



Perspektivische Skizze aus Fußgängerebene



Schwarzplan | 1:2500

**Städtebauliches Konzept | Adresse Overath**  
Durch die Ausbildung einer „Jarten“ baulichen Raumkante zur Bahn im Norden sowie einer „weichten“ grünen Kullisse zur Südseite der Bahn entlang des Straßenzuges im Auel (Kreuzfahrstraße/ Dr.-Ringens-Straße) entsteht eine unverwechselbare Adresse des Bahnhofsvorplatzes für alle Bahnreisenden. Zugleich findet hierdurch eine zeichnerische Vermittlung der örtlichen Raumbezüge statt. Das historisch gewachsene „Janusgesicht“ des Bahnhofsvorplatzes mit Personenbahnhof im Norden und ehemaligen Güterbahnhof im Süden findet seine Fortsetzung im vorgeschlagenen Entwurf. Der im Norden gelegene historische Personenbahnhof mit seiner repräsentativen Anbindung an den Ortskern von Overath bleibt Schmuckstück der Verkehrserschließung. Ihm wird im Süden ein zweckdienlicher Zugang zu den Bahnsteigen mit Dienstleistungsangeboten, P&R-Anlagen, Kios & R&E-Anlagen, Fahrradstellplätzen sowie Verkaufsmöglichkeiten für Busse beigesteuert. Das städtebauliche Grundkonzept baut konsequent auf eine schalltechnische Abschirmung der südlich an die Bahn angelegten Wohnbereiche mittels parallel zur Bahn angelegter Baukörper auf. Die sich hieran anschließenden Quartiere und Baukörper bilden grüne Innenbereiche aus oder orientieren sich zum Landschaftsraum der Agger.

**Freiraumkonzept**  
Grundidee des Freiraumkonzeptes besteht in der Verknüpfung des Bahnhofsvorplatzes sowie des Ortskerns von Overath mit dem Aggerfeld und der Aggerau. Durch Planung der grünen Kullisse entlang der Südseite der Bahn entsteht ein thematischer Auftakt, der über eine begrünte Platzfläche und begrünte Straßenumfänge bis zur Agger fortgeführt wird. Am Uferbereich der Agger findet diese Grünverbindung in einer sich zur Agger hin orientierenden Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität ihren stadtstrukturellen Abschluss und Übergang in die Freiraumlandschaft der Agger. Es wird vorgeschlagen, die „grüne Kullisse“ mittels einer in Wuchsform und Farbe stark kontrastierenden Pflanzung vorzunehmen. So könnte die rhythmische Kombination von hoch und schlank wachsenden Säuleneichen mit breit und rund wachsenden Zierkirschen ein unverwechselbares Bild ergeben. Neben der Wuchsform würde die Farbe der rosa blühenden Zierkirschen mit den satgrünen Eichen einen bleibenden Eindruck erzeugen.

**Schallschutz**  
Zur Abschirmung des neuen Quartiers vor Emissionen, die aus Bahnverkehr und Straßenverkehr resultieren, entwickelt der Entwurf das Konzept im Sinne der architektonischen „Schallschilde“ schützenden Bebauung. Die entwickelten Gebäudekörper werden von Norden erschlossen und orientieren sich mit ihren zentralen Grundrissen zur Südseite hin. Die nach Süden heran anschließenden Wohnbauten sind in „Schallschichten“ der Riegelbebauung platziert und richten ihre Grundrisse an den Blockinnenbereichen oder dem Landschaftsraum der Agger aus.

**Verkehrskonzept**  
Das Rückgrat der Erschließung des Bahnhofsvorplatzes bildet eine Schieferstraße von der Dr.-Ringens-Straße aus über die Kreuzerstraße nach Westen, eine Planstraße über das Gelände der Fa. Sonoco Plastics Germany nach Süden, der bestehenden Bellinghausener Straße nach Osten und zurück zur Dr.-Ringens-Straße. Die Erschließung der beiden im nordöstlichen Planbereich befindlichen privaten Liegenschaften erfolgt jeweils über eigene Stichstraßen von der Dr.-Ringens-Straße aus. Die aus Schallschutzgründen geplante geschlossene Bauweise entlang der Nordseite über beide Grundstücke hinweg, erfordert für das im nordöstlichen Eckbereich befindliche Grundstück die Errichtung einer Durchfahrt zur Erschließung der bestehenden Stadthalle. Die Erschließung des Planbereichs der ehemaligen Fa. Scherwenboch erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit im östlichen Planbereich. Dieser Straßenzug wird samt Übergang zur Bahnstationenunterführung als „shared space“ ausgestaltet. Entsprechend den Planungsvorgängen wird entlang der Bahnstrecke eine von Osten nach Westen gerichtete Radverkehrsstrasse organisiert, bzw. aus dem Bestand übernommen. Diese Trasse bildet im östlichen Planbereich die Brücke über die Agger und im mittleren Planbereich die neue Stichstraße samt Grünzug nach Osten an.

**Stellplätze PKW-/ Rad**  
Der Entwurf greift das entlang der Straße „im Auel“ existierende Stellplatzsystem auf und organisiert entlang der Bahnstrecke ebenerdige P&R-Stellplatzanlagen. Neben dieser Funktion dient dieser Geländeabschnitt als Reservierfläche für einen potenziellen Ausbaubedarf des Kreuzfahrerbahnhofs Overath. Die durch die Überbauung wegfallenden Stellplätze finden Ersatz in einer großzügigen Tiefgarage mit ebenerdiger Anbindung an die vorhandene Fußgängerunterführung zu den Bahnsteigen. Es wird vorgeschlagen, diese Tiefgarage auch zur Aufnahme von Fahrradstellplätzen mit direkter Anbindung an die Unterführung zu den Gleisanlagen auszustatten. Hierzu wird die Errichtung einer Fahrradgarage dargestellt. Alternativ bietet sich eine Überbauung der Rampenanlage mit einem Fahrradparkhaus an. Der aus der Planung resultierende Bedarf von Stellplätzen wird überwiegend in Tiefgaragen abgedeckt. Im nordöstlichen Planbereich werden alternativ auch ebenerdige Stellplätze dargestellt. Zur Deckung des Bedarfs an Besucherstellplätzen stellt der Entwurf Stellplätze in den öffentlichen Straßenräumen dar. Es wird angeregt, die zentral gelegenen Stellplätze an der Südseite des Bahnhofsvorplatzes nachhaltigen Verkehrssystemen wie Carsharing und der Elektromobilität zu widmen.

**Nutzungsverteilung**  
Die Planung sieht vor, den zentralen Baukörper am Südsüdostende des Bahnhofsvorplatzes sowie den „Kopfbau“ auf der Ostseite des Platzes zu Dienstleistungszwecken und/oder bahnhofsaffinen Nutzungen wie Gastronomie und Beherbergungsgewerbe oder Coworking-Angeboten zu nutzen. Alle weiteren Baukörper sind mit Wohnnutzungen und ggf. im EG mit Dienstleistungsnutzungen zu versehen. Als Sondermerkmal gilt der im östlichen Planbereich zentral zur Agger gelegene Solitärbaukörper. Hier wird im EG die Errichtung eines gastronomischen Betriebes vorgeschlagen.

**Grundrisse**  
Der Entwurf weist für die dargestellten Baukörper beispielhaft erprobte Grundrisse nach. Neben klassischen Wohnungen für Familien werden auch solche für Senioren, Singles und Wohngruppen nachgewiesen. Einige der dargestellten Erschließungssysteme eignen sich zudem für größenvariable „Schalwohnungen“.

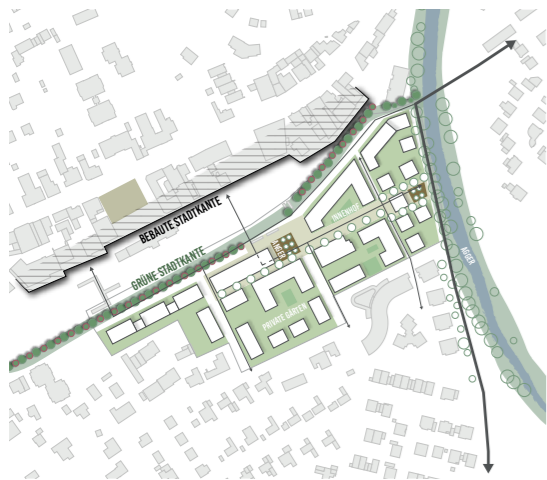
**Planungsalternative**  
Der Entwurf stellt für den Planbereich „Scharrenbroich“ eine Variante mit dem vom Eigentümer gewünschten Erhalt des „Hauptgebäudes“ sowie eine Variante mit Rückbau des Gebäudes dar. Der Rückbau des Gebäudes ermöglicht eine städtebaulich optimierte Ausnutzung des nördlich anschließenden Chassiers. Innerhalb der beiden Baufelder ist die überbaubare Grundstücksfläche in der Variante Bestandserhalt mit ca. 3.260 m<sup>2</sup> gegenüber der Variante Rückbau um 200 m<sup>2</sup> erhöht.

**Klimaschutz | Klimaanpassung | Verkehrswende**  
Die konsequente Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse begünstigt die Möglichkeit in sich geschlossene Nahwärme- und Nahenergiekonzepte zu realisieren. Durch die Errichtung mehrerer Energiezentralen in Form von kombinierten Wärme- und Stromerzeugungsanlagen als Kombination von BHKW, Solarthermie, Photovoltaik, Erdwärme und Speichermedien wie Wasser oder Batterie wird die Grundlage für ein autarkes, nachhaltiges und unabhängiges Energiemanagement gelegt. Die Verwendung recycelter und recycelbarer Baustoffe trägt als weiterer Baustein zu einem nachhaltigen Klimaschutz bei. Durch die Verwendung klimaresistenter Pflanzen sowie die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird ein weiterer Beitrag für den Klimaschutz geleistet und es findet eine Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen statt.

**Planungsalternative**  
Durch die konsequente Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse kann der Entwurf in voneinander unabhängigen Bauabschnitten realisiert werden.



Lageplan | 1:500



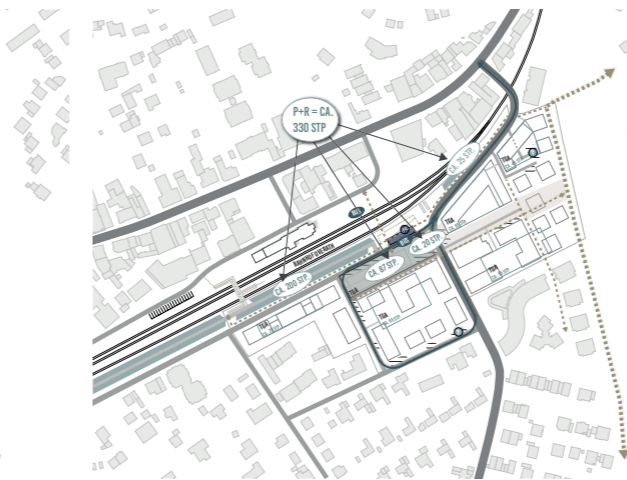
Piktogramm | Freiraum



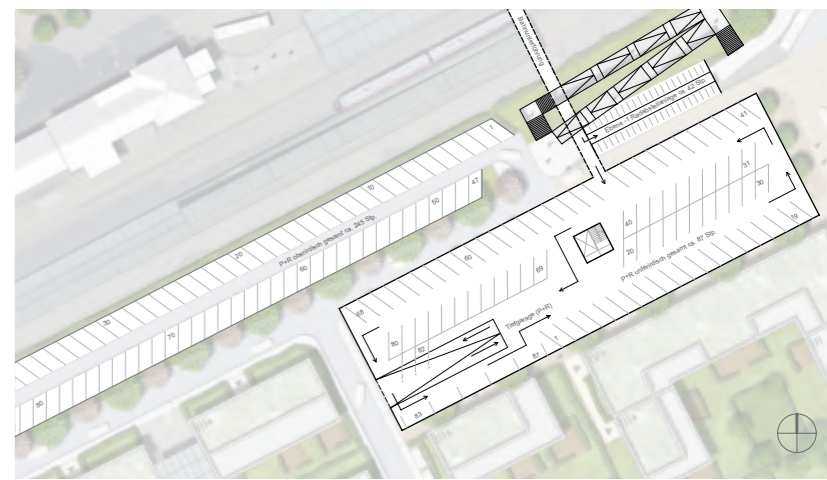
Piktogramm | Lärmschutz - Urbanes Relief



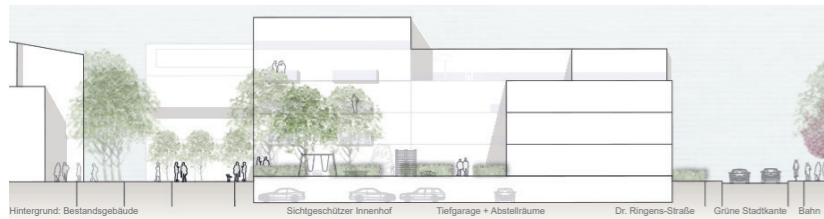
Piktogramm | Bebauungsdichte



Piktogramm | Verkehr



Detailbereich P+R Anlage | 1:500



Prinzipsschnitt Innenhof | 1:250



Prinzipsschnitt Ansicht südl. Bahnhofsgelände | 1:1000



Lageplanausschnitt mit Variante | 1:500



Lageplanausschnitt mit Grundrissen | 1:500