



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung
Vorl.Nr.: V/2007/0658
Datum: 07.03.2007

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	14.03.2007	öffentlich

Tagesordnung

Sanierungsgebiet Abtshof - Bebauungsplan Nr. 01.33;

1. Aufstellungsbeschluss und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.06.2000 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.33
2. Vorstellung des Entwurfs
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird der Bebauungsplan Nr. 01.33 Hennef (Sieg) – Abtshof aufgestellt.

Gleichzeitig wird der am 13.06.2000 vom Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) gefasste Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.33 Hennef (Sieg) – Abtshof (Beschluss Nr. 50) aufgehoben.

2. Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.
3. Gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes durchgeführt.

Begründung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Abtshofgeländes im Ortsteil Geistingen südlich der Schulstraße zwischen dem Weg Zur Lorenhöhe und dem Tannenweg (Geistinger Straße). Er wird südlich von Ackerflächen begrenzt.

Anlass und Ziel der Planung und Entwicklungsziele

Der ehemalige Abtshof liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortszentrums von Hennef in der Gemarkung Geistingen. Die ursprünglich dem Schloss Allner zugehörige Hofanlage wurde seit 1960 als Landesjugendheim des Landschaftsverbandes Rheinland betrieben. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich eingeschränkt, so dass insbesondere die stadtbildprägende Wohnbebauung im südlichen Hangbereich mit Versorgungseinrichtungen (Küchengebäude, Schwimmhalle, Sporthalle, Kirche u.a.) seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird und dem Verfall ausgesetzt ist.

Die derzeitige Situation stellt einen Missstand dar, der im Rahmen einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verbessert werden soll. Dazu sind eine Modernisierung erhaltenswerter Bestandsbebauung, eine Nachverdichtung mit gering verdichtetem Wohnungsbau und eine Ergänzung der bestehenden Erschließungsanlagen geplant.

Zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklungsplanung (Städtebaulicher Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen) ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig. Dieser legt die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches fest. Gleichzeitig bildet er die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Planungsprozess.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Hennef sieht für den Bebauungsplanbereich eine Ausweisung als Sondergebiet Landesjugendheim vor. Geplant ist eine weitgehende Ausweisung als Wohngebiet. Dies entspricht der Ausweisung der angrenzenden bebauten Flächen des Ortsteiles. Der Flächennutzungsplan muss deshalb im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme festgelegten Sanierungsziele sollen mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden. Dies betrifft die folgenden Punkte:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung erhaltenswerter Bebauung entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung unter Berücksichtigung zeitgemäßer allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Aktivierung von Potenzialen für neue Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen stadtbildprägenden Struktur und Gestaltung, der erhaltenswerten Vegetationselemente und einer Minimierung der Eingriffe in Natur- und Landschaft;
- Berücksichtigung der besonderen Lage und Bedeutung des denkmalgeschützten historischen Abtshofes und seines Umfeldes;
- Verbesserung der Erschließungssituation unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse im Ortsteil;
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der prägenden Grünbereiche und erhaltenswerten Vegetationselemente;
- Sicherung und Entwicklung bedeutsamer Landschaftsbestandteile und Erholungsfunktionen als Teil des Wohnumfeldes der Stadt im Siegtal;
- Stärkung der Funktion des Ortsteils Geistingen als Nahversorgungsstandort durch eine geordnete Entwicklung des teilweise brachliegenden Standortes für das Wohnen im Sinne einer positiven Innenentwicklung.

Die Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen und des darin entwickelten Städtebaulichen Rahmenplanes dienen als differenzierte Begründung des Bebauungsplanvorentwurfes. Der folgende Textteil stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen dar.

Städtebauliches Konzept

Nach Aufgabe der Nutzung des Landesjugendheimes wurden verschiedene Konzepte zur Entwicklung der brachgefallenen Flächen südlich der noch betriebenen Schulungs- und Ausbildungseinrichtungen vorgestellt. Diese hatten im Wesentlichen einen Abriss der bestehenden Wohn- und Funktionsbebauung und eine Neubebauung mit mehr als 170 Wohneinheiten sowie ergänzenden Nutzungen (Hotel, Dienstleistungen u.a.) als Ziel. Eine Erschließung wurde wie im Bestand über die Schulstraße vorgesehen. Verschiedene Verkehrsuntersuchungen prognostizierten eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs innerhalb der vorhandenen angrenzenden Wohn- und Mischgebiete Geistingens.

Die innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahme gefertigte Rahmenplanung verfolgt einen grundsätzlich anderen Ansatz. Dieser soll in der Bebauungsplanung umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, anstatt einer hoch verdichteten Bebauung eine qualitativ hochwertige, weniger verdichtete Bebauung mit Einzelhäusern und wenigen Doppel- und Reihenhäusern mit ca. 120 Wohneinheiten vorzusehen. Damit werden u.a. auch die Belastungen der angrenzenden Wohngebiete vergleichsweise deutlich minimiert.

Es werden folgende Ziele angestrebt:

Die erhaltenswerte und stadtbildprägende Wohnbebauung des ehemaligen Landesjugendheimes soll im Rahmen einer Sanierung durch entsprechende Maßnahmen den heutigen Anforderungen an eine zukunftsfähige Nutzung mit ca. 60 – 70 Wohneinheiten (WE) angepasst werden. Dabei soll der parkartige Charakter der Anlage weitgehend beibehalten werden. Für die Funktionsgebäude und den Sportplatz des ehemaligen Landesjugendheims sowie die noch bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Schulstraße sollen Konzepte für die zukünftige Entwicklung entwickelt werden.

Im Rahmen der Entwicklung des Bereiches ist eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung mit ca. 50 Wohneinheiten (WE) in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und wenigen Reihenhäusern unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale des Bestandes und der prägenden Landschaftsmerkmale geplant. Mit dieser Maßnahme soll der Standort weiter aufgewertet und eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit hohem Grünflächenanteil gewährleistet werden. Gleichzeitig sollen neue Nachbarschaften innerhalb eines funktionierenden Siedlungsgebietes entstehen.

Die im Gebiet bestehenden noch genutzten Schulungs- und Ausbildungseinrichtungen des Landschaftsverbandes Rheinland LVR sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Mögliche Nutzungskonflikte sollen untersucht und planerisch gelöst werden. Dies betrifft auch den vorhandenen Spiel- und Bolzplatz, den Sportplatz und die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude an der Straße Zur Lorenhöhe.

Die Anlage des historischen Abtshofes, die einen wesentlichen historischen und milieuprägenden Baustein des Ortsteils darstellt soll durch entsprechende Festsetzungen weiter aufgewertet werden. Dazu gehören auch die umliegenden Grünflächen, die auf den ehemaligen dörflichen Charakter der Siedlung verweisen.

Landschaft und Ökologie

Schützenswerte Vegetationsbereiche und erhaltenswertes Großgrün sollen bei der baulichen Planung und der geplanten Aufwertung des öffentlichen Raumes weitgehend berücksichtigt werden. Die Grundlagen dazu werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und einer Faunistischen Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse des Umweltberichtes fließen in die weitere Bearbeitung ein.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und Verbesserung der ökologischen Bedingungen im Gebiet sollen bei den Neubauten und auch bei den Bestandsbauten - soweit dies möglich ist - begrünte Dächer vorgesehen werden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgen Eingriffe in das vorhandene Natur- und Landschaftsbild. Neben einer Versiegelung von Flächen erfolgen insbesondere Eingriffe in das vorhandene Geländeniveau des Hanges. Diese sind entsprechend auszugleichen. Ein wichtiger Gesichtspunkt ist die geplante Ausstattung auch der Bestandsbebauung mit Gründächern, die die „Ökobilanz“ insgesamt entscheidend verbessert.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden insbesondere im südlichen Bereich im Übergang zu den bestehenden Ackerflächen gesehen. Eine Bepflanzung verbessert hier zudem die Gestaltung des Ortsrandes und schirmt die geplante Bebauung von der bestehenden Freileitungstrasse ab. Eine Einschätzung des Ausgleichsbedarfes erfolgt im anschließenden baurechtlichen Verfahren. Die Belange des derzeitigen Nutzers der verpachteten landwirtschaftlichen Flächen und der Versorgungsträger (bestehende Hochspannungsleitungen) sind zu berücksichtigen.

Vom Rhein-Sieg-Kreis wurde eine naturnahe Gestaltung des bestehenden namenlosen Grabens im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes angeregt (Offenlage der Vorbereitenden Untersuchungen). Dies soll geprüft werden. Durch die geplante Modernisierung der Bestandsbebauung und die damit einhergehende Aufwertung und Gestaltung der Freiflächen ist insgesamt eine Aufwertung des südlichen Ortsrandes Geistingens zu erwarten.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Betrachtungsgebiet wird zurzeit über eine zentrale Heizanlage im Bereich der Werkstattgebäude des LVR versorgt. Diese Versorgung soll weiterhin betrieben und entsprechend ausgebaut bzw. erneuert werden. Mit dem LVR wird eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Ergänzend wird im derzeitigen Diskussionsstand die Anlage eines Solarfeldes im südwestlichen Planungsgebiet (Turnhalle) geprüft, das ggf. zur ergänzenden Stromversorgung dienen soll.

Die Schmutzwasserentsorgung des Bereiches erfolgt im Trennsystem. Eine Prüfung der zu erwartenden Abwassermengen im Rahmen vorangegangener Planungen für den Bereich mit wesentlich höherer Verdichtung als der nunmehr geplanten Bebauung (Ingenieurbüro Stelter 1997) ergab eine unproblematische Mehrbelastung. Der bauliche Zustand der Ver- und Entsorgungsanlagen ist noch zu klären.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den Sammler-D, der in den verrohrten Flutgraben in der Schützenstraße eingeleitet wird. Dieser mündet hinter der Bahnlinie in den Wolfsbach. Da die Kapazität des bestehenden Systems und insbesondere des Wolfsbachs begrenzt ist, ist eine Rückhaltung bzw. Versickerung und Verdunstung von Regenwasser im Gebiet notwendig. Auch als Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft wird folgendes angestrebt:

- Begrünung der Flachdächer der bestehenden und der geplanten Bebauung
- Ausbildung wasserdurchlässiger Beläge bei Erschließungsanlagen
- Ausbildung von Zisternen für Einzelhäuser bzw. Hausgruppen zur Abflussverzögerung und Brauchwassernutzung
- Anlage von Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen (Regenrückhaltebecken) im Gebiet in Zusammenhang mit der Grüngestaltung.

Zu beachten ist, dass die Möglichkeiten zur entwässerungstechnischen Versickerung innerhalb des Gebietes aufgrund der Hanglage und der ungünstigen Bodenverhältnisse begrenzt sind.

Im südlichen Planungsgebiet befinden sich Leitungstrassen der überörtlichen Energieversorgung (Strommasten, KV-Leitungen). Die vorgesehene Bebauung wird hier mit einem Abstand von ca. 70 m – 100 m angeordnet und durch vorhandene und geplante Begrünung abgeschirmt. Die vorgesehenen Schutzabstände von 5 m – 40 m (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung u. Landwirtschaft NRW vom 02.04.1998) werden deutlich unterschritten.

Gemeinbedarf

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Hennef. Nordöstlich an den Bereich angrenzend befindet sich ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz für Kinder, der sehr gut angenommen wird. Dieser Spielplatz deckt auch den aus der geplanten Entwicklung resultierenden Bedarf. Ein Erhalt ist deshalb anzustreben, da sich aus einer Verlagerung Beeinträchtigungen für den Aktionsradius der dort spielenden Kinder und Jugendlichen ergeben, auch wenn dadurch Konsequenzen für die angrenzende Wohnnutzung am Weg Zur Lorenhöhe entstehen. Diese sind ggf. zu prüfen. Innerhalb des geplanten Wohngebietes können weitere Spielflächen (Abenteuerspielplatz) und Bereiche für Kinder und Jugendliche vorgesehen werden. Diese können privat betrieben werden.

Nach Angaben der Stadt Hennef ergeben sich aus der geplanten Wohngebietsentwicklung keine Auswirkungen auf die vorhandene soziale Infrastruktur (Schule, Spielplätze). Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen sind nicht geplant. Durch die direkte Lage am südlichen Ortsrand Geistingens sind die vorhandenen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen auf kurzen Wegen erreichbar. Das Zentrum der Stadt Hennef erreicht man in ca. 15 – 20 min zu Fuß.

Erschließung und ruhender Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz mit Anbindung an die Schulstraße. Die Bestandsbebauung am Weg zur Lorenhöhe wird wie bisher von dieser Straße her erschlossen. Neu geplant ist eine kurze Stichstraße mit Wendehammer vom Tannenweg zur Erschließung von ca. 5 - 10 Wohneinheiten auf dem Abtshofgelände. Alternativ kann hier ein Anschluss an die innere Haupteerschließung des Gebietes erfolgen.

Die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und möglicherweise sinnvolle Maßnahmen zur Verkehrslenkung in der Schulstraße und den angrenzenden Wohngebieten sollen anhand der aktuellen Planung in einem gesonderten Verkehrsgutachten noch untersucht werden. Eine erste Voruntersuchung von Erschließungsvarianten aus städtebaulicher Sicht ist beigelegt. Ziel ist eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt auf der Basis der bestehenden Straßen und Wege. Diese werden den Anforderungen angepasst und entsprechend ergänzt. Im Bereich der bestehenden Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen soll eine verträgliche Verkehrsabwicklung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen gewährleistet werden.

Ruhender Verkehr

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplatzanzahl innerhalb des Wohngebietes ist gemäß BauO NRW 1 Stellplatz pro Wohneinheit sowie 1 Besucherstellplatz je 3 – 6 Wohneinheiten zu berücksichtigen. Für die modernisierten Bestandsgebäude werden die notwendigen Einheiten in Form von Stellplätzen bzw. Carports im direkten Umfeld der bestehenden Wohngebäude angelegt. Für die ehemaligen Häuser 1 – 4 und die zu Wohnzwecken umzubauenden Funktionsgebäude im südwestlichen Bereich wird eine zentrale Stellplatzanlage im Bereich des ehemaligen Küchengebäudes vorgesehen. Da dieses zukünftig nicht mehr benötigt wird soll es nicht abgerissen, sondern entsprechend saniert bzw. umgebaut werden. Damit wird eine weitgehende Verkehrsberuhigung des von einer Mauer umgebenen Komplexes möglich, die die Qualität der gewünschten Wohnnutzung sicherstellt.

In der Phase der Nachverdichtung sollen die notwendigen Stellplätze innerhalb der geplanten Bebauung realisiert werden. Besucherstellplätze werden im Straßenraum vorgesehen.

Die zurzeit problematische Stellplatzsituation im Bereich der bestehenden Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen an der Schulstraße soll durch geeignete Maßnahmen verbessert werden. Hier wird eine Stellplatzanlage im nordwestlichen Bereich vorgeschlagen. Der genaue Bedarf wird noch geprüft

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: €
☐ Jährliche Folgekosten	Personalkosten: €
☐ Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses € %
☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: €
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel: €
☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: €
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: €
☐ Einsparungen	Betrag €
☐ Jährliche Folgeeinnahmen	Art:
	Höhe: €

☒ Bemerkungen

Das Verfahren wird für die Stadt kostenneutral durchgeführt. Die Planungskosten werden vom begünstigten Investor übernommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum für die Entwicklung des Gebietes notwendigen Bebauungsplan.

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes ☐ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung ☐ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Hennef (Sieg), den 08.03.2007
In Vertretung

F. Schmidt
Techn. Beigeordneter

Anlagen