

## **Projektbeschreibung zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef - Edgoven**

### **1. Räumliche und strukturelle Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Bachstraße und führt weiter entlang der Wippenhohner Straße. Das zu verdichtende Grundstück umfasst die Flurstücke 505 und 1230 Gemarkung Hennef, mit einer Größe von ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Wippenhohner Straße mit Anbindung an die A 560 gegeben.

Einrichtungen des öffentlichen Nachverkehrs Bonner Straße sind in ca. 50m (Bushaltestelle Bonner Straße) bzw. 250 m (Bushaltestelle An der Brödelbahn) und zum S-Bahnhof in ca. 500 m Entfernung zu erreichen.

Die Nahversorgungseinrichtungen bzw. Geschäfte Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheken und Banken etc. liegen in unmittelbarer Nähe zur beplanten Fläche und sind somit gut zu erreichen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Wildgehege Hennef als Naherholungsangebot.

Bei dem Vorhaben bzw. der zu bebauenden Grundstücksfläche handelt es sich um eine ungenutzte Spielfläche, die mit der Zeit immer unansehnlicher geworden ist. Grund dafür ist, dass in den Bestandshäusern größtenteils Senioren wohnen.

Das Vorhabengebiet grenzt direkt an eine bestehende Wohnbebauung. Da diese jedoch den heutigen Anforderungen an Seniorengerechtes Wohnen nicht mehr entsprechen (eingeschränkte Barrierefreiheit, z.B. keine schwellenlosen Zugänge etc.), besteht Bedarf an normgerechtem barrierefreiem Wohnraum insbesondere für Senioren.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Im Bereich des Vorhabens besteht bisher ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Fläche/Grundstück ist z.Zt. als Spielfläche ausgewiesen.

### **3. Projektbeschreibung**

Der Planfertiger ist für die, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betroffenen Fläche, als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit ca. 24 Wohneinheiten. Die Gebäude haben vorzugsweise Terrassen oder Loggien zur Südseite des Baukörpers. Der Standort ist für den klassischen geförderten Wohnungsbau gut geeignet, um seniorengerechte Wohnungen im 1. Förderweg zu realisieren.

Die Bauausführung ist wie folgt vorgesehen: Konventionelle Massivbauweise (überwiegend Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken), Flachdachausbildung, Fassadenflächen verklindert und teilweise mit Fassadenelementen und/oder Putzflächen aufgelockert.

Erste überschlägige Berechnungen ergeben eine Wohnfläche von min. 1240 m<sup>2</sup>  
(70% 1-Pers-Whg. / 30% 2-Pers-Whg.)

Die Erschließung ist über die Bestandsbebauung gesichert.

Die Oberflächen der Hauszuwegungen und Terrassen werden in Betonpflaster ausgeführt und an den vorhandenen Wegen zur Erschließungsstraße „Bonner Straße“ angeschlossen. Nötige KFZ-Stellplätze erhalten ein versickerungsfähiges Rasenpflaster. Die befestigten Flächen der Wege und Stellplätze werden zur Minimierung der Bodenversiegelung auf das für die Nutzung erforderliche Maß begrenzt.

#### **4. Erläuterungen zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Anlass des Änderungsantrages**

Um der allgemeinen Knappheit verfügbaren Baulandes und der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, soll ergänzend zu den Bestandsgebäuden ein Angebot mit attraktiv gestalteter nachverdichteter Wohnbebauung (Senioren-Wohnungen) realisiert werden.

Die geplante Wohnbebauung führt damit zu einer Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes. Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte der Verfahrensträger einen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Hennef leisten.

##### **4.2 Gegenstand des Änderungsantrages**

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebietes die im Umfeld des Vorhabens bestehende geschlossene Baustruktur der Mehrfamilienhäuser fortzuführen.

Die geplante Bebauung ist daher in folgender Form geplant: IV-geschossig als 3-Spänner In geschlossener Bauweise mit Flachdach geplant.

Die Wohnungen sind als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 aufgeführt.

##### **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung (wie Bestand)**

Das Vorhaben wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,1 gemäß BauNVO Abschnitt 2§17(1) festgesetzt.

Die Bebauung ist in IV-Geschossiger ohne Staffelgeschoss, geschlossener Bauweise mit Flachdach (FD) geplant.

Gemäß BauO NRW §6 Abstandflächen werden eingehalten.

## 5. Verkehrserschließung

Das geplante Bauvorhaben grenzt im Norden direkt an die Bonner Straße.

Die Zahl der Stellplätze werden mit einem Stellplatzschlüssel von 0,3 angestrebt. Der Nachweis soll in Form von 10 oberirdischen Stellplätzen erbracht werden. Unsere Erfahrungen zeigen, dass bei der zu erwartenden Mietstruktur, der Lage des Bauvorhabens und vor allem die gute Anbindung über den ÖPNV der Stellplatzbedarf über den o.g. Stellplatzschlüssel ausreichend ist.

Alternativ kann das Angebot in der unternehmenseigenen unmittelbar angrenzenden Tiefgarage erweitert werden, da diese einen dauerhaften Leerstand von min. 10 Stellplätzen zu verzeichnen hat.

## 6. Strom-/Wasser und Energieversorgung

Eine Überprüfung der Strom-/Wasser und Energieversorgung über die Versorgung durch den Bestand hinaus an das bestehende Leitungsnetz wird derzeit ausgeführt.

## 7. Abwasser

Das Abwasser wird in die Bestandskanäle eingeleitet. Die Einleitungsmöglichkeit wird ebenfalls aktuell geprüft.

## 8. Dach-/ Oberflächenwasser

Nach Möglichkeit soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickern. Sollte dieses aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, wird sämtlichen Dach- u. Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

## 9. Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung werden entsprechende Standorte für die standardmäßige erforderlichen Abstellflächen der Tonnen für Restmüll, Papier, Biomüll und gelbe Tonne auf dem Grundstück vorgesehen. Die Abfuhr erfolgt über eine kommunal beauftragte Entsorgungsgesellschaft.

Die notwendige Anfahrtsmöglichkeit zur Abholung des Mülls ist gewährleistet.

Das Änderungsverfahren sowie Kosten und Zeitplanung sollen in einem Durchführungsvertrag gem. §13 BauGB geregelt werden.

Hierdurch entstehen der Stadt Hennef keine Kosten, da der Bauherr bereits an dieser Stelle deren Übernahme erklärt.

Aufgestellt am

26.04.2021

Unterschrift

