

URBANE MITTE OVERATH – EIN NEUES QUARTIER AM BAHNHOF

NEUE NACHBARSCHAFTEN AM BAHNHOF OVERATH

Die städtebauliche Gesamtidee sieht eine stringente Ausrichtung der Baukörper entlang der zentralen von West nach Ost verlaufenden Bahnhofsachse vor. Nördlich dieser Achse ist der Entwurf von kleineren Baufeldern mit Solitärgebäuden geprägt.

Die gewerbliche Schiene entlang der Bahn wird auch im östlichen Vertiefungsbereich des Plangebiets fortgesetzt und gibt flexibel Raum für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Der Zugang zum neuen Bahnhofsquartier wird durch zwei Entrees gestaltet, die an den schon bestehenden Bahnübergängen verortet sind. Diese Platzsituationen bieten Aufenthaltsqualitäten, dienen aber auch als Verteiler-räume zur zentralen Bahnhofsachse und in die anschließenden Nachbarschaften.

Der östliche Teil des Plangebiets ist von einem Quartiersplatz geprägt, welcher als zentraler Treffpunkt, aber auch als Verknüpfung in Richtung Aggersteg und die südlichen Wohnnutzungen dient.

Wesentliche Entwurfsmerkmale

1. Vom Zentrum zur Agger

Im Kern des städtebaulichen Entwurfs steht eine zentrale Bahnhofsachse entlang der Bahnlinie. Diese Achse stellt den zentralen Bezugsraum des neu entstehenden Quartiers dar und verbindet das im Westen gelegene Zentrum Overaths und den Bahnhof auf direktem Wege mit den Grün- und Erholungsräumen entlang der Agger. Sie sichert somit die Erschließung der neu entstehenden Baufelder, bietet aber ebenso hochwertige Aufenthaltsqualitäten.

2. Multifunktionale Quartiersgarage mit Stadtterrasse

Ein weiterer wichtiger Baustein des Entwurfs stellt die zentrale Quartiersgarage direkt am Bahnhof dar. Dieses deckt zum einen die Bedarfe an Parkraum des MIV und auch Radverkehrs, soll jedoch zudem zu einem attraktivem Aufenthalts- und Erholungsraum für Overath avancieren. Hierzu sieht der Entwurf vom westlichen Entree aus eine Freitreppe vor, welche das Dach der Quartiersgarage öffentlich erschließt. Auf dieser Stadtterrasse ist Platz unterschiedlichste Freizeit- und Erholungsfunktionen.

3. Attraktive Nachbarschaften

Neben den vorwiegend gewerblichen und allenfalls durch Penthousewohnungen ergänzten Nutzungen entlang der Bahnlinie, sieht der Entwurf in einem abgestimmten kleinteiligen Nutzungsmix zwei zentrale und hochwertige

Nachbarschaften für Wohnnutzungen vor. Dies ist zum einen die fünf Mehrfamilienhäuser entlang der Agger von denen aus sich attraktive Ausblicke in die östlichen Grünräume ergeben. In den zentralen Lagen des Plangebiets, auf dem jetzigen Gelände von Sonoco sind gemischte Wohnformen vorgesehen. Hier finden Familien in 2 bis 3-geschossigen Stadt- und Reihenhäusern ein zu Hause. Weiterhin bieten verdichtete Bauformen Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung.

Freiraum

Das Areal ist bereits heute durch ein Grünes Rückgrat entlang der Agger geprägt. Dieser Freiraum soll durch gastronomische Einrichtungen gestärkt und durch die anliegenden Wohnnutzungen und dazwischen entstehenden Grünräume qualifiziert werden. Neben privaten Vorgärten entstehen Räume zum Flanieren und Erholen entlang und durch den ausgebauten Steg über die Agger.

Mobilität

Im Mittelpunkt der Mobilität im Plangebiet steht der schon vorhandene Bahnhof Overath, welcher Overath direkt an Köln und Gummersbach anschließt. Daher steht für die Entwicklung der Flächen die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs im Mittelpunkt. Dies findet in den zentralen Entwurfsselementen sowie der MIV Erschließung des Gebiets seine Berücksichtigung. So wird die westliche Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche ausgebildet und ist nicht durchgängig von West nach Ost durchfahrbar. Über diesen Bereich ist die westliche Quartiersgarage (262 PKW-Stellplätze / 108 Fahrradstellplätze) über zwei Zufahrten erreichbar.

Eine weitere Quartiersgarage (171 PKW-Stellplätze / 40 Fahrradstellplätze) ist im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen und deckt hier die Bedarfe des östlichen Vertiefungsbereichs. Die Belastungen werden somit wie schon heute auf die westlichen und östlichen Übergänge zum Norden Overaths verteilt. Mit der Realisierung der Quartiersgaragen ist eine Reduzierung des MIV im Plangebiet möglich. Die Wohnbereiche im Osten sind daher ausschließlich fußläufig und mit dem Rad erreichbar und fördern so die Attraktivität des unmittelbaren Wohnumfelds. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen ist entlang der Bahnlinie ein Radweg vorgesehen, der zum einen die Radstellplätze in der Quartiersgarage erschließt, aber auch die Nachbarschaften östlich der Agger, sowie im Westen Overaths anbindet.

FIGURGRUNDPLAN



M 1 : 2.500

SONNENTERRASSE AN DER AGGER



LAGEPLAN (BESTANDSORIENTIERT | PHASE 1)



M 1 : 2.000

NUTZUNGSVERTEILUNG



M 1 : 2.000

LAGEPLAN (VERTIEFUNGSBEREICH | GRUNDRISS EG)



M 1 : 500

GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT



M 1 : 2.000

MOBILITÄTSKONZEPT



M 1 : 2.000

LAGEPLAN (ZUKUNFTSORIENTIERT | PHASE 2)



M 1 : 500

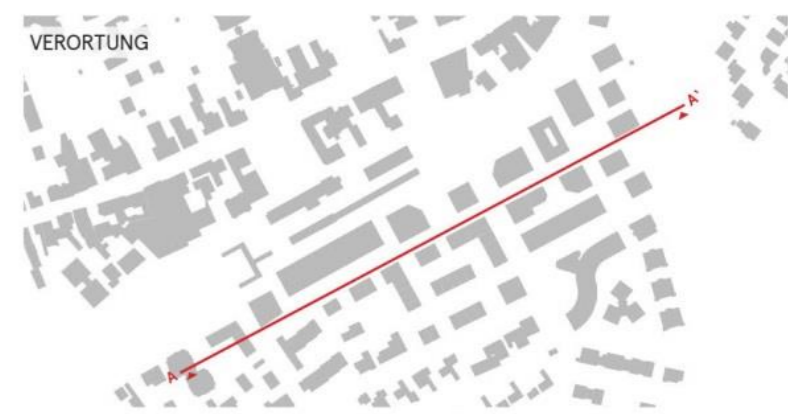


RÄUMLICHES LEITBILD

SCHNITT ANSICHT WEST-OST A-A'



M 1 : 500



BESTAND | OPTIONALER BAUSTEIN | KREUZFAHRSTRASSE | GEWERBE BÜROGEBÄUDE | QUARTIERSGARAGE WEST | PARK AND RIDE | GEWERBESCHENE | DR.-RINGERS-STRASSE | GEWERBESCHENE | WOHNEN AN DER AGGER | AGGER