

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil A wird notwendig durch den Bebauungsplan Nr. 01.52 A Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (für den Teil A) stattgegeben.

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.

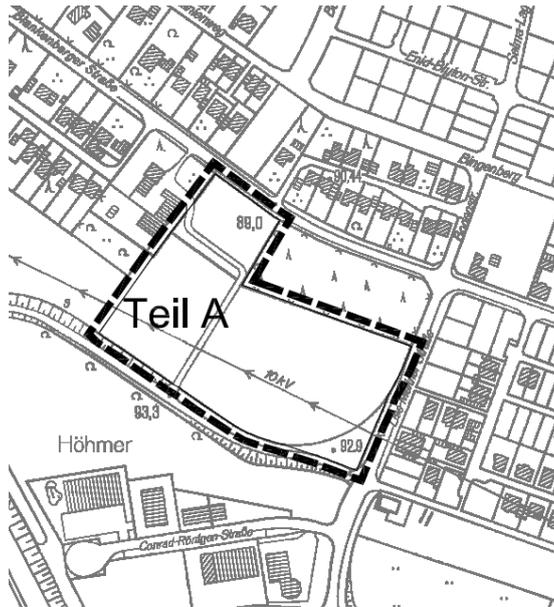
Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Hierdurch wird zur Unterstützung der Energiewende ein Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen, die neben dem Klimaschutz auch auf eine Stärkung der Innenentwicklung 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 Teil A 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 A Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße. Ein konkretes städtebauliches Konzept für den Teilbereich B sowie der Bebauungsplan Nr. 01.52 B wurde bereits erarbeitet und in separaten Verfahren erstellt.



Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Teil A: Gemarkung Striefen, Flur 1, Flurstücke Nr. 562, 563, 623 und 347 tw.

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.

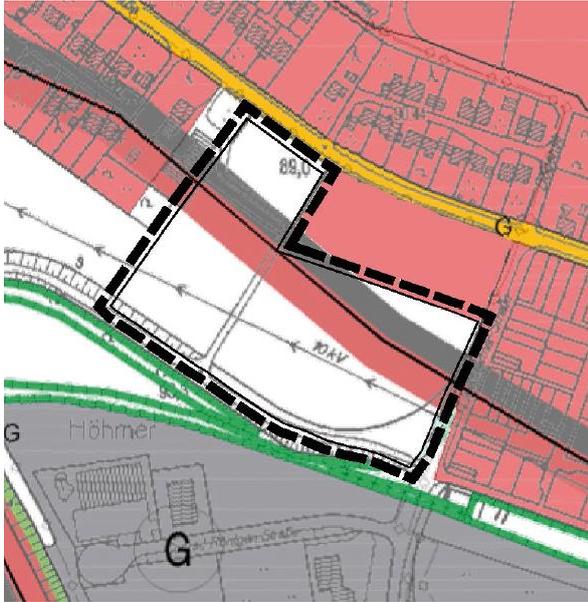
Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

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 Änderung des Bebauungsplanes ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung (Stand Februar 2016) 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.

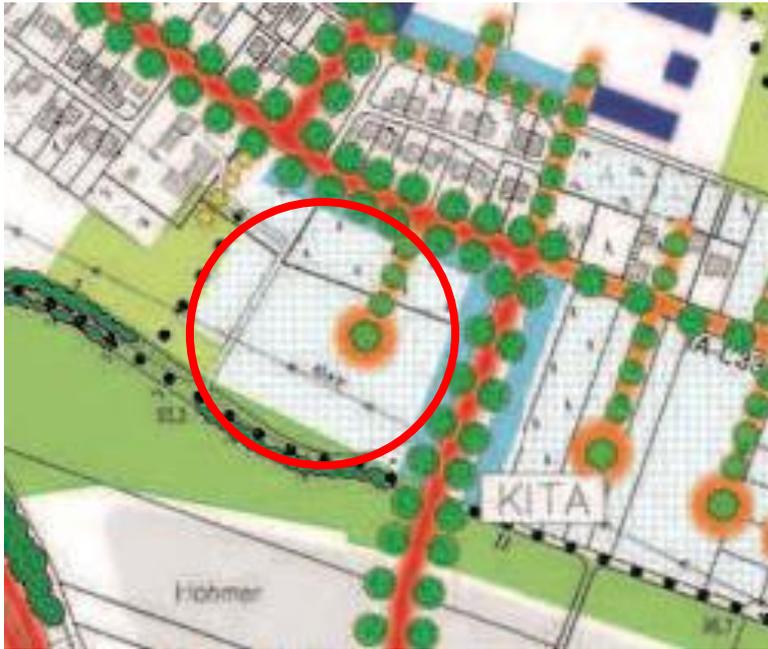
2.5 Rahmenplanung

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 erreicht, Grundschule, Kita, Bahnhof 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 Geschoßbau, 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 südöstlich an die bestehende Wohnbebauung an der Blankenberger Straße gelegenen Bereich. Die 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 um die 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 Straße 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.

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Neuausweisung der Wohnbauflächen unberührt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Lise-Meitner-Straße und 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 A wird nach aktuellem Planungsstand des Bebauungsplanes das Grundstück durch eine eingehängte Straßenschleife so erschlossen, dass jeweils eine straßenbegleitende Bebauung aus Einfamilienhäusern entstehen kann. Eine zentrale Wegeachse in Nord-Süd-Ausrichtung für Fußgänger, Radfahrer, und Rettungsfahrzeuge bindet ebenfalls im Norden an die Blankenberger Straße an und dient der inneren Erschließung. Sie knüpft von Süden an die Wegeachse im Teilbereich B an.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Konzept für den Teilbereich A zugrunde. Der städtebauliche Entwurf basiert auf der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes der Stadt Hennef, und geht von kleinen Hausgruppen mit Einzel- und Doppelhäusern aus, welche durch eine eingehängte Straßenschleife erschlossen werden. An der Blankenberger Straße ist die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Alle Häuser werden in der Kubatur der umgebenden Einfamilienhäuser als 2-geschossige Gebäude mit Dachaufbau, auch Staffelgeschoss, geplant. Auf diese Weise werden insgesamt ca. 49 WE als Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus neu errichtet.



Ein zentraler Weg führt über einen kleinen Spielplatz im Teil B auf einer privaten Grünfläche weiter in das Teilgebiet A hinein und verbindet so die zwei Baugebiete.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Neubebauung ist gemäß dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan als Wohnbebauung (mit Doppelhaus-, Reihen- und Einzelhausbebauung sowie mit einem Mehrfamilienhaus) geplant.

Im Flächennutzungsplan werden deshalb die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Ab. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Danach sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus dieser Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

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.

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.3.2 Grundwasserschutz

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

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

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.6 Immissionen

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

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. Aus dem geohydrologischen Gutachten geht hervor, dass ein geschlossener Kluftwasserspiegel erst ca. 5,0m bis 10,0m innerhalb des devonischen Sockels zu erwarten ist. Nahe dem Steilufer der Sieg dürfte sich

der Abstand zur Geländeoberfläche weiter erhöhen. 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 (Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung Teil A wird ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

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)).

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden soweit erforderlich vom Vorhabenträger veranlasst und finanziert.

7. Quantitative Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil %
Wohnbauflächen	ca. 18.800	1,9	100
Gesamtfläche	ca. 18.800	1,9	100

Bonn, den 25.02.2016

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