

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 12.19
- Hennef (Sieg) – Uckerath
„Lichstraße“**

Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption

Stand: 14.03.2019

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für den Planbereich liegt seitens eines Investors ein Nutzungs- und Erschließungskonzept vor, wie das bislang teilweise bebaute Flurstück Nr. 66 nördlich der Lichstraße zweckmäßig erschlossen und einer verdichteten wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Zur Realisierung des Vorhabens soll der an der Lichstraße vorhandene Gebäudekomplex abgerissen werden, um Platz für eine neue bauliche Nutzung zu schaffen, die darauf ausgelegt ist, an diesem zum Wohnen attraktiven Standort in Hennef-Uckerath möglichst effektiv neuen Wohnraum zu schaffen.

Dazu soll entlang der Lichstraße eine Reihenhaus-Bebauung entstehen, die nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude die Lücke wieder schließt, im Gegensatz zu einer möglichen Einzel- oder Doppelhausbebauung jedoch gleichzeitig 6 separate Grundstücke bietet. Die Reihenhäuser sollen die durch den Abriss der Bestandsgebäude an der Lichstraße entstehende Lücke schließen und sich dabei in das Straßenbild einfügen.

Um die für eine neue Bebauung verfügbaren Flächen effektiv zu nutzen, ist auch eine neue Erschließung der rückwärtigen Flächen erforderlich. Wie im Bestand ist dazu eine Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, bei der das vorhandene Wegekreuz erhalten bleibt. Über diese Zufahrt werden eine weitere Reihenhauszeile sowie 5 Einzelhäuser und ein Mehrfamilienhaus erschlossen. Die Zufahrt ist als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die mit einer entsprechenden Wendeanlage auch eine Zufahrt für Abfallsammelfahrzeuge ermöglicht. An der Straße sind zudem öffentliche Stellplätze für Besucher der neuen Baugrundstücke vorgesehen. Grundsätzlich sollen jedoch die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken entstehen.

Wie die neue Bebauung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der Grenzen der verfügbaren Flächen und der Topografie möglich sein kann, zeigt das nachfolgende Nutzungs- und Erschließungskonzept.



Gesamtgrundstück	7.005 m ²
Grundstück LSG (Ausgleichsfläche)	1.870 m ²
Flächen Baugrundstücke privat	
Baugrundstücke Häuser	4.250 m ²
Weg Reihenhäuser	51 m ²
Weg Mehrfamilienhaus	40 m ²
Grünstreifen	117 m ²
Summe Baugrundstücke privat	4.458 m²
Öffentliche Flächen	
Planstraße	620 m ²
Parkplätze	57 m ²
Summe öffentliche Flächen	677 m²
Baugrundstück gesamt:	5.135 m ²

Gesamtanlageplan
 M 1 : 500

06.03.2019
 Wohnbebauung | Lichstraße 38, Hennef

Lageplan



Visualisierung der neuen Bebauung



Visualisierung der Reihenhausbebauung an der Lichstraße (Straßenansicht)



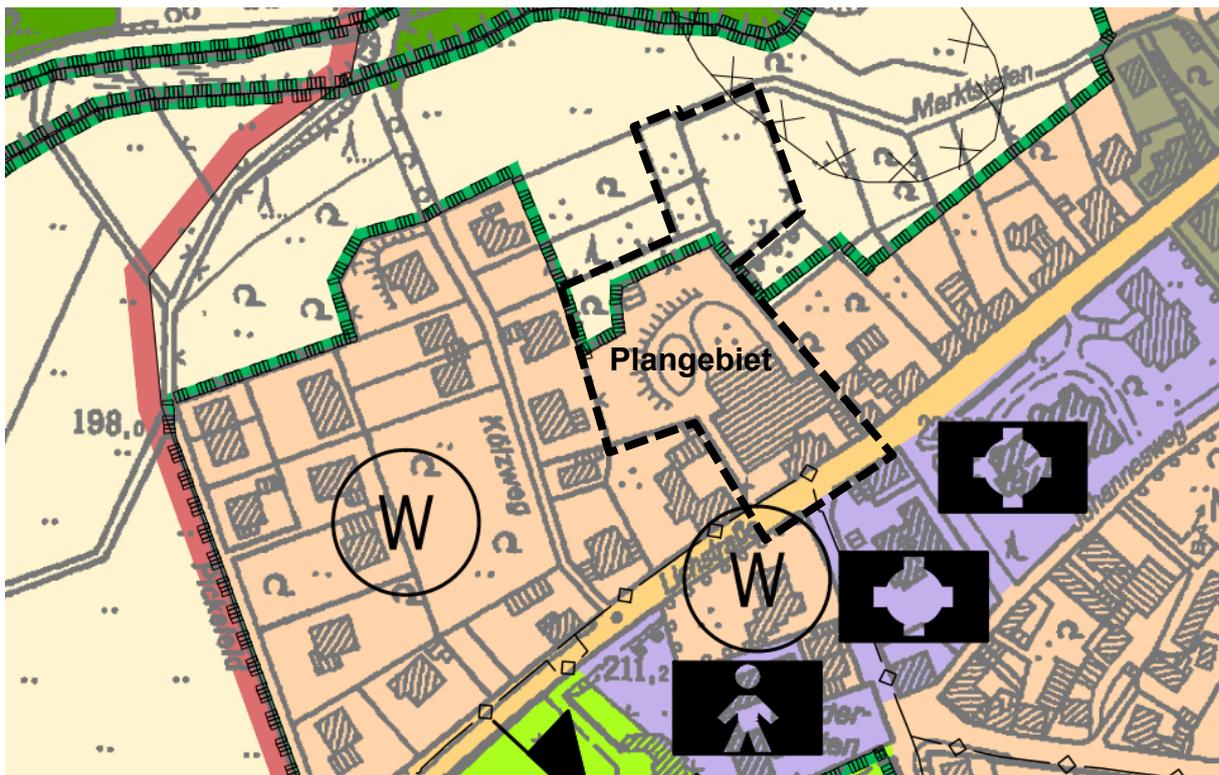
Visualisierung der Reihenhausbebauung in zweiter Reihe



Visualisierung der Einzelhausbebauung

Da die geplanten Bauflächen nicht alle unmittelbar an der Lichstraße liegen und zur vorgesehenen baulichen Nutzung neue Erschließungsanlagen erforderlich sind, ist als planungsrechtliche Voraussetzung für eine künftige Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich das nordwestliche der fünf geplanten Einzelhäuser ragt über die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes hinaus und ins Landschaftsschutzgebiet hinein.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Derzeitige Nutzung



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Wie das Luftbild zeigt, ist das für die neue Bebauung vorgesehene Flurstück Nr. 66 derzeit im südlichen Teil bebaut. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich ein Nebengebäude, befestigte Fahrwege sowie Rasen-/ Grünflächen. Der Grundstücksbereich an die Lichstraße ist massiv bebaut und darüber hinaus durch Zugänge und Zufahrten fast vollständig versiegelt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Natura 2000 Gebiete sowie -mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes LSG-5209-0006 und des Naturparks Bergisches Land NTP 002- keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.



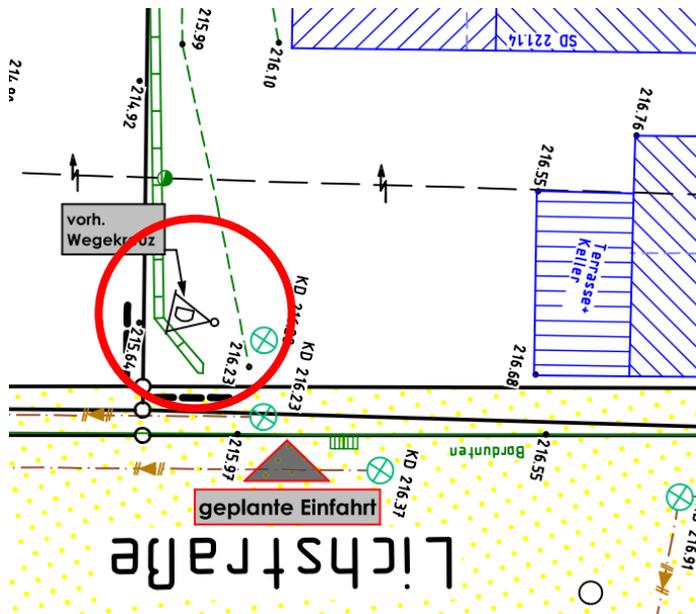
Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0006

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes muss der Schutzstatus der überplanten LSG-Fläche teilweise aufgehoben werden. Wie die Abbildung oben zeigt, liegt ein Teil der Fläche im Landschaftsschutzgebiet. In dem nordöstlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 9 Stadt Hennef Uckerather Hochfläche treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Tretens des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Umfang und Lage der beabsichtigten Änderung der LSG-Abgrenzung wird im Bebauungsplanverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Uckerath. Wie die Luftbildaufnahmen zeigen, ist das Umfeld weitgehend dörflich geprägt. Nördlich der Lichstraße befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Südlich besteht eine eher gemischte Nutzung mit teils deutlich größeren Gebäuden.

Im Plangebiet befindet sich an der Lichstraße 38 direkt an der Einmündung der Planstraße ein als Denkmal (A165) festgesetztes Wegekreuz.



Lage und Foto des Wegekreuzes



Erhaltung des Wegekreuzes neben der geplanten Zufahrt

Städtebauliches Konzept

Verkehrerschließung



Nutzungs- und Erschließungskonzept

Wie das Nutzungs- und Erschließungskonzept zeigt, wird die Reihenhauszeile an der Lichstraße direkt von dieser Straße aus erschlossen. Je Reihenhaus sind zwei hintereinanderliegende Stellplätze geplant, die von der Lichstraße aus angefahren werden und in das Erdgeschoss integriert sind.

Für die rückwärtige Bebauung ist eine öffentliche Zufahrtsstraße vorgesehen, die entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 66 nach Norden führt und dabei das vorhandene Wegekreuz berücksichtigt, das an dieser Stelle erhalten bleiben soll. Diese Erschließung verfügt über einen Wendeanlage, die u.a. das Befahren für Abfallsammelfahrzeuge ermöglicht. An der Zufahrtsstraße sind zudem öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Die rückwärtige Reihenhauszeile wird auf der Eingangs/Südseite durch einen öffentlichen Fußweg erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge liegen auf der Nordseite und sind ins Kellergeschoss integriert bzw. teilweise im Sinne einer Tiefgarage mit darüber liegenden Gartenflächen begrünt. Je einzelnes Reihenhausgrundstück sind zwei nebeneinander liegende Stellplätze vorgesehen, die über eine öffentliche Straße als Stichweg erschlossen sind.

Der Stichweg ist zugleich Teil der Wendeanlage und erschließt auch das im nordöstlichen Teil des Flurstücks Nr. 66 geplante Mehrfamilienhaus, das über drei Garagen mit davorliegenden Stellplätzen verfügen soll. Bei den 5 Einzelhäusern, die ebenfalls über die öffentliche Straße erschlossen werden, sind ebenfalls jeweils zwei Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Zum Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen wird es einen Vertrag zwischen der Stadt Hennef und dem Investor geben, in dem alle Belange bezüglich Planung und Realisierung geregelt werden.

Bebauung

Wie das Nutzungs- und Erschließungskonzept sowie die Visualisierungen zeigen, sollen auf dem Flurstück Nr. 66 verschiedene Gebäudetypen entstehen, die mit Pult- und Flachdächern eine andere Architektur aufweisen, als die im Umfeld vorhandene Bebauung, die überwiegend von Satteldächern geprägt ist. Ein zunächst vorliegendes Bebauungskonzept mit ausschließlich Flachdächern wurde vom zuständigen Ausschuss als städtebaulich nicht angemessen bewertet und daher entsprechend überarbeitet.

Als Gebäudetypen sind Reihen- und Einzelhäuser vorgesehen, die eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen ermöglichen. Zur effektiven Nutzung gehört auch, dass die Gebäude über zwei Geschosse verfügen und damit Wohnraum auf zwei Ebenen ermöglichen. Das entspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Auch der Grad der Verdichtung wird diesem Gebot gerecht. Auf einer Fläche von etwa 0,5 ha sind 17 separate Baugrundstücke mit 19 Wohnungen geplant. Bei einer Einzelhausbebauung mit etwa 500 qm Grundstücksgröße würden nur etwa 10 Baugrundstücke entstehen. Insbesondere die Reihenhäuser ermöglichen eine effektive Grundstücksnutzung.

Sonstige Planungsbelange

Ver- und Entsorgung

Die Verlegung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße.

Immissionen

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Roll-ladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt noch nicht vor. Diese wird im weiteren Verfahren erstellt. Auf Grund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der weitgehend innerörtlichen Lage des Plangebietes ist nicht erwarten, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung entgegenstehen.

Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Die voraussichtlichen Festsetzungen sollen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen. Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Bewertung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie aller sonstigen Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil des Plangebietes bereits baulich genutzt wird und die Flächen an der Lichstraße fast vollständig versiegelt sind. Die neuen Eingriffe beschränken sich somit im Wesentlichen auf den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 66. Die im Plangebiet enthaltenen Flurstücke Nr. 12, 122 und 125 sollen nicht baulich genutzt werden, sondern für Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz zur Verfügung stehen.