Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Stabsstelle Stadtentwicklung	**TOP: _____**
Vorl.Nr.:	V/2007/0791	**Anlage Nr.: _____**
Datum:	08.08.2007	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	12.09.2007	öffentlich

Tagesordnung

Hennef Siegbogen - Städtebaulicher Entwurf nördlich der Bahntrasse

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ des Rates der Stadt Hennef beschließt:

Dem städtebaulicher Entwurf Hennef Siegbogen – Nördlich der Bahntrasse wird zugestimmt. Auf seiner Grundlage wird die verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet eingeleitet.

Begründung

Auf der Grundlage der bisherigen Planungen, Untersuchungen und Anforderungen an die Gebietsentwicklung im Siegbogen wurde von der Stabsstelle Stadtentwicklung ein städtebaulicher Entwurf im M. 1:1.000 erstellt, der in der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 12.09.07 vorgestellt wird. Der beschlossene Städtebauliche Entwurf soll Basis sowohl für Investorenverhandlungen als auch für die weitere Bauleitplanung im Plangebiet sein.

Im folgenden wird der Städtebauliche Entwurf erläutert. Den Fraktionen wird die Imagebroschüre „Im Siegbogen: Erste Information für Investoren“ zur Verfügung gestellt, in der die Pläne farbig abgedruckt und erläutert sind.

A - Idee

Der städtebauliche Entwurf basiert auf den Themen

Quartier / Nachbarschaft um einen Hof	im Inneren des Gebietes
Einblick / Ausblick	an den Rändern des Gebietes

Die „Hof“ – Idee beruht auf historischen Hennefer Bauformen, die damit – wie bereits bei den Acht Höfen - aufgenommen und neu interpretiert weitergeführt werden.

B - Erschließung

Rückrat der Erschließung sind die Astrid-Lindgren- und die Bodenstraße. Eine Parallele zur Astrid-Lindgren-Straße mündet in die Bodenstraße. Vier Verbindungsstraßen zwischen dieser Parallele und Astrid-Lindgren-Straße trennen die einzelnen Quartiere – es entsteht eine nicht gerichtete Erschließung.

Ausgehend von dieser „Leiter“ werden die Ränder des Gebietes durch kleinere oder größere Stichstraßen erschlossen (ohne bzw. mit Wendeanlage).

Im Inneren der „Leiter“ entstehen vier Quartiere mit fußläufig zu erreichenden Innenhöfen als Treffpunkt und Spielfläche für die Nachbarschaft. Die Gebäude werden nicht hintereinander aufgereiht, sondern gruppieren sich schützend um ihren Hof.

In der Fläche südlich der Astrid-Lindgren-Straße bis zur Bahntrasse ergeben sich zwei Entwurfsvarianten durch unterschiedliche Erschließungssysteme:

Variante 1: mit Erschließungsschleifen
Variante 1: mit kleinen Stichstraßen (ohne Wendeanlagen)

Im einem Grünzug führt ein Geh- und Radweg um das gesamte Plangebiet mit Anschlüssen an Weldergoven und an die Siegauen. Er dient auch als Schulwegeverbindung zwischen Weldergoven und der Siegtal-Grundschule.

Parallel zur Bahntrasse verläuft der neue vom Allnerhof kommende Reitweg mit Anschluss an die Siegaue und den Reitweg R7.

Die einzelnen Quartiere mit ihren Innenhöfen werden durch innere Fußwege parallel zur Astrid-Lindgren-Straße verbunden mit Anschluss an die Brüder-Grimm-Straße in den Acht Höfen.

Senkrecht dazu verläuft ein durchgehender Fußweg ausgehend von der Straße „Am Wäldchen“ in Weldergoven vorbei am Spielplatz bis zum Geh- Radweg an der Bahntrasse.

Der vorhandene Regenwassersammler für den nördlichen Teil des Plangebiets „Im Siegbogen“ liegt durchgehend unter öffentlichen Straßen oder öffentlichen Fußwegen von mind. 3,50 m Breite.

Von der Bodenstraße aus gibt es keine unmittelbaren Grundstückszufahrten. Da dies auch bei den Acht Höfen der Fall ist, ist die Bodenstraße im nördlichen Teil des Plangebietes „Im Siegbogen“ durchgehend anbaufrei.

C - Baustruktur

Durch das Erschließungsmuster bilden sich unterschiedliche Quartiere und Lagen im Gebiet, die mit unterschiedlichen Bautypologien und Grundstücksgrößen für verschiedene Zielgruppen belegt werden können.

- Vier Quartiere im Gebietsinneren nördlich der Astrid-Lindgren-Straße:

  Durch die allseitige nicht gerichtete Erschließung wird hier ein klassischer „Block“ vorgegeben. Innerhalb eines Blocks gruppieren sich die Gebäude L-förmig gegeneinander versetzt um einen fußläufig erreichbaren Innenhof. Die Gebäude sind klar Nord-Süd- oder Ost-West- orientiert. Die L-förmigen Bauflächen können mit Formen des verdichteten Einfamilienhausbaus unterschiedlich belegt werden: Reihenhäuser (3 bis max. 4 Einheiten), Kettenhäuser (einseitige Grenzbebauung), Doppelhäuser. Dabei sind dichtere Strukturen nahe der S-Bahn und den Haupterschließungsstraßen vorzusehen, weniger dichte am Gebietsrand. Es ergeben sich kleinere Grundstücke um die 200 qm. Die private Parkierung wird entweder straßenbegleitend in Carportanlagen zusammengefasst oder unmittelbar auf dem Grundstück vorgesehen.

  Je nach Bautypologie ergeben sich pro Quartier ca. 13 bis 16 Grundstücke.

- Zwei Quartiere als Gegenüber von Weldergoven:

  Diese Quartiere werden jeweils durch eine Stichstraße mit großer, für Versorgungsfahrzeuge geeignete Wendeanlage erschlossen, so dass sich die Gebäude um große, befahrbare Höfe gruppieren, die fußläufig verbunden und an den Spielplatz und an die Acht Höfe (Brüder-Grimm-Straße) angeschlossen werden. Die Gebäude sind überwiegend in Nord-Süd- Richtung orientiert. Durch die Randlage und zum Übergang nach Weldergoven sollen hier Doppel – und freistehende Einfamilienhäuser auf etwas größeren Grundstücken um die 300 qm entstehen. Im Hinblick auf die demographisch dringend gebotene Flexibilisierung der Nutzung von Einfamilienhäusern sollen hier für einen Teil der Grundstücke durch großzügige überbaubare Flächen, evt. mit unterschiedlicher Höhenstaffelung - auch spätere - Anbauten z.B. für barrierefreie EG-Nutzung, Einliegerwohnungen oder Büronutzung möglich sein.

  Je nach Bautypologie ergeben sich pro Quartier ca. 12 bis 14 Grundstücke.

- Vier kleine Nachbarschaften am nördlichen Gebietsrand:

  Es handelt sich um die hochwertigsten Flächen des Plangebietes am Rande zur freien Landschaft und mit den schönsten Blickbeziehungen. Durch kleine Stichstraßen werden hier Gruppen von freistehenden Einfamilienhäusern auf mittleren bis größeren Grundstücken erschlossen. Als Besonderheit werden zwei der kleinen Nachbarschaftseinheiten parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze orientiert. Dadurch „öffnet“ sich einerseits das Plangebiet Richtung Sieg und Siegbogen - es ergeben sich Blickbeziehungen aus und in das Gebiet -. Anderseits entsteht aus jedem einzelnen Haus der unverbaubare Blick nach außen.

  Es entstehen insgesamt ca. 19 Grundstücke..

- Nachbarschaften an Erschließungsschleifen (Variante 1) bzw. kleinen Stichstraßen (Variante 2) zwischen Astrid-Lindgren-Straße und Bahntrasse

  Zwischen Astrid-Lindgren-Straße und Bahntrasse sollen angebaute Häuser mit gut 100 qm Wohnfläche auf kleinen Grundstücken (rd. 200 qm) als Ketten-, Doppel- oder angebaute Gartenhofhäuser in einem preiswerten Typus entstehen. Kleine Gruppen sind tlw. gegeneinander versetzt oder rechtwinklig angeordnet (Variante 1), um so auch kleine Platzsituationen zu schaffen. In der ersten Bautiefe entlang der Bahn sollen aus Schallschutzgründen nur Gebäude mit Ost-West-orientierten Aufenthaltsräumen und Höhenbegrenzung auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen.

Es ergeben sich insgesamt ca. 39 Grundstücke (Variante 1) oder 35 Grundstücke (Variante 2).

- Quartier zwischen Acht Höfe und Bahntrasse:

  Das Quartier wird ausgehend von der Wilhelm-Busch-Straße mit einer Schleife erschlossen. Charakteristisch für das Quartier ist die Lage auf einer von der Bodenstrasse Richtung Osten stark ansteigenden Kuppe, so dass die am äußeren Quartiersrand gelegenen Gebäude zugleich die am höchsten gelegenen im Siegbogen sind. Für das kleine Quartier ergeben sich ganz unterschiedliche innere Lagequalitäten – unmittelbar an der Brücke Bodenstraße und am S-Bahn-Haltepunkt, in der Nachbarschaft zu den Acht Höfen, an der Bahntrasse und unmittelbar am Rande des Landschaftsschutzgebietes / Hangkante zum Dondorfer See mit Blick über das ganze Plangebiet hinweg Richtung Siegburg. Der städtebauliche Entwurf reagiert auf die Anforderung durch die Gebäudestellung senkrecht zur Bahntrasse.

  Dies hat mehrere Vorteile: Die Gebäude orientieren sich weg vom Bahnlärm und hin zum Ausblick. Die von den Rändern dieses Quartiers und den Acht Höfen geformte Raumkante öffnet sich V-förmig ausgehend von der Einmündung Astrid-Lindgren-Straße / Bodenstraße bis zur freien Landschaft (Hangkante / Landschaftsschutzgebiet), so dass sich hier eine offene Blick- und Wegebeziehung vom Gebietsinneren bis zur Hangkante ergibt.

  Ausgehend von den unterschiedlichen Lagen findet sich im Quartier ein vielfältiges bautypologisches Angebot:

  - rechtwinklig angeordnete Reihenhäuser am S-Bahn-Haltepunkt auf Grundstücken unter 200 qm - auch als städtebaulicher Abschluss der Acht Höfe -,
  - Doppelhäuser auf Grundstücken von 175 – 200 qm im Quartiersinneren,
  - freistehende Einfamilienhäuser auf mittleren Grundstücken von ca. 300 qm entlang der Bahntrasse (Höhenbegrenzung auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, Aufenthaltsräume Richtung Westen orientiert) und
  - freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken ab 400 qm an der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

  Es entstehen insgesamt ca. 24 Grundstücke.

- Geschosswohnen

  Das Eckgrundstück an der Einmündung Astrid-Lindgren-Strasse / Bodenstrasse eignet sich aufgrund seiner hervorragenden Anbindung unmittelbar am S-Bahn-Haltepunkt und im Zentrum des Plangebietes sehr gut für verdichtetes Wohnen, z.B. Geschosswohnen (max. vier Geschosse) oder gestapelte Maisonetten, und für eine spezielle Nutzung, z.B. Seniorenwohnen. Für eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung ist die Fläche nicht geeignet. Allerdings können die Flächen rund um den S-Bahn-Haltepunkt aus bautechnischen Gründen erst nach Fertigstellung des S-Bahn-Haltepunkts bebaut werden – frühestens ab 2011.

  Es ergeben sich insgesamt je nach Nutzung ca. 20 – 30 Wohnungen.

D – Grün / Spiel

Lage, Größe und Zuordnung der öffentlichen Grün- und Spielflächen des städtebaulichen Entwurfes basieren auf dem Gestaltungskonzept für die öffentlichen Grün-, Spiel- und Straßenräume von 2006.

Der Großspielplatz Typ A (Spielmöglichkeit mit zentraler Versorgungsfunktion für einen Ortsteil und alle Altersstufen, empfohlene Flächengröße 2.500 – 4.000 qm, Entfernung zum Wohnbereich ca. 1.000 m) wird an dem vom Gestaltungskonzept vorgeschlagenen Standort und in selber Größe (ca. 2.260 qm) vorgesehen. Zusammen mit Schule, Sporthalle, Kleinspielfeld und KITA ergibt sich damit für den Siegbogen ein Gebietseingang mit sehr hoher sozialer Qualität für Familien und Kinder.

Der Grünzug entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze und zwischen Weldergoven und der Neubebauung wird beibehalten. Dort sollen zwei kleinere Spielplätze Typ B bzw. B/C entstehen (B: Spielmöglichkeiten mit begrenzter Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder mit integriertem Kleinkindbereich, empfohlene Flächengröße 400 – 1.000 qm, Entfernung zum Wohnbereich bis ca. 500 m). Die geplanten Flächengrößen betragen ca. 440 qm (Typ B: Spielplatz östlich von KITA) und ca. 960 qm (Typ B/C: Spielplatz an Schulweg in Verlängerung der Straße „Am Wäldchen“). Letzterer Spielplatz wird bewusst nicht wie im Gestaltungskonzept allseits von Neubebauung umgeben, sondern in Keilform am Schnittpunkt von freier Landschaft, Grünzug, Weldergoven und Neubebauung angelegt. Hier können sich Alt- und Neubürger an einem gemeinsamen Treffpunkt kennen lernen und zusammenwachsen.

Im Inneren der Quartiere werden fußläufig erreichbare Quartiersplätze von ca. 260 bis 270 qm für Treffen, Nachbarschaftsfeste und ähnliche Gelegenheiten angeboten, die zugleich als Kleinkinderspielplätze Typ C (Spielmöglichkeit im Nahbereich des Wohnens, empfohlene Flächengröße 100 - 200 qm, Entfernung zum Wohnbereich ca. 200 m) gestaltet werden können.

In Variante 1 der Nachbarschaften südlich der Astrid-Lindgren-Strasse entlang der Bahntrasse werden zwei kleinere Quartiers- und Spielplätze mit max. 200 qm vorgeschlagen. Variante 2 sieht einen größeren Spielplatz mit rund 290 qm vor. Er liegt am südlichen Ende der Fußwegachse, die von „Am Wäldchen“ durch die Neubebauung bis zur Bahntrasse führt.

Eine Besonderheit in den Nachbarschaften südlich der Astrid-Lindgren-Strasse entlang der Bahntrasse ist der lang gestreckte S-Bahn-Haltepunkt in Troglage mit seinen Rampenanlagen. Nicht zuletzt zur sozialen Kontrolle ist eine Einsichtsmöglichkeit von den Quartierplätzen auf die Bahnanlage einerseits sinnvoll, andererseits durch die ungewöhnliche bauliche Ausformung des Haltepunkts auch reizvoll. Daher werden diese Plätze bewusst an der Bahntrasse angeordnet.

Mit Variante 1 werden im Plangebiet ca. 4.160 qm Spielfläche, mit Variante 2 ca. 4.060 qm angeboten. Hinzu kommt der Spielplatz in den Acht Höfen (ca. 640 qm).

Es liegt eine positive Stellungnahme des Amtes für Kinder, Jugend und Familie zum Städtebaulichen Entwurf im Bezug auf seine Kinder- und Familienfreundlichkeit vor (siehe Anlage)

Baustruktur und Dichte

Entwurfsziel ist der verdichtete Einfamilienhausbau. Damit wird die von der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der GFZ von 0,4 für Allgemeines Wohngebiet bei den kleinen Grundstücken erreicht (v.a. in den C1-Flächen). Eine Unterschreitung der max. GFZ für Allgemeines Wohngebiet ist möglich, eine Überschreitung jedoch nicht. Daher ist eine über die im Städtebaulichen Entwurf („Wechselflächen nördlich Astrid-Lindgren-Straße“) dargestellten Bebauungsvarianten hinausgehende Nachverdichtung nicht mehr möglich, eine lockerere Bebauung jedoch grundsätzlich schon.

Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten für die C1-Flächen (Generation 50+ / Mehrgenerationenwohnen / Einfamilienhauswohnen für junge Familien) zielen alle auf eine größere Zielgruppe als für das typische individuell gebaute große freistehende Einfamilienhaus auf großem Grundstück. Die möglichen Bautypologien kommen für eine breite Nutzerschicht in Frage. Durch die geringere Grundstücksgröße ergibt sich ein geringerer Kaufpreis, also interessant für junge Familien; auf der anderen Seite verringert sich bei kleinen Gärten der Unterhaltungsaufwand, was für die ältere Generation eine zunehmende Rolle spielt. Die Möglichkeit späterer Anbauten flexibilisiert die Nutzung des Grundstückes, so dass auf geänderte berufliche oder familiäre Situationen auch baulich reagiert werden kann. Die aufgezeigten Baustrukturen und Nutzungsmöglichkeiten sind auch für Mietmodelle denkbar.

Die C 2 und C 3-Flächen sind mit geringerer Dichte als die C 1- Flächen angelegt und v.a. in der bevorzugten Lage am Gebietsrand für das individuelle freistehende Einfamilienhaus auf größerem Grundstück geeignet. Alternativ bietet sich hier die Anlage von Baugruppen um die kleinen Erschließungsstiche in der C3- Fläche an. Bei den C 2 und C 3-Flächen sollte der Schwerpunkt auf individuellen Eigentum liegen.

Die C 4-Fläche bietet sich wiederum für den verdichteten Einfamilienhausbau an, bei der Variante 1 mit dem Schwerpunkt auf dem Gartenhofhaustyp, bei der Variante 2 bevorzugt für das Doppelhaus. Wie bei der C 1-Fläche eignet sich die Baustruktur hier auch für Mietmodelle.

Bilanz: Flächen / Grundstücke / Wohneinheiten

Der städtebauliche Entwurf wurde vom Vermesser digitalisiert und die Flächengrößen berechnet.

	Variante 1		Variante 2	
Wohnbaufläche	42.600	63 %	43.200	63,5 %
Erschließung	14.500	21 %	14.100	21 %
Davon Straßen	*8.400*	*12 %*	*8.000*	*12 %*
Gehwege / Längsparker	*4.400*	*6,5 %*	*4.400*	*6,5 %*
Reitweg	*1.700*	*2,5 %*	*1.700*	*2,5 %*
Grünfläche	6.500	10 %	6.500	9,5 %
Spielfläche	4.200	6 %	4.000	6 %
Summe	67.800	100 %	67.800	100 %

Nach Flächenermittlung ÖbVI Apel/Müller: Die Flächen ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand und können mit der Festlegung der endgültigen Straßenbreiten noch variieren.

Für das Plangebiet Im Siegbogen – nördlich Bahntrasse ergeben sich also insgesamt, je nach verwendeten Wohnungsbautypen in den einzelnen Quartieren:

Mind. 155 bis max. 175 Grundstücke zuzügl. 71 Grundstücke 8 Höfe = 226 bis 246 Grundstücke

Mind. 180 bis max. 200 Wohneinheiten (WE) zuzügl. 71 WE 8 Höfe = 251 bis 271 WE
(Annahme 1 WE pro Grundstück bei allen Einfamilienhäusern, 25 WE im Geschosswohnungsbau)

Mit dem für Hennef angemessenen Faktor von 2,3 Personen pro Wohneinheit ergeben sich damit ca. 600 Einwohner für das Plangebiet.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen ☐ Kosten der Maßnahme

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 08.08.2007

Klaus Pipke

Anlagen

Schemaskizzen zu A Idee / B Erschließung / C Baustruktur / D Grün / Spiel
Städtebaulicher Entwurf Variante 1 M. 1:1.000
Städtebaulicher Entwurf Variante 2 M. 1:1.000
Städtebaulicher Entwurf Fläche südlich Acht Höfe M. 1:1.000
Wechselflächen nördlich Astrid-Lindgren-Straße
Stellungnahme des Amtes für Kinder, Jugend und Familie vom 09.09.2007