

STADT HENNEF (SIEG)

Flächennutzungsplan – 48. Änderung - Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße/Lise- Meitner-Straße

Teilbereich B

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Rechtsplan

Stand: 16.09.2015

*Ergänzungen / Änderungen des Entwurfes der Begründung gem. § 3 (2) nach der Offenlage
sind kursiv gedruckt.*

Änderungen zum Beitrittsbeschluss sind grau unterlegt.

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn

Tel.: 0228 – 925987 0
Fax 0228 – 925987 029
info@sgp-architekten.de
www.sgp-architekten.com

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil B) wird notwendig durch den Bebauungsplan Nr. 01.52 Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße (Teil B). Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (für den Teil B) stattgegeben und den Aufstellungsbeschluss für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die städtebauliche Rahmenplanung-Fortschreibung Hennef – Östlicher Stadtrand (Stand: Januar 2003) zugrunde.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

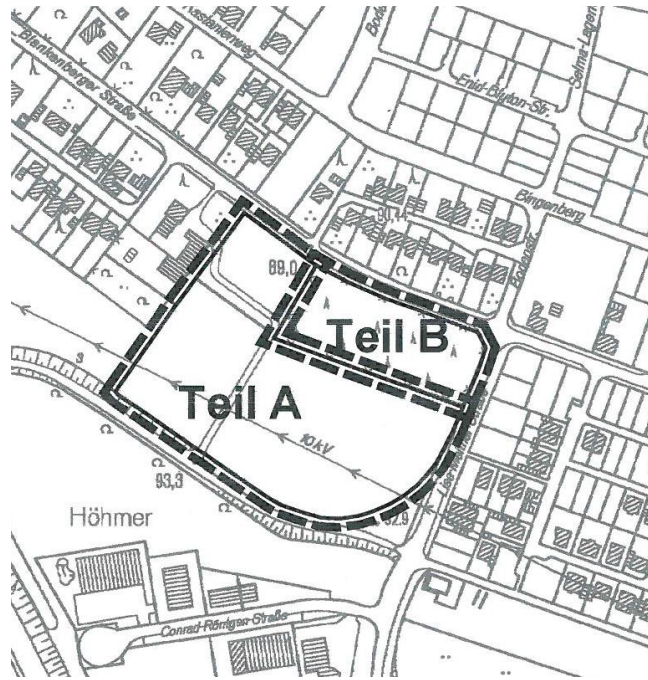
Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Hierdurch wird zur Unterstützung der Energiewende ein Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen, die neben dem Klimaschutz auch auf eine Stärkung der Innenentwicklung und eine Änderung der Baunutzungsverordnung zielt. Mit dem vorgezogenen Gesetz soll insbesondere die Windkraft ertüchtigt werden. Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Vielzahl von Regelungen, die den Klimaschutz stärken und die Energiewende voranbringen sollen. Bauleitpläne sollen danach künftig u.a. auch dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Klimaschutz und –anpassung erhalten dadurch eine selbstständige Bedeutung. Sie stehen gleichberechtigt neben dem Umweltschutz und sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit der gleichen Wertigkeit in Bezug auf die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und der Begründung zum jeweiligen Bauleitplanverfahren zu behandeln.

Im vorliegenden Verfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Regelungen dieses Gesetzes berücksichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Brachfläche, die bislang im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 01.52 Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße. Ein konkretes städtebauliches Konzept für den Teilbereich A liegt zurzeit noch nicht vor, so dass das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich A zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet wird. Die Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich A wird dann im Parallelverfahren durchgeführt.



Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Teilbereich A: Gemarkung Striefen, Flur 1, Flurstücke Nr. 562, 563, 81 und 566 tw.

Teilbereich B: Gemarkung Striefen, Flur 1, Flurstück Nr. 30

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

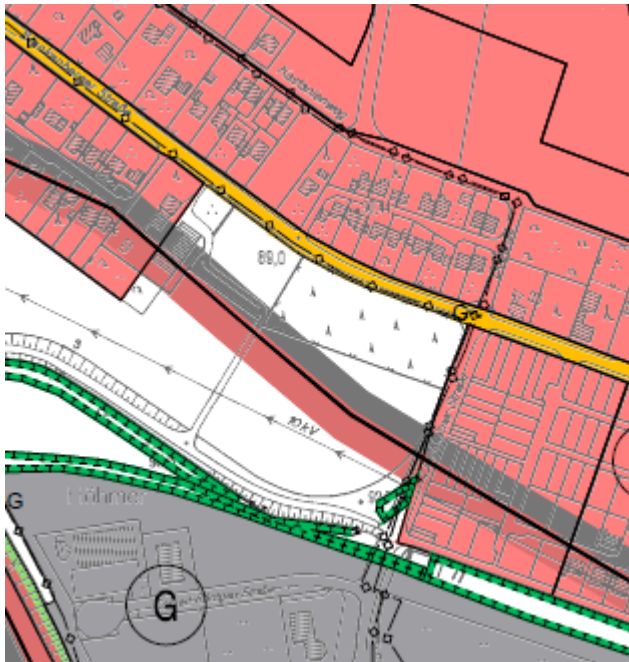
Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet im nördlichen Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im südlichen Teil als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im beschlossenen Vorentwurf zur FNP-Neuaufstellung ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Eine Einzeländerung ist hier erforderlich, da die gesamte FNP-Neuaufstellung noch Zeit in Anspruch nehmen wird.



derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Die Neuausweisung der Wohnbauflächen berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

2.5 Rahmenplanung

Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn kommt unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungen 1995 zum Ergebnis, dass das Gebiet Hennef Ost dann als strukturell bedeutsam für die Wohnungsmarktregion Bonn / Rhein-Sieg einzustufen ist, wenn die Gewerbe- und Sonderbauflächen bei Hossenberg entwickelt werden und / oder am Südrand von Weldergoven ein neuer S-Bahn-Haltepunkt eingerichtet werden kann.

Die Stadt Hennef hat deshalb eine städtebauliche Rahmenplanung für den Gesamttraum Hennef -Östlicher Stadtrand erarbeiten lassen. Der Rahmenplan wurde mit Abschlussbericht Stand Juni 2001 vorgelegt und sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit ca. 750 Wohneinheiten im Bereich südlich und nördlich der Bahntrasse und einen neuen S-Bahn-Haltepunkt vor. Anschließend wurde die Rahmenplanung auf den Planungsstand von 2003 fortgeschrieben. Die Ziele der Rahmenplanung wurden inzwischen weitgehend erreicht, Schule, Kita, Bahnhaltepunkt und Wohnungsneubauten wurden realisiert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 01.52 Teil A und Teil B ist Teil des Rahmenplangebietes. Vorgesehen ist laut Rahmenplan eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form von Geschosßbau, Stadt- oder Reihenhäusern sowie als Einzelhäuser mit geringerer baulicher Dichte.

Die in den nördlich und östlich anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplänen realisierte geringere bauliche Dichte führt zu hohen Qualitäten bei größeren Grundstücken und einer individuelleren Bebauung. Durch eine konsequente Südausrichtung der Wohnseiten der meisten Häuser wird auch dem Klimaschutz Rechnung getragen. An die leicht verdichtete Wohnbebauung entlang der Straßen soll eine offene Einzel- oder Doppelhaus-Bebauung anschließen.



Auszug aus dem Rahmenplan
Hennef - Östlicher Stadtrand mit
Kennzeichnung des Plangebietes

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst den östlich an die bestehende Wohnbebauung an der Blankenberger Straße gelegenen Bereich. Ein Teil der Fläche wird durch einen größeren Baumbestand, Gebüsch und Feldgehölze bestimmt. Die übrige Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.7 Städtebauliche Situation

Durch die städtebauliche Entwicklung im Bereich Im Siegbogen stehen nun im Nahbereich des Plangebietes der S-Bahn-Haltepunkt, die Schule und KiTa, attraktive Arbeitsplätze sowie vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche zur Verfügung. (siehe Rahmenplan Hennef – östlicher Stadtrand)

Bezogen auf das anstehende Plangebiet zeigt der Rahmenplan eine geringfügig verdichtete Straßenrandbebauung entlang der Lise-Meitner-Straße und der Blankenberger Straße mit dahinter liegender geringer verdichteter Bebauung.

Bestehende Situation

Die im Rahmen der Baumaßnahmen Im Siegbogen inzwischen fertig gestellten Neubauten zeigen die Umsetzung der Planungen. Ein größerer Teilbereich ist derzeit noch unbeplant und unbebaut im zentralen südlichen Bereich an der Lise-Meitner-Straße / Blankenberger Straße. Insbesondere fehlen in diesem wichtigen südlichen Eingangsbereich in das Gebiet „Im Siegbogen“ die baulichen Raumkanten im Einmündungsbereich der Lise Meitner-Straße in die Blankenberger Straße. Um diese bauliche Lücke zu schließen wird die vorliegende Planung durchgeführt.

Der nebenstehende Planausschnitt zeigt die derzeitige bauliche Situation im Umfeld des Plangebietes.



Nördlich und westlich schließen hauptsächlich Bestandsbauten entlang der Blankenberger Straße an. Die Bebauung des Plangebietes stellt eine Arrondierung dar, bei der die Lücke zwischen der Bebauung an der Blankenberger Straße und dem Neubaugebiet Siegbogen geschlossen wird. Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen hochwertige Bauflächen entwickelt werden, die sich entsprechend der beschlossenen Rahmenplanung in die vorgesehene Siedlungsentwicklung einfügen und mit den geplanten Wohnbauflächen die Wohnsiedlungsstrukturen am östlichen Stadtrand von Hennef komplettieren.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Lise-Meitner-Straße und die Blankenberger Straße erschlossen. Mit der Lage an der Blankenberger ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist durch die direkte Lage an der L333n (Europaallee) gegeben.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am S-Bahn-Haltepunkt vorhanden. Um die Fußwegeverbindung in den nördlichen Teil des Rahmenplangebietes, insbesondere zur Gemeinschaftsgrundschule und zum S-Bahnhaltepunkt sicherzustellen, ist neben den Fußwegen entlang der Bodenstraße eine Fußwegeverbindung entlang der Verlängerung Lise-Meitner-Straße geplant. Darüber hinaus sind in den das Plangebiet im Westen begrenzenden Grünflächen Fuß-Radwege geplant, die das Plangebiet mit den im Rahmenplangebiet Hennef - Im Siegbogen vorgesehenen Alltags- und Freizeitwegen vernetzt.

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Neuausweisung der Wohnbauflächen unberührt. Es sind keine neuen Straßen vorgesehen oder erforderlich. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Blankenberger Straße, die allerdings in ihrem Querschnitt (insbesondere die Anlegung von Gehwegen) neu gestaltet werden muss.

3.1.2 Innere Erschließung

Die Wohnbauflächen werden über die Blankenberger Straße und die Lise-Meitner-Straße erschlossen. Für die Fahrerschließung des Teilbereichs B werden nach aktuellem Planungsstand des Bebauungsplanes zwei Tiefgaragen von der Blankenberger Straße aus erschlossen. Eine zentrale Wegeachse in Nord-Süd-Ausrichtung für Fußgänger und Radfahrer, die auch Rettungsfahrzeugen dient, bindet ebenfalls im Norden an die Blankenberger Straße an und dient der inneren Erschließung.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Konzept für den Teilbereich B zugrunde. Der städtebauliche Entwurf, basiert auf der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes der Stadt Hennef, und geht von gegliederten Geschosswohnungsbauten entlang der Blankenberger Straße sowie kleinen Hausgruppen und Doppelhäuser an der Lise-Meitner-Straße und in zweiter Reihe parallel zur vorderen Bebauung aus. Die Fahrerschließung der Wohnungen erfolgt über Tiefgaragen von der Blankenberger Straße aus.



Alle Häuser werden in der Kubatur der umgebenden Einfamilienhäuser als 2-geschossige Gebäude mit Dachaufbau, hier Staffelgeschoss, geplant. Auf diese Weise werden insgesamt ca. 43 WE neu errichtet.

Ein zentraler Weg, der auch breit genug für eine spätere Erschließung der südlich gelegenen Flächen ist, führt zu einem kleinen Spielplatz auf einer privaten Grünfläche.

Für den Teilbereich A wird derzeit ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches Grundlage für den noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.52 A Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße bilden soll.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll aus dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO übernommen werden.

Die Neubebauung ist gemäß dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan als Wohnbebauung (Stadtvillen mit Geschosswohnungen sowie Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung) geplant. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Durch die Ausweisung bleibt das Plangebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Um dieses Planungsziel sicher zu stellen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten.

Im Flächennutzungsplan werden daher im Rahmen der vorliegenden Änderung Wohnbauflächen dargestellt.

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Derzeit liegen gemäß der Standorteignungsbewertung keine Hinweise auf Altlasten für das Plangebiet vor.

3.3.2 Grundwasserschutz

Gemäß Standorteignungsbewertung befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutzgebiete.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bedingt geeignet. Die Grundwasserstufe ist 0, was bedeutet, dass die Böden grundwasserfrei sind.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In der Planzeichnung sind die Grenzen des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) und der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus dem Regionalplan nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet vorhandene Leitungen gemäß den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind übernommen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Eine Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an die angrenzenden Netze möglich. Dazu erfolgen gesonderte Fachplanungen, deren Ergebnisse in die Gesamtplanung der Erschließung einfließen.

3.6 Immissionen

Im Plangebiet ist mit Immissionen durch Fluglärm von 35-40 dB(A) zu rechnen. Weitere Immissionen können durch die südwestlich verlaufende Autobahn A560 und die südlich gelegene Landesstraße L333 und die südlich der L333 liegenden Gewerbeflächen auf das Plangebiet einwirken.

Für den Teilbereich B wurde ein Schallgutachten erstellt. Immissionen werden hier durch die unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen (Blankenberger Straße und Lise-Meitner-Straße) verursacht. Die geplanten Baufenster liegen in den Lärmpegelbereichen II bis IV. Zur planungsrechtlichen Umsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan müssen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche III und IV flächenmäßig festgesetzt werden.

Für den Teilbereich A ist im noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren ebenfalls ein Schallgutachten zu erstellen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.10.2014 liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.02.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist. Bedingt durch die stark wechselnde Durchlässigkeit innerhalb der Deckschichten sowie die häufig wasserstauende Wirkung der Verwitterungsoberfläche des devonischen Grundgebirges kann es jedoch jahreszeitlich zur Bildung von oberflächennahem Schichtenwasser kommen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass für einfach unterkellerte Gebäude -vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall - der Schutz vor Druckwasser empfohlen wird.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Bodendenkmale bekannt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Für den Teilbereich B wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 01.52 B Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße) ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht kommt für den Teilbereich B zu folgendem Ergebnis:

Die untersuchten Schutzgüter und Schutzgutfunktionen, die durch das Planvorhaben betroffen sein werden, weisen mit Ausnahme der Bodenfunktion keine ausgeprägte Bedeutung bzw. Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben auf. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf diese Schutzgüter sind daher nicht erkennbar.

Durch (Teil-) Versiegelung und Überbauung gehen natürliche Böden in ihrer Funktion vollständig verloren (ca. 2.077 m²). Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind als erheblich anzusehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.52 B führt trotz der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung sowie die Versiegelung und Veränderung von Böden können trotz der Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht vermieden werden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (Biotop- und Bodenfunktion) wird das Ökokonto in Anspruch genommen. Maßnahmen des Ökokontos sind sowohl qualitativ als auch in ihrem Umfang geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotop- und Bodenpotenzial auszugleichen.

Die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist vertraglich zwischen der Stadt Hennef und dem Vorhabenträger zu regeln bzw. zu sichern.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 01.52 B kommt es zum Verlust von Biotoptypen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung, der als nicht erheblich, jedoch teilweise als nachhaltig zu beurteilen ist. Mit den im Umweltbericht in Kap. 6.3.1. vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe in das Biotoppotenzial

erreicht. Artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben sich unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht. Die biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Die im Oktober 2014 durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden, wenn Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden (Rodung von Gehölzen und Räumung von Baufeldern außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten – s. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 01.52 B Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße, Pkt. 6.1).

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden so weit erforderlich von den jeweiligen Vorhabenträgern veranlasst und finanziert.

7. Quantitative Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes / Flächenbilanz (Teilbereich B)

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil %
Wohnbauflächen	ca. 5.400	0,54	100
Gesamtfläche	ca. 5.400	0,54	100

Bonn, den 16. September 2015

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA