



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2019/1756

**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

**Datum:** 17.01.2019

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	19.03.2019	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 15.2 Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus, Feuerwehr

1. Aufstellungsbeschluss
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

1. Gemäß § 2 Abs. 1 *i.V.m.* § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. 15.2 Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg „Kultur- und Heimathaus + Feuerwehr“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Blankenberg Flur 007, die Flurstücke Nr. 9-12, 14, 21, 46-49, 54-60, 67, 192, 193, 161, 167 und 1054-1061 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
3. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.

## **Begründung**

### **Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef vom 15.03.2017 wurde der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Stadt Blankenberg zugestimmt. Weiter wurde beschlossen, dass auf seiner Grundlage die verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet eingeleitet werden soll.

### **Flächennutzungsplan**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef wurde im Jahr 2018 rechtswirksam. Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (2. Änderung).

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 15.2 Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg „Kultur- und Heimathaus + Feuerwehr“ umfasst einen Teilabschnitt des InHK Stadt Blankenberg südlich der Neustadt, der Eitorfer Straße und Schuerengarten und umfasst im Osten den Straßenabschnitt Auf dem Berg sowie westlich den Spiel- und Bolzplatz und die Flächen südlich des Wirtschaftsweges Auf dem Berg.

### **Städtebauliches Konzept**

Zentraler Kristallisationspunkt des InHK Stadt Blankenbergs ist die bauliche Entwicklung des Bereichs südlich der Neustadt und unmittelbar südlich der historischen Wehranlage des Hohlwegs „Scheurengarten“. In zwei Bauabschnitten werden hier ein neues Feuerwehrgerätehaus und ein Gemeinschaftshaus und Besucherzentrum, das „Kultur- und Heimathaus“ für Stadt Blankenberg realisiert. Gemäß Brandschutzbedarfsplan der Stadt Hennef ist eine Qualifizierung des Standortes Stadt Blankenberg notwendig. Hierzu erfolgt ein Ersatzneubau für das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Verbindung mit einer verbesserten Erschließung für die Alarmkräfte und Alarmausfahrt. Nach dem Umzug der Feuerwehr soll anstelle des heutigen Bestandsgebäudes das neue Kultur- und Heimathaus mit dem Besucherzentrum für Stadt und Burg Blankenberg realisiert werden.

Dabei werden Synergien, die sich durch die Verknüpfung und Nachbarschaft dieser beiden Bauvorhaben ergeben (Schulungsräume, Stellplätze etc.), genutzt. Die Dorfgemeinschaft erhält mit dem Kultur- und Heimathaus einen multifunktional nutzbaren Saal und Veranstaltungsort, der auch den Außenraum miteinbezieht.

Gleichzeitig bildet das Kultur- und Heimathaus den Schlüssel für die angestrebte neue Besucherführung, die die Stadtmauer über eine neue Fußgängerbrücke anbindet, als Kultur- und Naturdenkmal ins Zentrum stellt und die Neustadt (heutige Ortslage) gegenüber heute entlastet. Zugleich bildet das Kultur- und Heimathaus mit seinem Laden für regionale Produkte, seinem Café und einem Ausstellungsraum einen Knoten und Anlaufpunkt im regionalen Rad- und Fußwanderwegenetz für Touristen wie auch für Schulfahrten und Regionalpartner. Im Kultur- und Heimathaus sollen sich Ansprüche der Dorfgemeinschaft, der Heimatpflege und des Tourismus zukunftsweisend verbinden.

Der interdisziplinäre Planungswettbewerb für die bauliche Entwicklung des Bereichs „Ober dem

Ufer“ bildet einen ersten Schritt der Konkretisierung der Teilprojekte. Er umfasst den Neubau der Feuerwehr Stadt Blankenberg, den Neubau Kultur- und Heimathaus, Stellplätze für beide Bauvorhaben unter Einbezug einer Übungsfläche für die Feuerwehr sowie die freiräumliche und landschaftliche Einbettung. Zentrales Thema für die frei- und landschaftsplanerische Konzeption ist der geplante Lehrgarten und die Besucherführung. Auch der bestehende Spielplatz ist in die freiraumplanerischen Überlegungen mit einzubeziehen. Im Rahmen des Wettbewerbs ist hierzu ein Lösungsansatz für einen städtebaulichen Bearbeitungsbereich von ca. 6,0 ha zu entwickeln. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für die Qualifizierung weiterer Projekte, darunter die geplante Fußgängerbrücke über den Scheurengarten zur Stadtmauer und das Ausstellungskonzept.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Besucher- und Anlieferverkehrs für das Kultur- und Heimathaus erfolgt über die Straße Auf dem Berg. Die Straße wird hierfür ggf. ausgebaut. Auch der heutige Wirtschaftsweg, der die Straße Auf dem Berg mit dem Baugrundstück des Kultur- und Heimathauses verbindet, wird für die Aufnahme von Gegenverkehr und mit einem Bürgersteig ausgebaut. Die Straße „Scheurengarten“ wird zukünftig nur noch als Fußweg genutzt, der KFZ-Verkehr wird ausgeschlossen. Vielmehr ist am Kultur- und Heimathaus in Verbindung mit der Zufahrt zu den Stellplatzanlagen an geeigneter Stelle ein Wendeplatz anzuordnen mit Taxi-Warteplatz und einem Kurzzeitstellplatz für Notarzt und Kiss & Ride Situationen. Im Bereich des Wendeplatzes ist auch die Abfallentsorgung durch die Müllfahrzeuge vorzusehen. Der Abfall- und Wertstoffsammelbereich sollte somit auf kurzem, möglichst steigungsfreiem Weg zum Haltepunkt der Müllfahrzeuge liegen. Weiterhin sicherzustellen sind die Erschließung des benachbarten Wohnhauses und die Pflege der kommunalen Grünanlage des Spielplatzes. Hierfür ist ein einspuriger Wirtschaftsweg mit Anlieferfahrberechtigung ausreichend. Über diesen sollte auch die Anlieferung und die Feuerwehrezufahrt zum Kultur- und Heimathaus erfolgen. Die Erschließung des Betriebsgeländes der Feuerwehr erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt von der Eitorfer Straße her. Am Platz am Katharinenturm verbleiben max. 15 -20 Stellplätze für die Gäste der Hotellerie und Gastronomie im Ortskern, davon zwei als Behindertenstellplätze.

### **Öffentliche / Private Grünflächen**

Die Bauflächendarstellung des KHH, der FW und des Wohnhauses sind im Plangebiet fast vollständig von Grünflächenfestsetzungen umgeben. Diese teilen sich auf in die Grünflächenfestsetzungen des vorhandenen Spielplatzes, der sich deutlich vergrößert und dessen Zweckbestimmung um „Parkanlage“ ergänzt wird.

Südlich des KHHs findet sich neue Grünflächenfestsetzungen ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Hintergrund dieser Grünflächendarstellung ist der geplante Lehrgarten am neuen Kultur- und Heimathaus. Er vergegenwärtigt anhand von historischen Obst- und Fruchtarten und einem Arboretum für Wildobst die Überformung und Entstehung der heutigen Kulturlandschaft und die damit zusammenhängende Wirtschafts- und Sozialgeschichte des ländlichen Raums. Der Lehrgarten bildet damit ein Bindeglied zum Heimatmuseum im Katharinenturm, das die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Stadt Blankenbergs anhand von bäuerlichen und handwerklichen Geräten ausstellt und entsprechende Handwerkstraditionen wiederaufleben lässt.

Der Lehrgarten am Kultur- und Heimathaus ist über die Erlebniswege mit dem nahegelegenen Spielplatz und darüber hinaus mit den naturräumlich und kulturhistorisch wichtigen Landschaftsbereichen (historische Weinberge, artenreiche Wiesen im Ahrenbachtal, Naturdenkmal Stadtmauer, Burggarten, Siegaue, u.a.) vernetzt.

Nördlich der FW wird die Böschungsfäche zur Eitorfer Straße so groß wie möglich als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um die denkmalrechtlichen Belange des Schutzes dieses historischen Hohlweges planungsrechtlich zu sichern.

Die ans Plangebiet grenzende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Berg“ wird durch ihre tiefen und in ihren hinteren Teilen stark eingegrünt Grundstücke weitestgehend vom Plangebiet abgeschirmt. Diese hinteren Teile der Privatgrundstücke, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, sind als private Grünflächen festgesetzt und sollen damit im Bestand planungsrechtlich gesichert werden und auch zukünftig durch den Baumbestand und dem Abstand zur FW als Lärmschutz dienen. Eine zukünftige Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnung und damit ein Heranrücken an die FW ausgeschlossen werden soll.

Um den Parkplatzbedarf Stadt Blankenbergs an hochfrequentierten Tagen zu decken, wird südlich der Baufläche für die FW eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Überlaufparkplatz ausgewiesen.

### **Immissionen**

Gemäß der Schalltechnischen Ersteinschätzung durch das Büro Graner + Partner (02/2019) wird die normale tägliche Nutzung an Werktagen, Sonn- und Feiertagen aus schalltechnischer Sicht für den Betrieb des Kultur- und Heimathauses (KHH) sowie der Feuerwache (Regelbetrieb) unproblematisch sein. Während des Nachtzeitraums sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Anforderungswerte infolge Durchführung von privaten Feiern und lautstarken Sommerkonzerten erforderlich.

### **Umweltbericht**

Mit der Realisierung der Planung kommt es durch die Inanspruchnahme von Lebensräumen sehr geringer bis hoher Bedeutung zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt. Als Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz Stufe I ist festzuhalten, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für einige potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Säugetierarten nicht ausgeschlossen werden kann. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer ASP der Stufe II ist erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Hennef werden deshalb 2019 zusätzliche faunistische Untersuchungen durchgeführt. Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Weiterhin werden für die Schutzgüter Boden und Fläche teilweise erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert, die insbesondere aus der Neuversiegelung bisher nicht bzw. tw. versiegelter Flächen resultiert. Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es wurden in Abstimmung mit der Bezirksregierung, dem Landschaftsverband Rheinland und den verschiedenen Fachdienststellen der Stadt Hennef im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch das Büro Neubig Hubacher (2018) vier Standortvarianten für das KKH und die Feuerwehr untersucht, die

im Hinblick auf ihre z.B. Denkmalverträglichkeit, Auffindbarkeit und Orientierung, verkehrlichen Anforderungen und Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit untersucht wurden.

Der Umweltbericht wird entsprechend dem zunehmenden Konkretisierungsgrad der Planung im weiteren Verfahren, soweit erforderlich, angepasst.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen  | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |   |   |
|  | Sachkosten: 42.000 €                                    |   |   |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten   | Personalkosten: €                                       |   |   |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig  | Höhe des Zuschusses                                     | € | % |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                       | HAR:  | € |   |
| Haushaltsstelle: 5901+4933   | Lfd. Mittel:  | € |   |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag:   | € |   |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich                                   | Betrag:   | € |   |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen  | Betrag  | € |   |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen                                      | Art:  |   |   |
|  | Höhe:   | € |   |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen   |   |   |   |

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |                                  |  |
|---------------------------|----------------------------------|--|
| des Flächennutzungsplanes | <input type="checkbox"/> überein | <input checked="" type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. )            |

### Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 13.03.2019

Klaus Pipke

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB  
Verfasser: Plaungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied  
Stand: 07.03.2019
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Plaungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied  
Stand: 07.03.2019
- Umweltbericht gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof  
Stand: 07.03.2019
- ASP Stufe I gem. §§ 44, 45 BNatSchG  
Verfasser: HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof  
Stand: 07.03.2019
- Schalltechnische Ersteinschätzung, Kultur- und Heimathaus und Feuerwache in Hennef, Stadt Blankenberg  
Verfasser: GRANER + PARTNER, bergisch Gladbach  
Stand: 14.02.2019