Zusätzlich trägt eine effiziente Energieversorgung bei gleichzeitig geringen Wärmeverlusten zum Ziel der Absenkung der Treibhausgasemissionen bei. Strom und Wärme werden ohne den Einsatz fossiler Energieträger produziert und die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“, was zu geringen Energieverlusten führt. Durch die kompakte Bauweise der Reihen- und Doppelhäuser wird der Heizwärmebedarf gegenüber Einzelhäusern zusätzlich gemindert.

Zu guter Letzt führen die geplanten Grünflächen, sowie die begrünten Flachdächer zur Förderung von Artenvielfalt und einer Verbesserung des Mikroklimas.

h. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet insgesamt drei gemeinschaftliche Abfallsammelplätze vorgesehen. Diese sind an zentralen Punkten situiert, um eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Bewohner:innen als auch für die entsprechenden Entsorgungsbetriebe zu gewährleisten.

Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch



Deutsche Reihenhäuser

wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen, mit HPL-Platten verkleidet.

i. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gibt es den seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 „Solarsiedlung Pohlhausen West“. Grundsätzlich orientiert sich die aktuelle Planung an den bestehenden Bebauungsplan. Durch die standardisierte Bauweise der DRH bedarf es jedoch zu viele Befreiungen, sodass die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans an dieser Stelle als sinnvoll erachtet wird. Erste Abstimmungen hierzu sind bereits mit der Stadt Wermelskirchen erfolgt. Auch die Vorstellung des Vorhabens vor dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ist im März 2024 erfolgt. Um in das geplante Bauleitverfahren einzusteigen zu können, gilt es im nächsten Schritt den Aufstellungsbeschluss zu erwirken.