



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

03. Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) – Auf der Hochstadt



Begründung zum
Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Gertraud Wittmer, Theresa Feder
und Tilman Trauschke

Inhalt

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans/Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Regionalplan	3
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	4
2.4 Schutzgebiete, Artenschutz, schützenswerter Baumbestand	5
2.5 Standortalternativen	6
3. Erschließung	6
3.1 Verkehrserschließung	6
3.2 Ver- und Entsorgung	6

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

In der Stadt Hennef (Sieg) besteht ein erhöhter Bedarf an Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau. Die Bewerberzahl für dieses Segment übersteigt mit 188 Haushalten (Stand: 31.12.2019) die Zahl der verfügbaren Wohnungen um ein Vielfaches.

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie der Stadt Hennef am 14.06.2016 hat die Verwaltung die im Eigentum der Stadt befindliche Erweiterungsfläche zum Friedhof Hennef (Sieg), Steinstraße, als Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Innenstadtbereich hervorgehoben.

Die im Innenbereich befindliche Grundstücksfläche wird nach Aussage des städtischen Umweltamtes aufgrund der erhöhten Fallzahlen bei Urnenbeisetzungen und der Tendenz zu kompakteren Grabformen wie Urnengemeinschaftsgräbern in absehbarer Zeit für Friedhofszwecke nicht gebraucht.

Das Grundstück bietet sich für die Bereitstellung von Wohnraum, besonders für sozial schwächere Zielgruppen an. Das Plangebiet ist fußläufig zum Hennefer Zentrum gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für die jüngeren Kinder bestehen Betreuungsangebote der educcare-Kindertagesstätte „Kaiserkinder“ ab 6 Monaten sowie der katholischen Kindertageseinrichtung „Sankt Simon und Judas“ und der städtischen Kindertageseinrichtung „Rasselbande“ ab 2 Jahren ganz in der Nähe. Gleichfalls in der Nähe befinden sich die Grundschule Gartenstraße, das städtische Gymnasium Hennef und die Gesamtschule Hennef-West.

Durch Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) soll auf der Grundstücksfläche die Nutzung für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Nachverdichtung im Innenbereich ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen baurechtlich geboten (§ 1a Abs. 2 Satz 1 Hs. 2 BauGB).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand des Hennefer Zentralorts westlich der Steinstraße. Das etwa 0,6 ha große Areal dient derzeit als Erweiterungsfläche des südlich gelegenen Hennefer Zentralortes Steinstraße und grenzt nördlich unmittelbar an die Kleingartenanlage Auf der Hochstadt.

Das unmittelbar bebaute Umfeld besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung Abtsgartenstraße und Gertrudenstraße. Die östlich angrenzende Wohnbebauung Auf der Hochstadt und Helenenstraße besteht aus überwiegend zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Es ist eine Neufestlegung der Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

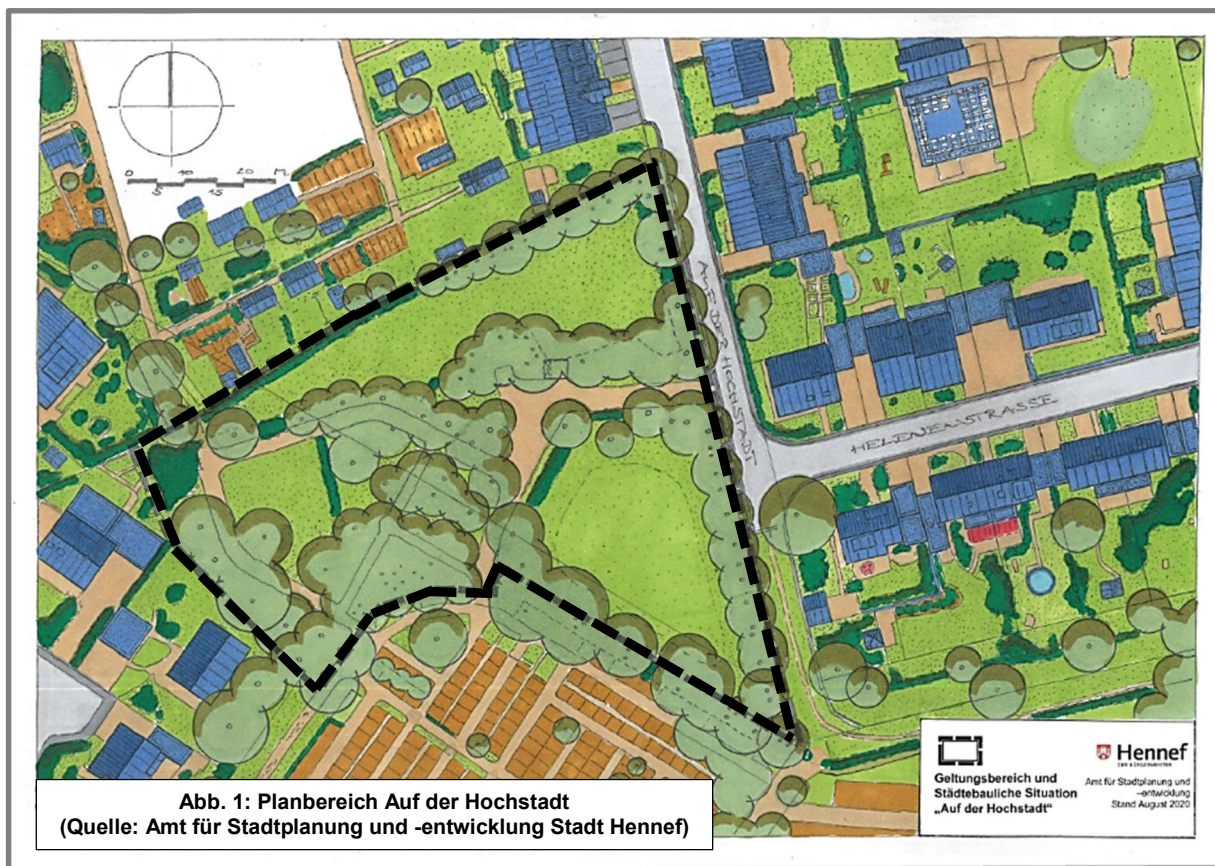
Straßenseitig soll die Grenzziehung dem dortigen Verlauf der Straße Auf der Hochstadt angepasst mit einem Abstand von bis zu maximal 8,00 Metern erfolgen.

Die Grundstücksgrenze zum südlich gelegenen Hennefer Zentralfriedhof Steinstraße soll entlang der Friedhofsgräber und der dortigen Wegeführung angepasst mit einem Abstand von bis zu maximal 16,00 Metern festgesetzt werden.

Ein Teil des dort rückwärtigen Grundstücksareals soll für die Lagerung von Betriebsmitteln durch den städtischen Baubetriebshof weiterhin genutzt und als öffentliche Zuwegung ausgebaut werden.

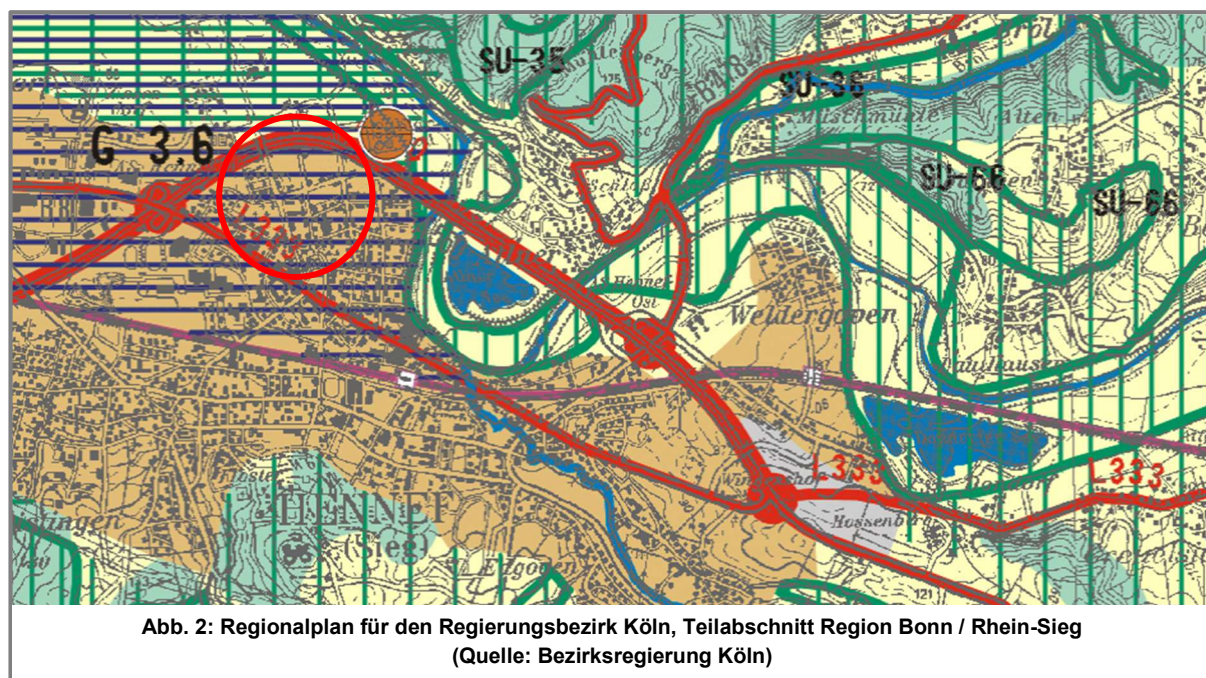
Die Grenze zu der nördlich gelegenen Kleingartenanlage Auf der Hochstadt soll unter Berücksichtigung der vorliegenden tatsächlichen Bodennutzung gezogen werden. Die auf dem städtischen Grundstück errichteten Gartenlauben der Kleingärtner sollen erhalten werden.

Die Abgrenzung des Plangebiets kann Abbildung 1 entnommen werden. Das Plangebiet umfasst räumlich das Flurstück Nr. 133, Flur 8, Gemarkung Geistingen und ein Teilstück aus Flurstück Nr. 135, Flur 8, Gemarkung Geistingen.



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. Die Grundstücksfläche ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.



2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 2018 stellt die Grundstücksfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die Grundstücksfläche befindet sich im Überschwemmungsbereich des Wolfsbachs. Das Grundstück liegt in der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln / Bonn. Es besteht damit für die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt gemäß § 5 Abs. 2 FluLärmG ein grundsätzliches Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen.

Eine Wohnbebauung ist auf der Grundstücksfläche nur bei Eingreifen eines gesetzlichen Ausnahmetatbestandes nach § 5 Abs. 3 Satz 1 FluLärmG zulässig. In Betracht zu ziehen ist vorliegend die Legalausnahme nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG. Danach gilt das Bauverbot nach § 5 Abs. 2 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Für das Eingreifen des Ausnahmetatbestandes ist damit entscheidend, ob die Grundstücksfläche dem Ortsteil zuzuschlagen ist.

Dafür, die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen, spricht, dass sich entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße, der Straße Auf der Hochstadt und der Steinstraße umgrenzende Wohnbebauung befindet. Die Lücke zur angrenzenden BAB 560 wird zudem durch die fast baugebietsartig bestens erschlossene Kleingartenkolonie geschlossen. Auch ist die Grundstücksfläche nicht so groß, dass sie den vorhandenen Ortsteil durchbricht. Die Fläche befindet sich ferner im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der in Teilbereichen einen vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung erfasst.

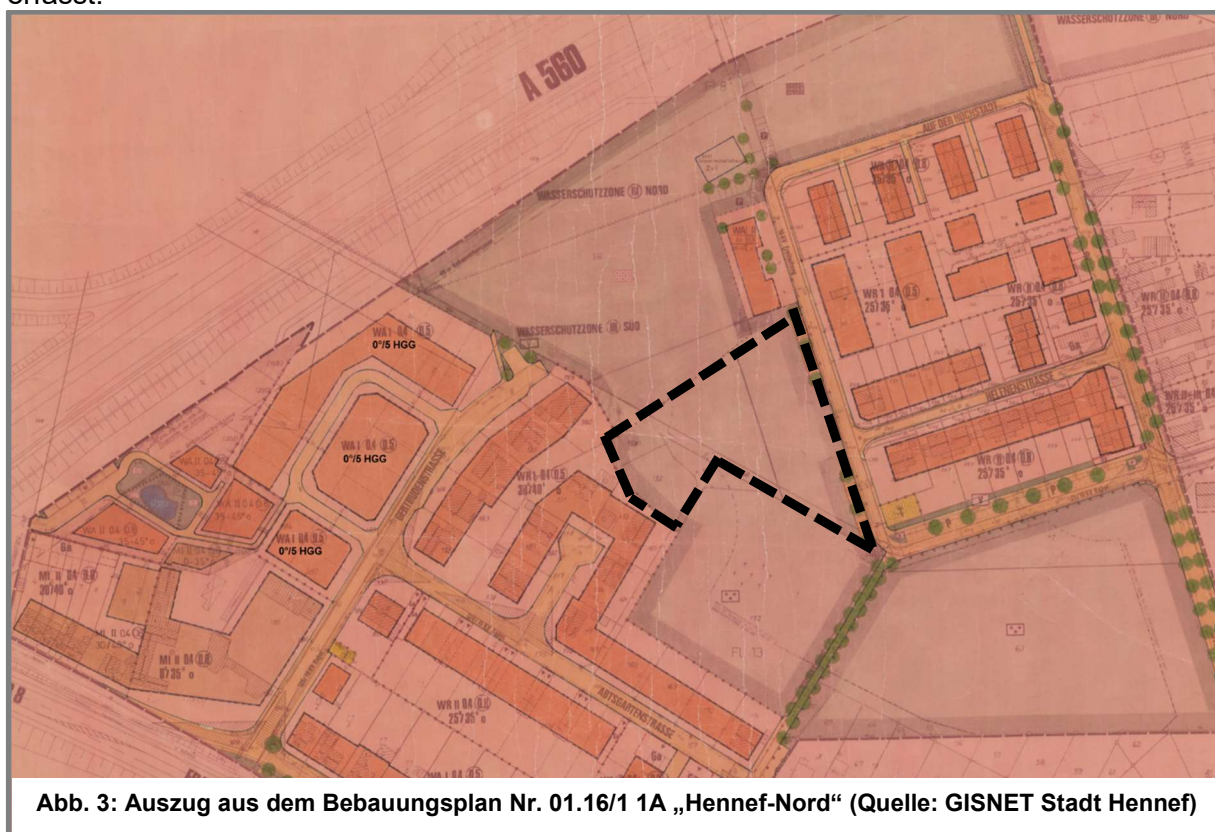


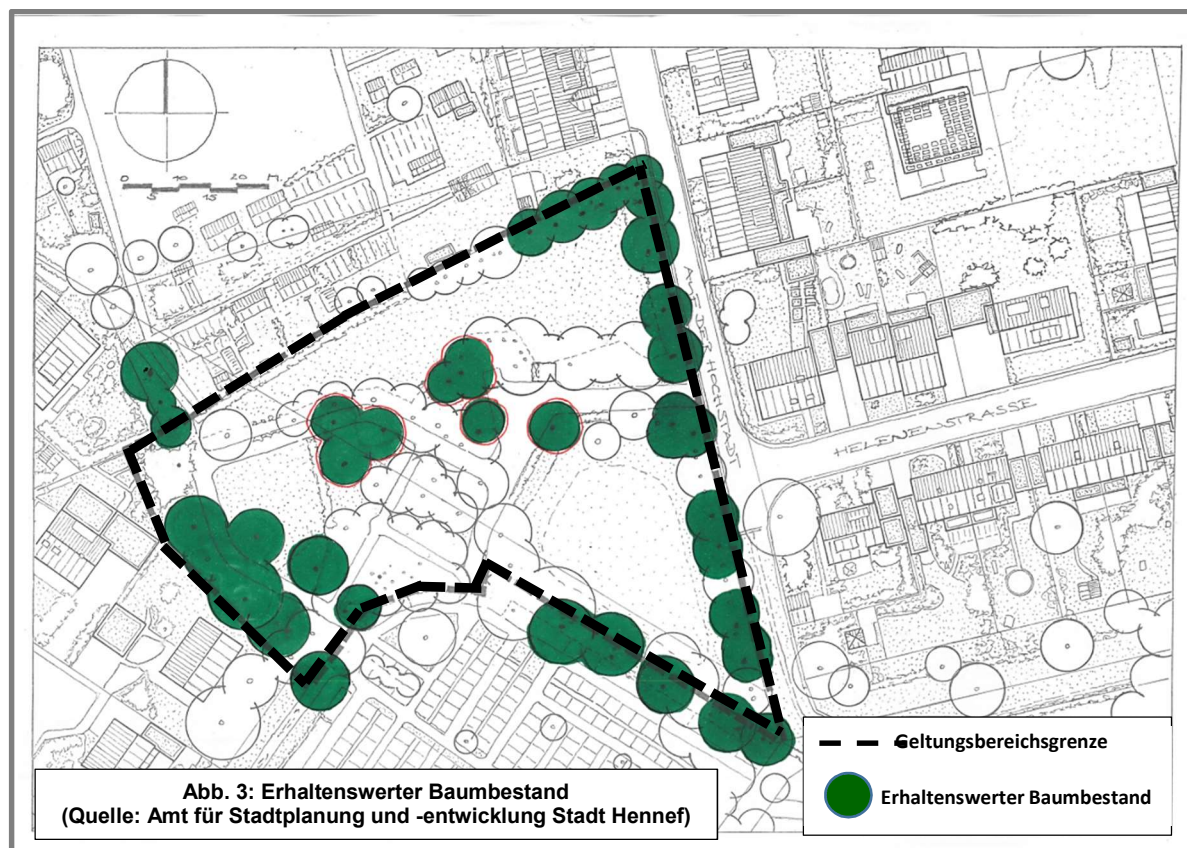
Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.16/1 A „Hennef-Nord“ (Quelle: GISNET Stadt Hennef)

Ein verbindliches Planungsinstrument besteht derzeit mit dem dort rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.16/1b „Hennef-Nord“, in dem die Fläche ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof zeichnerisch festgesetzt ist.

Im Nachgang zu einer erfolgreichen Änderung des Flächennutzungsplans ist somit auch der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.16/1b „Hennef-Nord“ im oben abgebildeten Geltungsbereich zu ändern, um hier eine Wohnbebauung zulässig zu machen.

2.4 Schutzgebiete, Artenschutz, schützenswerter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Naturschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Auch liegt kein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie vor. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde für das Plangebiet bereits durchgeführt.



Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von März bis Juni 2019. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden Daten zum Vorkommen planungsrelevanter Tierarten im Untersuchungsgebiet recherchiert, die Biotop- und Habitatstrukturen untersucht und fünf Erfassungstermine vor Ort durchgeführt.

Die unter dem 21. August 2019 fertiggestellte artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes kommt hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 f BNatSchG werden nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des betrachteten Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu. Eine weitere Untersuchung des Plangebietes im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren sind jedoch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen und durchzuführen.

Die Grundstücksfläche ist straßenseitig und im Bereich des Friedhofs mit Baumreihen bewachsen. Im Grundstücksinnen und im hinteren Teil des Grundstücks ist einzelner Baum- und Strauchbewuchs vorhanden. Die vorhandenen Bäume sind durch das städtische Umweltamt kartiert und bewertet worden. Besonders wertvolle und schützenswerte Bäume befinden sich danach im straßenseitigen und im hinteren Bereich des Grundstücks sowie vereinzelt im Grundstücksinnen.

2.5 Standortalternativen

Der Wohnraumbedarf in der Stadt Hennef (Sieg) ist hoch. Besonders die Nachfrage nach Sozialwohnungen findet nach Aussage des städtischen Amtes für soziale Angelegenheiten auf dem Wohnungsmarkt keine Entsprechung.

Das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück Auf der Hochstadt bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage für die Bereitstellung geförderten Wohnraums besonders an. Sozialwohnungen sollen nach Möglichkeit zentral errichtet werden. Die betroffenen Haushalte verfügen regelmäßig nicht über ein Fahrzeug oder es fehlen hinreichende finanzielle Mittel, um häufige Fahrten in die Stadt durchzuführen.

Standortalternativen im Innenbereich sind nicht vorhanden.

3. Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über den niveaugleich ausgebauten und verkehrsberuhigten Straßenzug Auf der Hochstadt oder die im Trennprinzip ausgebaute Helenenstraße, deren derzeitiger Ausbauzustand für die Aufnahme weiterer Ziel- und Quellverkehre nach erster Leistungsfähigkeitsprognose weiterhin ausreichend ist.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung nicht erschlossen. Im Plangebiet soll eine Trennkanalisation realisiert und das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet werden. Ein Bodengutachter soll zudem prüfen, ob Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Gesetzt den Fall, dass eine bevorzugte ortsnahe Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, setzt die Stadt Hennef gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2 Hs. 1 LWG NRW in dem Bebauungsplan fest, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über eine Trennkanalisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben zur Ableitung in die Sieg erfolgt.

In Abstimmung mit der rhenag ist zu klären, ob die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Anbindung an das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität und Kommunikationsleitungen) erfolgt über die Straße Auf der Hochstadt. Die Versorgung des Baugebiets mit Gas ist möglich.