

13.12.85

Chicer Wohnpark in Aussicht

Mauel-West: Bäume und Grün in Spielstraßen – Nachbarn sollten Pläne koordinieren

VON JÜRGEN GRÄPER

Gemünd. Mit Riesenschritten wird die 35 000 Quadratmeter große Ackerfläche „Mauel-West“, eingerahmt von Kölner Straße (B 266), Brabantstraße, der Urft und Maisbergstraße in ein Neubaugebiet mit 52 Wohnparzellen verwandelt. „Die unerwartet schnellen Bauschritte kommen unseren Vorstellungen sehr entgegen“, gestand gestern Schleidens Planungsamtleiter Hans-Hubert Heuer im Gespräch mit unserer Zeitung. Im Sommer 1986 werden die Baustraßen liegen, werden die Bauherren schon ihre Baugruben ausheben lassen können.

In der schon immer baufreudigen Stadt Schleiden werden in das Neubaugebiet im Interesse der Entwicklung Gemünds große Hoffnungen gesetzt. „Überplant“ war die Freifläche zwischen dem Bahnhofsbereich und dem Ortteil Mauel schon seit über zehn Jahren im Flächennutzungsplan. Die Ausfüllung mit einem Bebauungsplan durch die Bonner Ingenieurgesellschaft Gruppe Hardberg wies eine erste neue Richtung in Schleidens Stadtbauplanung, die jahrzehntelang allein in Händen des Aachener Professors Dr. Boettger lag.

Die „Hardtberger“ brachten ihre positiven Erfahrungen mit Neubausiedlungen im Bereich der Bundeshauptstadt Bonn ein, wo sie von anspruchsvollen Bauherren auf teurem Grund bisher schon ordentlich gefordert wurden.

In Mauel-West ist es den Bebauungsplanern gelungen, die

ebene Fläche mit zwei geschwungenen Straßen, angebunden an die Brabantstraße, die in die Kölner Straße einmündet, optimal zu erschließen. Optimal, weil eine sehr günstige Relation zwischen Verkehrsfläche und Bauparzellen erreicht wurde. Eine der beiden Erschließungsarme nimmt den Urftbogen als Parallele auf. Den Planern kam entgegen, daß eine neue Fußgängerbrücke über die Urft zum Maueler Pfad und damit in den Waldhang auf der anderen Urftseite führen soll. Zwischen Waldhang und Urft ist noch ausreichend Raum für öffentliches Grün und für Spiel- und Erholungsflächen des Neubaugebietes. „Auf alle Fälle wird aber auch noch eine Bauparzelle freigehalten, um eventuell noch einen hausnahen Kleinspielflplatz anzulegen.“

Im „Wohnpark Mauel-West“ soll alles das verwirklicht werden, was in den letzten Jahren an Neubaugebiet-Architektur und Verkehrsberuhigung diskutiert und erarbeitet wurde. Auf den abwechselnd gepflastert und geteerten Wohn-Spiel-Straßen wird es keiner Blumenkübel bedürfen. Heuer: „Erstmals ist es gelungen, Planer und Tiefbauingenieur zu engen Zusammenarbeit zu bewegen. Die Versorgungsleitungen werden so angeordnet, daß die sechs Meter breiten Verkehrsflächen mal an der einen, mal an der anderen Seite von Grünflächen unterbrochen werden. Das Schrittfahren wird hier durch Slalomlinien interessant.“

Tiefbau-Ingenieur Rudolf Nagelschmidt will schon im Früh-

jahr mit der Anpflanzung hochstämmiger, standortgerechter Bäume beginnen. Bäume werden in Mauel-West bisweilen mitten in der Straße stehen. Heuer: „Die Wendehämmer werden so ausgebildet, daß jeweils um einen Baum herum gewendet werden muß.“

Da die Baugrundstücke in Privathand in Gemünd für Bauherren in unerschwingliche Höhen geklettert sind, soll das von der Stadt erworbene Gelände Mauel-West mit seinen 52 Parzellen auch preisdämpfend wirken. 60 bis 65 DM kosten die erschlossenen Bauquadratmeter (Kanal und Straße inbegriffen). Im Vergleich dazu kosten heute Grundstücke im Malsbendener Auel 80 DM/qm (ohne Erschließung), 80 DM (erschlossen) auf dem Salzberg und 90 DM (erschlossen) in Nierfeld. Heuer: „Da kommen junge Ehepaare einfach nicht zum Zuge.“

Über die Hälfte der 52 Grundstücke (395 bis 871 qm, im Durchschnitt 600 qm groß) sind schon verkauft. Für zehn weitere gibt es Interessenten. Alle können nur eingeschossig, mit 28 bis 48 Grad Dachneigung ohne Drempeleinbauten. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Lediglich an den beiden Baugebietszipfeln an Brabant- und Maisbergstraße ist eine Reihenhausbauung möglich, sofern es dafür überhaupt Interessenten gibt, nachdem der Verkauf solcher Wohneinheiten auf dem Salzberg weiterhin fehlschlägt.

Auch die Fassadenmaterialien legte der Stadtrat mit Klinkern, Putz, Holz oder Naturschiefer (!) fest. Die Fußboden-

oberkanten dürfen 60 cm über der Straßenhöhe nicht überschreiten. Als Bepflanzung kommen nur standortgebundene Gehölze in Frage, die auf Tafeln im Bauamt Schleiden ablesbar sind.

Ist mit diesen auf den ersten Blick engen Vorgaben schon die Entwicklung eines schicken Wohnparks sicher? Dazu der Schleidener Ratsherr und Architekt Peter Müller: „Ja und nein. Wenn sich Bauherren und Planer finden, die sich schon in der Planungsphase als Nachbarn annehmen und verständigen, muß es gelingen.“ Müller hat bei anderen Vorhaben, zum ersten Mal am unteren Rand des Schleidener Hähnchens, in der Praxis erfahren, daß die Abstimmung über die Grundstücksnutzung, über die Art der Einfriedung, die Gestaltung der Gärten, die Sokkelhöhen und die Materialwahl sehr früh zu koordinieren sind.

„Wenn sich die Planer von Nachbarhäusern vorher über die Gestaltungsabsichten informieren, sind Abstimmungen möglich, die anschließend Harmonie durch Anpassung und Abwechslung ermöglichen.“ Müller entscheidet: „Nach dem Bauen 20 Jahre darauf zu warten, daß die Bepflanzung heranwächst und Unverträgliches kaschiert, das sollte sich kein künftiger Hausbesitzer antun.“

Von der Kölner Straße aus sind nur noch die Erschließungsarbeiten zu verfolgen. Schon im Frühjahr wird ein 2,50 m hoher Lärm- und Staubwall mit Strauchbepflanzung den Wohnpark Mauel-West verdecken.



Kaufinteressenten für voll erschlossene Baugrundstücke wenden sich bitte an den
 Stadtdirektor Schleiden • PLANUNGSAMT •
 BEHÖRDENHAUS • Zimmer 118 • 02445/89125

MAUELWESTPLANUNG
 12111 D-52574 Schleiden
 12111 D-52574 Schleiden
 12111 D-52574 Schleiden

