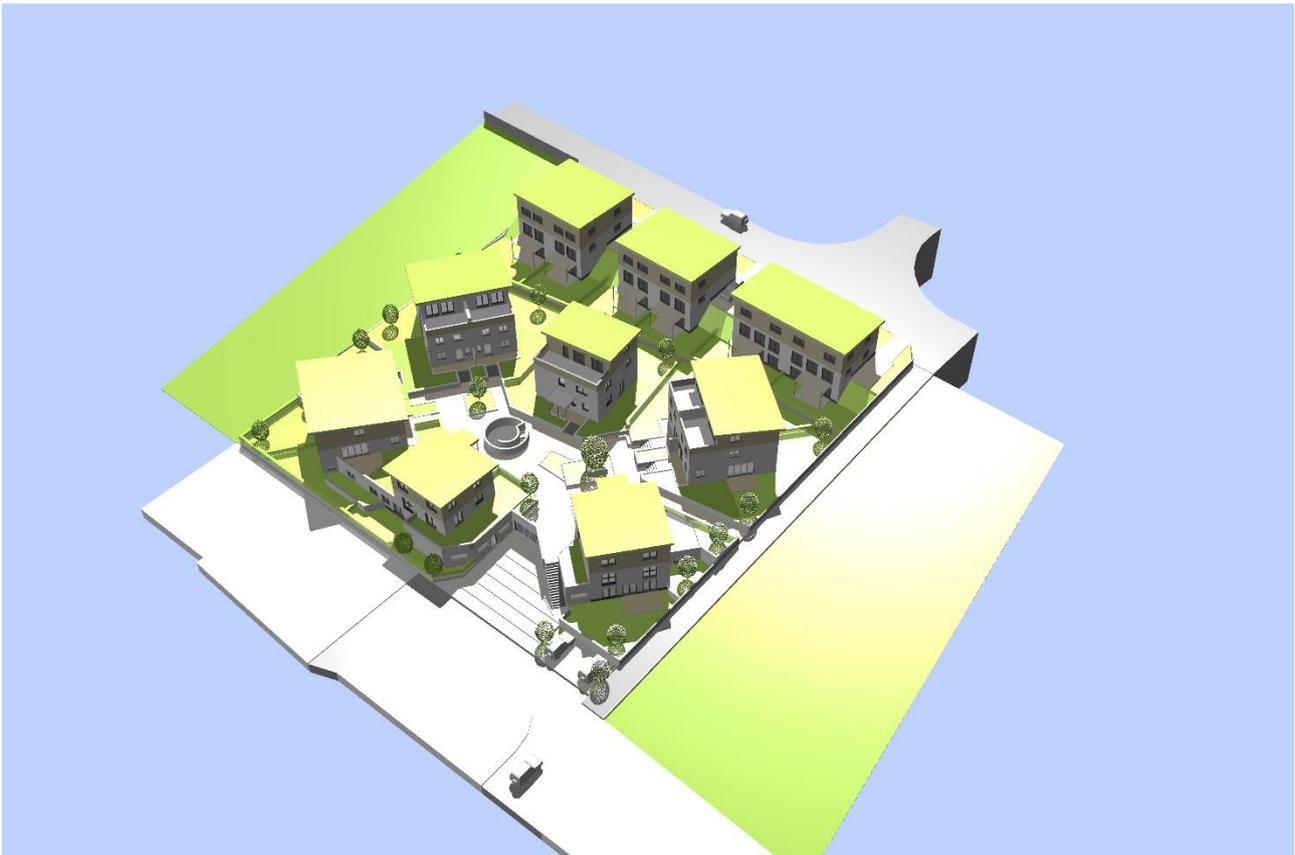


Städtebauliche Erläuterung zum Antrag auf ein B-Planverfahren für das Bauprojekt Wohnquartier Kolpingstraße in Hennef-Geistingen



Gesamtaxonometrie von Nordwesten

Städtebauliches Konzept

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet ist Teil des städtebaulichen Siedlungsgebietes Geistingen und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

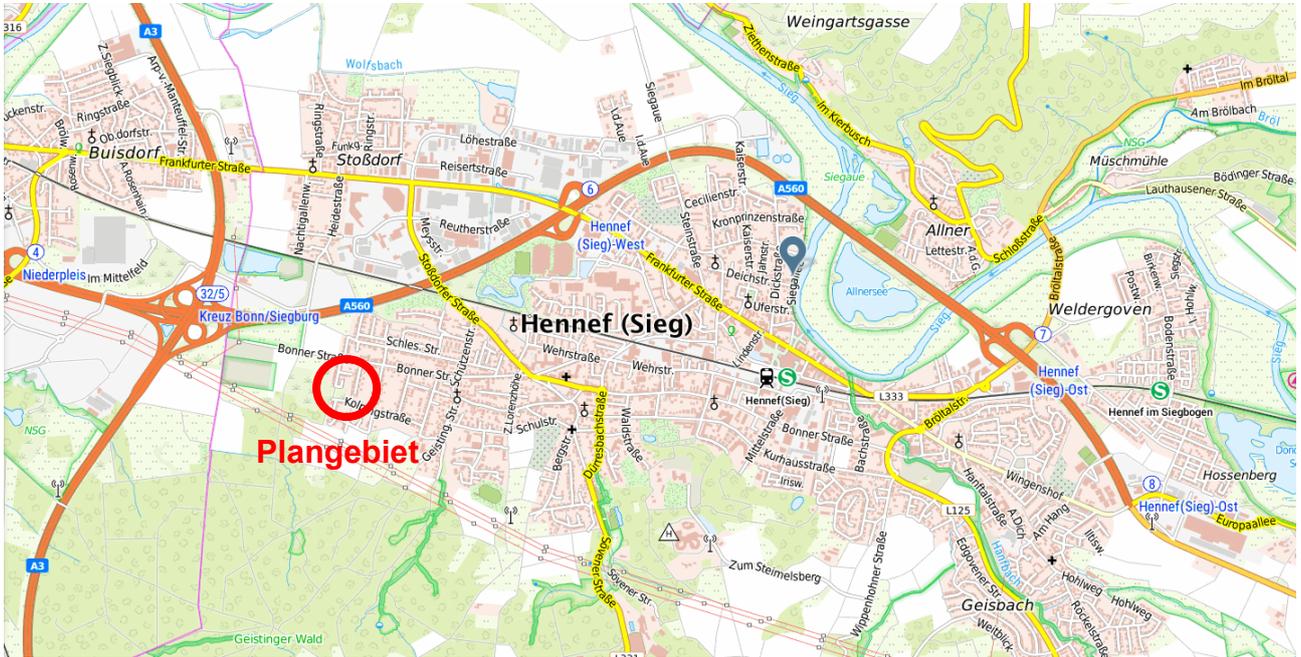
Ziel der Planung ist es, den südwestlichen Siedlungsrand des Baugebietes abzurunden und so eine geschlossene Siedlungskante zum Landschaftsschutzgebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungsbereichs Geistingen, in dem sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Auch sind hier vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche vorhanden und es besteht eine gute öffentliche Anbindung

STADT HENNEF (SIEG),
Städtebauliches Konzept
Projektentwickler:
Architekturbüro:

Kolpingstraße 41, Gemarkung Geistingen, Flur49, Flurstück 63
Kolping Immobilien GmbH, Bunsenstraße 10, 53121 Bonn
Büro Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienvogelweg 11, 53902 Bad-Münstereifel

im Nahbereich an die Städte Hennef und Siegburg.



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Planung und Entwurf:
Tel.: 0176-86077182,

Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienvogelweg 11, 53902 Bad-Münstereifel
E-Mail: kontakt@planung-schueer.de

2. Rahmenbedingungen

2-1 Das Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 63, Flur 49, Gemarkung Geistingen mit ca. 4.200 m² Grundfläche. Das Grundstück ist ein Privatgrundstück und ist im Eigentum des Antragstellers.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Hanggrundstück, mit ca. 9,50m Höhenunterschied in Nord-Südrichtung. (Gefälle Richtung Norden.)

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit eine Brachfläche, ohne Baumbestand.

Im Süden, Osten und Norden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung, im Westen an ein Landschaftsschutzgebiet.

Das Grundstück wurde vor vielen Jahren von einer Gießerei als Schutthalde benutzt, weswegen es Altlastentatbestände gibt. In zahlreichen Gutachten wurde aber bestätigt, dass es mittlerweile keine nennenswerten Belastungen mehr gibt.

Um einem möglichen Altlastenproblem aber aktiv entgegen zu wirken, soll im Rahmen des Baus einer Tiefgarage der betroffene Boden kontrolliert fachgerecht entsorgt werden.



Ansicht aus südwestlicher Richtung auf das Planungsgebiet

**STADT HENNEF (SIEG),
Städtebauliches Konzept
Projektentwickler:
Architekturbüro:**

**Kolpingstraße 41, Gemarkung Geistingen, Flur49, Flurstück 63
Kolping Immobilien GmbH, Bunsenstraße 10, 53121 Bonn
Büro Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienweg 11, 53902 Bad-Münstereifel**



Ansicht aus nordwestlicher Richtung auf das Planungsgebiet

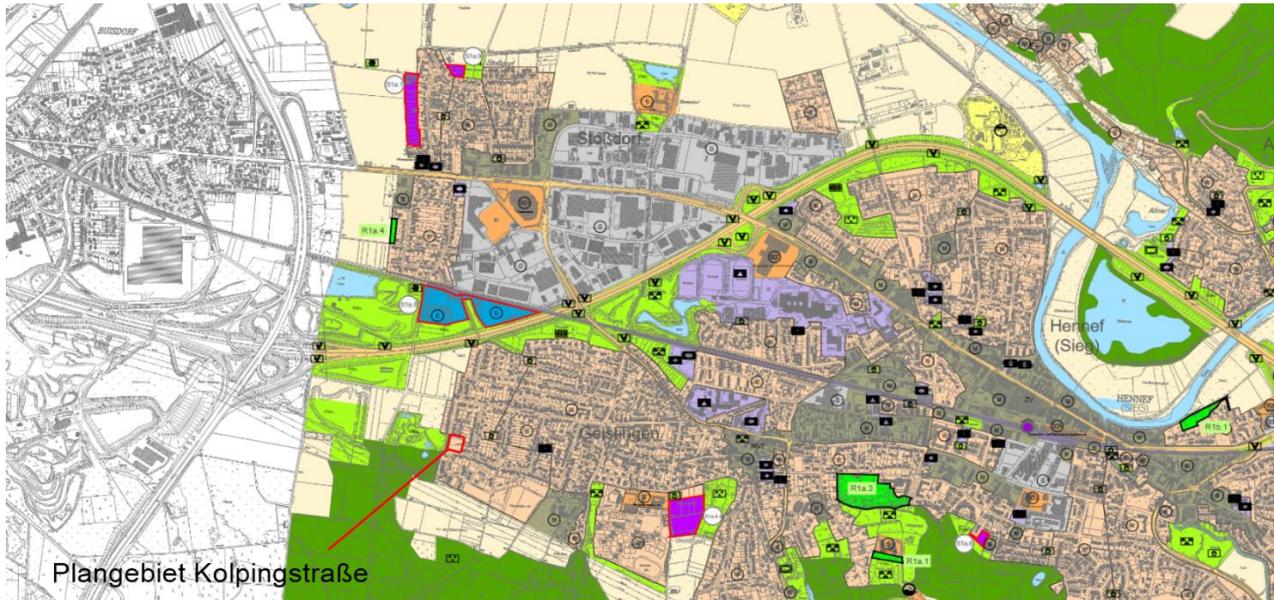
**Planung und Entwurf:
Tel.: 0176-86077182,**

**Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienweg 11, 53902 Bad-Münstereifel
E-Mail: kontakt@planung-schueer.de**

2-2 Flächennutzungsplan

Der seit 2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (siehe Kartenausschnitt), so dass auch die Ausweisung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den Zielen der Planung steht.

Flächennutzungsplan Gesamtansicht-Hennef-West:



Flächennutzungsplan, Ausschnitt Hennef Geistingen:



2-3 Schutzgebiete und Biotope

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bergisches Land. Das Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0006 „Pleiser Hügelland“ ist von der Planung nicht betroffen und liegt in einem Abstand von etwa 200 m südlich und westlich des Plangebietes.



Landschaftsschutzgebiet (Quelle Geoportal NRW)

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet SU-101 „Ehemalige Kiesgrube - Geistinger Sand“. Schutzziel des Gebietes ist die Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an Lebensräumen und Strukturen wie Flachgewässer, Steilwände, artenreiche, magere Pionier- und Sukzessionsgesellschaften mit Gehölzanteilen sowie vegetationsarme Kies- und Sandflächen. Die Unterschutzstellung erfolgte aufgrund seiner Bedeutung als Lebensraum für eine Vielzahl z. T. gefährdeter Tierarten unterschiedlichster Lebensraumsprüche, insbesondere für Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und Heuschrecken sowie Vögel, und als Wuchsort seltener und bedrohter Pflanzenarten, z. B. Großes Flohkraut, Nelkenschmielenhafer, Kleines Filzkraut, Wintergrün, Knabenkraut, Sumpfquendel; im Bereich der zeitweilig stillgelegten Ackerfläche oberhalb der Grube: Kornblume, Sandmohn, Ackerhundskamille, Dreiblättriger Ehrenpreis; als Rückzugslebensraum für Arten der Feldflur wie Rebhuhn und Feldhase und der regionalen Bedeutung für den Biotopverbund.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Schutzgebietes und durch die Wegeverbindung zwischen der Kolpingstraße im Süden und der Straße Auf dem Sand im Norden vom Naturschutzgebiet getrennt. Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als

STADT HENNEF (SIEG),
Städtebauliches Konzept
Projektentwickler:
Architekturbüro:

Kolpingstraße 41, Gemarkung Geistingen, Flur49, Flurstück 63
Kolping Immobilien GmbH, Bunsenstraße 10, 53121 Bonn
Büro Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienweg 11, 53902 Bad-Münstereifel

Wohnbaufläche ausgewiesen und für die nunmehr geplante Nutzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen.

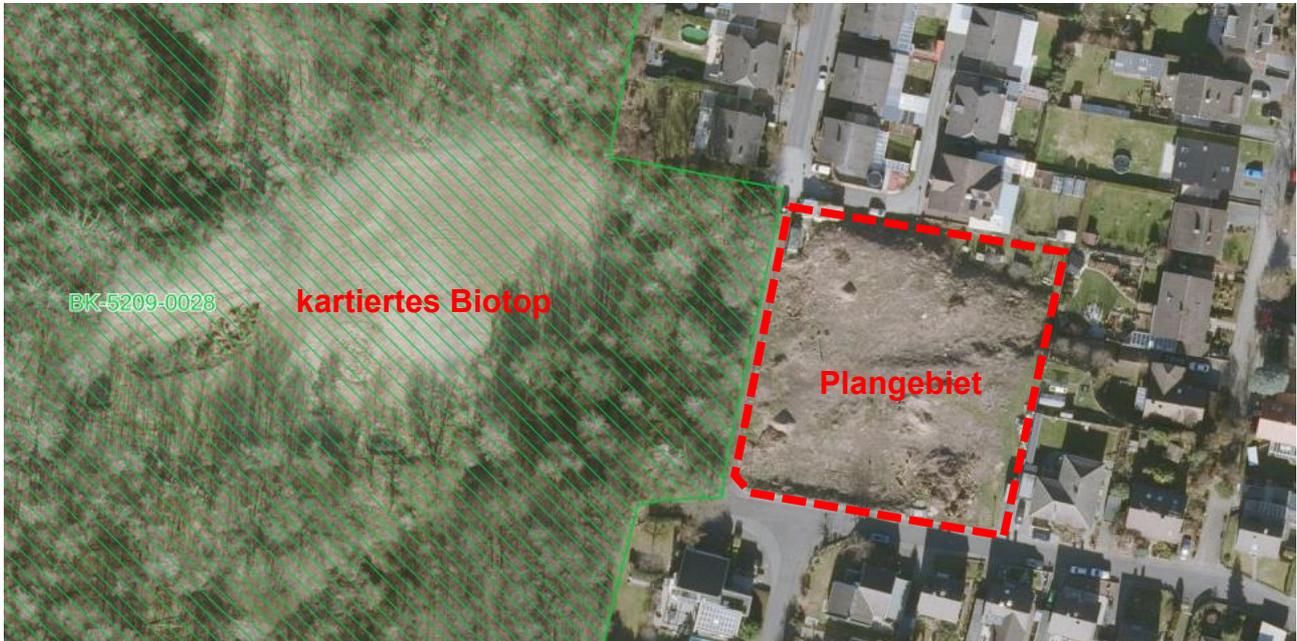


Naturschutzgebiet (Quelle Geoportal NRW)

Der angrenzende Teil des Naturschutzgebietes ist zudem als Biotop BK-5209-0028 kartiert.

Planung und Entwurf:
Tel.: 0176-86077182,

Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienweg 11, 53902 Bad-Münstereifel
E-Mail: kontakt@planung-schueer.de



Biotopkataster (Quelle Geoportal NRW)

3. Bebauung

3-1 Städtebauliche Idee

Die Stadt Hennef ist ein „wachsendes“ Mittelzentrum.

Gerade im Bereich des Einfamilien- und Doppelhausbaus besteht in Hennef ein hoher Bedarf. Besonders junge Familien haben dabei nur ein eingeschränktes Budget zur Verfügung. Aus diesem Grund, und unter Wahrung des §1a, Absatz 2 des BauGB ist es sinnvoll die Grundstücke klein zu parzellieren und so zum einen den Flächenverbrauch zu minimieren und für die jungen Familien bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Es wird beabsichtigt, ein Wohnquartier zu errichten, bei dem die Ökologie, die Verkehrsplanung und das Zusammenspiel von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen Schwerpunkt des Entwurfs sind. Zentraler Mittelpunkt ist ein Platz, der durch starke Begrünung und Autofreiheit vielfältige gefahrlose Möglichkeiten des Verweilens bietet. Frühzeitig werden die entsprechenden Fachplaner und Fachbehörden bereits in der Entwurfsplanung mit eingebunden.

Das Plangebiet liegt in der südwestlichen Ecke von Geistingen und würde die Bebauungskante von Geistingen an dieser Stelle abrunden.

Im Süden, Osten und Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Wohnbebauung von Geistingen, die hier geprägt ist durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Besonders im

nördlich angrenzenden Teil gibt es eine sehr hohe Baudichte.



Im Süden zur Kolpingstraße sind 3 Doppelhäuser geplant, die von der Kolpingstraße her erschlossen werden sollen.

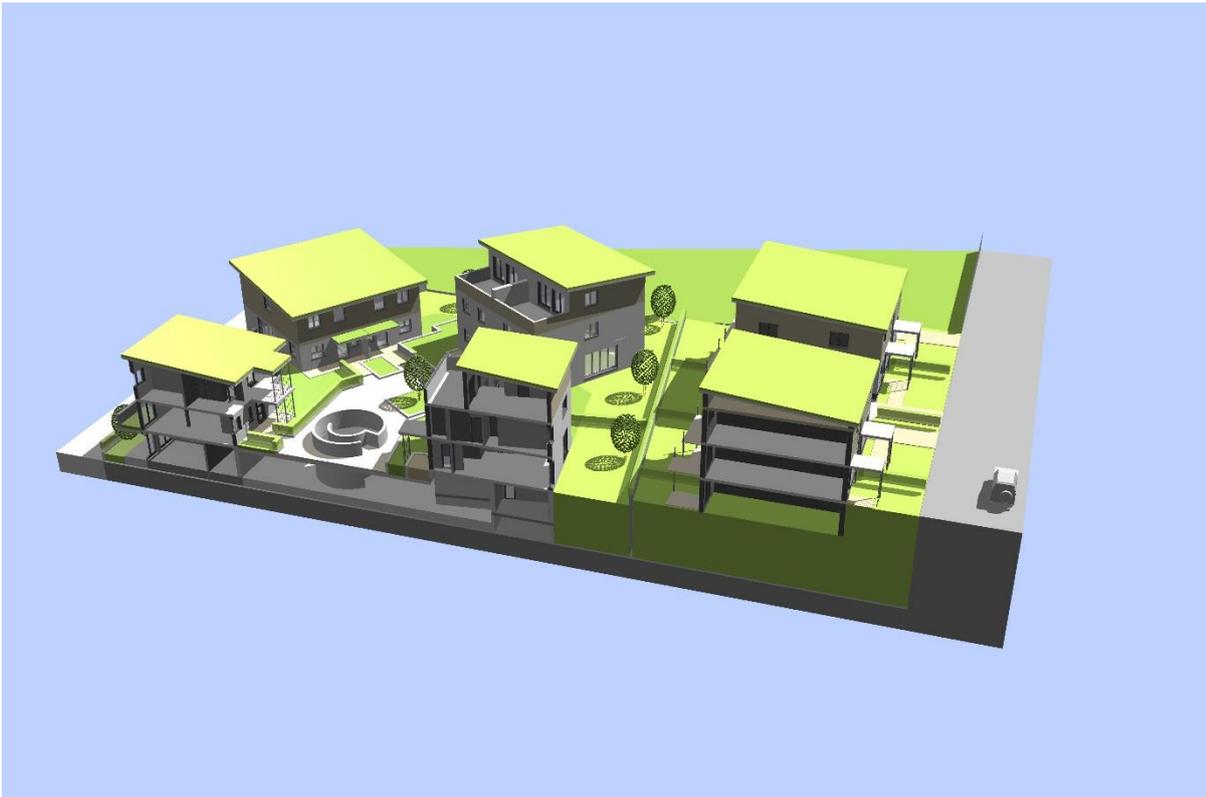
Die restliche Bebauung soll über eine Tiefgarage von der Straße Auf dem Sand her erschlossen werden. Oberhalb der Tiefgarage soll ein zentraler Platz entstehen, der Autofrei

STADT HENNEF (SIEG),
Städtebauliches Konzept
Projektentwickler:
Architekturbüro:

Kolpingstraße 41, Gemarkung Geistingen, Flur49, Flurstück 63
Kolping Immobilien GmbH, Bunsenstraße 10, 53121 Bonn
Büro Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienvogelweg 11, 53902 Bad-Münstereifel

ist und zum Verweilen einladen soll. Durch dieses Konzept wird kein Autolärm in den Innenbereich geholt, was die Lebensqualität der neuen und der alten Bewohner steigert.

Durch die Anlage eines zentralen Platzes ohne Autoverkehr entsteht für die Bewohner ein angenehmer Übergang vom öffentlichen Bereich, über den „halböffentlichen“ Bereich hin zum privaten Bereich in den nach außen gerichteten Gärten.



Geländeschnitt A-A

Ökologie:

Zunächst ist die Planung darauf ausgerichtet, dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB folgend sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und dabei Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Bei der vorliegenden Planung heißt das insbesondere, Nutzungen auf mehreren Ebenen zweckmäßig übereinander anzuordnen, statt unnötig Landschaft zu beanspruchen und Boden zu versiegeln. Dieser Grundgedanke beginnt bei der weitgehend unterirdischen Anordnung der Stellplätze für Pkw und Fahrräder, setzt sich fort in einer mehrgeschossigen Bauweise und endet mit einer umfangreichen Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen- und Dachflächen. Gerade die Begrünung hat einen großen positiven Einfluss auf die Wohnqualität der Bewohner, die Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tier, auf die Regenrückhaltung und schließlich auch auf das kleinräumige Klima, indem die Begrünung durch Beschattung der Aufheizung von Baumaterialien bei starker Sonneneinstrahlung sowie mit ihrer Verdunstung einer

Planung und Entwurf:
Tel.: 0176-86077182,

Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienvogelweg 11, 53902 Bad-Münstereifel
E-Mail: kontakt@planung-schueer.de

übermäßig trockenen Luft entgegenwirkt.

Unter Berücksichtigung der Starkregenereignisse der nahen Vergangenheit, wird im Planungsverfahren ein Gesamtkonzept erarbeitet, welches durch Regenrückhaltung und Verlangsamung der Abflussmengen die Regenspitzen abfangen und eine möglichst große Menge an Regenwasser bereits vor Ort versickern soll.

Um bereits die Regenmengen der Dächer zu brechen, ist es beabsichtigt, die Dächer als Gründächer auszuführen. Um die Regenrückhaltung der Dächer zu optimieren ist es erforderlich, diese Dächer als Flachdach auszuführen, da dort die Fließgeschwindigkeit des Regenwassers am besten gebremst wird und nur bei Flachdächern eine effektive Regenrückhaltung möglich ist.

Es ist eine Tiefgarage geplant, an die, mit Ausnahme der Doppelhäuser an der Kolpingstraße, alle Häuser direkt angebunden sind. Somit kann jedes Haus zwar direkt angefahren werden, aber ohne den oberirdischen Innenbereich durch Autoverkehr zu belasten.

Da auch die Anbindung der Häuser an der Kolpingstraße nicht durch das Blockinnere erfolgt, ist der gesamte Innenbereich Autofrei geplant.

Die Anrückwege für die Feuerwehr wurden ebenfalls im Vorfeld mit der Feuerwehr besprochen und sind bereits im Entwurf mitberücksichtigt.

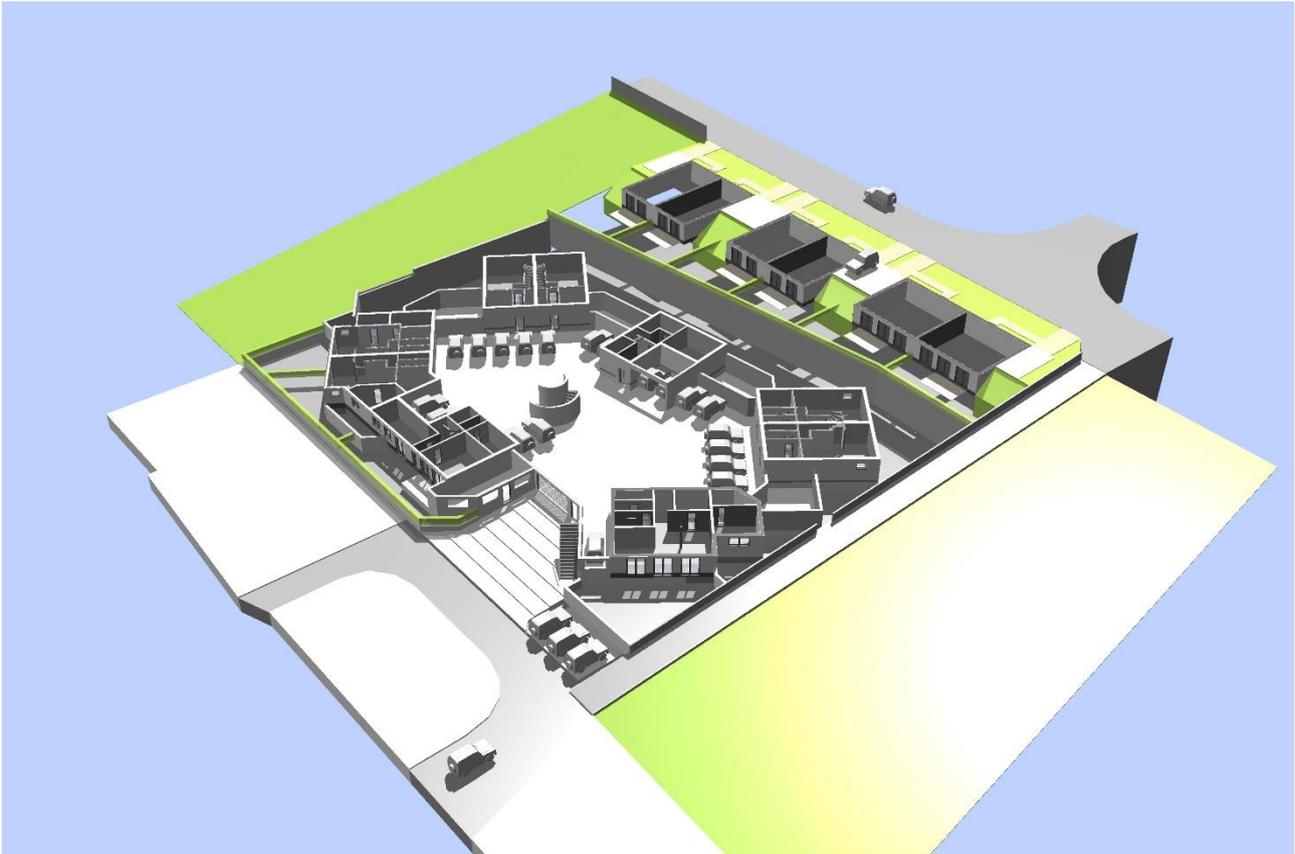
Die Vorschläge für einen zweiten Rettungsweg vom inneren Platz sind bereits mit eingearbeitet.



Grünflächenkonzept: Autofreier Innenbereich mit starker Durchgrünung

Verkehrsplanung:

Wie bereits unter dem Punkt Ökologie beschrieben ist eine Tiefgarage geplant, die den nördlichen Teil des Wohnquartiers anbindet. Die Erschließung dieser 10 Wohneinheiten erfolgt über die Straße Auf dem Sand. Die Häuser an der Kolpingstraße werden über die Kolpingstraße erschlossen. Der Verbindungsweg im Westen des Baugebiets bleibt fußläufig und soll nicht für den Autoverkehr ertüchtigt werden. Somit verteilt sich der neu entstehende Autoverkehr auf zwei unterschiedliche voneinander getrennte Erschließungswege.



Verkehrskonzept: Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 3 öffentlichen Stellplätzen im Einfahrtbereich, sowie einer Wendemöglichkeit für die Müllentsorgung. Gleichzeitig dient der „Vorplatz“ als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Müllentsorgung:

Momentan ist die Müllentsorgung, besonders der hinteren Häuser Auf dem Sand sehr schwierig, da die Straße eng ist und es keinen Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge gibt. Die Müllfahrzeuge müssen zurzeit rückwärts in den hinteren Teil der Straße Auf dem Sand einfahren, was gefährlich ist. Nach Rücksprache mit dem Entsorger wäre eine Verbesserung der bestehenden Situation dringend erforderlich.

Um hier Abhilfe zu schaffen, gab es bereits einen Ortstermin mit dem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Mundorf, in dem die Örtlichkeit genau untersucht wurde. Es ist beabsichtigt, die Zufahrt zur Tiefgarage so zu erweitern, dass die Müllfahrzeuge vorwärts

bis in den hinteren Stich der Straße Auf dem Sand einfahren und dann in der Zufahrt zur Tiefgarage wenden können. Des Weiteren ist der Müllraum des Quartiers mit direktem Zugang zum Tiefgaragenvorplatz geplant, so dass eine Müllentsorgung einfach durchgeführt werden kann.

Da die Zufahrt in der Straße Auf dem Sand für Fahrzeuge zur Entsorgung von Unterflurmüllbehältern nicht geeignet ist, wird eine herkömmliche Mülltonnenentsorgung vorgesehen.



Der aktuelle Zufahrtsbereich ist für Müllfahrzeuge Auf dem Sand schlecht zu befahren.

3-2 Entwurfskonzept

Im §1a des BauGB heißt es in Absatz 2: „...Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...“. Daher ist wie bereits im nördlich angrenzenden Wohngebiet eine hohe Verdichtung angestrebt. Durch den Wegfall von internen Erschließungsstraßen erhöht sich in dem Plangebiet der Grünflächenanteil, insbesondere, da die Tiefgarage zum Teil begrünt werden soll.

Das Baugebiet unterteilt sich in zwei Bereiche:

Der erste Bereich ist eine klassische Doppelhausbebauung entlang der Kolpingstraße. Die 3 Doppelhäuser sollen, genau wie die restlichen Häuser im Planungsgebiet begrünte Flachdächer erhalten. Es ist eine zwei Geschossigkeit geplant.

Im zweiten Bereich liegen die Häuser um einen halböffentlichen Platz ohne Autoverkehr. Dieser liegt oberhalb einer Tiefgarage, an den alle Häuser über eine Schleuse direkt angebunden sind.

Das so entstehende Wechselspiel zwischen privaten Bereichen nach Außen und „gemeinschaftlichen“ Bereichen nach innen, soll die interne soziale Vernetzung stärken und die Interaktion zwischen den Bewohnern fördern.

4 Verfahren

Der für die geplante bauliche Nutzung erforderliche Bebauungsplan soll in einem Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) wurde bestimmt, dass nach § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern gilt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Da das Plangebiet an drei Seiten an die bebaute Ortslage anschließt und ausschließlich einer Wohnbebauung vorbehalten bleibt, sind zunächst die in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt.

Es gilt darüber hinaus jedoch auch die Anforderungen des § 13a BauGB einzuhalten. Dazu gehört, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Planung erfüllt. Das Verfahren ist daher nach § 13b BauGB zulässig.

Analog zu § 13a BauGB ergibt sich daraus, keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 erforderlich ist und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und somit naturschutzrechtlich nicht ausgleichspflichtig sind. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben davon unberührt.

Ungeachtet dessen gilt es im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie des § 1a BauGB dennoch,

**STADT HENNEF (SIEG),
Städtebauliches Konzept
Projektentwickler:
Architekturbüro:**

**Kolpingstraße 41, Gemarkung Geistingen, Flur49, Flurstück 63
Kolping Immobilien GmbH, Bunsenstraße 10, 53121 Bonn
Büro Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienweg 11, 53902 Bad-Münstereifel**

im Rahmen der Bauleitplanung die relevanten Umweltauswirkungen zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen.

5 Finanzierung

Es besteht ein hohes Interesse an einer kurzfristigen Entwicklung des Plangebietes. Daher wurde durch die Kolping Immobilien GmbH ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Verfahrens nach §13b zu einem Bebauungsplan gestellt. In dem entsprechenden Antrag wurde die Kostenübernahmebereitschaft erklärt. Mittels Kostenübernahmeerklärung werden nach Beschlussfassung die notwendigen Planungen und Gutachten beauftragt. Der Stadt Hennef entstehen somit keine Kosten.

Bonn, den 06.09.2021

Generalunternehmer:

Kolping Immobilien GmbH
Geschäftsführer Herr Alexander Keck
Bunsenstraße 10
53121 Bonn

Bad-Münstereifel, den 06.09.2021

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Architekt AKNW
Kanarienweg 11
53902 Bad-Münstereifel

**Planung und Entwurf:
Tel.: 0176-86077182,**

**Dipl.-Ing. Bernd Schüer, Kanarienweg 11, 53902 Bad-Münstereifel
E-Mail: kontakt@planung-schueer.de**