STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 01.52 A
"Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße"**

Begründung

Vorentwurf gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stand: 25.02.2016

sgp architekten + stadtplaner BDA

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der städtebaulichen Rahmenplanung Hennef – östlicher Stadtrand. Dieser Rahmenplan sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit Wohnen, Arbeiten und einen neuen S-Bahn-Haltepunkt vor. Zur Realisierung der rahmenplanerischen Vorgaben wurden einzelne Bebauungspläne über Teilbereiche aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil dieser Entwicklungsbereiche, die inzwischen bauleitplanerisch konkretisiert und bereits bebaut wurden.

Durch diese städtebauliche Entwicklung stehen nun im Nahbereich des Plangebietes der S-Bahn-Haltepunkt, die Schule und KiTa, attraktive Arbeitsplätze sowie vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche zur Verfügung.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.52 A – Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße umfasst Privatgrundstücke, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Daneben ist seitens des Investors beabsichtigt, eine Teilfläche einer städtischen Parzelle im Einmündungsbereich zur Straße „Meiersheide“ zu erwerben. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Striefen, Flur 1, Flurstücke Nr. 562, 563, 623 und 347 (teilw.). Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.52 A begrenzt vom Bebauungsplan Nr. 01.52 B und Nr. 01.49 Bodenstraße/Blankenberger Straße, östlich von den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 01.52 B und Nr. 01.44 Am Schmittentpfädchen, im Westen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 – Blankenberger Straße und im Süden vom Bebauungsplan Nr. 01.40 – Gewerbegebiet Hossenberg.

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. Das Plangebiet ist als "Freiraum", die Bereiche der Sieg und des Dondorfer Sees sind als "Gebiete für den Schutz der Natur" dargestellt.

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. Eine parzellenscharfe Darstellung der einzelnen Ausweisungen ist nicht möglich.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.52 A als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, so dass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert wird (48. Änderung des Flächennutzungsplanes – Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße Teil A).

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Bebauung

3.1.1. Städtebauliche Idee

Ausgehend von den Überlegungen zum städtebaulichen Konzept Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße der Stadt Hennef wurde für den Teilbereich A ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der im Folgenden näher erläutert wird.

In dem Entwurf wird das Grundstück durch eine eingehängte Straßenschleife so erschlossen, dass jeweils eine straßenbegleitende Bebauung aus Einfamilienhäusern besteht. Die jeweils im Norden der Erschließung liegenden Grundstücke werden als Doppelhäuser bzw. großzügige freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Baukörper in den südlichen Gebieten bestehen aus Einfamilienhäusern, vorrangig als Doppelhäuser, aber auch als freistehende Einfamilienhäuser. Es wird eine Haupteerschließungsschleife von der Lise-Meitner-Straße zur Blankenberger Straße sowie ein breiter Grünstreifen von der Blankenberger Straße in Richtung Süden zur Straße „Meiersheide“ vorgesehen. Wesentlich ist, dass die südlich an das Baugebiet anschließenden Verkehrsflächen „Meiersheide“ nicht der Erschließung des Baugebietes dienen. Vorgesehen ist hier deshalb ein geschlossener Grünstreifen als öffentliche Randbegrünung, die nur durch Fuß- und Radwegeverbindungen durchbrochen werden darf.

Es werden insgesamt 49 Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus geplant. Doppelererschließungen entstehen nur an den Eckgrundstücken. Aus Sicht der Ver- und Entsorgung entstehen keine Probleme, da alle Grundstücke direkt an den Straßen liegen und von hier aus erschlossen werden. Insgesamt kann so ein Baugebiet entstehen, das problemlos im Sinne der Komplettierung des Baugebietes Hennef im Siegbogen entwickelt werden kann und den Zielen der Rahmenplanung entspricht.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden im Bauwuch neben den Häusern untergebracht. Dadurch werden keine zusätzlichen öffentlichen Flächen erforderlich.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht und Artenschutz

Für den Bebauungsplan wird im Rahmen des Verfahrens ein Umweltbericht erarbeitet und mit seinen Ergebnissen in das Planverfahren integriert.

Die bereits durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden, wenn Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden (Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung (Oktober bis Februar)).

5. Bodenordnung

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

4. Finanzierung

Für den Teilbereich A ist das Interesse an einer kurzfristigen Entwicklung seitens eines Vorhabenträgers vorhanden, so dass hier ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes gestellt wurde. In dem entsprechenden Antrag wurde die Kostenübernahmebereitschaft erklärt. Mittels Kostenübernahmeerklärung werden die notwendigen Planungen und Gutachten beauftragt. Der Stadt Hennef entstehen somit keine Kosten.

Bonn, den 25.02.2016

gez. Dr. D. Naumann
sgp architekten + stadtplaner BDA