

Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. V17.2 Hennef-
Heisterschoß
Sängerheim



Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim



Heisterschoß

Informationsveranstaltung Heisterschoß

Sängerheim

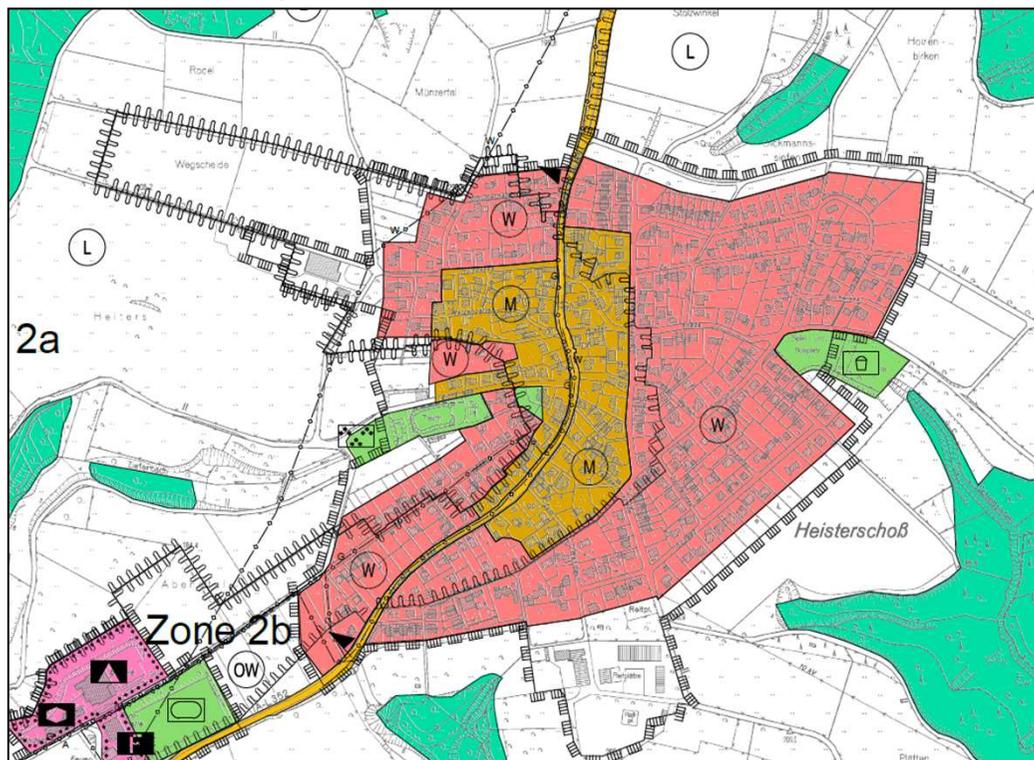
Planungsrechtliche Aussagen:

- Sängerheim selbst liegt in Wohnbaufläche
- Bebauung nördlich der Teichstraße ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt
- Bebauung entlang der Straße „Auf dem Asbach“ ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt
- Östlich angrenzend die Teichanlage einschließlich Spielplatz ist eine „Grünfläche, Zweckbestimmung Park“
- Östlich des Sängerheims ist eine weitere „Grünfläche“ dargestellt

Übergeordnete Fachplanung

- Wasserschutzzone IIa (für Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes, ordnungsbehördliche Verordnung vom 14.05.1993)
- Landschaftsschutzgebiet über 150m weiter westlich

Flächennutzungsplan der Stadt Hennef 1992



Informationsveranstaltung Heisterschoß

Sängerheim

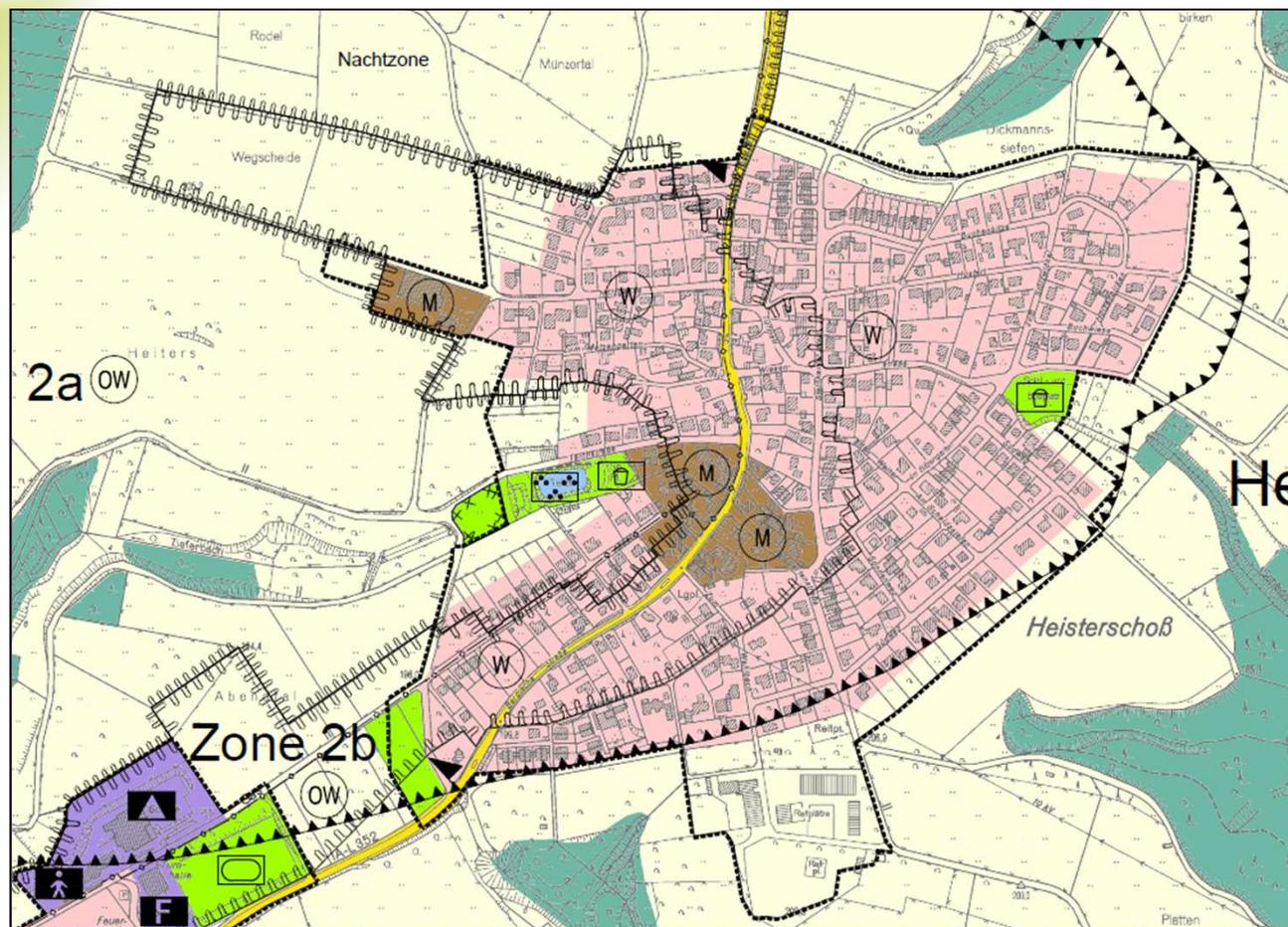
Auszug aus dem Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans,
Stand 2013

Zukünftige planerische Aussagen

- Grünfläche „Park“ und „Spielplatz“ für den Bereich der Teichanlage
- Wohnbaufläche nördliche Teichstraße und entlang „Auf dem Asbach“
- „Gemischte Baufläche“ für die Flächen Sängerheim, Bebauung entlang der Straße „A.d. Löven“ und Richtung Bergische Str.

Übergeordnete Fachplanung

- Wasserschutzzone IIa
- Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn

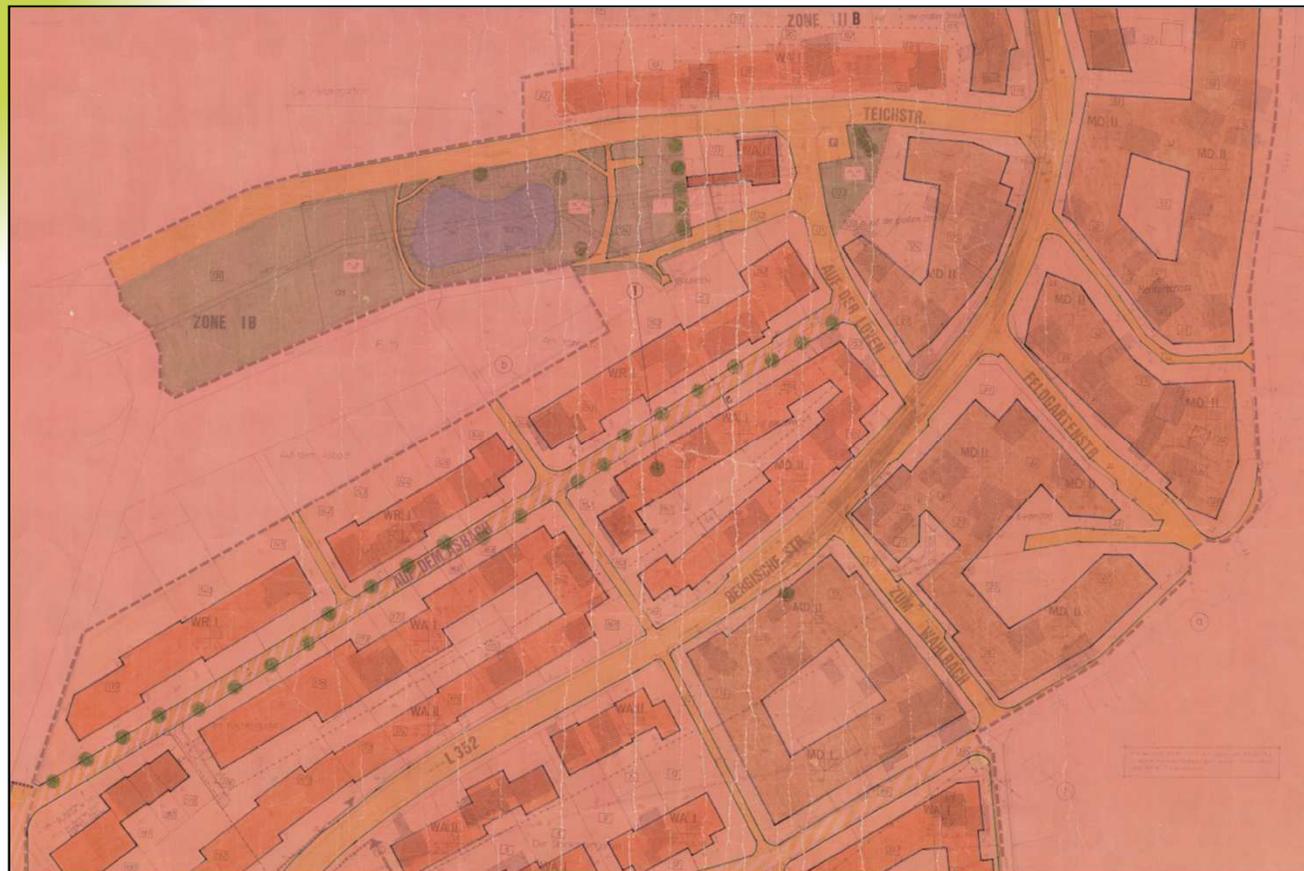


Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim

- **Antrag auf Einleitung**
eines Bebauungsplanverfahrens vom 10.09.2013, Antragsteller Gastronomiebetrieb „Sängerheim, Das Restaurant“
- **Beratung**
im Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef am 14.11.2013
- Antragsteller hat im Vorfeld bereits ein **schalltechnisches Gutachten** für sein Vorhaben erstellen lassen
- Verwaltung schlägt vor, einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Dabei wird von einem Umweltbericht abgesehen und der Flächennutzungsplan, der derzeit nicht mit den künftigen Festsetzungen übereinstimmt, im Wege der Berichtigung angepasst.

Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17.2 Hennef-Heisterschoß
Seit 1985 rechtskräftig



Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim

Bebauungsplan Nr.
17.2 Hennef-
Heisterschoß
(Westteil),
12. Änderung
Änderungsbereich 5

Stand 2012



Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef-Heisterschoß (Westteil)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO 1977)

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO 1977)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Informationsveranstaltung Heisterschoß

Sängerheim

1.1.3 Dorfgebiete(MD) (§ 5 BauNVO 1977)

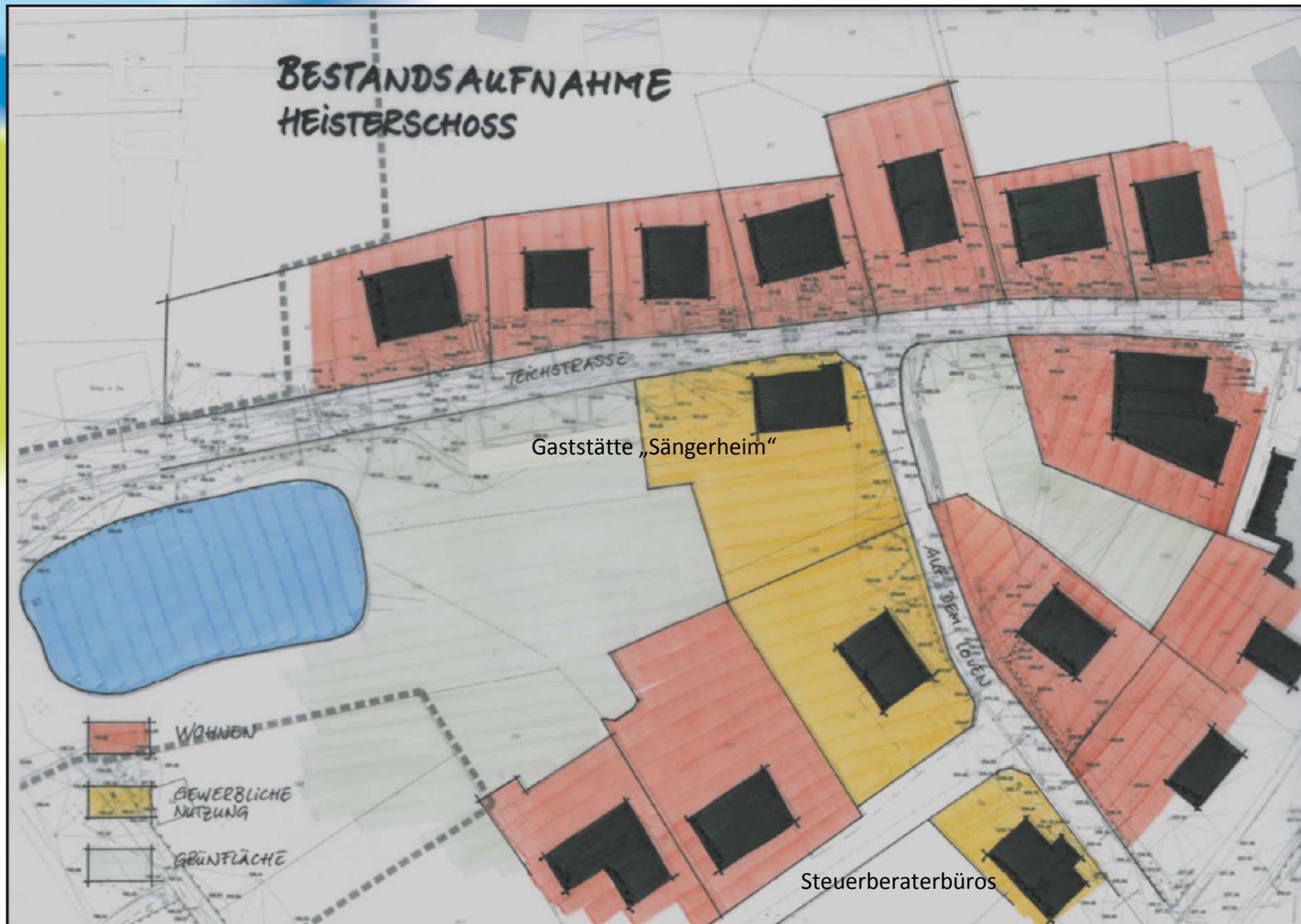
- (1) Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- (2) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- (3) sonstige Wohngebäude,
- (4) - entfällt -
- (5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (6) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- (7) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- (8) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die talseitige Höhe der Traufe über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände darf bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I höchstens 5,50 m betragen.

Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim



Fotos der benachbarten Gebäude



Teichstraße



Teichstraße



Auf der Löven



Auf der Löven/Auf dem
Asbach



Auf der Löven



Auf dem Asbach

Fotos der benachbarten Gebäude



Auf dem Asbach



Auf dem Asbach



Auf dem Asbach



Teichstraße



Zufahrt Teichstraße



Vorhaben Gaststätte Sängerheim

- Die in den 60er Jahren entstandene Gaststätte „Sängerheim“ bietet heute dem Quartettverein Versammlungsräume an
 - Entwicklung der Gaststätte mit einer kleinen Küche, Anbau eines Saals und einer Kegelbahn
-
- Steigende Nachfrage der Gäste
 - Geplante Erweiterung des Gebäudes mit größerer Küche, erweitertem Gastraum, Außenterrasse, zusätzlichen Stellplätzen und Gästezimmern

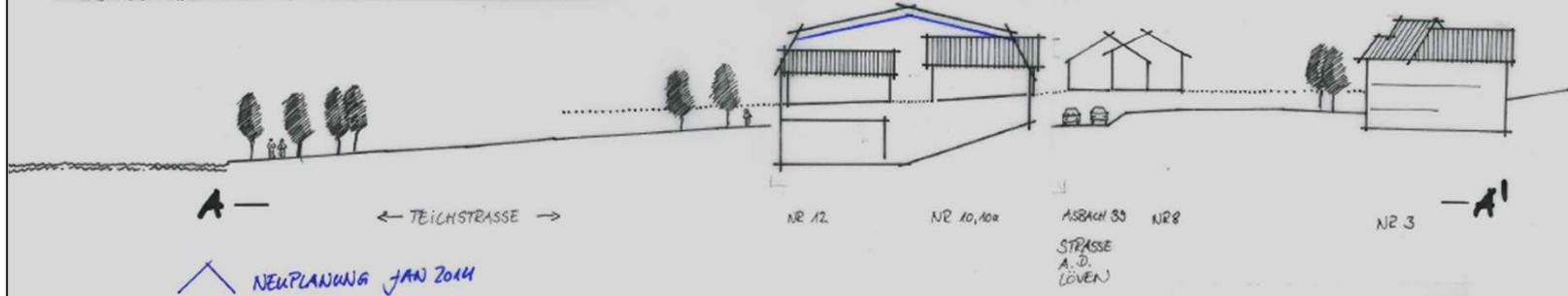
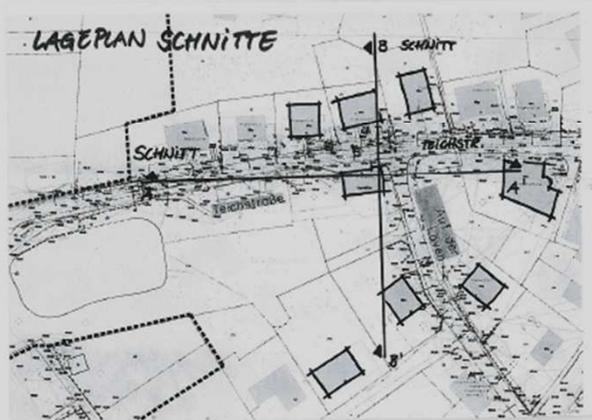


Sängerheim mit Umgebungsbebauung

Schnitt West - Ost

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Heisterschoß/West

Erweiterung Gaststätte Sängerheim



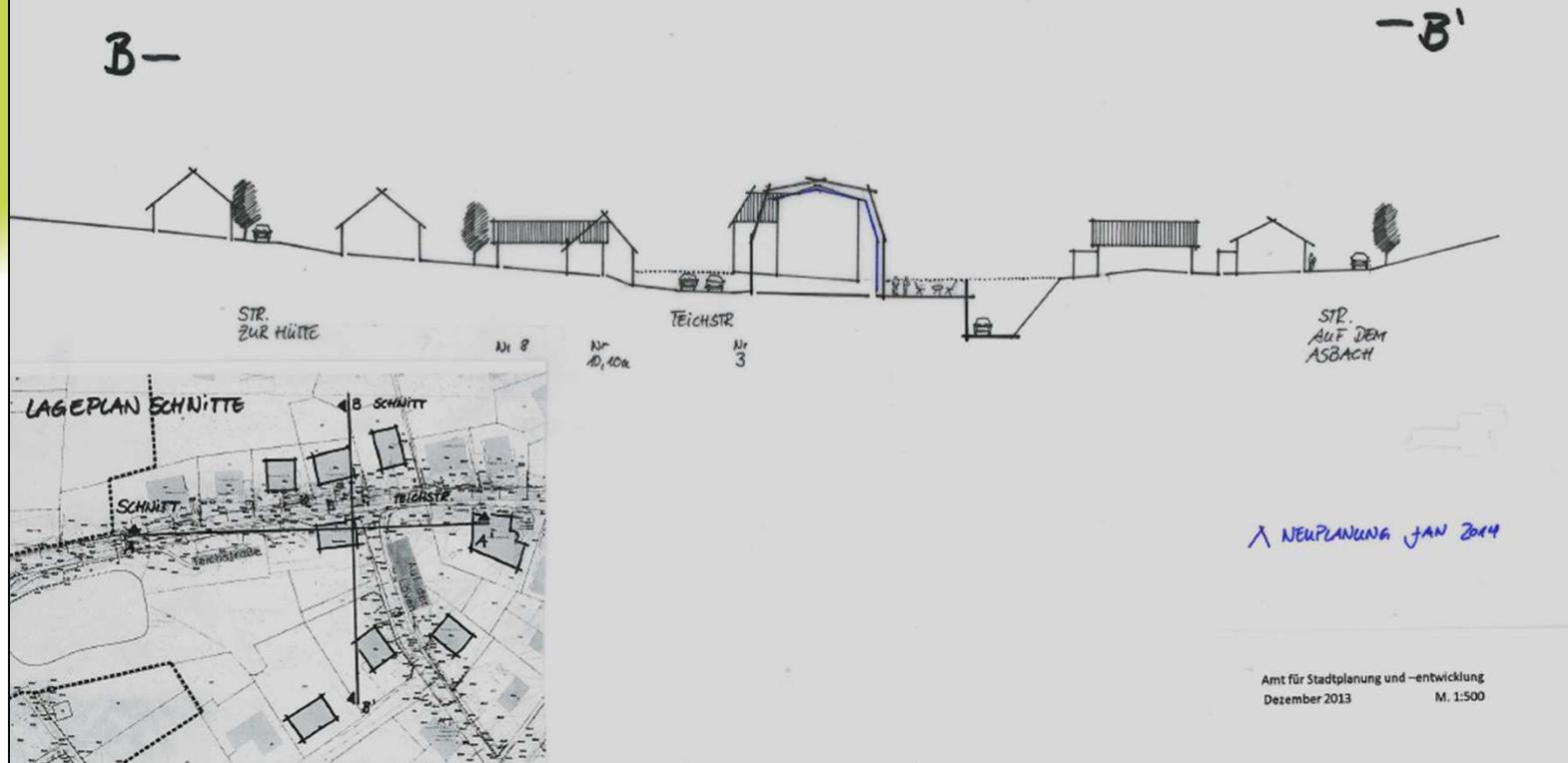
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Dezember 2013 M. 1:500

Sängerheim mit Umgebungsbebauung

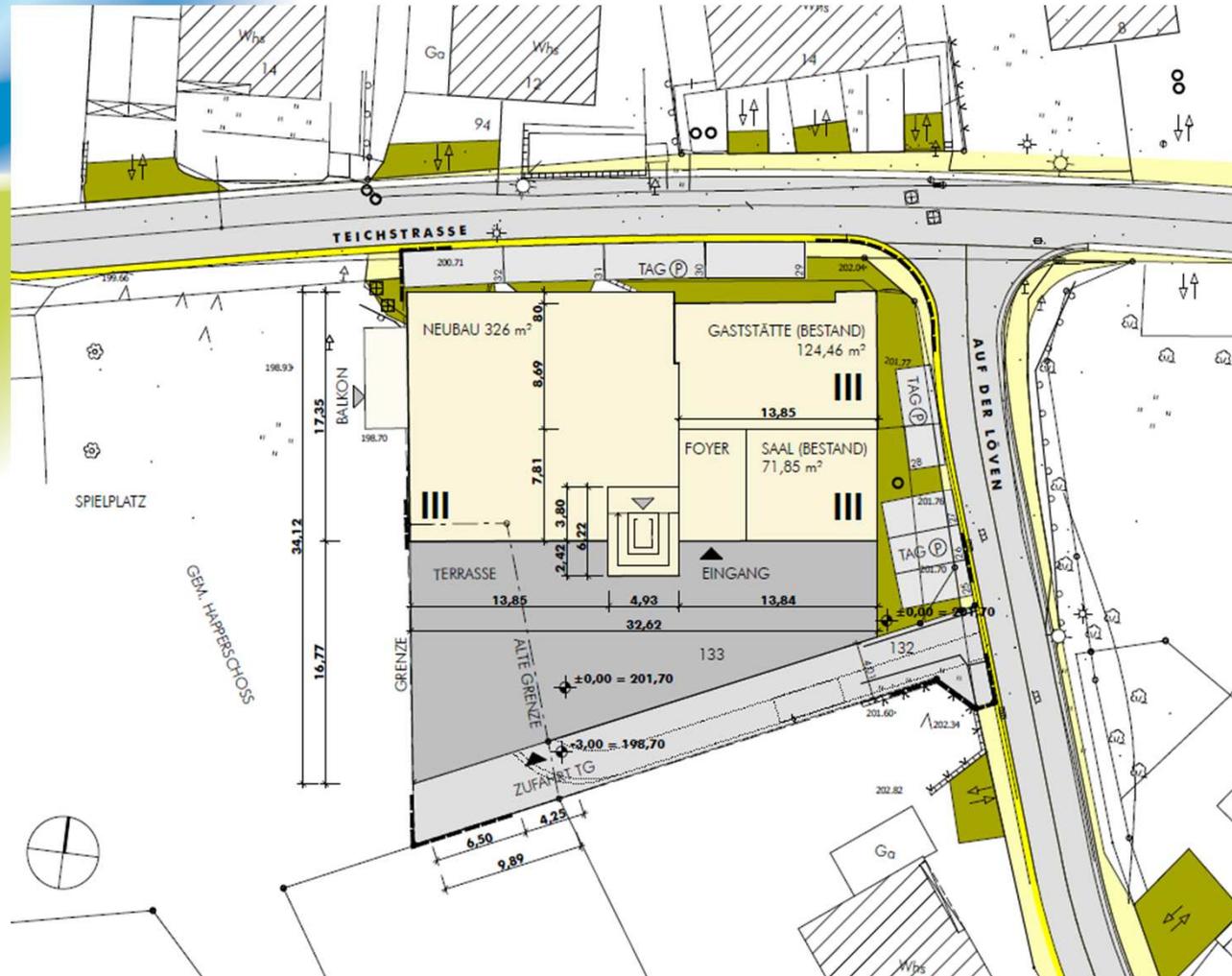
Schnitt Nord – Süd

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Heisterschoß/West

Erweiterung Gaststätte Sängerheim

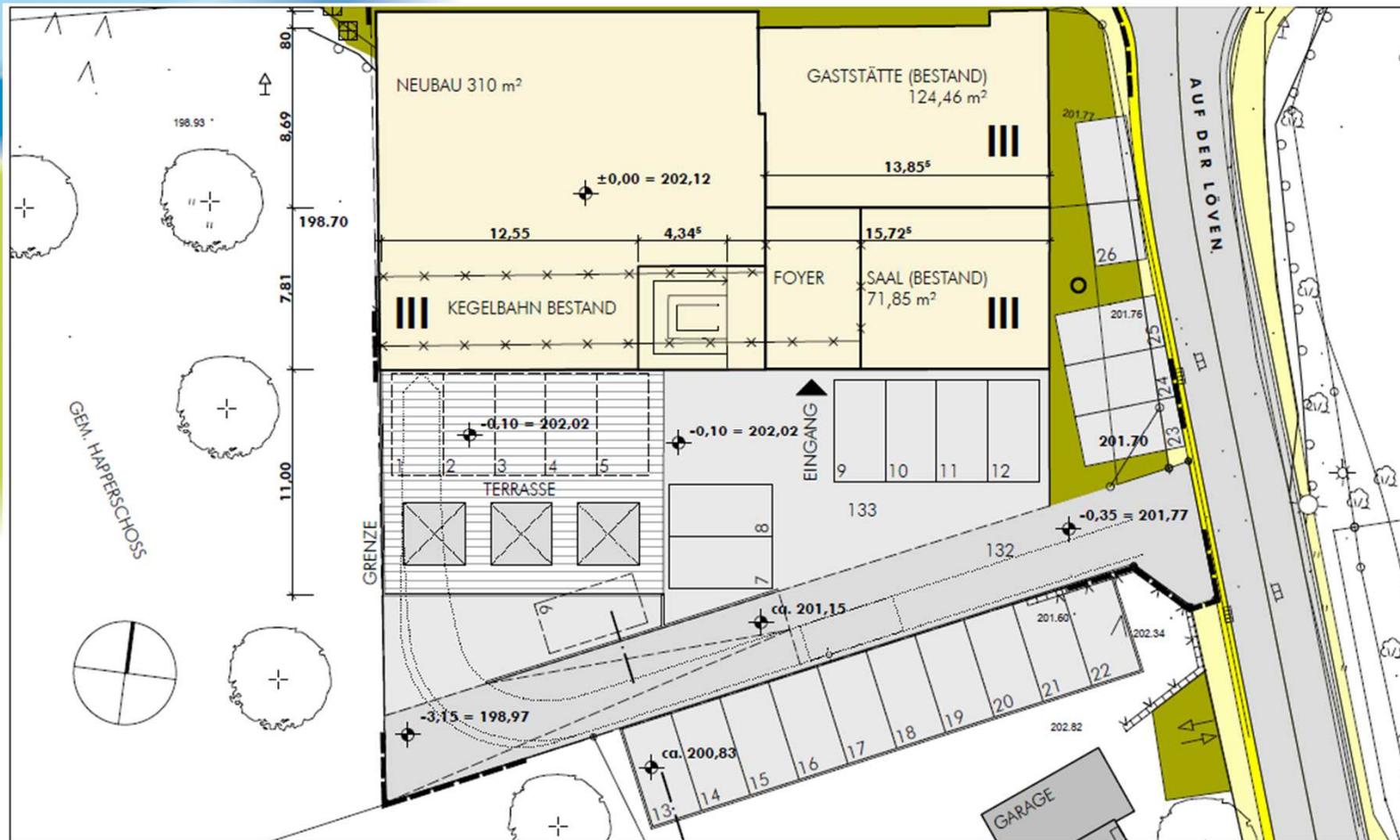


Sängerheim Ausschusssitzung Nov 2013



Lageplan Erdgeschoss

Sängerheim Variante Jan 2014

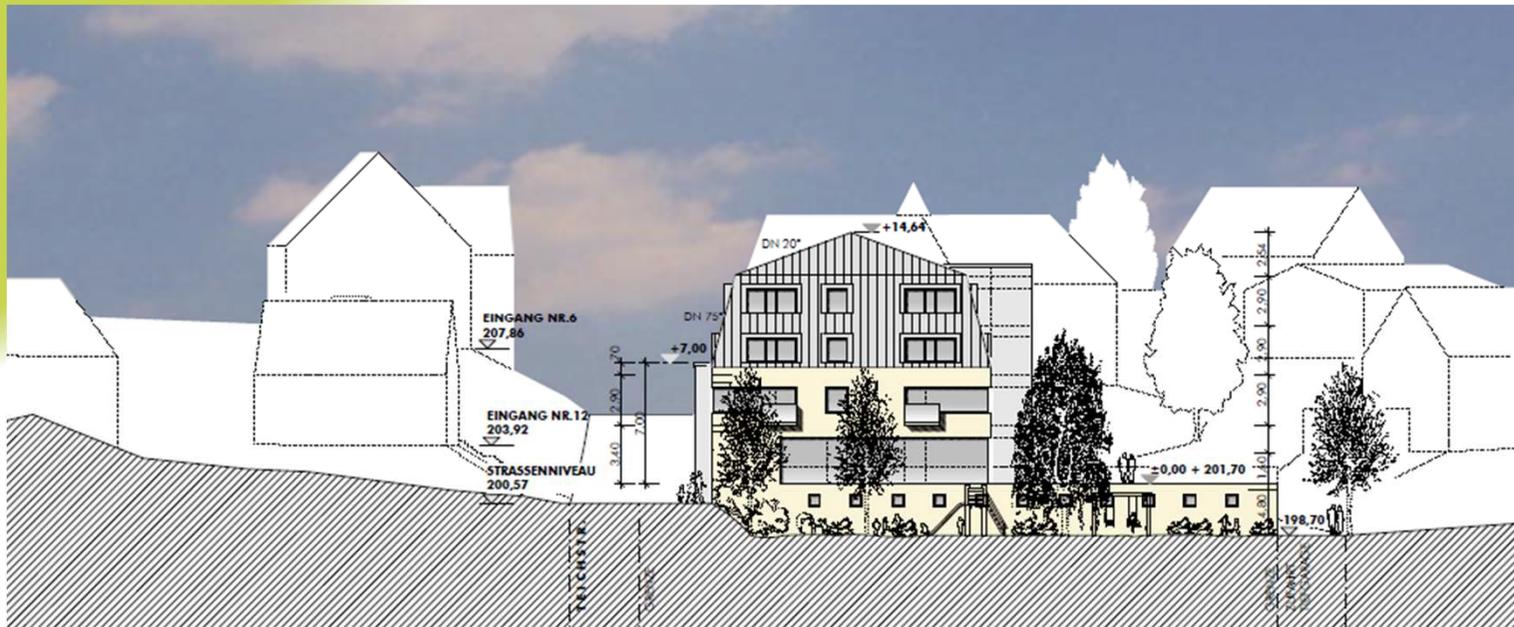


Lageplan Erdgeschoss

M 1:200

06.01.2014

Sängerheim Ausschusssitzung Nov 2013



Gesamtansicht Süd

Sängerheim Variante Jan. 2014

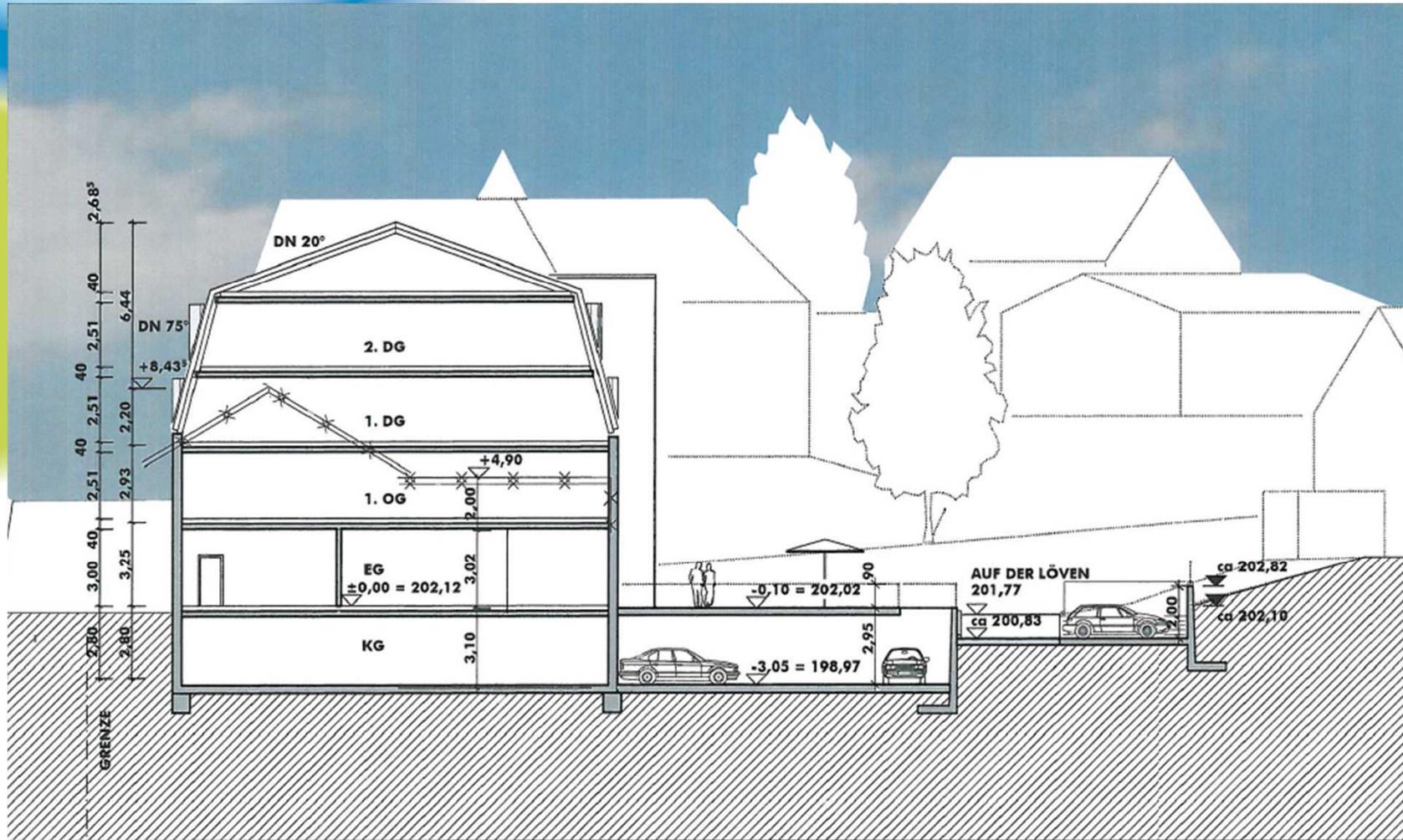


Ansicht West

M 1:200

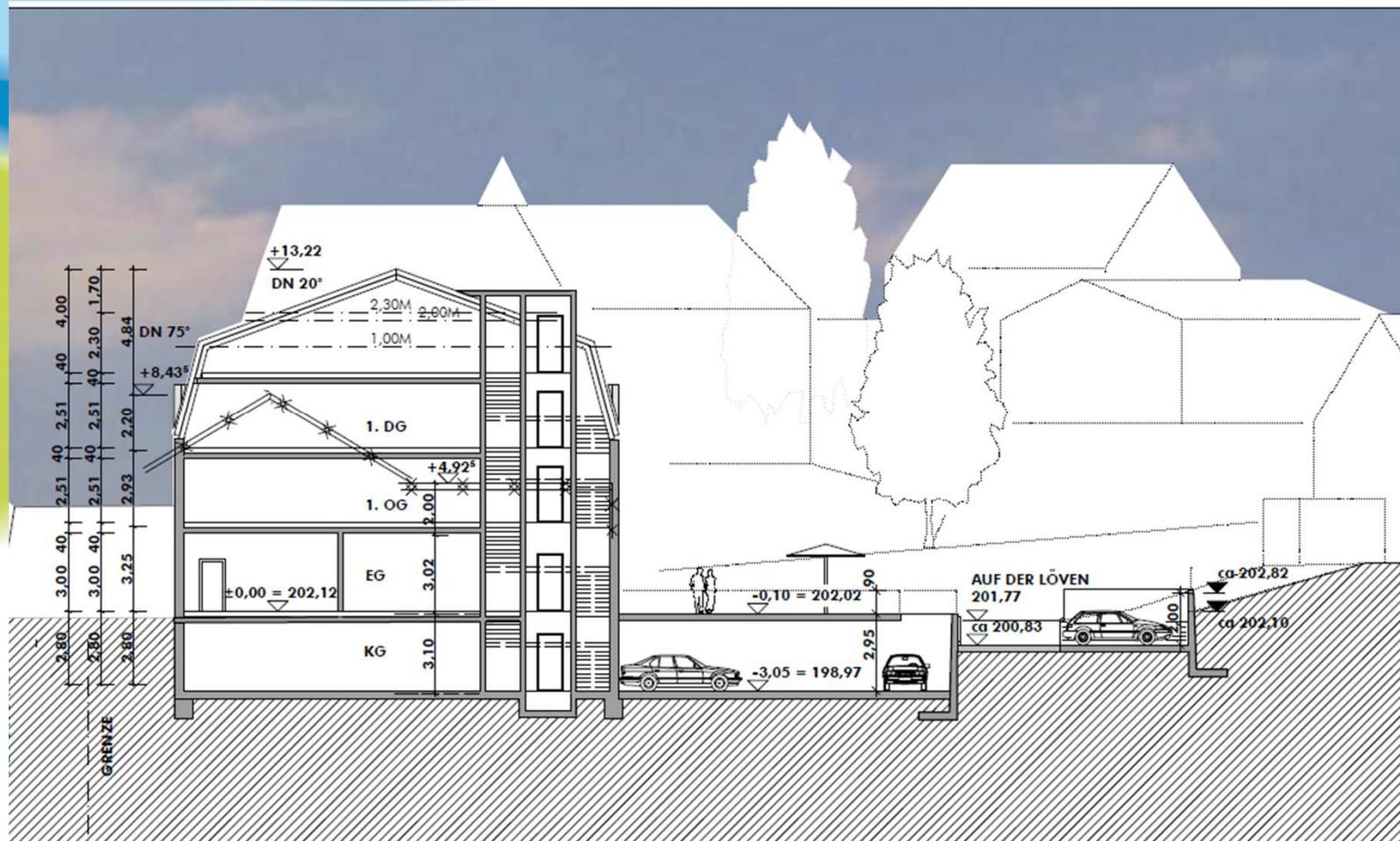
01.06.2014

Sängerheim Ausschusssitzung Nov 2013



Schnitt

Sängerheim Variante Jan. 2014



Schnitt A-A'

M 1:200

06.01.2014

Sängerheim Ausschusssitzung Nov. 2013



Ansicht

Sängerheim Variante Jan. 2014

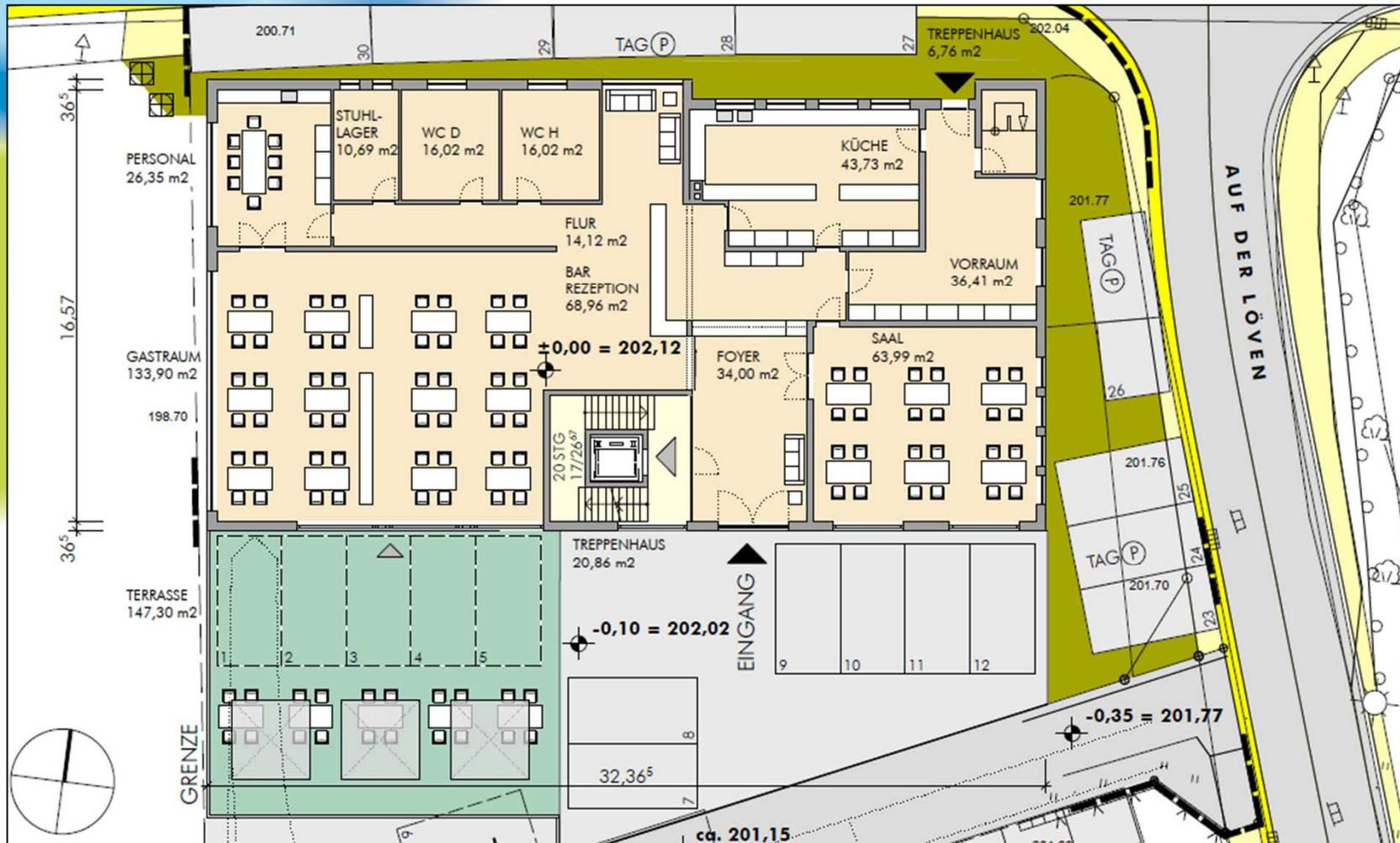


Ansicht Süd

M 1:200

06.01.2014

Sängerheim Variante Jan. 2014

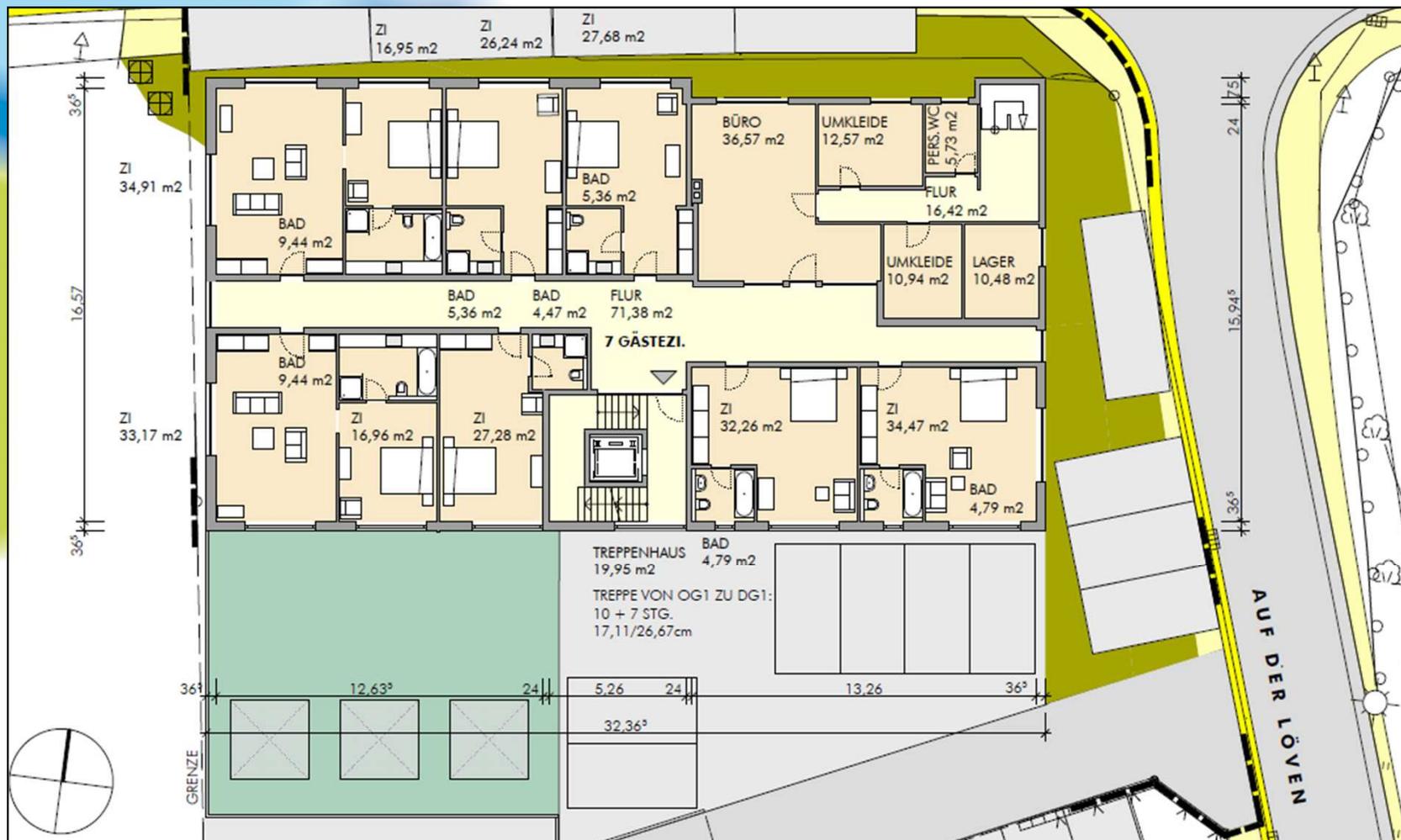


Grundriss Ebene 0

M 1:200

23.01.2014

Sängerheim Variante Jan. 2014

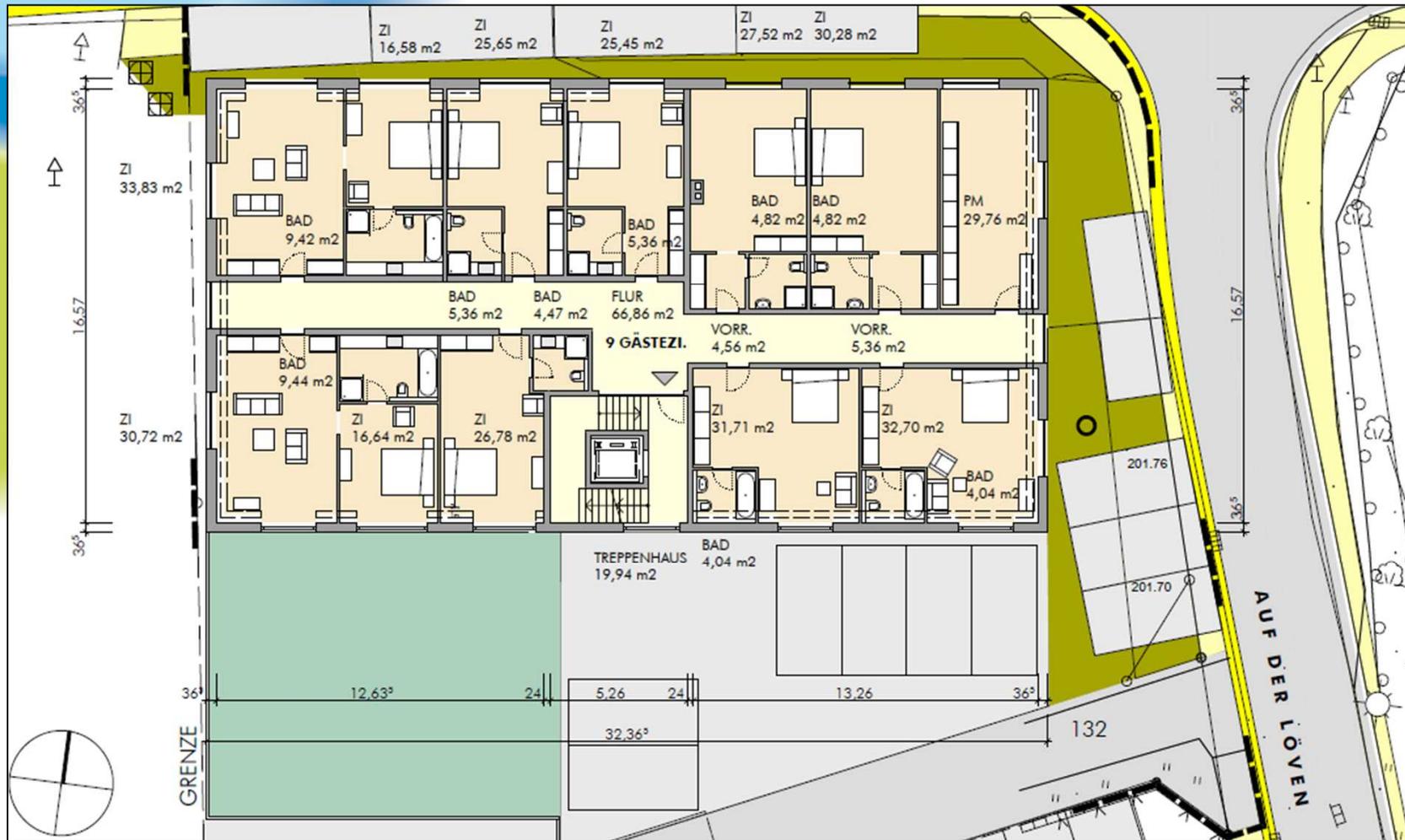


Grundriss Ebene 1

M 1:200

23.01.2014

Sängerheim Variante Jan. 2014



Grundriss Ebene 1

M 1:200

23.01.2014

Schalltechnische Untersuchung

Bericht vom 15.10.2013

- Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation der erweiterten Gaststätte werden Immissionsorte in der angrenzenden Wohnnachbarschaft herangezogen. Die Berechnung der Geräuschsituation erfolgt jeweils für die Geschosshöhe der IO`s, an der die höchsten Pegel zu erwarten sind.
- Gaststättenutzung wird nach TA Lärm beurteilt: Immissionswerte beziehen sich auf Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

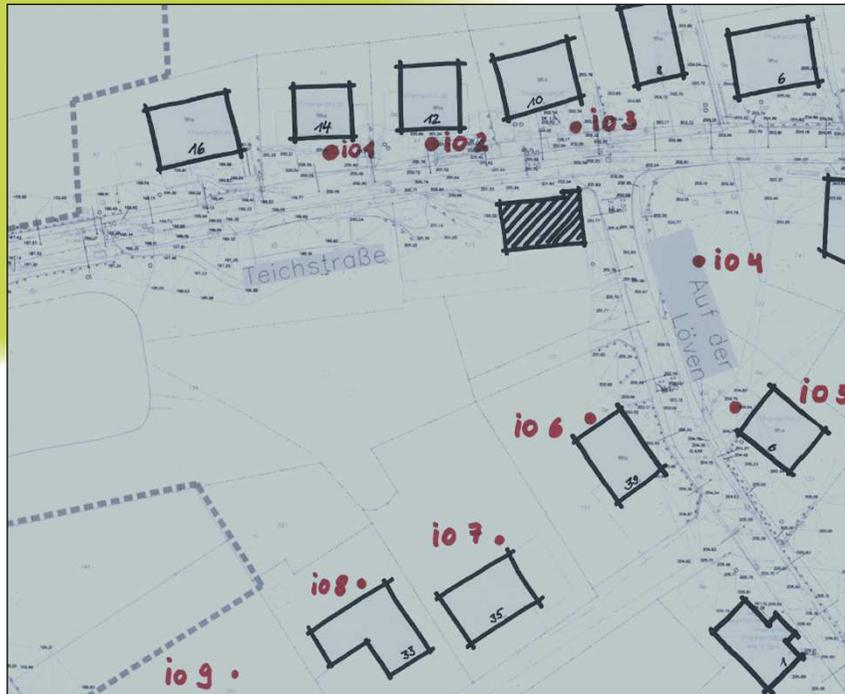
Bestandssituation

- Gaststätte ist werktags von 11.30 – 14.00 Uhr und 17.30 – 23.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11.00 – 22.00 Uhr geöffnet
- Lärm entsteht durch die Nutzung der Gasträume und der Terrasse
- Fahrzeugverkehr (Besucher, LKW-Anlieferung, ...) mit Ladetätigkeiten
- Technische Anlagen
- Sonderereignisse über den Restaurantbetrieb hinaus wie Vereinsfeste, Privatfeiern z.B. Geburtstage, Hochzeiten (keine Diskoveranstaltung), typischerweise mit Musik, Moderation

Immissionsorte	Bauliche Einstufung nach BP Nr. 17.2 / Schutzanspruch	Bezugshöhe
1 Teichstraße 14	WA	OG
2 Teichstraße 12	WA	OG
3 Teichstraße 10	WA	OG
4 Auf der Löven-Baufenster	MD (12. Änd., Änd.-Ber. 5)	OG
5 Auf der Löven 6	MD	OG
6 Auf dem Asbach 39	MI (gepl. Änderung des BP)	OG
7 Auf dem Asbach 37	WA (gepl. Änderung des BP)	OG
8 Auf dem Asbach 33	WA (gepl. Änderung des BP)	OG
9 Auf dem Asbach-Baufenster	WR	OG

Schalltechnische Untersuchung

Übersichtsplan Immissionsorte



Schallminderungsmaßnahmen

- Außengastronomie (Terrasse) schließt generell vor 22.00 Uhr, spätestens bis 21.45 wird kassiert, Beschallung, Musikdarbietungen finden nicht im Außenbereich statt
- Alle zu öffnenden Türen/Fenstern müssen bei geräuschintensiven Nutzungen in den Gasträumen strikt geschlossen gehalten werden, Belüftung über schalltechnisch ausgelegte mechanische Lüftungsanlage
- Parkplätze an Nord- und Ostseite dürfen nachts nicht von Gästen oder Personal genutzt werden (entsprechende Kennzeichnung/Sperrung)
- Parkplätze an Südseite erhalten 2m hohe Lärmschutzwand
- Eingangsbereich mit doppelter Türanlage z.B. über Foyer, Türen schließen selbstständig
- Beschränkung der Schalleistung der technischen Anlagen (Z.B. Kälte, Lüftungs-Klimaanlagen)

Schalltechnische Untersuchung

Immissionspegel mit Schallminderungsmaßnahmen an den Immissionsorten

Maßgebliche Immissionsorte	Immissionspegel in dB(A)	
	Tag (sonntags)	Nacht (laut. Nachtstd.)
1 Teichstraße 14 (WA)	47,7	38,0
2 Teichstraße 12 (WA)	47,2	38,8
3 Teichstraße 10 (WA)	42,6	39,7
4 Auf der Löven-Baufenster (MD)	44,3	44,2
5 Auf der Löven 6 (MD)	40,3	39,2
6 Auf dem Asbach 39 (MI)	46,0	44,4
7 Auf dem Asbach 37 (WA)	42,5	39,3
8 Auf dem Asbach 33 (WA)	41,2	37,6
9 Auf dem Asbach-Baufenster (WR)	37,9	33,9

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Gebietsausweisung bzw. Nutzung	Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach TA Lärm in dB(A)	
	tags	nachts
Industriegebiete (GI)	70	70
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MK, MD, MI)	60	45
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA, WS)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Diese Richtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen nicht um mehr als 30 dB am Tage und 20 dB zur Nachtzeit überschritten werden.

Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim

Vorgehensweise

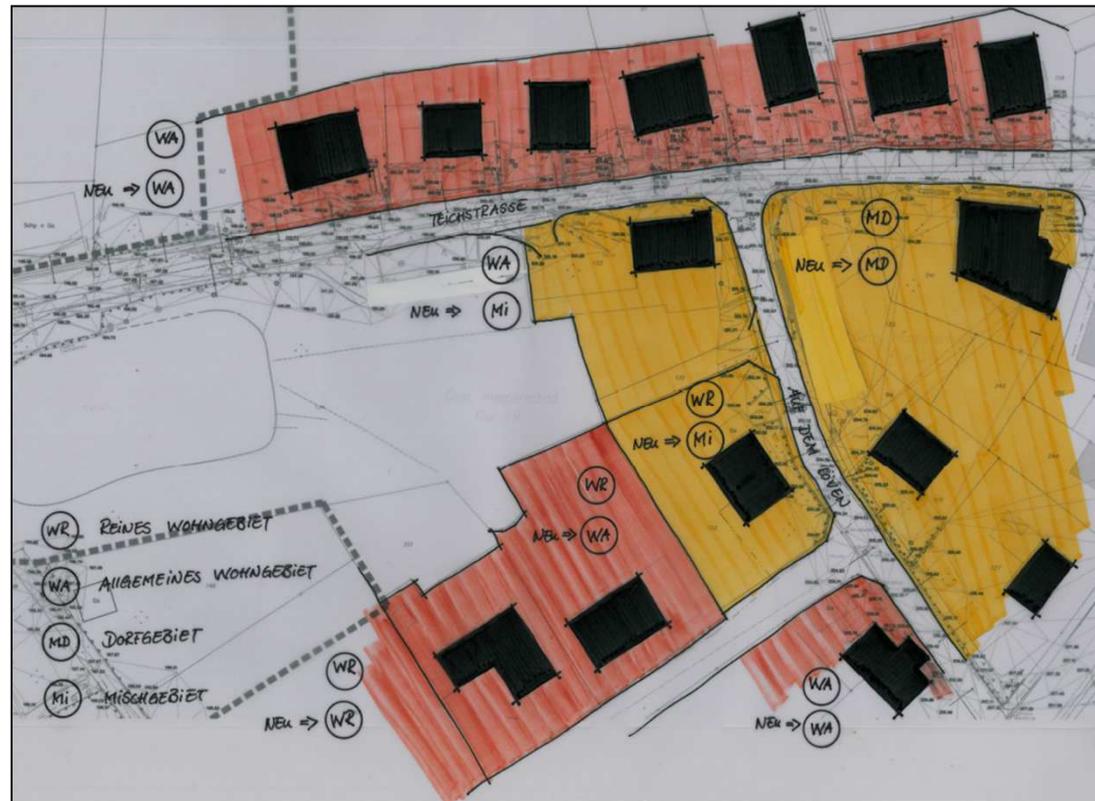
- ✓ Information der Verwaltung aller betroffenen Eigentümer
- ✓ Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den zukünftigen Betrieb der Gaststätte im Bereich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen

- Einleitung des Verfahrens im nächsten Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz
- Änderung des Bebauungsplans
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung des Vorentwurfes bzw. Offenlage des Bebauungsplan – Entwurfes

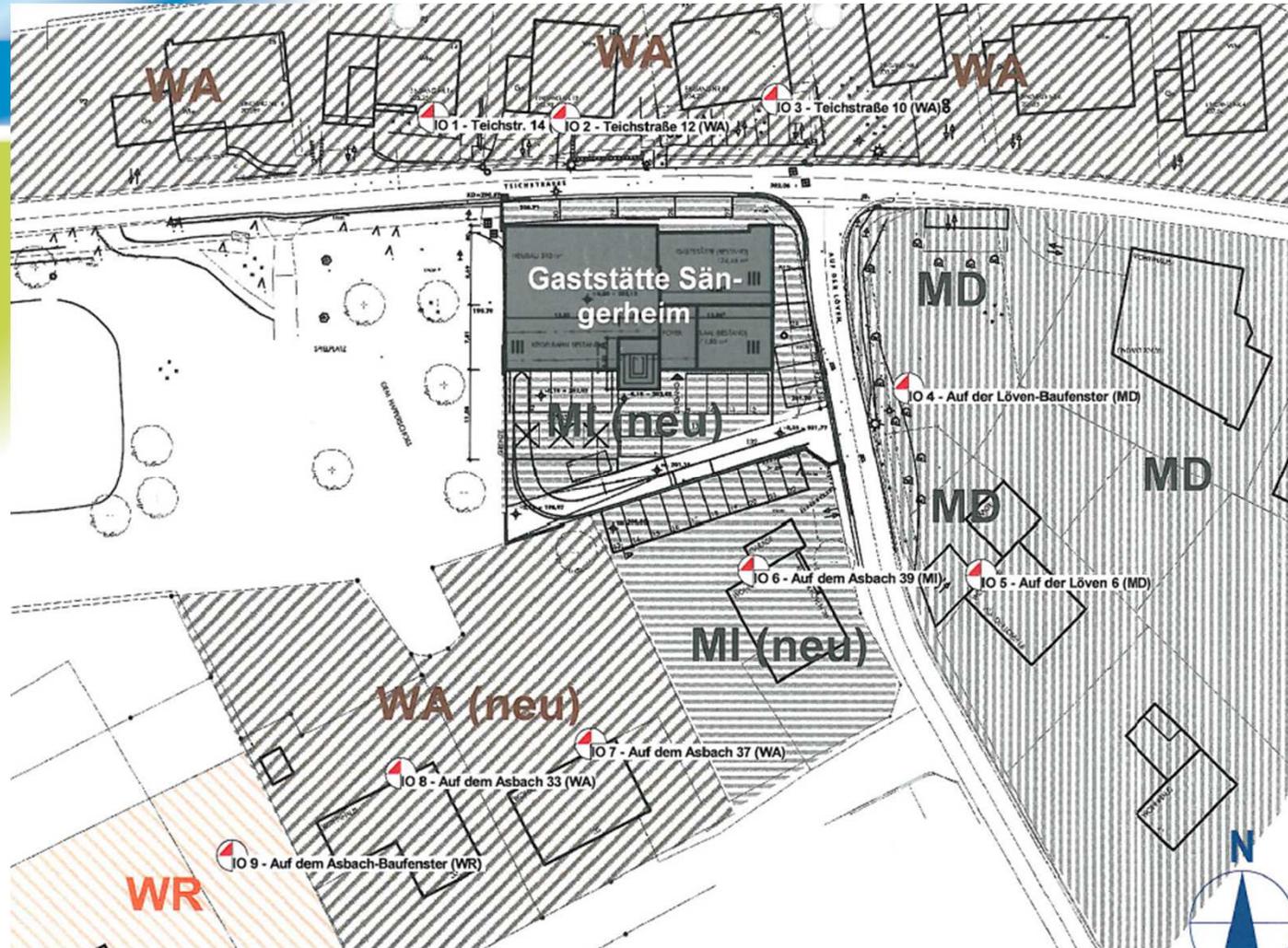
Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim

Planungsrechtliche Änderungen

- Festsetzung der Gaststätte selbst als „Mischgebiet
- Südlich angrenzende Bebauung von „Reinem Wohngebiet“ (WR) zu „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) bzw.
- „Mischgebiet“ (MI)



Informationsveranstaltung Heisterschoß Sängerheim



Bürgerinformation vom 14.01.2014

Befürworter

- Inhaber Sängersheim: Gastronomiebetrieb bringt auch Vorteile für das Dorf
- 2 Nachbarn: fühlen sich nicht durch das Sängersheim gestört. Unter dem früheren Wirt sei es früher lauter gewesen.

Betroffene Nachbarschaft

- **Verschattung** der gegenüberliegenden Wohnhäuser Nordseite Teichstraße,
- **Lärm**: durch Gastronomiebetrieb, insbesondere der Außengastronomie kommt es zu Störungen der Wohnruhe
- Änderung der **Baugebietsart**: Gebietsart wird nur aufgrund des schlechteren Immissionsschutzes gewählt, Wertminderung für Wohnhäuser befürchtet
- **Planverfahren**: Anfragen zum „Beschleunigten Verfahren“ und zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“

Informationsveranstaltung Heisterschoß
Sängerheim

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!

