

Bebauungsvorschlag Grundstück Hanftalstraße / Am Bödinger Hof in Hennef

Antragsteller: Areecon Entwicklungsgesellschaft mbH – 53844 Troisdorf

Lage des Plangebietes

Das ca. 3.600 m² große Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Geißbach. An der nördlichen Grundstücksgrenze schließt es an der Hanftalstraße an. In westlicher Richtung grenzt das Grundstück an den Höhner Bach an. In südlicher und östlicher Richtung grenzt das Grundstück an Gärten der bestehenden Nachbebauung an. Das Höhenniveau ist an der Hanftalstraße mit 77,80 m am höchsten und fällt in südliche Richtung auf ca. 77,00 m ab. Das Plangebiet ist eingebettet in ein locker bebautes, stark eingegrüntes Einfamilienhausgebiet. Gegenüber der Hanftalstraße liegt das historische Gebäude des Sternenhofs.

Bisherige Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einer Gaststätte „Haus Steiner“. Diese Gaststätte wird z.Zt. nicht betrieben wird. Der Betrieb ist schon seit einiger Zeit stillgelegt. Das Hauptgebäude ist in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet worden. Ein Erweiterungsbau nach Süden ist in 1-geschossiger Bauweise mit Satteldach realisiert worden. Ein weiterer Anbau nach Norden ist in 1-geschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet worden. Die vorhandene Bebauung ist ca. 25 m breit und reicht ca. 40 m in das Grundstück. Die übrigen Grundstücksflächen wurden für die Außengastronomie sowie auch gärtnerisch genutzt. Für die geplante Nutzung des Areal sind die vorhandenen Gebäude sowie Aufwuchse zu beseitigen.

Geplante Bebauung

Der vorliegende Entwurf sieht vor die Grundstücke mit ihren Gärten ausschließlich in süd-westliche Richtung zu orientieren. Diese Ausrichtung ist die Bestmögliche im Hinblick auf die Wohnqualität der einzelnen Baugrundstücke. Die geplanten Grundstücksgrößen betragen von ca. 190 m² bis zu 295 m². Ein Anbau in geschlossener Bauweise ist für die vorhandene Grenzbebauung zum Wohnhaus Hanftalstraße Nr. 98 geplant. Insgesamt sind sieben Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise zuzüglich Satteldach und Keller geplant. Die Doppelhäuser haben eine Gesamtbreite von 11,50 m und eine Bautiefe von 11,00 m. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird von allen Planhäusern unterschritten.

Die Dachneigung der Wohnhäuser beträgt 36°. Die Wohnfläche soll je Doppelhaushälfte mind. 130 m² betragen. Hinzu kommen die Nutzflächen der Kellerräume. Die Außenfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem, Farbe weiß. Die Dacheindeckung erfolgt mit dunkelfarbigen Pfannen. Die erforderlichen Stellplätze werden alle auf den Grundstücken nachgewiesen. Flächen für die Errichtung von Garagen oder Carports sind im Bebauungsvorschlag gekennzeichnet.

Erschließung

Die Erschließung des Areals soll an der ausgebauten Hanftalstraße anschließen. Die für die Erschließung vorgesehene Planstraße hat auf einer Länge von ca. 50 m eine Regelbreite von 5,00 m. Am Ende der Planstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden von PKW und LKW bis 7,5 t ermöglicht. Ein Versatz von 1,50 m untergliedert die Planstraße in ungefähr zwei gleichgroße Abschnitte. Der Versatz wirkt verkehrsdämpfend. Jeweils im Zufahrtsbereich, Versatzbereich und Wendebereich ist aufgrund der auftretenden Horizontalkräfte aus der Verkehrsbelastung die Herstellung in Asphaltbauweise vorgesehen. Die dazwischen liegenden Bereiche werden in Verbundpflaster hergestellt. Kleinere Wohnwege erschließen die Häuser jeweils im weiteren Verlauf der Planstraße sowie senkrecht anschließend zur Planstraße.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Planstraße und Wohnwege sollen die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Die Entwässerung des Areals soll im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser soll hierfür konzentriert in den Höhner Bach geleitet werden. Anfallendes Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation in der Hanftalstraße entwässern.

Abfallbeseitigung

Grundsätzlich erhält jeder Haushalt die erforderliche Anzahl an Abfallbehältern die auf dem eigenem Grundstück aufgestellt werden. Nur am Tage der Abholung sollen die Abfallbehälter an den zentralen Sammelplatz an der Hanftalstraße gebracht werden. Nach Leerung sind die Behälter wieder auf das eigene Grundstück zu befördern.

Troisdorf, 23.08.2011