Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2023/3979	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	20.04.2023	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	25.05.2023	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte, 1. Änderung

1. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan – Vorentwurfes
2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. **Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.**
2. **Gemäß § 13a i.V.m. § 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
Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte vor, weil es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 2.200 m² zudem deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte wurde am 29.11.2022 gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vom Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen gefasst.

Der Inhalt der 1. Änderung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Fahrradstation am 08.09.2022 beschlossen. In dieser wurden zwei Varianten ausgearbeitet. Die zweite Variante soll zur Umsetzung ausgearbeitet werden. Diese Variante empfiehlt ein vollautomatisiertes Fahrradparkhaus im Untergeschoss. Der geplante Servicebereich soll im Erdgeschoss, ebenerdig zum Place Le Pecq, entstehen.

Flächennutzungsplan
Der seit September 2018 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.8/3 Hennef-Mitte „Gemischte Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Geistingen, Flur 5, die Flurstücke 2051, 1890 und teilweise das Flurstück 1893.

Städtebauliches Konzept
Die Radstation am Place le Pecq soll sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und die fehlende östliche Raumkante bilden. Damit weiterhin eine Platzfläche erhalten bleibt, die Wege zur Bahn und zur Innenstadt so kurz und komfortabel wie möglich gestaltet werden und das benötigte Stellplatz- und Serviceangebot hergestellt werden kann, soll die Radstation über zwei Geschosse verfügen, wobei die Stellplätze im Untergeschoss und das Serviceangebot publikumswirksam im Erdgeschoss untergebracht werden.

Damit ein ausreichend großer Platz erhalten bleibt, soll die oberirdische Ausdehnung des Gebäudes maximal 50 % der Platzfläche überbauen. Um die ermittelte notwendige Stellplatzanzahl zu erreichen, wird jedoch eine größere Grundfläche benötigt. Gelöst wird dieses Problem durch die Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Untergeschoss. Da das Untergeschoss die Platzfläche nicht tangiert, kann die Grundfläche dieser Ebene größer dimensioniert werden. Dies ist auch deshalb vorteilhaft, da so eine optimale Wegebeziehung für Umsteiger entsteht und der Servicebereich im Erdgeschoss kundenwirksam aus dem Straßenraum und aus dem Bahnhofsumfeld wahrgenommen werden kann. Dadurch, dass das Untergeschoss über das Erdgeschoss hinausragt und so teilweise direkt unter dem Platz liegt, ergibt sich die Möglichkeit, dass Sichtfenster auf dem Platz eingerichtet werden können, die in Sitzgelegenheiten integriert zur Platzgestaltung beitragen und gleichzeitig als Oberlichter für das Fahrradparken eine direkte Sichtbeziehung zur sozialen Kontrolle zwischen Platz und Tiefgarage schaffen sowie eine teilweise natürliche Belichtung im Untergeschoss ermöglichen. Die in die Sitzelemente integrierten Oberlichter auf dem Platz werden gestalterisch in Bezug auf Form und Größe analog zu der bestehenden Platzstruktur ausgeführt.

Für die Einfahrt zum Fahrradparken wird eine neue Rampe südlich des neuen Gebäudes errichtet. Die Ausfahrt erfolgt durch eine Öffnung der vorhandenen Treppen und die Bestandsrampe. Die Rampen besitzen eine Neigung von max. 10 %. Die Ausfahrt kann durch Fußgänger, die ihr Fahrrad abholen wollen, ebenfalls genutzt werden. Darüber hinaus gibt es ein Treppenhaus, welches aus dem Untergeschoss auf den Platz führt. Zu- und Ausgänge sind mit einem automatischen Zugangssystem gesichert und ermöglichen nur registrierten Nutzern

den Zugang zum Fahrradparken.

Das Untergeschoss bietet Platz für ca. 400 Stellplätze in Doppelstockparkern. Die Gänge zwischen den Fahrradparkern verfügen mindestens über eine Breite von 2 m. Für das Aufstellen der Doppelstockparker wird mindestens eine lichte Höhe von 2,8 m benötigt. Um die Entstehung von Angsträumen und die Atmosphäre einer Tiefgarage zu vermeiden, ist die Blickbeziehung durch die Oberlichter zum Platz, eine bunte und helle Innenraumgestaltung sowie eine helle Ausleuchtung von großer Bedeutung. Farbige Markierungen können zudem dazu beitragen, die Orientierung zu verbessern. Das Untergeschoss wird als ungedämmter Außenbereich ausgeführt. Dadurch kann auch die Einfahrtsrampe offen gestaltet werden, wodurch neben den Oberlichtern eine weitere natürliche Belichtungs- und Belüftungsquelle entsteht.

Der Anschluss an den Platz wird nach dem Bau der Station analog zum Bestand wiederhergestellt und die verbleibende Platzfläche hinsichtlich der Begrünung und Aufenthaltsmöglichkeiten weiter qualifiziert. Eine grundlegende Neugestaltung des Platzes ist nicht beabsichtigt. Die durch den Bau entfallenden Bäume werden ersetzt.

Das Erdgeschoss besteht aus zwei Teilen, die über eine unterschiedliche Fassadengestaltung und unterschiedliche Geschosshöhen verfügen. Der dem Platz zugewandte Teil stellt den Verkaufs- und Beratungsraum dar, in dem der Publikums- und Kundenverkehr abgewickelt wird. Um hier die passende Atmosphäre zu schaffen und eine Blickbeziehung zwischen Platz und Verkaufsraum zu schaffen, soll dieser Teil eine repräsentative Geschosshöhe von ca. 6 m sowie eine Glasfassade erhalten. Über Oberlichter im Dach erhält der Gebäudeteil eine weitere natürliche Lichtquelle. Im hinteren Platz abgewandten Bereich werden Büros, Sanitär- und Aufenthaltsräume sowie Werkstatt und Lagerräume untergebracht. Dieser Gebäudeteil wird lediglich durch das Personal genutzt und benötigt daher keinen repräsentativen Charakter. Die Geschosshöhe soll ca. 4 m betragen. Die Fassade wird größtenteils geschlossen ausgeführt. Die natürliche Belichtung dieses Bereichs erfolgt vor allem durch Oberlichter. Damit ein ausreichend großer Platz erhalten bleibt, soll die oberirdische Ausdehnung des Gebäudes maximal 50 % der Platzfläche überbauen. Das Erdgeschoss umfasst 175 m^2 mit einer Geschosshöhe von ca. 6 m und 155 m^2 mit einer Geschosshöhe von 4 m. Das Untergeschoss inklusive südlicher Rampe verfügt über eine Grundfläche von 675 m^2. Der Abstand parallel zur Humperdinckstraße beträgt ca. 5 m, der minimale Abstand zu Humperdinck- und Mittelstraße an der südöstlichen Gebäudeecke beträgt ca. 3 m.

Das gesamte Gebäude soll möglichst in nachhaltiger Bauweise ausgeführt werden. Um den Grundwasserstand und die Altlastenproblematik zu berücksichtigen, muss das Untergeschoss in massiver, abgedichteter Bauweise realisiert werden. Im Erdgeschoss könnte Holzbauweise in Kombination mit Glaselementen zum Einsatz kommen. Das Dach wird als Flachdach mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlage ausgeführt.

Erschließung

Die vorhandene Erschließungsstruktur bleibt erhalten. Die Humperdinck- und Mittelstraße werden durch das Vorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt und erschließen den Platz sowohl für den motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehr. Aufgrund der geringen Verkehrsstärken auf den vorhandenen Straßen kann auch der Radverkehr auf der Fahrbahn mitgeführt werden. Zur Stärkung des Radverkehrs wäre es zukünftig jedoch wünschenswert, wenn die Radinfrastruktur auf den Zubringerachsen zum Place le Pecq zukünftig verbessert würde.

Die vorhandene Personenunterführung am Bahnhof ist aufgrund ihrer Breite ungeeignet, um durch Fahrräder befahren zu werden. Westlich und östlich des Bahnhofs befinden sich jedoch in geringer Entfernung alternative Querungsmöglichkeiten, die auch für Radfahrer geeignet und in das Radwegenetz eingebunden sind.

Anders stellt sich die Eignung der vorhandenen Rampen zur Bahnunterführung für Radfahrer dar. Die Zuwegung zur Unterführung erfolgt durch eine großzügige Treppe mit verschleifenden Stufen und Zwischenpodest und über zwei Rampen, die die Laufwege in die gleiche Richtung unterstützen. Für die funktionale Erschließung der Unterführung wäre eine der Rampen ausreichend. Zudem sind die Rampenläufe leicht zueinander verdreht und durch eine Grünfläche voneinander getrennt. Dadurch weist die eine Rampe eine geringfügig größere Steigung auf, die die Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht erfüllt. Sie ist jedoch für den Radverkehr geeignet.

Das Konzept sieht daher vor, die vorhandene, für den Bestand überdimensionierte Infrastruktur teilweise für die Erschließung der Radstation zu nutzen. Dafür wird die Treppe eingeschnitten und an dieser Stelle der Ausgang der Radstation im Untergeschoss (ein Geschoss unter Platzniveau) platziert. Die im Bestand barrierefreie Rampe parallel zur Bahn wird zukünftig ausschließlich durch Fußgänger nutzbar sein. Die andere, nicht barrierefreie Rampe entlang des Treppenfußes wird zukünftig ausschließlich für die Erschließung der Radstation genutzt und kann durch Fahrradfahrer, die aus der Radstation kommen, befahren werden.

Für den Eingang zum unterirdischen Teil der Radstation wird eine neue Rampe südlich des geplanten Baukörpers errichtet. So werden die Fußgänger- und Radverkehrsströme getrennt voneinander und weitestgehend konfliktfrei geführt. Der oberirdische Teil der Radstation, die das Serviceangebot umfasst, wird über den Place le Pecq erschlossen. Die Laufwege über die Treppe zur Unterführung bleiben von der Radstation unbeeinträchtigt.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz
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. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☒ Kosten der Maßnahme
Sachkosten:30.000 €
Personalkosten: €
Höhe des Zuschusses € %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, HAR: €
Haushaltsstelle: Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich Betrag: €

☐ Einsparungen Betrag €

☐ Jährliche Folgeeinnahmen Art:
Höhe: €

☐ Bemerkungen

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	☒ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	☒ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:

Hennef (Sieg), den 11.05.2023

Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen

-Klimacheck zur Vorlage V/2022/3622 (Sitzung am 29.11.2022 / Aufstellungsbeschluss)

-Übersichtsplan

- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB
  Verfasser: slb_architekten und ingenieure, Boppard
  Stand: 11.05.2023

- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
  Verfasser: slb_architekten und ingenieure, Boppard
  Stand: 11.05.2023