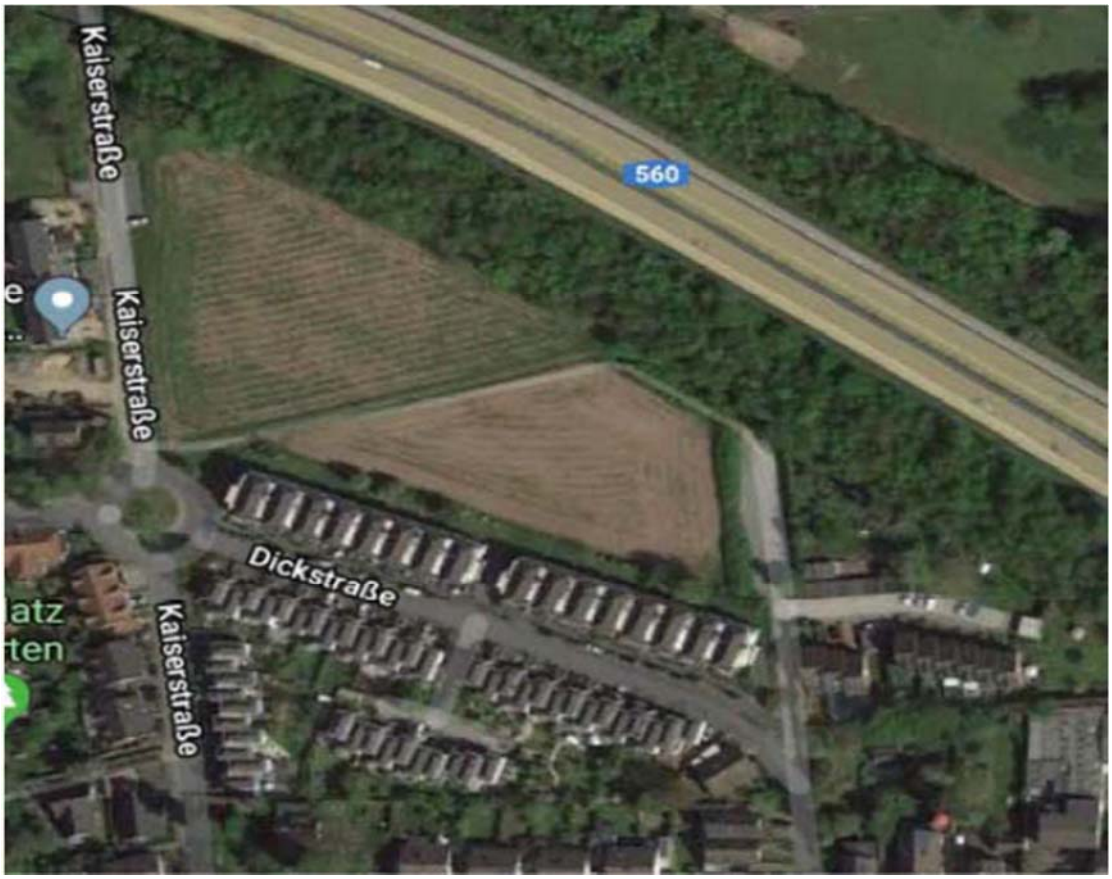
STADT HENNEF (SIEG)

Änderung Bebauungsplan Nr. 01.16 / 1 b
- Hennef (Sieg) – Nord

Erläuterung
zum städtebaulichen Vorentwurf
Kaiserstraße - Dickstraße

Stand:11.02.2020



Stadt Hennef (Sieg)

Heinz Hennes - Architekt und Stadtplaner - Ingerer Straße 2 - 53797 Lohmar

Inhalt

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2. Rahmenbedingungen
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung

2.1 Regionalplan mit Plan

2.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

2.5 Städtebauliche Situation und geplante Bebauung

3. Städtebauliches Konzept
3.1 Verkehrserschließung
3.1.1 Äußere Erschließung
3.1.2 Innere Erschließung

3.2 Bebauung
3.2.1 Städtebauliche Idee mit Skizze
3.2.2 Art der baulichen Nutzung
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.3 Ver- und Entsorgung

3.4 Immissionen
3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen
3.4.2 Fluglärm

3.5 Kampfmittelfreiheit

3.6 Geohydrologische Verhältnisse

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

3.8 Altlasten

3.9 Überschwemmungsgebiet

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

5. Umwelt-Fachbeitrag

6. Bodenordnung

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans

8. Kosten und Finanzierung

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen Antrag vom 28.11.2019 des Investors und (zwischenzeitlich) Grundstückseigentümers zurück.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer Freifläche mit Grasflur in der Wasserschutzzone eine Wohnbebauung zuzulassen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 01.16/1b Hennef – Nord mit den Änderungen 1, 3, 4, 6 und 7 überlagert.

Der Planbereich tangiert im nördlichen Bereich zum stark begrünten Erdwall die Anbauverbotszone und 40,00 m Schutzstreifen der Bundesautobahn A560.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von mehreren Baukörpern für Geschosswohnungsbau mit vorwiegend Tiefgaragen und Stellplätzen in den Freiflächen vor.

Auf Wunsch eines angrenzenden Nachbarn, der an der Kaiserstraße zum Kreisverkehr hin ein Ärztehaus erstellen wird, wurde eine weitere Baufläche für ärztliche Dienstleistungen und Wohnen geplant.

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden, ist eine Nachverdichtung in zentraler Lage eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich, gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und junge Familien.

Im städtebaulichen Konzept soll zudem der geförderte Wohnraum mit bezahlbaren Mieten Berücksichtigung finden.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch Bau GB soll der Bebauungsplan gemäß § 13a für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet werden.

Auf eine förmliche Umweltprüfung soll aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

Der Verzicht auf den umweltschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

Aufgrund der örtlichen Biotopausprägung, Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte soll eine ökologische Potentialabschätzung bzw. eine artenschutzfachliche Einschätzung erstellt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung

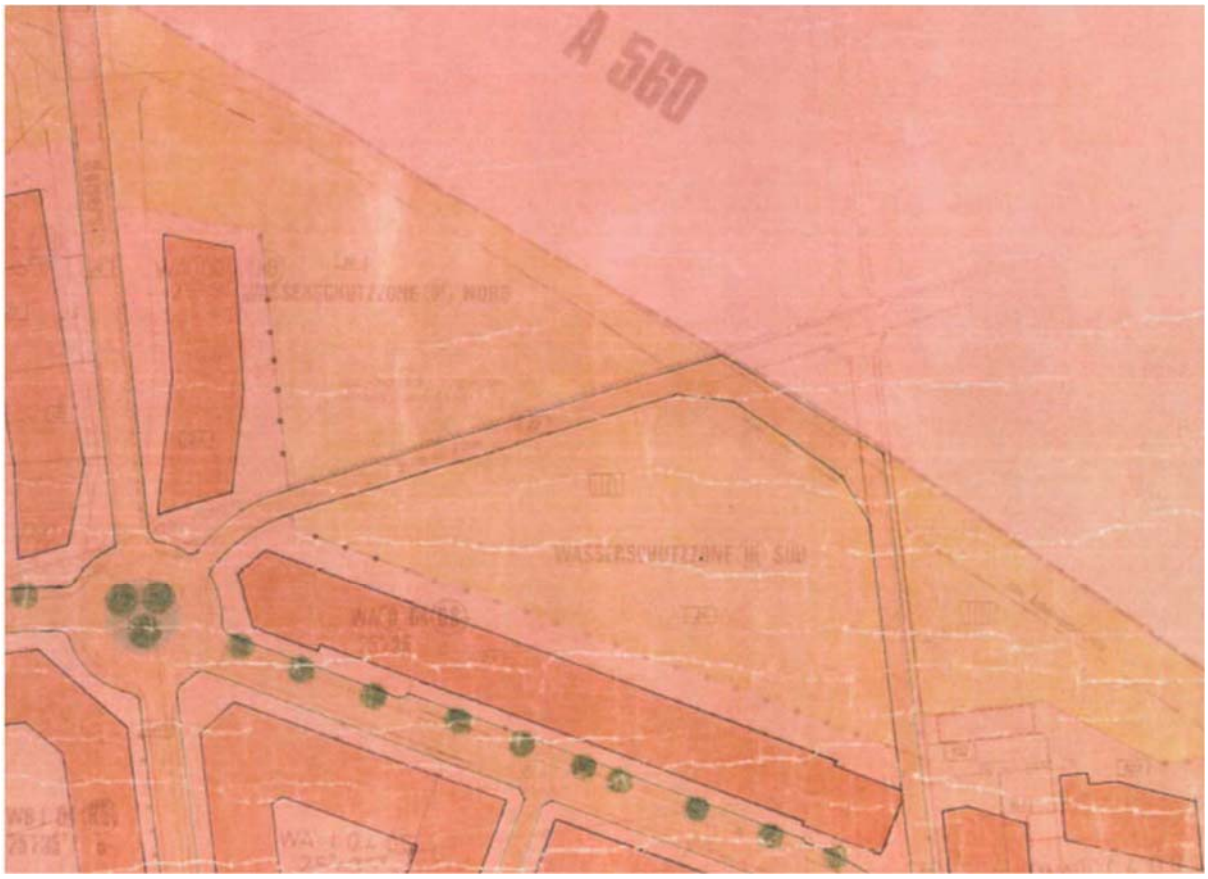
Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Hennef (Sieg). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. 0,96 ha. Der Bereich schließt im nördlichen Teil an den begrünten Erdwall der Bundesautobahn A560 an.

Im westlichen Teil, außerhalb des Plangebietes soll ein Ärztehaus mit einem Parkplatz, unmittelbar von der Kaiserstraße aus erschlossen, entstehen.

Der südliche Bereich wird von einer massiven Bebauung in einer Dreigeschossigkeit mit ausgebauten Dächern, unmittelbar an der Dickstraße gelegen, begrenzt. Die Sockelhöhen der Gebäude befinden sich deutlich über dem Straßenniveau, da hier der ruhende Verkehr / Stellplatzbedarf im Unterschoss nachgewiesen wurde.

Im östlichen Teil befinden sich Stellplatzanlagen und zur Dickstraße ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 01.16/1b weist für die angrenzenden überbaubaren Flächen WA (allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,4, GFZ 0,8, D 25-35° in einer offenen Bauweise aus.



Das Plangebiet ist als relativ eben zu bezeichnen und wird durch eine Grasflur geprägt. Durch das Plangebiet verläuft im diagonalen Verlauf auf einer eigenen Parzelle eine Kanaltrasse

(Haupttransportsammler) zur Abwasserbeseitigung. Der gesamte Bereich liegt in der Wasserschutzzone III A und III B Hennef – Siegbogen. Im bestehenden B-Plan wurde in der diagonal verlaufenden Wegefläche eine 95/10 KV – Kabeltrasse eingetragen.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt das bestehende Leitungssystem im Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen, Flur 7
Flurstücke 24, 178 und Teilstück aus 177.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist dem Plan zu entnehmen. Im Plangebiet befindet sich kein Bodendenkmal und kein offenes Gewässer. Schützenswerter Baumbestand ist ebenfalls nicht vorhanden. Der Bereich ist der Erdbebenzone 0 (R) zuzuordnen. Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht durch Überschwemmungsbereiche vorbelastet.

2.2 Regionalplan

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 als Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Plangebietes Grünfläche – Parkanlage dar.

Der F-Plan ist im Rahmen der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

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 bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Wasserschutzzonen III A und III B finden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

2.5 Städtebauliche Situation und geplante Bebauung
Das Plangebiet liegt im Zentrum von Hennef (Sieg) und wird durch den parallel verlaufenden Grünzug im Norden der A 560 begrenzt. In den übrigen Anschlussbereichen bestehen vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude. Weiterhin befindet sich in der Kaiserstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Kindertagesstätte.

Die angestrebte Wohnbebauung mit dem zusätzlichen Baufenster zum Ärztehaus hin ist als Abrundung und Nachverdichtung zum Bestand unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Rücksichtnahme zu werten. Durch die Planung des städtebaulichen Entwurfs und Stellung der Gebäude findet keine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung oder zusätzliche Immissionen statt. Hieraus begründet sich der Entwurf und die Planung einer Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss und Flachdach. Die Gebäudehöhen bleiben deutlich unter den bestehenden Firsthöhen der angrenzenden Bebauung in der Dickstraße, zum Plangebiet hin. Alle Flachdächer erhalten zum Schutz des Klimas im Stadtgebiet und der Reduzierung der Abflussmengen für das Niederschlagswasser Dachbegrünungen.

Das Projekt soll in einer zeitgerechten Architektur mit einem Wohnungsmix in Form der Ein- bis zur Vierzimmerwohnung realisiert werden. Das Gebäude im südöstlichen Bereich ist für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Alle Wohnungen werden schwellenfrei und stufenlos geplant.

Rollstuhlgerechte Aufzüge, die die Geschosse vom KG / Tiefgarage bis zu den Staffelgeschossen verbinden, gehören zu einer zeitgerechten Planung.

Der Energiestandard entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit dem erhöhten Einsatz von erneuerbaren Energien. Für das Projekt ist angedacht, eine Heizzentrale unter Einbeziehung von Erdwärme (Geothermie) zu realisieren. Hier bedarf es jedoch in der weiteren Planung die Einbeziehung eines Fachplaners mit Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen.

Als Ergänzung zum städtebaulichen Entwurf werden Visualisierungen des Projektes in einer 3D – Darstellung erstellt. Hieraus wird die Gebäudestellung, Gestaltung und die Einfügung des Projektes ersichtlich.

Die Gebäude des frei finanzierten Bereichs erhalten Tiefgaragen, um den notwendigen Stellplatzbedarf unterirdisch abzudecken.

Der geförderte Bereich erhält Außenstellplätze, um die Baukosten mit Obergrenze (Wfa) einhalten zu können. Besucherstellplätze werden grundsätzlich im Außenbereich gemäß Plandarstellung vorgesehen.

Die Verkehrsflächen einschließlich der Stellplatzanlagen werden durch Baumscheiben zur Verzahnung der Freiflächen belebt. Das Plangebiet soll einschließlich der Erschließung im Wohncharakter mit Aufenthaltsqualität realisiert werden.

Die dargestellten Wohngebäude werden durch die nachfolgende Übersicht nach Baukörpern mit Angabe von Wohneinheiten und Wohnflächen benannt.

Baukörper A	ca. 2.360,00 m² WF		ca. 29 WE
Baukörper B (geförderter WB)	ca. 1.480,00 m² WF		ca. 20 WE
Baukörper C	ca. 1.425,00 m² WF		ca. 17 WE
Baukörper D	ca. 665,00 m² WF	ärztliche Dienstleistung u. Wohnen	max. ca. 8 OE

Die angestrebte Anzahl der Wohnungen ist für das Umfeld und die Infrastruktur der Stadt Hennef verträglich. Grundschule, weiterführende Schulen und Kindergarten befinden sich im Zentrum und sind auf kurzem Weg erreichbar. Gleiches gilt für den täglichen Einkauf und die gesamte Infrastruktur.

Durch die Buslinie im näheren Umfeld und Haltestelle in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen. Weiterhin befindet sich in wendigen Gehminuten der Bahnhof zu übergeordneten Städten wie Siegburg, Köln und Bonn.

Ein zentraler Kinderspielplatz im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Auf jedem Grundstück des Geschosswohnungsbaus wird ein eigener Spielplatz mit den notwendigen Anforderungen zur Verfügung gestellt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Hennef erfolgt über die Kaiserstraße.

Mit der Anbindung der Dickstraße und Kaiserstraße kann der Ziel– und Quellverkehr des Plangebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die öffentliche Verkehrsfläche ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert bzw. bemessen.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als öffentliche Straße geplant. Sie verläuft u-förmig aus dem Kreisverkehr der Kaiserstraße und führt zur Dickstraße.

Die Dimensionierung der Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Das Ing.- Büro Stelter empfielt eine Einbahnstraßenregelung. Die erforderlichen Radien für PKWs, Rettungs- und Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

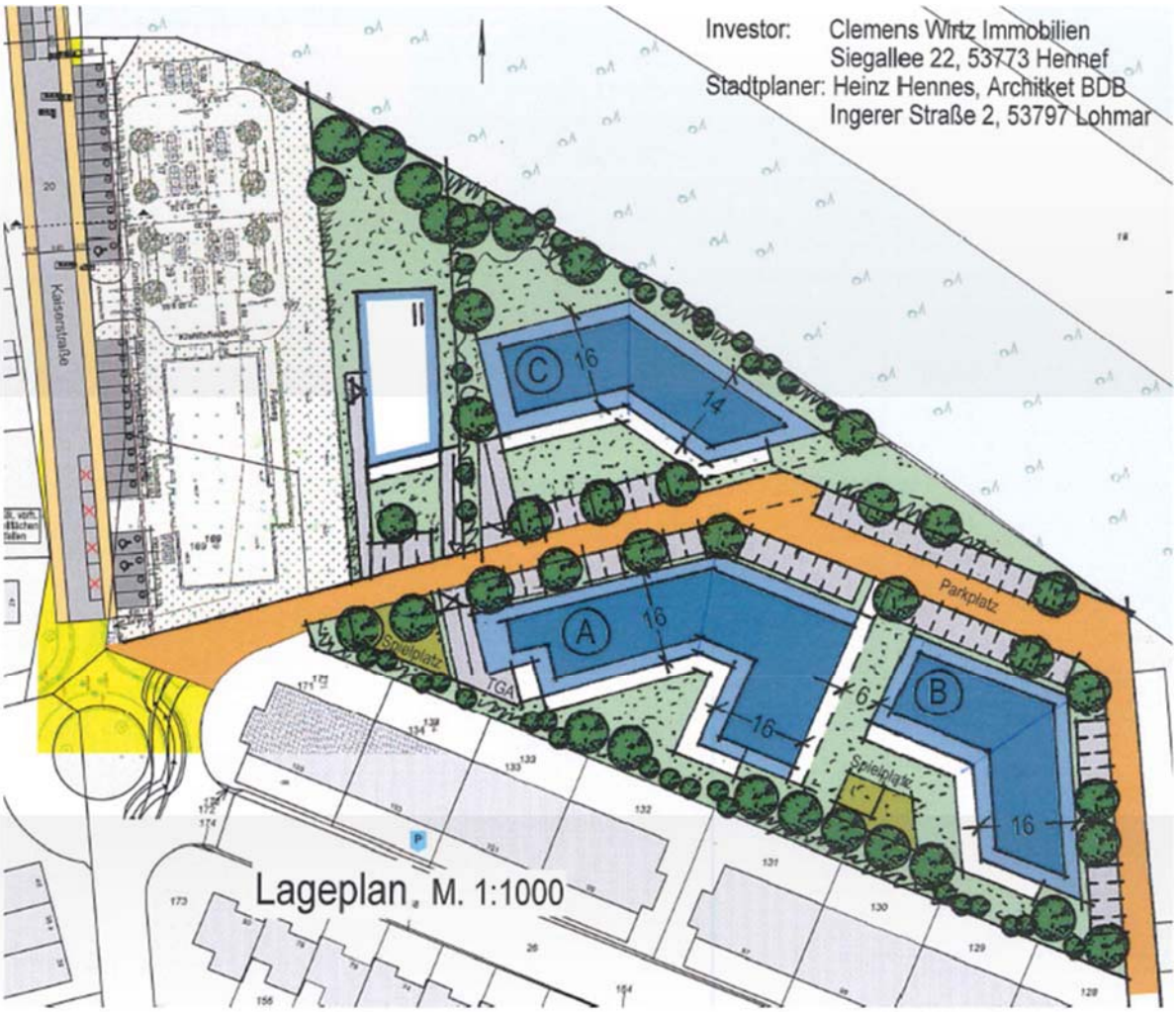
Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Besucherstellplätze geplant. Die Wohngebäude erhalten bis auf den geförderten Wohnungsbau Tiefgaragen. Der Stellplatzbedarf ist mit 1 : 1,5 Stellplätze vorgesehen und ausreichend bemessen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur im angrenzenden Umfeld mit unterschiedlichen Wohnformen. Gleiches trifft für das Erschließungskonzept mit den vorgegebenen Verkehrsflächen zu.

Der nachfolgende Entwurf stellt die Idee der Planung dar.



3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes einer Wohnnutzung vorbehalten. Diese Ausweisung entspricht dem vorhandenen Bereich und dem Umfeld. Durch Einschränkungen der Nutzungsstruktur soll zwangsläufig der verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante offene Bebauung mit Höhenbegrenzung und Grundflächenzahl von max. 0,4 entspricht dem angestrebten großzügigen Charakter des Umfeldes und ermöglicht eine gute Integration in das Ortsbild.

Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet werden.

Durch die Planung von Tiefgaragen mit Erdüberdeckung soll die geplante GRZ 2 mit zusätzlich 50 % auf 0,6 um 0,2 erhöht (0,8) werden. Die begrünten Freiflächen bleiben durch die mit Substrat angedeckten TGA – Decken unberührt.

3.2.4 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude berücksichtigt, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung des Umfeldes vermieden werden.
Die geplante Attikahöhe entspricht einer Gesamthöhe von OKF EG bis OK Dachattika von ca. 9,80 m.

Die bestehende Hauszeile an der Dickstraße weist wesentlich größere Firsthöhen auf.

Die Dächer im Plangebiet sollen begrünte Flachdächer erhalten und werden bei der Obergrenze berücksichtigt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser:
In Abstimmung mit dem Ing.-Büro Stelter, Siegburg soll eine tiefbautechnische Planung durchgeführt werden.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist nach Voruntersuchung des Fachplaners für die geplanten Einleitungsmengen des Plangebietes ausreichend bemessen. Entsprechende Nachweise werden bei Weiterführung der Planung vorgelegt.

Starkregenereignisse:
In der weiteren Planung wird ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen geprüft und entsprechend berücksichtigt.

Leitungsführung:
Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Verkehrsflächen werden öffentlich und bedürfen keiner weiteren Sicherungen.

Müllentsorgung
Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, ist eine Umfahrt geplant. Für die Gebäude im Plangebiet ist ein Unterflursystem der RSAG geplant.

Löschwasser
Wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.4 Immissionen

3.4.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Bundesautobahn A560 vorbelastet, obwohl aktiver Schallschutz durch den bestehenden Lärmschutzwall besteht. Die Verkehrsbelastung auf der Kaiserstraße und Dickstraße ist als gering zu bezeichnen, so dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet sich vorwiegend auf die A560 beziehen wird. Für das Verfahren soll ein Schallschutzgutachten erstellt werden.

3.4.2 Fluglärm

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden durch Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen.

3.5 Kampfmittelfreiheit

Es liegen bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor. Im weiteren Verfahren wird die Bezirksregierung beteiligt und die Ergebnisse in das Verfahren eingestellt.

3.6 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen werden geprüft. Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen III A und III B. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll ggf. dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Im Planbereich ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen.

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Für den Planbereich bestehen derzeit keine konkreten Aussagen zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes. Eine weitere Prüfung erfolgt im Verfahren.

3.8 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

3.9 Überschwemmungsgebiet

Nach dem vorliegenden Kartenwerk ist das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.16 / 1b erfolgt gemäß § 13 Bau GB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a, Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 Bau GB, wobei eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags nicht notwendig werden.

Unabhängig hiervon wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung im weiteren Verfahren vorgenommen.

5. Umwelt – Fachbeitrag

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Bau GB. Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung eines Ortes und die Nachverdichtung der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch zusätzlichen Grunderwerb nicht erforderlich. Die Sicherung der Verkehrsflächen ist durch die vorhandene Parzellierung gesichert.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans
Flächenbilanz

Fläche	**qm**	**Anteil**
allgemeines Wohngebiet	ca. 8.330	86,50 %
Straßenfläche	ca. 1.300	13,50 %
Gesamtfläche	**ca. 9.630**	**100,00 %**

Insgesamt werden 4 Wohngebäude mit einer Gesamtzahl von ca. 78 WE geplant. Ein Teil der Wohnungen (ca. 20 WE) soll im geförderten Bereich mit bezahlbaren Wohnungsmieten errichtet werden.

8. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Planverfahrens beziehen sich auf

- Planungskosten mit Gutachten für das Bauleitverfahren

- Ausbau der Straße mit Anbindung an den Kreisverkehr einschließlich Ver- und Entsorgung und Anschlüsse an das vorhandene Netz.

Die Übernahmeverpflichtung der Kosten erfolgt im Rahmen des Projektes durch vertragliche Vereinbarungen mit der Stadtverwaltung Hennef.

Hennef, 15.01.2020, geändert 11.02.2020
Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner