



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

## Bebauungsplan 04.1/2 Hennef (Sieg) - Bröl In der Fuchskaule



### **Konzeptbeschreibung** zur geplanten Änderung im Bereich der Flurstücke 35, 153, 154, 155

**Stand: 14.10.2013**  
zur frühzeitigen Beteiligung  
gem. § 13a i.V.m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



HAUSPARTNER Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH  
Barbarossastraße 15, 53721 Siegburg

### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet (rot markiert) befindet sich in Hennef – Bröl und wird über die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ erschlossen. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände; der Gewerbebetrieb wurde jedoch aufgegeben und die Gebäude inzwischen abgerissen.

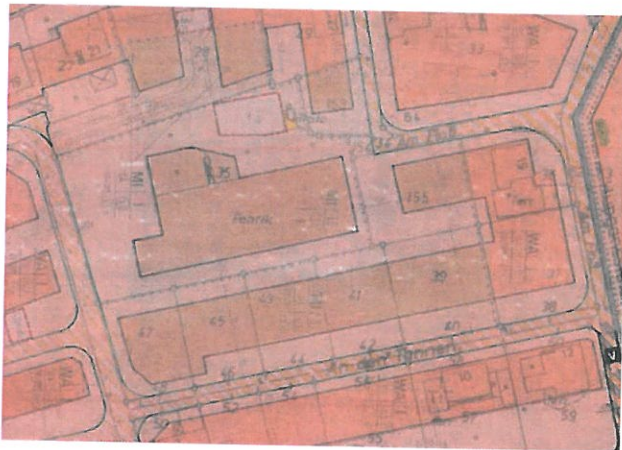
Die orange markierte Fläche stellt den gesamten Bereich dar, welcher derzeit im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist.

### **Nutzung des Plangebietes**

Der ca. 4.800 m<sup>2</sup> große Planbereich liegt derzeit brach.

### **Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan und der gültige Bebauungsplan Nr. 04.1/2 „In der Fuchskaule“ weisen für den Planbereich Mischgebiet aus.



### **Zielsetzung**

Da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des ehemaligen Firmengeländes ausschließlich Wohnhäuser befinden, soll hier eine Umnutzung vorgenommen werden. Die Lage ist für einen gewerblichen Betriebes nicht mehr geeignet. Außerdem könnte sich ein gewerblicher Betrieb störend auf die umliegenden Wohnhäuser auswirken. Daher soll die gesamte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten geschaffen werden.

Da durch diese Bebauungsplanänderung der Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen dauerhaft entfällt, sollte als Geltungsbereich der Änderung der gesamte Bereich festgelegt werden, welcher im Bebauungsplan als „Mischgebiet (MI)“ dargestellt wird.

### **Umweltbelange**

Die Artenschutzrechtlichen Belange werden derzeit durch das Ingenieurbüro Rietmann untersucht. Sollten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig sein, werden diese selbstverständlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des 300 m – Korridors des FFH-Gebietes Bröl. Da sich das Grundstück jedoch innerhalb einer bereits vorhandenen Bebauung befindet und auch nicht in die Bröl entwässert wird, gibt es keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Plangebiet. Daher wird auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet.

### **Bodenuntersuchung**

Durch das Ingenieurgeologische Büro Gey und John GbR wurden im Mai 2008 umwelttechnische Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 35 (ehem. Fabrikgelände) durchgeführt. Die Konzentrationen der untersuchten Parameter (PAK, KW, EOX, Metall-/Schwermetall-Gehalte sowie BTX und LCKW) lagen deutlich unter den jeweiligen Prüf- bzw. Grundwerten. Auch die sensibelsten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen wurden deutlich unterschritten. Somit ist nicht mit einer Gefährdung des Schutzguts Mensch oder Grundwasser zu rechnen.

### **Erschließung**

Die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ sollen durch eine Verbindungsstraße, welche über das Plangrundstück führt, miteinander verbunden werden. Hierdurch wird das Grundstück geteilt, wodurch sich nördlich der Erschließungsstraße neben der Spielfläche bis zu drei Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser ergeben und südlich bis zu 6 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser.

### **Gestalterische Planung**

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände können bis zu 9 Wohnhäuser entstehen. Es können, je nach Lage, sowohl freistehende Einfamilien- als auch Doppelhäuser errichtet werden, da diese Haustypen auch in der unmittelbaren Nachbarschaft zu finden sind. Aufgrund des Zuschnitts und der Ausrichtung sind die nördlich gelegenen Grundstücke ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser geeignet. Auf den südlich gelegenen Grundstücken können sowohl freistehende Einfamilien- als auch Doppelhäuser errichtet werden.

Entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohnbauflächen soll das derzeitige Mischgebiet ebenfalls als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt werden. Weitere Festsetzungen werden im laufenden Verfahren konkretisiert.

### **Kosten für die Entwicklung**

Alle etwa anfallenden Kosten, welche für die Bebauungsplanänderung anfallen – einschließlich der Erschließungskosten –, werden durch die Eigentümer übernommen. Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

