

B3

Merten Architekten · Bergische Str. 33 · 53773 Hennef

Sängerheim  
Herr R  
Teichstr. 9

53773 Hennef

Christoph Merten  
Dipl.-Ing. Architekt

Fon 0 22 42 85 0 85  
Fax 0 22 42 8 24 33

28.01.2014 CM/tb

### Sängerheim Heisterschoß

Informationsveranstaltung vom 14.01.2014

Sehr geehrter Herr Richter,

in dem vorliegenden Schreiben zum Bauvorhaben "Sängerheim" der Eheleute D und H sowie M und P vom 21.01.2014 sind einige Punkte einseitig dargestellt, daher haben wir aufgrund Ihrer Anfrage die Themenbereiche kommentiert.

#### 1. Bauliche Nutzung

Das reine (WR) und allgemeine Wohngebiet (WA) sowie das Mischgebiet (Mi) dienen dem Wohnen und sollen dieses nicht stören, so lautet die Definition in der Baunutzungsverordnung. In jedem dieser Gebiete sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, im WA und Mi-Gebiet auch Schank- und Speisewirtschaften. Die Unterschiede liegen in der Beschränkung der weiteren Nutzungen. Nach Aussage des Planungsamtes der Stadt Hennef in der Bürgeranhörung werden reine Wohngebiete (WR) ebenso wie Dorfgebiete (MD) in Neubaugebieten nicht mehr ausgewiesen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Verträglichkeit der Abmessungen des Gebäudes wird von der Baubehörde geprüft und überwacht. Abstandsflächen zur Einhaltung von Belichtung und Belüftung aller Gebäude werden zwingend eingehalten. Die Grundfläche des Gebäudes entspricht den Baugrenzen des aktuellen Bebauungsplanes.

Die Planung wurde vor der Bürgeranhörung bereits in der Höhe reduziert. Die in dem vorliegenden Schreiben vom 21.01.2014 verwendeten Pläne sind veraltet und das in den Fotos skizzierte Gebäude ist zu groß und zu hoch dargestellt.

Die geplante Gebäudekontur ist, durch das sehr tief in einer Senke liegende Grundstück, verträglich mit der Umgebung und keinesfalls mit dem an der höchsten Stelle des Ortes positionierten, exponiert liegenden Wasserturm zu vergleichen. Eine Betrachtung des neuen, unbebauten, benachbarten Grundstücks an der Straßenecke "Teichstraße" und "Auf der Löven" zeigt, dass hier zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach mit Spitzboden und 45 Grad Dachneigung ohne Höhenbeschränkung zulässig sind. Aufgrund der Hanglage an der stark ansteigenden Teichstraße wird dieses Gebäude eine höhere Firsthöhe erreichen als die geplante Sängerheim Erweiterung. Hier können ca. 15 Wohneinheiten entstehen und somit müssen 15 Stellplätze z. B. in einer offenen

1/3

Tiefgarage auf der unteren Ebene nachgewiesen werden. Eine ähnliche Gebäudehöhe wie am Mehrfamilienwohnhaus "Teichstraße 3" ist zu erwarten.

### **3. Nutzung**

Die Nutzung des Gebäudes als Gastronomie hat sich seit der Errichtung in den 60er Jahren aus der lokalen, gesellschaftlichen Nachfrage entwickelt. Dieser Entwicklung wird das über 50 Jahre alte Gebäude heute nicht mehr gerecht. Die aktuelle Nutzung als Restaurant und Treffpunkt für Familien und Vereine benötigt dringend eine größere Küche, WCs im Erdgeschoss, einen Aufzug, einen größeren Gastraum und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen.

Die Anzahl der bewirteten Gäste in der Innen- und Außengastronomie wird im Vergleich zum jetzigen Zustand kaum erhöht. Eine wesentliche Vergrößerung der Gastronomie ist nicht geplant. Da z.B. bei Familienfeiern sehr oft Übernachtungsmöglichkeiten für angereiste Gäste benötigt werden, soll dieses Angebot ergänzt werden.

### **4. Immissionen**

Auflagen in Gutachten sowie neue, hochwertige und geräuschlose Lüftungstechnik garantiert die Einhaltung der hohen Anforderungen gegen mögliche Lärm- und Geruchsbelastungen. Die heutige Situation wird aufgewertet.

### **5. Verkehr**

Alle vorhandenen Straßen sind und bleiben öffentliche Verkehrsflächen. Es werden keine Privatstraßen entstehen. Der PKW Verkehr wird durch die zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten für Restaurantgäste nicht erhöht, sondern zeitlich entzerrt. Die anspruchsvolle Küche ist nicht darauf ausgerichtet, größere Gruppen die in Bussen anreisen könnten, zu verpflegen. Da die Anzahl der bewirteten Gäste in der Innen- und Außengastronomie sich nicht wesentlich erhöht, wird der benutzte Parkraum im öffentlichen Bereich durch zusätzliche Restaurantstellplätze reduziert.

Die An- und Abreise von Besuchern wird sich zeitlich nicht mit dem Schulweg von Kindern überschneiden. Die reale Anzahl der PKW je Wohneinheit des gegenüberliegenden Eckgrundstückes liegt vermutlich deutlich über 15 PKW, so dass hier eher Verkehr zum Arbeitsplatz, zur Schule und zum Kindergarten entsteht.

### **6. Kinderspielplatz**

Der Kinderspielplatz wird umgestaltet. Die Anzahl der Spielgeräte wird nicht verändert. Die geschlossene Betonfassade der Kegelbahn wird durch eine mit Fenstern versehene Gebäudefassade zum Spielplatz ersetzt.

### **7. Umwelt**

Eine Prüfung des Vegetations- und Artenschutzes wird zum Bebauungsplanverfahren abgewägt. Die ausreichende Dimensionierung des Abwassersystems ist Aufgabe des Abwasseramtes. Da z. B. an der Straße "Auf dem Asbach" noch mehr als 10 Neubauten auf freien Grundstücken und ca. 15 Wohneinheiten auf dem gegenüberliegenden Eckgrundstück errichtet werden können, müssen diese Reserven vorgehalten werden. Die Erweiterung des Sängersheimes ist daher unproblematisch.

**8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Das Verfahren wurde vom Planungsamt gewählt und in der Bürgeranhörung detailliert erläutert.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line at the top, a vertical line on the right, and a horizontal line at the bottom, with a small crossbar connecting the two vertical lines.

Christoph Merten