



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.
Die Tagesordnung ist beigelegt.

Hennef, 11.05.2023

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Fichtner
Ausschussvorsitzende

Gremium		
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen		
Wochentag	Datum	Uhrzeit
Donnerstag	25.05.2023	17:00
Sitzungsort		
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef		

**Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.
Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.**

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	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	1
1.2	Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	2
1.3	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf – West	3
1.4	Aufhebung Umlegungsbeschluss Stoßdorf-West	4
1.5	Regionales Siedlungskonzept	5
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
3.1	Aufstellung eines Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	Nachtrag
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



Beschlussvorlage

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

TOP: 1.1
Anlage Nr.: 1

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 m² mit einer Geschosshöhe von ca. 6 m und 155 m² mit einer Geschosshöhe von 4 m. Das Untergeschoss inklusive südlicher Rampe verfügt über eine Grundfläche von 675 m². 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

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | | |
| | Sachkosten: 30.000 € | | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | € | % |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € | |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € | |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | | |
| | Höhe: | € | |
| <input type="checkbox"/> 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:	Paraphé:	Name:	Paraphé:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

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

Hennefer Klimacheck

Klimawirksamkeit von Beschlüssen

Einordnung des Beschlusses:
<input type="checkbox"/> 1. Der Beschluss ist rein administrativer Natur und entfaltet eindeutig keine Auswirkungen auf das Klima <input checked="" type="checkbox"/> 2. Der Beschluss hat eine städtebauliche Planung oder die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Ziel <input type="checkbox"/> 3. Sonstige Beschlüsse
Gremium
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen
Datum der Sitzung
29.11.2022
Titel der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 01.8/3 – Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte, 1. Änderung Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13 a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Auswirkungen des Beschlusses im Hinblick auf seine Auswirkungen auf das Klima wurden geprüft. Ergebnis:

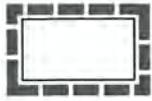
Konzentration auf zentrale Orte
<input checked="" type="checkbox"/> Sehr gut an schienengbd. ÖPNV angeschlossener Standort <input type="checkbox"/> Hinreichend an schienengbd. ÖPNV angeschlossener Standort <input type="checkbox"/> Peripherer Standort, nicht an schienengebundenen ÖPNV angeschlossen, MIV erforderlich <input type="checkbox"/> Kriterium „Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte“ hier nicht relevant
Nutzungsmischung
<input type="checkbox"/> Nutzungstrennung / Einseitiger Nutzungstyp <input type="checkbox"/> Nutzungsmischung, Wohnen/Arbeiten/Versorgung über kurze Wege erreichbar <input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Nutzungsmischung“ hier nicht relevant
Flächeninanspruchnahme
<input type="checkbox"/> Großflächige, raumgreifende Flächeninanspruchnahme von Landschaftsraum <input checked="" type="checkbox"/> Integrierte Flächeninanspruchnahme vorbelasteter Bereiche <input type="checkbox"/> Neue, aber kompakte Neuausweisung <input type="checkbox"/> Zurückhaltende Siedlungsergänzung ohne nennenswerte Neuerschließung <input type="checkbox"/> Kriterium „Flächeninanspruchnahme“ hier nicht relevant
Versorgungsnetz
<input type="checkbox"/> Keine innovative, gebietsspezifische Energieversorgung <input checked="" type="checkbox"/> Innovative, gebietsspezifische Energieversorgung <input type="checkbox"/> Kriterium „Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes“ hier nicht relevant
Konversion
<input checked="" type="checkbox"/> Konversionsfläche (Umnutzung bereits baulich geprägter Bereiche) <input type="checkbox"/> Neuerschließung bisher nicht baulich in Anspruch genommener Flächen <input type="checkbox"/> Kriterium „Verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz“ hier nicht relevant

<p>Dienstleistungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dient der Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen</p> <p><input type="checkbox"/> Leistet keinen nennenswerten Beitrag zur Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen</p> <p>Dienstleistungen</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen“ hier nicht relevant</p>
<p>Freiflächen</p> <p><input type="checkbox"/> Dient der Schaffung und Sicherung von Freiflächen u. Erholungsnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Leistet keinen nennenswerten Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume“ hier nicht relevant</p>
<p>Abstimmung Siedlungsentwicklung u. Verkehrserschließung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung abgestimmt</p> <p><input type="checkbox"/> Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung nicht abgestimmt</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „Abstimmung Siedlungsentwicklung u. ÖPNV“ hier nicht relevant</p>
<p>ÖPNV-Anteil</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Steigert eher ÖPNV-Nutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Steigert eher Motorisierten Individualverkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „Steigerung des ÖPNV-Anteils“ hier nicht relevant</p>
<p>Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Individualverkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Unattraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Individualverkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr“ hier nicht relevant</p>
<p>Regionaler Kooperation</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stärkt regionale Kooperationen u. Handlungsansätze</p> <p><input type="checkbox"/> Eher solitäre Insellösung ohne regionale Kooperationen</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „regionaler Kooperationen“ hier nicht relevant</p>
<p>Kostentransparenz Mobilitätsaufwand</p> <p><input type="checkbox"/> Mobilitätsaufwand intransparent, hohes Risiko hinsichtlich integriertem Standort</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mobilitätsaufwand transparent, geringes Risiko hinsichtlich integriertem Standort</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „Mobilitätsaufwand“ hier nicht relevant</p>
<p>Energieoptimierter Architektur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz über Standardlösung gefordert</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz möglich</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz erschwert</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „energieoptimierter Architektur“ hier nicht relevant</p>
<p>Auswirkungen auf das Mikroklima</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mikroklima wird durch das Vorhaben / den Planinhalt positiv beeinflusst</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mikroklima wird durch das Vorhaben / den Planinhalt negativ beeinflusst</p> <p><input type="checkbox"/> Das Vorhaben entfaltet keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Kriterium „Mikroklima“ ist hier nicht relevant</p>

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



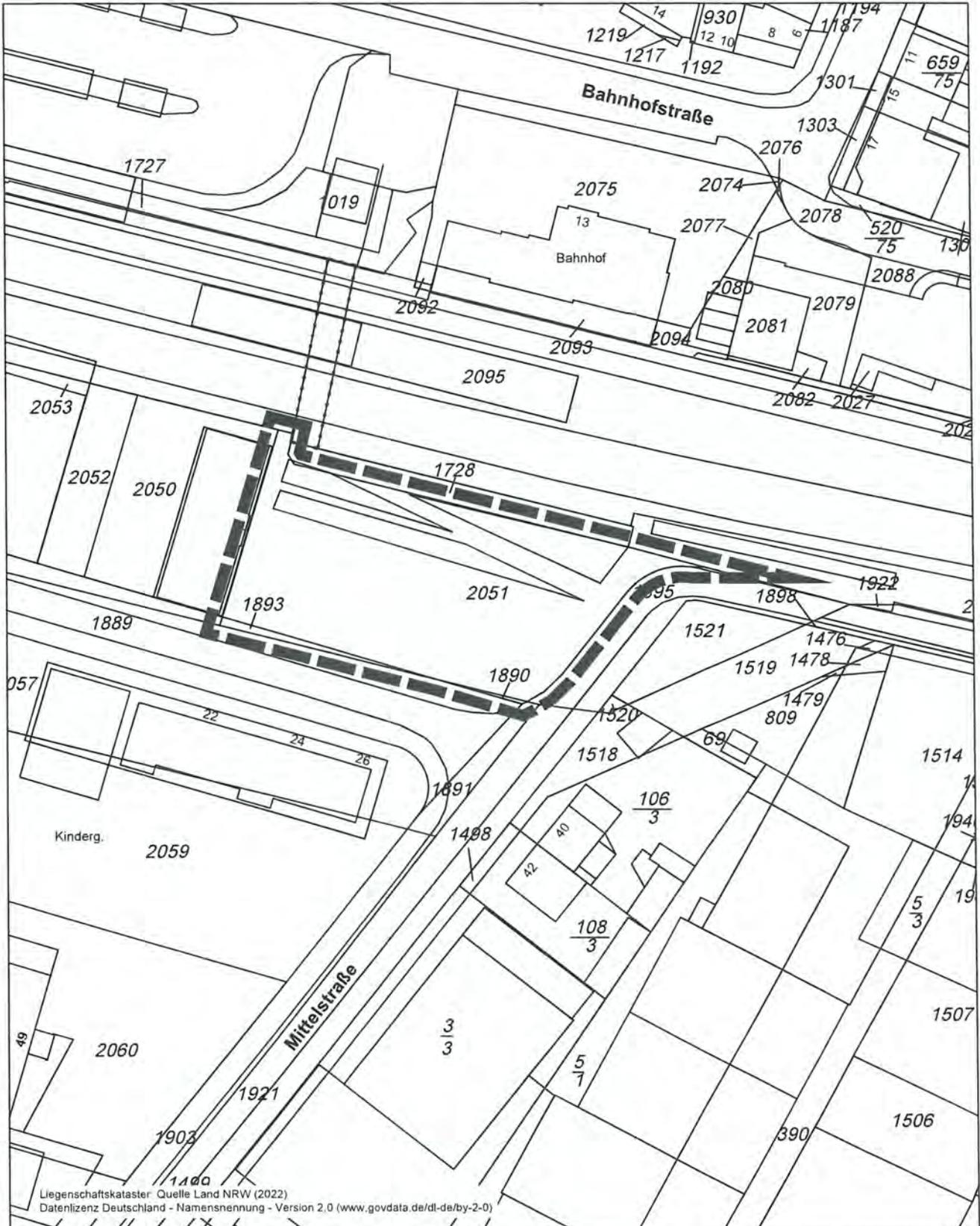
Amt für Stadtplanung und
-entwicklung

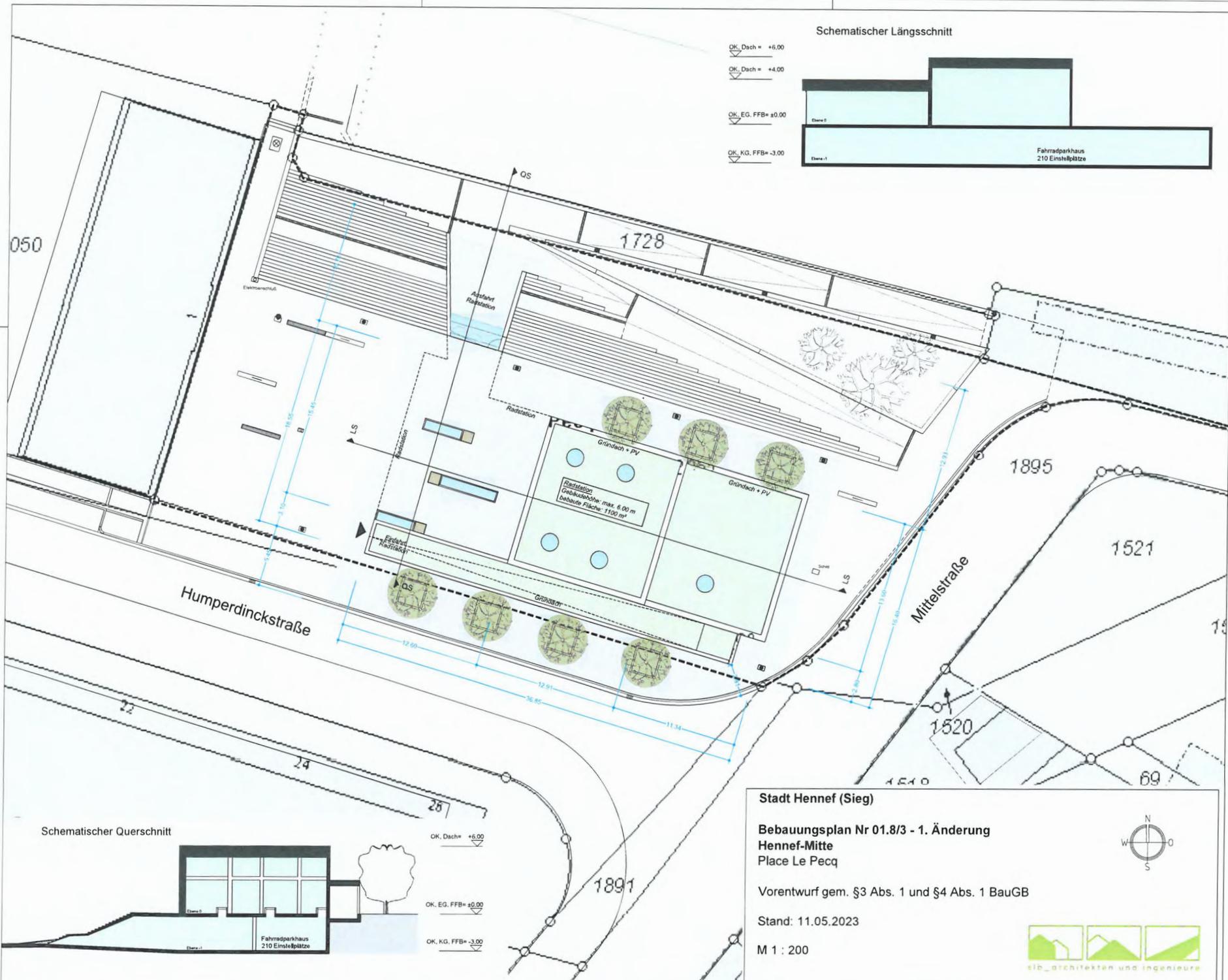


Geltungsbereich Vorentwurf

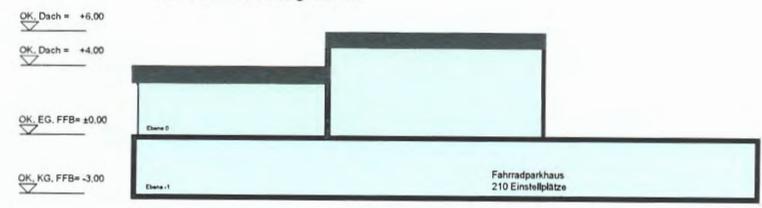
gemäß §13a i.V.m. §3 Abs. 1 u. §4 Abs. 1 BauGB

11.05.2023

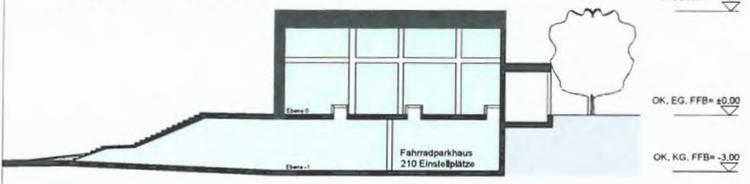




Schematischer Längsschnitt



Schematischer Querschnitt



Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr 01.8/3 - 1. Änderung
 Hennef-Mitte
 Place Le Pecq

Vorentwurf gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Stand: 11.05.2023

M 1 : 200



STADT HENNEF (SIEG)

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

Begründung

**- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**



STADT HENNEF
Der Bürgermeister

Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 11.05.2023

I.	Begründung	3
1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.2	Verfahren	5
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	6
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	8
2.2	Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	9
2.4	Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	10
2.5	Rahmenplanung	11
2.6	Vorhandene Flächennutzung	11
2.7	Städtebauliche Situation	11
3	Städtebauliches Konzept	12
3.1	Verkehrerschließung	12
3.2	Bebauung	12
3.2.1	Städtebauliche Idee	12
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	16
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	16
3.2.4	Höhenfestsetzungen	16
3.2.5	Firstrichtung	17
3.2.6	Stellplätze Pkw und Fahrradstellplätze	17
3.2.7	Öffentliche / Private Grünflächen	17
3.2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.3	Fauna	20
3.3.1	Gesetzliche Vorgaben	20
3.3.2	Feststellung der planungsrelevanten Arten	20
3.3.3	Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt	21
3.4	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	21
3.4.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)	21
3.4.2	Baugrundvorerkundung	22
3.4.3	Grundwasserschutz	23
3.5	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	23
3.5.1	Denkmäler nach Landesrecht	23
3.6	Ver- und Entsorgung	23
3.7	Immissionen	23
3.8	Klimaschutz / Klimaanpassung	24
4	Hinweise	26
4.1	Kampfmittelfreiheit	26
4.2	Geohydrologische Verhältnisse	26
4.3	Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	26
4.4	Erdbeben	27
4.5	Überflutungsschutz	27
4.6	Immissionen durch Eisenbahnbetrieb	29
5	Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht	30
6	Bodenordnung	31
7	Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz	32
8	Rahmenbedingungen	33
9	Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplans sind:	34

I. Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef-Mitte wurde aufgestellt und beschlossen (Rechtskraft 19.11.2008), um die Brachflächen der aufgegebenen gewerblichen und industriellen Nutzungen, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof, neuen Nutzungen zuzuführen und neu zu ordnen. Neben dem südlichen Bahnhofsumfeld, welches vor allem als öffentliche Verkehrsfläche des ruhenden und des nicht motorisierten Verkehrs ausgewiesen ist, umfasst der B-Plan Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf. Das Plangebiet wurde in den vergangenen 15 Jahren entsprechend des B-Plans entwickelt.

Die Änderung dieses Bebauungsplans geht auf einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gem. §§13 a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 29.11.2022 zurück. Die Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 2051, 1890 und teilweise 1893, Gemarkung Geistingen, Flur 5, welche derzeit als öffentliche Verkehrsfläche (Place le Pecq) mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt sind.

Anlass der geplanten Änderung ist die Absicht der Stadt Hennef, das Bahnhofsumfeld den Anforderungen einer politisch und gesellschaftlich gewollten Mobilitätswende anzupassen und im Sinne einer nachhaltigen und stadtverträglichen Mobilität zu entwickeln. Um insbesondere den Fahrradverkehr zu stärken, soll in unmittelbarer Bahnhofsnähe eine Fahrradstation entstehen, die zum einen, insbesondere Pendlern eine sichere Möglichkeit, ihr Fahrrad abzustellen und zum anderen ein Serviceangebot rund um das Fahrrad bietet. Das aktuelle Gewerbe- und Einzelhandelsangebot im Zentralort Hennef verfügt bislang über kein solches Angebot.

Der gesellschaftliche Wunsch bzw. die Nachfrage nach einem solchen Angebot sowie dessen Dimensionierung wurden mittels einer Reisendenbefragung und einer Verkehrserhebung bestätigt.

Um kurze Wege für den Umstieg zwischen Rad, Bus und Bahn zu gewährleisten und damit die Akzeptanz und Nutzungsbereitschaft der Angebote zu erhöhen, soll die Radstation am Place le Pecq realisiert werden. Derzeit wird der Place le Pecq im Süden und Westen durch Gebäudekubaturen gefasst. Im Norden ist der Platz durch die Treppen- und Rampenanlagen zur Bahnunterführung bzw. die Gleisanlagen begrenzt. Eine Raumkante in östlicher Richtung zur Einfassung des Platzes unter städtebaulichen Gesichtspunkten fehlt. Dem soll durch Lage und Ausrichtung der Radstation begegnet werden.

Die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß aktuell gültigem B-Plan kann dabei voraussichtlich erhalten bleiben. Es würde sich dann teilweise die Art der Zweckbestimmung ändern.

1.2 Verfahren

Ein Angebotsbebauungsplan gibt den Rahmen für eine städtebauliche Ordnung ohne Vorliegen eines konkreten Projekts vor. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 Hennef-Mitte ist das konkrete parallel in Planung befindliche Projekt der Stadt Hennef als Vorhabenträger zur Umsetzung einer Fahrradstation. Daher liegen bereits während der Planaufstellung eine Machbarkeitsstudie und objektbezogene Planungen vor, die als Basis für die Planfestsetzungen und die Abwägung herangezogen werden; dabei werden die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit von der konkreten Planung abstrahiert und als Rahmen und Grenzen der Entwicklung des Plangebiets gefasst, dass sie Raum für die dem Bebauungsplan nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanungen lassen.

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 vor:

- Der Bebauungsplan wird für die Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung für bisher zum Teil gewerblich genutzte und als Parkplatz untergenutzte Flächen aufgestellt und soll die Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen.
- Das Plangebiet liegt mit seiner Grundfläche von 2.184 qm deutlich unter einer Größe von 20.000 qm.
- Durch die Planung werden keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Somit ist die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Auf dieser Grundlage wird nunmehr der Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef Mitte Hennef (Sieg) geändert.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Geistingen, Flur 5, die Flurstücke 2051, 1890 und teilweise das Flurstück 1893. Aktuell ist die Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.8/3 – Hennef (Sieg) – Hennef Mitte als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 29.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der o.g. Fläche gem. §§13 a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen.

Ziel und Zweck einer Radstation ist das sichere Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Raum an Quelle oder Ziel der potenziellen Nutzer. Bahnhöfe und Busbahnhöfe als Umstiegs-knoten im öffentlichen Verkehr sowie Innenstädte mit räumlich konzentrierten Arbeitsplätzen, Einzelhandels- und weiteren öffentlichen Einrichtungen erweisen sich hierbei als Standorte mit hohem Bedarf und großem Potenzial. Das dies grundsätzlich auch auf den Bahnhof zutrifft, wurde mittels Reisendenbefragung nachgewiesen. Der Place le Pecq eignet sich aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof, zum Busbahnhof und der Innenstadt als optimaler Standort einer Radstation. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und Bebauungen am Bahnhof in Hennef sowie der großen Umwegsensibilität von Radfahrern, kommt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof kein anderer Standort für die Radstation in Frage.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden die Ausgangsbedingungen an dieser Stelle analysiert und im Hinblick auf die Errichtung einer Radstation als optimal geeignet bewertet. Vergleichbare Standorte im Bahnhofsumfeld, die sich in gleichem Maße eignen, konnten nicht festgestellt werden. Darüber hinaus wurden zwei verschiedene Varianten einer Radstation an dem bevorzugten Standort entwickelt und gegeneinander abgewogen. Die nun bevorzugte Variante ermöglicht es, die vorhandene Infrastruktur (Treppen und Rampen zur Bahnhoftunterführung) zur Erschließung der Radstation in den Entwurf zu integrieren und zu nutzen, um optimale Wegeführungen zu erreichen.

Zudem ist der Place le Pecq bereits versiegelt. Durch das Vorhaben entstehen im Vergleich zur derzeitigen Situation keine zusätzlichen Auswirkungen für die Umwelt. Mit dem gewählten Gebäude lassen sich insofern Verbesserungen der Situation erzielen, als dass das Gebäude zum einen den Platz zwar verkleinert, gleichzeitig aber auch die im Bestand fehlende Raumkante schafft. Zum anderen lassen sich über eine nachhaltige Bauweise, Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen mit Hinblick auf eine klimaneutrale und -angepasste Stadt Verbesserungen erzielen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplans keine sinnvollen Planungsalternativen bestehen. Sowohl räumlich als auch inhaltlich ist der Vollzug der Planung in dem gebotenen Umfang notwendig.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Hennef Zentralort.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 15,8 ha. Der von der Änderung betroffene Bereich umfasst davon rund 2.184 m².

Nördlich wird der Bereich durch das Grundstück und den Verlauf der Bahn begrenzt. Parallel zu Platz und Bahn verlaufen die Rampen und Treppen zur Erschließung der ca. 3,5 m tiefen Bahnunterführung. Die Erschließungsbauwerke erfüllen neben ihrer verkehrlichen Funktion auch städtebauliche Gestaltungsfunktionen und sind rein funktional überdimensioniert.

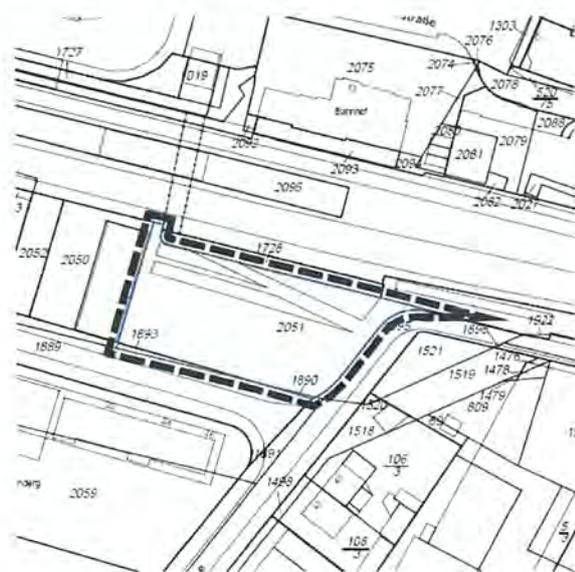
Östlich verläuft die Mittelstraße und südlich wird der Platz durch die Humperdinckstraße eingefasst. Jenseits der Humperdinckstraße im Süden sowie unmittelbar westlich an den Platz angrenzend befinden sich mehrstöckige Gebäude mit Flachdach. Im Osten auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße befindet sich ein bislang unbebautes Grundstück, wodurch in dieser Richtung eine klare raumbildende Kante fehlt.

Der von der Änderung betroffene Bereich umfasst abgesehen von dem künstlich geschaffenen Höhenunterschied zur Bahnunterführung eine ansonsten nahezu ebene, bereits versiegelte Platzfläche.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

Flur 5, Flurstücke Nr. 2051, 1890, teilweise 1893



Ausschnitt aus dem Plan „Geltungsbereich“

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.

Im Landesentwicklungsplan NRW 2020 ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Siedlungsraum" sowie als "Gebiet für den Schutz des Wassers" dargestellt.

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. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahen Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in einer Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.



Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 21.09.2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 Hennef-Mitte als gemischte Baufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatschutzgesetz – LNatSchG NRW). Es befinden sich weder nach § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotope, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. (Stand: 11.05.2020). Es befindet sich auch keine Biotopverbundfläche innerhalb des Plangebietes.

Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Naturpark und Landschaftsraum

Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftsraum „Verdichtungsraum Troisdorf-Siegburg-Hennef“ sowie im Naturpark Bergisches Land.

Wasserschutz

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebiets ‚Hennef-Siegbogen‘ für das Einzugsgebiet der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnbachtalsperrenverbands. Aufgrund einer veränderten Grundwasserfördersituation erfolgt derzeit eine Überarbeitung der Schutzgebietsabgrenzung und einer Aktualisierung der Schutzgebietsverordnung. Die Festsetzung der Erweiterung des Schutzgebiets ist noch nicht erfolgt.

Denkmalschutz

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte / Bodendenkmäler / Denkmalbereiche innerhalb des Plangebietes.

Altlasten

Gemäß Bodengutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan ist im Änderungsbereich mit Altlasten zu rechnen. Es ist von einem Auffüllungsboden auszugehen, der entsorgungstechnisch problematische Schlacken, Aschen und Gießereisande enthalten könnte. Weitere Schadstoffe werden nicht ausgeschlossen. Ergänzende Untersuchungen zu dem bereits vorhandenen Bodengutachten sollen vorgenommen werden. Grundsätzlich erfordert die potenzielle Altlastenbelastung besondere Maßnahmen zum Umgang und zur Beseitigung der gefährdenden Stoffe sowie zur Gründung von Gebäuden.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Grundwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Anstrom der Wasserschutzzone des Wasserwerks ‚Siegbogen‘. Entsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass zum Schutz des Grundwassers die festgestellten Bodenbelastungen beseitigt und weitere Belastungen vermieden werden. Bei

Grundwasserhochständen der Sieg muss mit einem Grundwasseranstieg bis zu 4 m unter Flur gerechnet werden.

2.5 Rahmenplanung

Als Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.8/3 Hennef-Mitte wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für den Geltungsbereich zur Umnutzung der Industrie- und Gewerbebrachen erarbeitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Rahmenplanung aktualisiert und die Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen. Das geplante Änderungsvorhaben ist mit den Zielen des ursprünglichen Bebauungsplanes vereinbar und fügt sich somit in die Rahmenplanung ein.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Die vorhandene Flächennutzung entspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes. Der Place le Pecq, der selbst als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen ist und als Platz mit Aufenthaltscharakter und Verweilmöglichkeiten sowie als südlicher Bahnhofsvorplatz mit Treppen und Rampenanlage als Zugang zur Bahnunterführung genutzt wird, ist umgeben von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen, teilweise mit Zweckbestimmung einer öffentlichen Parkfläche des motorisierten Individualverkehrs sowie von Bahnanlagen, eingeschränkten Gewerbegebieten, Mischgebieten und einem Allgemeinen Wohngebiet.

2.7 Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Place le Pecq ist entsprechend des Bebauungsplans entwickelt. Der Platz schafft eine Eingangs- und Übergangssituation für Fußgänger zum Bahnhof und zum Stadtzentrum. Auf dem Platz befinden sich Sitzgelegenheiten, Bäume, frei zugängliche Fahrradabstellanlagen sowie eine Fahrradverleihstation.

Der Platz selbst sowie die Treppen und Rampen sind aus funktionaler Sicht zum Zwecke einer städtebaulichen Gestaltung überdimensioniert. Zwischen den beiden Rampenläufen gleicht ein Pflanzbeet den Höhenunterschied zwischen den Rampen aus.

Im Westen und Süden wird der Platz durch gewerblich bzw. gemischt genutzte Baukörper umgeben. Im Osten fehlt dem vorhandenen Platz eine begrenzende, raumbildende Kante, die den Platz einfasst. Entlang der umgebenden Straßenräume sind Parkstände ausgewiesen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

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.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

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.

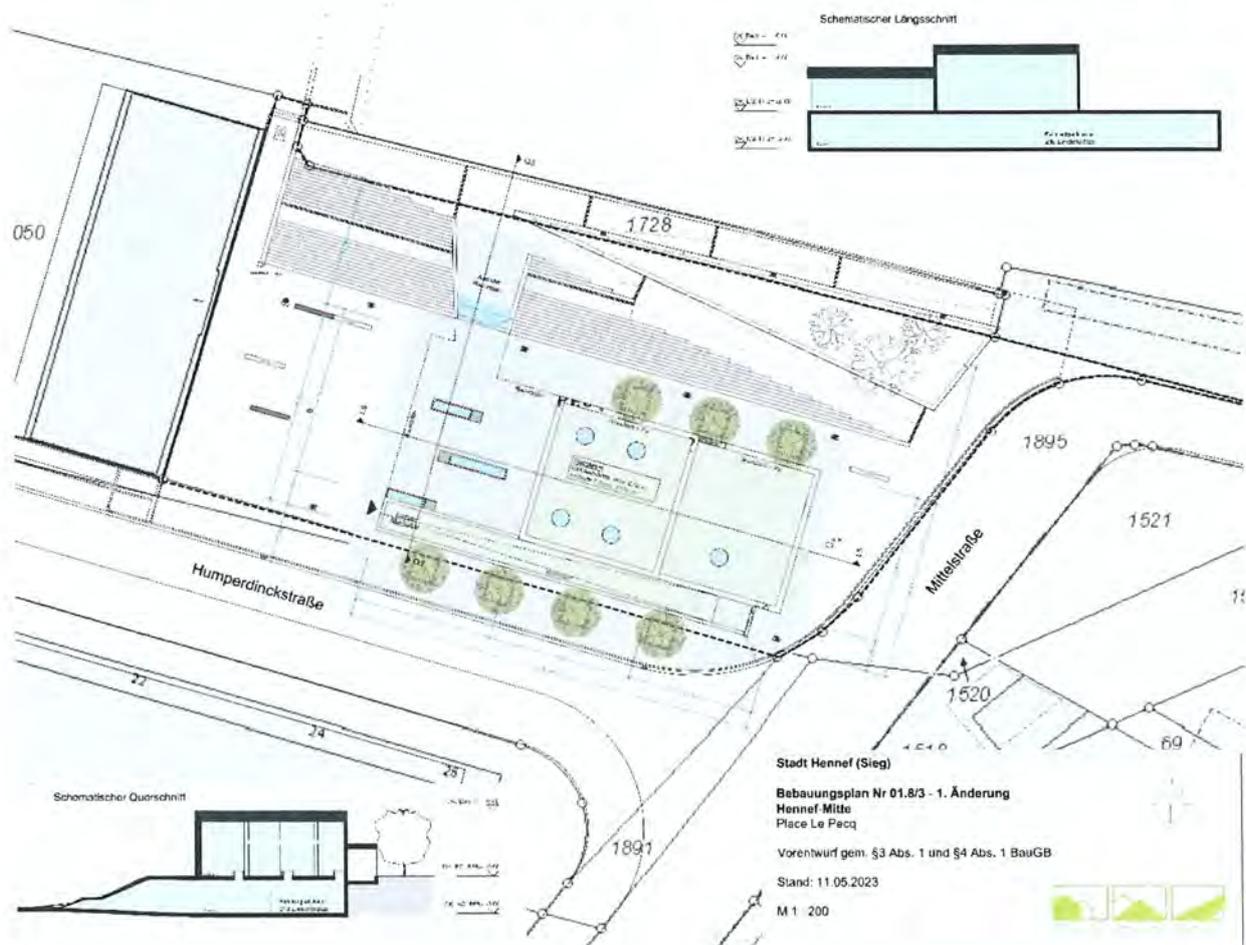
Das Untergeschoss bietet Platz für ca. 400 Stellplätze in Doppelstockparkern. Die Gänge zwischen den Fahrradparkern verfügen mindestens über eine Breite von 2 m. Für das Aufstellen der Doppelstockparker wird mindestens eine lichte Höhe von 2,8 m benötigt. Um die Entstehung von Angsträumen und die Atmosphäre 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. Insgesamt werden nördlich und südlich des Gebäudes sieben Bäume gepflanzt.

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 m² mit einer Geschosshöhe von ca. 6 m und 155 m² mit einer Geschosshöhe von 4 m. Das Untergeschoss inklusive südlicher Rampe verfügt über eine Grundfläche von 675 m². 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.



Lageplan Vorentwurf



Visualisierung der Radstation (Außen- und Innenansichten)



Visualisierung der Radstation – Schnitt durch den Platz

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Serviceangebot im Erdgeschoss soll einen Fahrradhändler und Ersatzteilverkauf, einen Reparatur- und Werkstattservice sowie ein Fahrradverleihangebot verschiedener Fahrradtypen umfassen. Darüber hinaus könnten mobilitätsaffine Beratungsangebote, eine Fahrkartenverkaufsstelle und die Touristinfo, ggf. ein gastronomisches Angebot / Café mit Außenbestuhlung in der Radstation im Erdgeschoss das Angebot vervollständigen.

Im Untergeschoss wird das Fahrradparken organisiert. Neben sicheren Fahrradabstellanlagen werden Schließfächer und Ladefunktionen für E-Bikes integriert. Öffentliche Toiletten- und Sanitäranlagen bieten zusätzlichen Komfort für Pendler.

Der umliegende Platz bleibt in seiner Funktion bestehen. In der Außenanlage können weitere Funktionen einer Mobilitätsstation wie Stellplätze für Fahrradverleih, Carsharing und Ladesäulen untergebracht werden.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

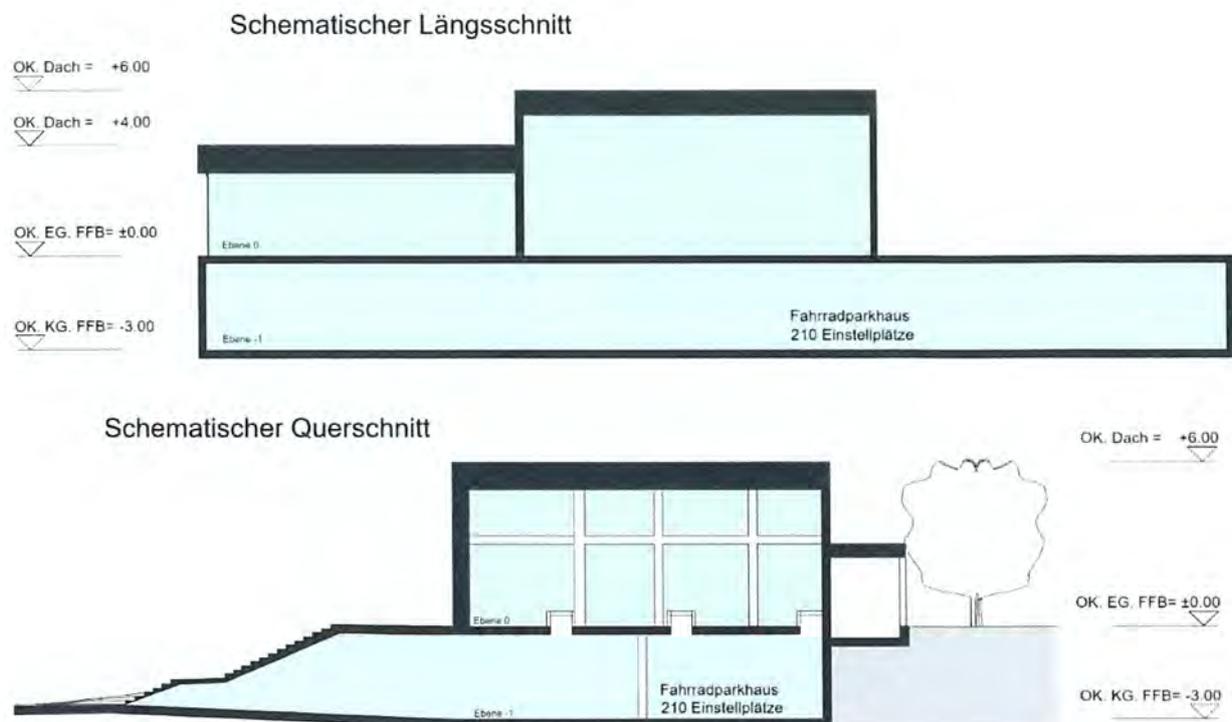
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2.4 Höhenfestsetzungen

Die Gebäudehöhen überschreiten die Höhen der angrenzenden Gebäude nicht. Das Erdgeschoss verfügt über zwei Gebäudeteile mit unterschiedlichen Höhen, angepasst an die Funktion des jeweiligen Gebäudeteils. Der westliche Teil erhält eine Höhe von ca. 6 m, der östliche ca. 4 m. Mit dem geplanten Flachdach fügt sich die Radstation in das Ensemble der umliegenden Bauten, die ebenfalls mit Flachdach ausgestattet sind, ein.

Das Untergeschoss benötigt mindestens eine lichte Höhe von 2,8 m, um die Doppelstockparker aufstellen zu können.



3.2.5 Firstrichtung

Das Dach wird als Flachdach ausgeführt. Für die Ausrichtung der Solaranlagen ist auf eine Südausrichtung zu achten.

3.2.6 Stellplätze Pkw und Fahrradstellplätze

Die Stellplätze für PKW im Straßenraum bleiben teilweise erhalten. Für Fahrräder werden ca. 400 gesicherte Stellplätze unterhalb der Platzfläche neu geschaffen. Es werden keine zusätzlichen Flächen für Stellplätze versiegelt.

3.2.7 Öffentliche / Private Grünflächen

Derzeit ist die zu überbauen geplante Platzfläche größtenteils versiegelt. Zwischen den beiden Rampen befindet sich eine ca. 170 m² große Grünfläche, die von der Baumaßnahme nicht berührt wird.

Auf dem Platz befinden sich 9 Baumscheiben mit je ca. 4 m². Diese müssen im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden. Nach Fertigstellung des Gebäudes können 7 der 9 Baumscheiben wiederhergestellt werden. Das Gebäudedach erhält ein 330 m² großes Gründach.

3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend

geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nrn. 1 - 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Diese örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Das Gebäude im Geltungsbereich soll mit Flachdach ausgeführt und vollständig extensiv begrünt und mit Photovoltaik ausgestattet werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Photovoltaikanlagen:

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (mind. 50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne

besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef Mitte ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese um maximal um 1,0 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen sind.

Dachbegrünung:

Außer durch größere und kleinere Grünflächen im Stadtgebiet lassen sich durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile von Dachbegrünungen. Positive Thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 500 C bis über 800 C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwas 200 C bis 250 C. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerliche Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Ein weiterer Vorteil der Dachbegrünung besteht darin, dass Niederschläge zeitverzögert abgegeben, die Entwässerungssysteme dadurch erheblich entlastet werden und die Hochwassergefahr dadurch gemindert wird.

Fassadengestaltung

Die Fassade soll die nachhaltige Bauweise des Gebäudes widerspiegeln und im Bereich mit Publikumsverkehr transparent gestaltet werden, um zum einen soziale Kontrolle auf dem Platz zu haben und zum anderen die Angebote und den Service der Fahrradstation von außen erkennbar zu machen.

Werbeanlagen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.8.3 Hennef-Mitte liegt im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung für die Hennefer Innenstadt. Dementsprechend sind die Festsetzungen der Gestaltungs- und Werbesatzung zu berücksichtigen.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Pflanzbeete und Baumscheiben innerhalb des Geltungsbereichs sind so zu gestalten, dass die natürliche Versickerung gewährleistet wird; zudem hat eine flächendeckende standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere der Gefahrenabwehr, dem Arten- sowie dem Bodenschutz.

Ohne Bepflanzung fehlt es im Weiteren an kühlenden Schattenflächen.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Fauna

3.3.1 Gesetzliche Vorgaben

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten

Die Fläche ist im Bestand bereits vollständig versiegelt. Die vorhandenen Bäume auf der Platzfläche sind noch jung und von geringem ökologischem Wert. Eine erste Begutachtung lässt keine planungsrelevanten Arten in den Bäumen vermuten. Auf der versiegelten Fläche bzw. dessen Untergrund sind ebenfalls keine planungsrelevanten Arten zu rechnen. Die Bäume können bei einem Alter von bis zu rund 10 Jahren umgepflanzt werden. Dies ist im Rahmen der Planung zu prüfen.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.



3.3.3 Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt

Nach der Ersteinschätzung sind die Auswirkungen auf Tierwelt zu vernachlässigen.

Ein Artenschutzgutachten (ASP I) wird im weiteren Verfahren erstellt und liegt zum Planungsstand Bebauungsplanentwurf vor.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Auf der Grundlage einer Altlastenuntersuchung (Verf.: Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen im städtebaulichen Entwicklungsbereich ‚Südliche Innenstadt‘, Hennef, 22.08.1997, Bergheim) sowie des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises wurden folgende belastete Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans als ‚Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind‘ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet:

1. Altstandort 5209/0140 - ehemalige Eisengießerei und Maschinenfabrik Jacobi,
2. Altstandort 5209/1261,

3. Altstandort 5209/1138 - ehemalige Raiffeisen-Waren-Zentrale,

4. Altstandort 5209/169.

Über die angegebenen Standorte hinaus wurde das gesamte Plangebiet unter Berücksichtigung der in der Rahmenplanung angegebenen geplanten Nutzung auf seine von potentiellen Bodenbelastungen ausgehende Gefährdung hin untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Auffüllungsböden vorgefunden, die entsorgungstechnisch problematische Schlacken, Aschen und Gießereisande enthalten. Grundstücksspezifische Angaben oder Vorschläge für die Verwertung / Beseitigung des im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterials sind der vorgenannten Untersuchung und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen, dass eine Nutzung des gesamten Entwicklungsbereichs als Gewerbegebiet im Hinblick auf eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch unproblematisch ist. Zum Schutze des Menschen ist jedoch für unversiegelte Flächen mit Auffüllungsböden im Umfeld von Wohnbebauung sowie im Bereich geplanter Kinderspielplätze ein Bodenauftrag (ca. 1 m) oder ein Bodenaustausch vorzusehen.

Da es sich im größten Teil des Plangebiets zukünftig nicht um gewerbliche Nutzungen handelt, sind in jedem Fall die in dem genannten Gutachten angegebenen Maßnahmen durchzuführen. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind bei allen Erdarbeiten Bodengutachter hinzuzuziehen, um den anfallenden Bodenaushub nach umwelttechnischen und entsorgungstechnischen Kriterien zu klassifizieren. Die Ergebnisse sind mit der Stadt Hennef und dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Aufgrund des allgemein im Plangebiet vermuteten hohen Altlastenrisikos ist auch im Bereich des Place le Pecq mit einem erhöhten Vorkommen von Altlasten zu rechnen. Im Rahmen der Planung sollen weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden, anhand derer die Altlasten in der Planung unter Einbeziehung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Grundwasser berücksichtigt werden können.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4.2 Baugrundvorerkundung

Im Rahmen der Gründung von Gebäuden ist aufgrund vorhandener Auffüllungsböden mit angepassten Maßnahmen zu rechnen, die über das Maß von Standardgründungen hinausgehen können. Die Baugrundvorerkundung ersetzt nicht eine detaillierte Baugrunduntersuchung für die einzelnen Grundstücke.

In den nachgenannten Bereichen wurden durchschnittlich 1 Meter mächtige Auffüllungsböden erbohrt (...). Lokal wurden bis zu 3,8 m mächtige Auffüllungsböden festgestellt. Die Auffüllungsböden bestehen aus Bodenaushub mit Beimengungen aus Schlacken, Aschen und Bauschutt.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4.3 Grundwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Anstrom der Wasserschutzzone des Wasserwerks ‚Siegbogen‘. Entsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass zum Schutz des Grundwassers die festgestellten Bodenbelastungen beseitigt und weitere Belastungen vermieden werden. Bei Grundwasserhochständen der Sieg muss mit einem Grundwasseranstieg bis zu 4 m unter Flur gerechnet werden.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind keine Schutzgüter aus dem Bereich „Kulturelles Erbe und Sachgüter“, wie beispielsweise in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler, vorhanden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben bestehen. Das Gebäude wird an das Trennsystem angeschlossen. Vorteilhaft wirkt sich die Dachbegrünung aus, die die Niederschläge zeitverzögert abgibt und die Entwässerungssysteme dadurch entlastet.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetrieben Hennef gefordert.

Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

- Anschluss ans öffentliche Kanalnetz
- Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage, etc.)
- Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen die größer als 800 m² sind
- Abwasserbehandlungsanlagen

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.7 Immissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan (Kramer Schalltechnik GmbH, 20. September 2007) wurden die Lärmeinwirkungen verschiedener Hauptverkehrswege, des Fluglärms sowie bestehender und zukünftiger gewerblicher Nutzungen untersucht. Es wurden allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet, die mögliche Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen ausschließen.

Durch die vorhandenen Straßen, die Gewerbegebiete sowie die unmittelbar angrenzende Bahnlinie ist der Place le Pecq bereits im Bestand von Schallimmissionen betroffen. Bei den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurde dies bereits berücksichtigt und es wurden entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt. Im Vergleich zum Bestand sind durch das Vorhaben der Radstation keine erheblichen zusätzlichen Immissionen zu erwarten.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans haben weiterhin Bestand und werden bei der Planung der Radstation berücksichtigt.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Gegenstand der Änderung ist die Errichtung einer Radstation. Neben den eigentlichen Festsetzungen, die in der Änderung festgelegt werden, um das Bauvorhaben nachhaltig und klimaangepasst umzusetzen, trägt bereits die Radstation selbst wesentlich zum Klimaschutz in der Stadt bei, indem sie den Radverkehr als umweltfreundliches Verkehrsmittel stärkt. Mit der Radstation soll den bereits Fahrradfahrenden eine sichere Abstellmöglichkeit und ein attraktiver Service für das Fahrrad zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sollen mehr Menschen dazu motiviert werden, ihre Verkehrsmittelwahl zu überdenken und häufiger auf den Umweltverbund umzusteigen. Dazu ist ein attraktives Angebot unabdingbar. Gleichzeitig wird die Fahrradstation im öffentlichen Raum als Symbol für den Radverkehr erkennbar sein und so die beabsichtigte Mobilitätswende und die gesellschaftliche Wertschätzung des Fahrrads sinnbildlich repräsentieren.

Damit auch das Gebäude im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erbaut wird, werden für die Radstation ein Gründach und eine PV-Anlage sowie eine nachhaltige Bauweise und Energieversorgung festgeschrieben.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen des Gebäudes und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Gebäude und für die Mobilitätsangebote im Umfeld (bspw. Ladesäulen). Die erzeugte Energie wird vorrangig durch die Eigenversorgung der Gebäudenutzungen mit Strom bzw. Wärme.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Außer durch größere und kleinere Grünflächen im Stadtgebiet lassen sich durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile von Dachbegrünungen. Positive Thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 500

C bis über 800 C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwas 200 C bis 250 C. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerliche Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Ein weiterer Vorteil der Dachbegrünung besteht darin, dass Niederschläge zeitverzögert abgegeben, die Entwässerungssysteme dadurch erheblich entlastet werden und die Hochwassergefahr dadurch gemindert wird.

4 Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Da im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung bei Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘ der Bezirksregierung Düsseldorf wird ebenfalls hingewiesen.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde im Rahmen der Altlasten- und baugrundtechnischen Untersuchungen (Verf.: Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen im städtebaulichen Entwicklungsbereich ‚Südliche Innenstadt‘, Hennef, 22.08.1997, Bergheim) überprüft. Aufgrund der belasteten Altstandorte sowie der sonstigen Auffüllungen wurde von der Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Laut dem Bodengutachten befindet sich der Grundwasserflurbestand zwischen 6m und 8m unter Flur. Bei Grundwasserhochständen der Sieg muss mit einem Grundwasseranstieg bis zu 4 m unter Flur gerechnet werden. Dementsprechend sind Maßnahmen in Planung und Errichtung mit einzuplanen und einzukalkulieren. Das Plangebiet liegt im Anstrom der Wasserschutzzone des Wasserwerks Siegbogen.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragene Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef als Untere Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand freizuhalten (§§ 15, 16 DSchG NW). Diese Regelung gilt falls die Baustelle nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4.4 Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
 - Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R
- gemäß der Karte zur DIN EN 1998 (Fassung von 2011).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN EN 1998 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

4.5 Überflutungsschutz

Durch das Gebäude wird keine zusätzliche Fläche im Vergleich zum heutigen Zustand versiegelt. Durch die Dachbegrünung werden Niederschläge zeitverzögert abgegeben, die Entwässerungssysteme dadurch erheblich entlastet werden und die Hochwassergefahr dadurch gemindert wird.

Bei der weiteren Planung muss die Anpassung und Sicherung des Gebäudes gegen Starkregenereignisse berücksichtigt werden.

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.6 Immissionen durch Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.8/3 wird gemäß § 13a BauGB das so genannte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	2.184	0,22	100,00 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche	1.494	0,15	68,40 %
Nettobauland	690	0,07	31,60 %
- davon nur unterirdisch bebaut	395	0,04	18,10 %
- davon unter- und oberirdisch bebaut	295	0,03	13,50 %

8 Rahmenbedingungen

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf das Gebäude und dessen Gestaltung
- auf die Anpassungsarbeiten an der Platzfläche

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch den Haushalt der Stadt Hennef unter Einbeziehung möglicher Förderungen. Es sind fristgerecht entsprechende Förderanträge zu stellen.

Für den Betrieb der Station erfolgen Abstimmungen mit potenziellen privatwirtschaftlichen und sozialen Trägern. Der Betrieb des Fahrradparkens und der Betrieb des Services durch einen sozialen Träger muss ggf. durch die Stadt bezuschusst werden.

Durch die Vermietung der Flächen im Erdgeschoss sowie durch die Erhebung einer Nutzungsgebühr für die Fahrradstellplätze können Einnahmen zur Deckung der Betriebskosten generiert werden.

Hennef, den 11.05.2023

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

9 Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Vorentwurf Radstation
 - o Lageplan
 - o Schnittzeichnungen



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2023/3932
Datum: 05.04.2023

TOP: 1.2
Anlage Nr.: 2

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	25.05.2023	öffentlich
Rat	12.06.2023	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss
(Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW S. 490), werden die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 31.05.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung aufgestellt und zur Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 11.07.2022 bis 11.08.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2022 an diesem Verfahrensschritt beteiligt. Im Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen am 29.11.2022 wurde dem Rat die Beschlussfassung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung empfohlen. Gleichzeitig wurde auch die Änderung des

Geltungsbereichs und damit verbunden die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 09.01. - 09.02.2023 durchgeführt. Es gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein (s. Anlage Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen), so dass in der heutigen Sitzung die Empfehlung zum Satzungsbeschluss zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven gefasst werden soll (der Satzungsbeschluss ist für die Ratssitzung am 12.06.2023 vorgesehen).

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | | |
|--|--|--------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | | |
| | Sachkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | €
% | |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € | |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € | |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | | |
| | Höhe: | € | |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

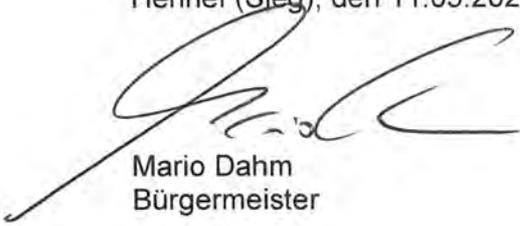
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 11.05.2023



Mario Dahm
Bürgermeister




Anlagen

- Klimacheck zur Vorlage V/2022/3680
- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB
- Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen (Rechtsplan)
Stand: 11.05.2023
- Begründung (Rechtsplan)
Stand: 11.05.2023

Hennefer Klimacheck

Klimawirksamkeit von Beschlüssen

Einordnung des Beschlusses:
<input type="checkbox"/> 1. Der Beschluss ist rein administrativer Natur und entfaltet eindeutig keine Auswirkungen auf das Klima <input checked="" type="checkbox"/> 2. Der Beschluss hat eine städtebauliche Planung oder die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Ziel <input type="checkbox"/> 3. Sonstige Beschlüsse
Gremium
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen
Datum der Sitzung
19.11.2022
Titel der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung V/2022/3680

Die Auswirkungen des Beschlusses im Hinblick auf seine Auswirkungen auf das Klima wurden geprüft. Ergebnis:

Konzentration auf zentrale Orte
<input type="checkbox"/> Sehr gut an schienengbd. ÖPNV angeschlossener Standort <input type="checkbox"/> Hinreichend an schienengbd. ÖPNV angeschlossener Standort <input type="checkbox"/> Peripherer Standort, nicht an schienengebundenen ÖPNV angeschlossen, MIV erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte“ hier nicht relevant
Nutzungsmischung
<input type="checkbox"/> Nutzungstrennung / Einseitiger Nutzungstyp <input type="checkbox"/> Nutzungsmischung, Wohnen/Arbeiten/Versorgung über kurze Wege erreichbar <input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Nutzungsmischung“ hier nicht relevant
Flächeninanspruchnahme
<input type="checkbox"/> Großflächige, raumgreifende Flächeninanspruchnahme von Landschaftsraum <input type="checkbox"/> Integrierte Flächeninanspruchnahme vorbelasteter Bereiche <input type="checkbox"/> Neue, aber kompakte Neuausweisung <input checked="" type="checkbox"/> Zurückhaltende Siedlungsergänzung ohne nennenswerte Neuerschließung <input type="checkbox"/> Kriterium „Flächeninanspruchnahme“ hier nicht relevant
Versorgungsnetz
<input type="checkbox"/> Keine innovative, gebietsspezifische Energieversorgung <input type="checkbox"/> Innovative, gebietsspezifische Energieversorgung <input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes“ hier nicht relevant
Konversion
<input type="checkbox"/> Konversionsfläche (Umnutzung bereits baulich geprägter Bereiche) <input type="checkbox"/> Neuerschließung bisher nicht baulich in Anspruch genommener Flächen <input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz“ hier nicht relevant

<p>Dienstleistungen</p> <p><input type="checkbox"/> Dient der Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen</p> <p><input type="checkbox"/> Leistet keinen nennenswerten Beitrag zur Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen</p> <p>Dienstleistungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen“ hier nicht relevant</p>
<p>Freiflächen</p> <p><input type="checkbox"/> Dient der Schaffung und Sicherung von Freiflächen u. Erholungsnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Leistet keinen nennenswerten Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume“ hier nicht relevant</p>
<p>Abstimmung Siedlungsentwicklung u. Verkehrserschließung</p> <p><input type="checkbox"/> Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung abgestimmt</p> <p><input type="checkbox"/> Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung nicht abgestimmt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Abstimmung Siedlungsentwicklung u. ÖPNV“ hier nicht relevant</p>
<p>ÖPNV-Anteil</p> <p><input type="checkbox"/> Steigert eher ÖPNV-Nutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Steigert eher Motorisierten Individualverkehr</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Steigerung des ÖPNV-Anteils“ hier nicht relevant</p>
<p>Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Individualverkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Unattraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Individualverkehr</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr“ hier nicht relevant</p>
<p>Regionaler Kooperation</p> <p><input type="checkbox"/> Stärkt regionale Kooperationen u. Handlungsansätze</p> <p><input type="checkbox"/> Eher solitäre Insellösung ohne regionale Kooperationen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „regionaler Kooperationen“ hier nicht relevant</p>
<p>Kostentransparenz Mobilitätsaufwand</p> <p><input type="checkbox"/> Mobilitätsaufwand intransparent, hohes Risiko hinsichtlich integriertem Standort</p> <p><input type="checkbox"/> Mobilitätsaufwand transparent, geringes Risiko hinsichtlich integriertem Standort</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Mobilitätsaufwand“ hier nicht relevant</p>
<p>Energieoptimierter Architektur</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz über Standardlösung gefordert</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz möglich</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz erschwert</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „energieoptimierter Architektur“ hier nicht relevant</p>
<p>Auswirkungen auf das Mikroklima</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mikroklima wird durch das Vorhaben / den Planinhalt positiv beeinflusst</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mikroklima wird durch das Vorhaben / den Planinhalt negativ beeinflusst</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben entfaltet keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima</p> <p><input type="checkbox"/> Das Kriterium „Mikroklima“ ist hier nicht relevant</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen -

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 01.10, 15. vereinfachte Änderung,
Hennef (Sieg) – Edgoven**

Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen

Datum: 25.05.2023

Eingang	Absender	B / T	+ / -
	Öffentlichkeit:		
	Behörden/Sonst. Träger öffentl. Belange:		
03.02.2023	Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung		-
	intern:		
10.01.2023	Amt für Kinder, Jugend und Familie – Hinweis auf fehlende Kitaplätze		+
10.01.2023	Amt für Ordnungsverwaltung, Bürgerzentrum, Zivil- und Bevölkerungsschutz, Stadtordnungs- dienst - Hinweise		+
12.01.2023	Stadtbetriebe Hennef AöR, FB Stadt- entwicklung, Liegenschaften- Wirtschaftsförderung, Tourismus		-
06.02.2023	Abteilung Zivil- und Bevölkerungsschutz, Vorbeugender Brandschutz - Hinweise		+

T / B Träger / Bürger
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

Bebauungsplan 01.10, 15. vereinfachte Änderung Hennef (Sieg) - Edgoven

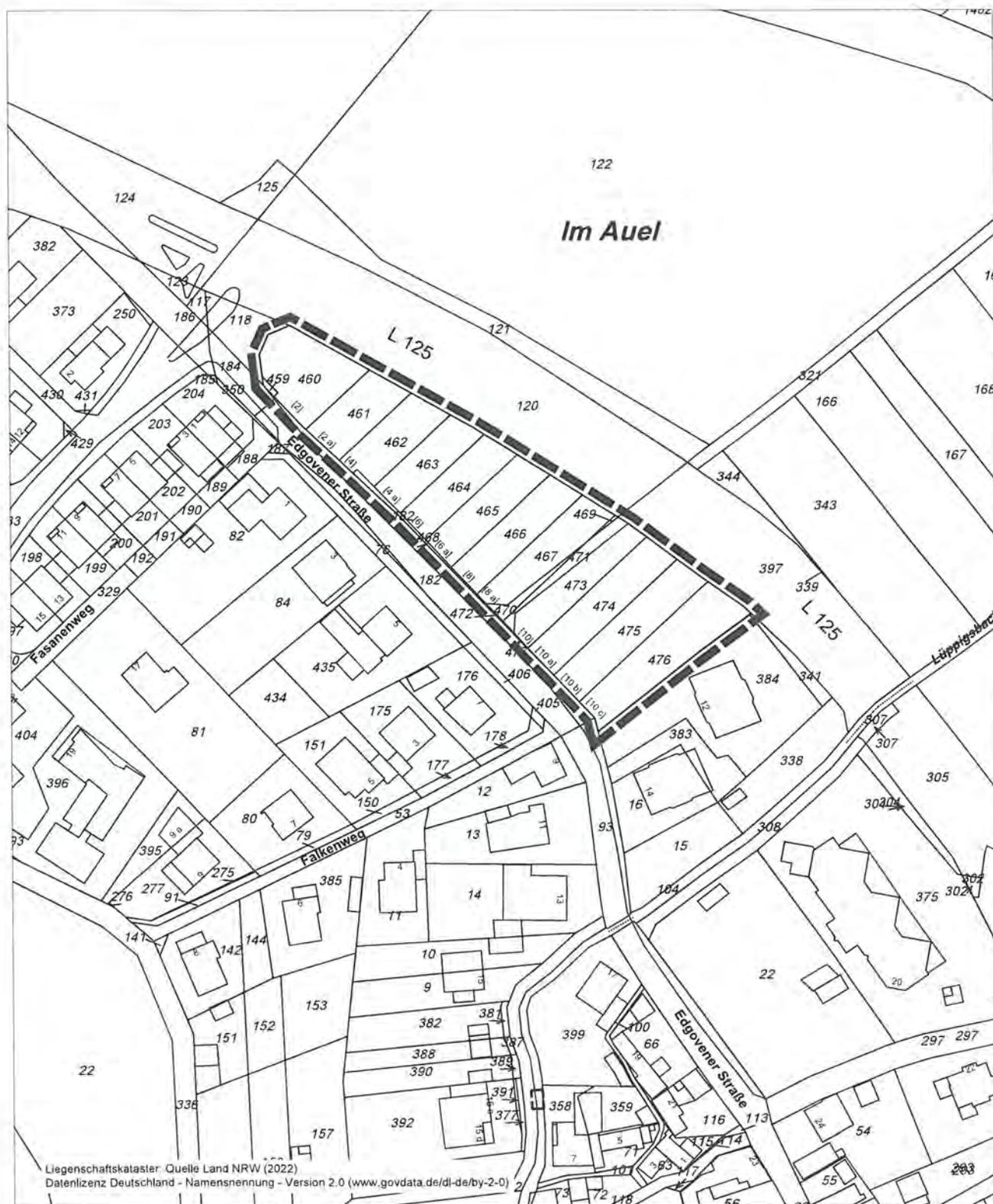


Amt für Stadtplanung und
-entwicklung



Geltungsbereich Rechtsplan

Stand: 11.05.2023



Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven

15. vereinfachte Änderung (Textänderung)

Die Änderung umfasst:

- a) Textliche Festsetzungen
- b) Begründung

1. Änderungsbereich:

Die Änderung umfasst die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven.

Die Änderung betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

Flur 28, Flurstücke Nr. 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 473, 474, 475 und 476

2. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven werden unter Ziffer 1 wie folgt geändert:

1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

1.4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)

Hennef, den 11.05.2023

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Gertraud Wittmer

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven, 15. vereinfachte Änderung

Begründung

Rechtsplan



STADT HENNEF
Der Bürgermeister

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Stand: 11.05.2023

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Kosten und Finanzierung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele der Planänderung

1.1.1 Anlass der Planänderung

Anlass für die Planänderung im vorliegenden Fall ist die Erteilung von Baugenehmigungen, die sich als rechtswidrig erwiesen. Aufgrund der Baugenehmigungen sind oberste Geschosse gebaut worden, welche dem Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven (rechtskräftig seit 1977), zuwider stehen. Dem Bebauungsplan liegen das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) zugrunde.

Für das Bauland sind nach dem Bebauungsplan vom 15.07.1977 für den Geltungsbereich reines und allgemeines Wohngebiet (WR, WA) festgesetzt. Des Weiteren sind im reinen Wohngebiet (WR), in begründeten Fällen, Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen und im allgemeinen Wohngebiet (WA), in begründeten Fällen, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Geschößflächenzahlen handelt es sich um Höchstwerte im Sinne von § 17 BauNVO. Da die Geschößzahlen als Höchstgrenzen bzw. als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt sind, richtet sich der zulässige Wert der Geschößflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse. Die Grundflächenzahlen sind im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt, da sie entsprechend dem § 17 BauNVO für das Gesamtbebauungsplangebiet gleich sind (0,4). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern, hier II, als Höchstgrenze ausgewiesen.

Durch die Überleitungsvorschriften der jeweiligen BauNVO ist klar, welche Fassung der BauNVO auf den jeweiligen Bebauungsplan anzuwenden ist, was jedoch erst mit dem Urteil des OVG NRW vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) die Diskussion um die Frage, ob es sich um einen statischen oder einen dynamischen Verweis auf den bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriff handelt, beendet wurde. Das OVG hat für NRW abschließend entschieden, dass es sich bei der Ermittlung der Vollgeschosse um einen statischen Verweis auf die jeweilige Landesbauordnung handelt, die bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans gültig war, und diese auch anzuwenden ist. Überleitungsvorschriften sind solche nach § 25 bis § 25e der jeweils geltenden BauNVO NRW. Diese regeln, dass für bereits eingeleitete Verfahren bei zwischenzeitlicher Änderung der BauNVO NRW die Fassung gilt, welche bei Einleitung der Aufstellung oder Änderung galt. Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan am 15.07.1977 in Kraft getreten, die BauNVO von 1977 ist allerdings erst am 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Kraft getreten, sodass sich der Bebauungsplan nach den Vorschriften der BauNVO von 1970 richtet.

Bei den Baugenehmigungen sind die obersten Geschosse gem. des Urteils des OVG aus dem Jahr 2018 nach der falschen Fassung der BauO NRW erteilt worden. Maßgeblich ist aber grundsätzlich die Rechtslage, die dem Satzungsbeschluss, ggf. seiner Bekanntmachung zugrunde liege. Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 die BauNVO aus dem Jahre 1968 gilt und somit die BauO NRW aus dem Jahr 1970.

Betroffen von dieser Problematik ist das inzwischen realisierte Bauvorhaben der 12 Einfamilienwohnhäuser (als Doppelhaushälften) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven. Gegen die Baugenehmigungen liegt eine Fachaufsichtsbeschwerde seitens der Oberen Bauaufsicht vor. Seitens eines Nachbarn/einer Nachbarin wurde die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung infrage gestellt und die Obere Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises informiert.

In den verschiedenen Fassungen des jeweiligen § 2 BauO NRW werden unterschiedliche Definitionen des Vollgeschosses gegeben. In dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 beantwortet sich die Frage nach der Geschossigkeit nach der BauO NRW 1970. In § 2 Abs. 5 BauO NRW 1970 heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben“. Die lichte Höhe ergibt sich aus § 59 BauO NRW 1970 im Allgemeinen zu 2,50 m, für Einfamilienhäuser und im Dachraum zu 2,30 m.

Im Gegensatz dazu heißt es in der BauO NRW 2018 in § 2 Abs. 6, dass Vollgeschosse oberirdische Geschosse sind, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Es ergibt sich also, dass ein Geschoss nach BauO NRW 2018 deutlich größer sein darf als Geschoss nach der BauO NRW 1970. Für den konkreten Fall der 12 Einfamilienhäuser bedeutet es aber auch, dass – durch die gewählte Form mit einem Flachdach – gar kein weiteres Geschoss (als Staffelgeschoss) über die im Bebauungsplan festgesetzten zwei Vollgeschosse hätte errichtet werden dürfen, da nur ein geneigtes Dach die Voraussetzungen eines Nicht-Vollgeschosses gemäß der Bauordnung von 1970 erfüllt. Hintergrund des Beschwerdeführers im Rahmen der Fachaufsichtsbeschwerde und der Anwohner, die im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme abgegeben haben, ist die Aussage, dass sich die 12 Doppelhaushälften nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen.

1.1.2 Ziel

Ziel der Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.10 ist vor allem die Problematik der fehlerhaften Baugenehmigungen aufzuheben. Seitens der Oberen Bauaufsicht wurde mit Schreiben vom 26.01.2022 mitgeteilt, dass der bestehende rechtswidrige Zustand der Gebäude nicht langfristig bestehen bleiben soll, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan durch ein Änderungsverfahren angepasst wird, um so eine nachträgliche Legalisierung zu ermöglichen. Die nachträgliche Legalisierung der genehmigten Gebäude durch die Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft damit den Geltungsbereich A.

Mit der Planänderung kann der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 mit dem bislang durch Rechtsprechung entschiedenen statischen Verweis auf die BauO NRW von 1970, so angepasst werden, dass ein Verweis auf die BauO NRW von 2018 ermöglicht wird.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde der Geltungsbereich B aus dem Änderungsverfahren herausgenommen. Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der sich in Bearbeitung befindlichen Starkregengefahrenkarte vorliegen.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen führt somit zur nachträglichen Legalisierung der Baugenehmigungen für die 12 Doppelhaushälften. An der Höhenentwicklung der Gebäude ändert sich nichts, da bereits auch unter Anwendung der BauO von 1970 eine 3-geschossige Bebauung möglich war (2 Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss).

Mit dieser Festsetzung wird der Ausbau mit einem Nicht-Vollgeschoss erlaubt und gleichzeitig durch das Zurückspringen des obersten Geschosses sichergestellt, dass dieses oberste Geschoss nicht die gleiche Wirkung wie ein Vollgeschoss auf die Nachbarschaft ausübt .

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügen sich die Gebäude Edgovener Straße 2 -10 c in die nähere Umgebung ein. Insoweit werden durch die geplante Änderung auch nicht die Grundzüge der Planung geändert.

1.1.3 Inhalt der Änderung

Die vereinfachte 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgothen hat zum Ziel, für den Geltungsbereich A die Rechtsgrundlagen zu ändern. Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, so dass in den textlichen Festsetzungen der Verweis auf die BauNVO und die BauO NRW auf den entsprechenden Stand geändert werden.

Durch die Änderung der anzuwendenden Landesbauordnung sollen die 12 Einfamilienwohnhäuser nachträglich legalisiert werden und einer zukünftigen Bebauung auf den noch freien Grundstücken im Geltungsbereich mehr Wohnraum im obersten Geschoss ermöglichen.

Somit lautet die textliche Änderung wie folgt:

1. Änderungsbereich:

Die Änderung umfasst die im Geltungsbereich A liegenden Flurstücke des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgothen.

Die Änderung betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen, Flur 28, die Flurstücke 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 473, 474, 475 sowie 476.

2. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) Edgothen werden unter Ziffer 1 wie folgt geändert:

1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

1.4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)

Die weiteren Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgothen bleiben unverändert und haben weiterhin Bestand.

1.2 Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung ist geringfügig. Daher kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Da die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen durch diese Änderung unberührt bleiben, wird die Planung zu keiner Veränderung der Flächeninanspruchnahme führen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt.

Es entfällt die Umweltprüfung, der Umweltbericht sowie die Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen.



Abb. 1: Geltungsbereiche A und B (Stand Offenlage)

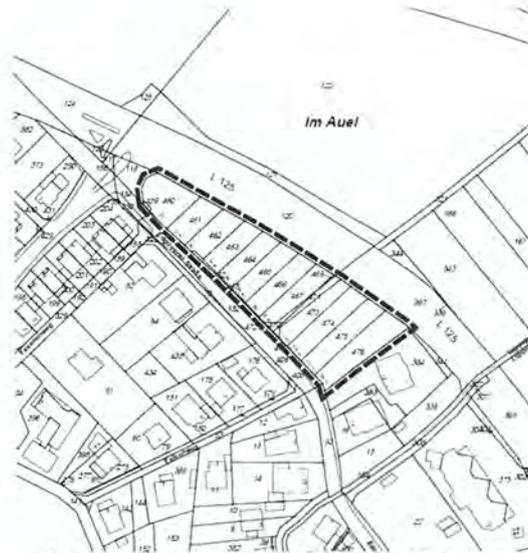


Abb. 2: Geltungsbereich (Stand erneute Offenlage)

Durch die Herausnahme des Geltungsbereichs B wurde die öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs.3 Satz 1 erneut durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Edgoven.

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke liegen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven.

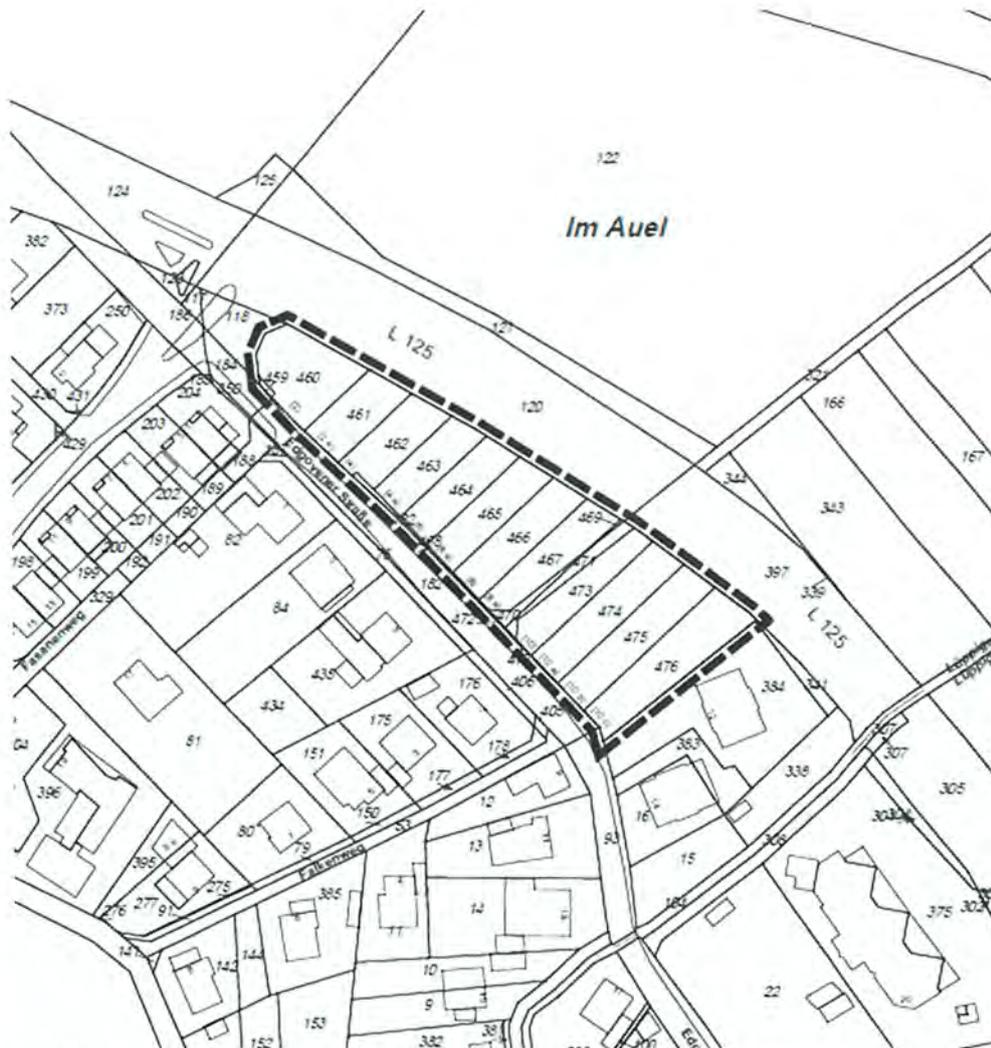


Abb. 3: Geltungsbereich (Stand 17.11.2022)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

Flur 28, Flurstücke Nr. 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 473, 474, 475 und 476

3. Kosten und Finanzierung

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (textliche Änderung) entstehen der Stadt Hennef (Sieg) keine Kosten.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hennef, den 11.05.2023

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Gertraud Wittmer



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2023/3931
Datum: 05.04.2023

TOP: 1.3
Anlage Nr.: 3

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

Tagesordnung

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf – West

Beschlussvorschlag

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

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf - West (Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung am 13.11.2019, Beschluss-Nr. 263) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.
2. Der Beschluss der Erweiterung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf - West des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen vom 03.02.2021 (Beschluss-Nr. 7) wird aufgehoben. Der erweiterte Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.
3. Die zur Untersuchung, Planung und Erschließung des Gebietes geschlossenen Verträge mit Planungs- und Gutachterbüros werden wegen Aufgabe des Planungsziels vorzeitig gekündigt und schlussgerechnet.

Begründung

Verfahren

Am 13.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf – West gefasst. Dieser wurde am 22.11.2019 bekannt gemacht.

Daneben hat der Rat der Stadt Hennef (Sieg) in seiner Sitzung am 02.12.2019 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2019. Eine Verlängerung um ein Jahr erfolgte durch Ratsbeschluss am 13.12.2021 (Bekanntmachung am 17.12.2021).

Am 03.02.2021 wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen die Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, welche eine Erweiterung des Geltungsbereichs vorsah.

Am 07.06.2021 gab es für die Grundstückseigentümer*innen eine erste Informationsveranstaltung, in der ein städtebauliches Konzept erstmalig vorgestellt wurde. Dieses sollte nach gemeinsamer Absprache überarbeitet und in einer zweiten Veranstaltung vorgestellt werden. Diese fand am 05.11.2021 unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Politik statt.

Der in der Sitzung am 23.11.2021 vorgestellte Vorentwurf wurde beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 06.12.-20.12.2021 statt.

Daneben ist aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur innerhalb des Plangebietes eine Optimierung der Bebaubarkeit im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen nur mit dem Instrument eines organisierten Bodenordnungsverfahrens in der Ausprägung einer Umlegung zu erreichen. Allein aus dem Erfordernis einer inneren Erschließung, bei der durch die Stadt Erschließungsflächen zu erwerben sind, ergibt sich die Notwendigkeit der Neuordnung.

Es war angedacht, die Neuordnung parallel zum Bauleitverfahren mit einem amtlichen Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Gem. § 46 Abs.1 BauGB ist die Umlegung durch den Rat der Gemeinde anzuordnen. Die Anordnung der Umlegung durch den Rat ist Voraussetzung dafür, dass ein Umlegungsverfahren eingeleitet und durch einen noch zu bildenden Umlegungsausschuss durchgeführt werden kann.

Die Gemeinde darf bei der Anordnung der Umlegung nicht willkürlich verfahren, d.h. sie muss vorab eine Prüfung vornehmen, ob die Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die vorhandenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf - West lassen eine ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung ohne vorherige Bodenordnung nicht zu. Insoweit sind die Erforderlichkeitsvoraussetzungen für die Anordnung erfüllt.

Aus diesem Grund wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 23.11.2021 dem Rat empfohlen, eine Umlegung gem. § 46 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf - West anzuordnen. Der Rat hat dies am 13.12.2021 beschlossen.

Aufgrund des Antrags „Planungsziel des Bebauungsplans 03.4 in Stoßdorf“ der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion „Die Unabhängigen“ vom 20.01.2023 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 14.02.2023 einstimmig folgender Beschluss gefasst:

„Das Planungsziel, welches mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.4 in Stoßdorf definiert wurde, wird nicht weiterverfolgt. Daher ist das Bebauungsplanverfahren einzustellen.“

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 25.05.2023 soll daher der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs aufgehoben werden.

Die am 21.12.2019 in Kraft getretene und bis zum 20.12.2021 gültige Veränderungssperre wurde um ein Jahr bis zum 20.12.2022 verlängert. Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft, so dass hier kein zusätzlicher Aufhebungsbeschluss erforderlich ist.

Der Beschluss über die Anordnung einer Umlegung (Löschung des Umlegungsvermerks im Grundbuch) ist ebenfalls aufzuheben und die betroffenen Eigentümer*innen entsprechend zu informieren.

Auf Basis der Beschlusslage von 2019 hat das Amt für Stadtplanung und -entwicklung für die Planung und Begutachtung der Gebietsentwicklung Stoßdorf - West an 6 Büros Aufträge für Planungs- und Gutachtenleistungen in Höhe von 39.441,71 € erteilt. Stand Januar 2023 waren davon Leistungen in Höhe von 28.419,43 € bereits erbracht und abgerechnet, Leistungen in Höhe von 11.022,28 € sind noch offen. Alle Verträge der Stadt Hennef zur Gebietsentwicklung Stoßdorf - West sind nach Aufgabe des Planungsziel zu kündigen und schlusszurechnen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- Keine Auswirkungen
- Kosten der Maßnahme
- Jährliche Folgekosten
- Sachkosten:s. Ausführungen Begründung €
- Personalkosten: €
- Maßnahme zuschussfähig
- 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

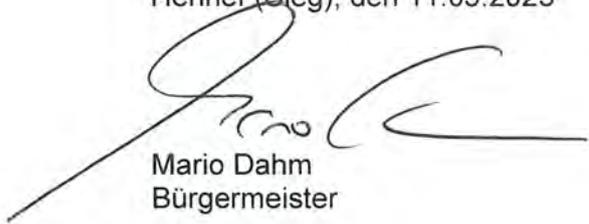
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- 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

KB
fz

Anlagen

- Klimacheck
- Übersichtspläne



Hennefer Klimacheck

Klimawirksamkeit von Beschlüssen

Einordnung des Beschlusses:
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Der Beschluss ist rein administrativer Natur und entfaltet eindeutig keine Auswirkungen auf das Klima
<input type="checkbox"/> 2. Der Beschluss hat eine städtebauliche Planung oder die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Ziel
<input type="checkbox"/> 3. Sonstige Beschlüsse
Gremium
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen
Datum der Sitzung
25.05.2023
Titel der Vorlage
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf - West V/2023/3931

Die Auswirkungen des Beschlusses im Hinblick auf seine Auswirkungen auf das Klima wurden geprüft. Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf-West

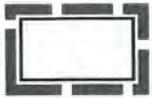


Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss





Bebauungsplan Nr. 03.4 Hennef (Sieg) - Stoßdorf-West



Geltungsbereich erweitert





Beschlussvorlage

Amt: Stadtbetriebe Hennef - Eigenbetriebähnliche
Einrichtung - Stadtentwicklung, Liegenschaften
Vorl.Nr.: V/2023/3842
Datum: 21.04.2023

TOP: 1.4

Anlage Nr.: 4

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

Tagesordnung

Aufhebung Umlegungsbeschluss Stoßdorf-West

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt dem Rat der Stadt Hennef folgenden Beschluss zu fassen:

Der Umlegungsbeschluss des Rates vom 13.12.2021 wird aufgehoben. Die Eigentümer werden entsprechend informiert.

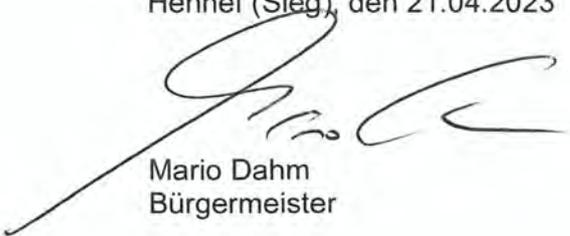
Die zur Untersuchung, Planung und Erschließung des Gebietes geschlossenen Verträge mit Planungs- und Gutachterbüros werden wegen Aufgabe des Planungsziels vorzeitig gekündigt bzw. aufgehoben und schlussgerechnet.

Begründung

Auf Empfehlung des Ausschusses Stadtplanung und Wohnen vom 23.11.2021 beschloss der Rat der Stadt Hennef am 13.12.2021 die Anordnung der Umlegung gem. § 46 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 03.4 Hennef (Sieg) – Stoßdorf – West.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens im vorhergehenden Tagesordnungspunkt ist die Aufhebung des Umlegungsverfahrens die notwendige Konsequenz.

Hennef (Sieg), den 21.04.2023


Mario Dahm
Bürgermeister



Hennefer Klimacheck

Klimawirksamkeit von Beschlüssen

Einordnung des Beschlusses:

- 1. Der Beschluss ist rein administrativer Natur und entfaltet eindeutig keine Auswirkungen auf das Klima
- 2. Der Beschluss hat eine städtebauliche Planung oder die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Ziel
- 3. Sonstige Beschlüsse

Gremium

Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen

Datum der Sitzung

25.05.2023

Titel der Vorlage

Aufhebung Umlegungsbeschluss Stoßdorf-West

Die Auswirkungen des Beschlusses im Hinblick auf seine Auswirkungen auf das Klima wurden geprüft. Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2023/3919
Datum: 24.03.2023

TOP: 1.5
Anlage Nr.: 5

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

Tagesordnung

Regionales Siedlungskonzept

Beschlussvorschlag

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

1. Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) vom 29.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.
2. Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) soll in Planungsprozessen der Stadt Hennef (Sieg) berücksichtigt werden.

Begründung

Hintergrund

Das Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen bereits am 21.06.2021 durch das NEILA – Team vorgestellt.

Im Forschungsprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) haben Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und Kreis Ahrweiler gemeinsam mit den kreisangehörigen Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden im Zeitraum 2018 bis 2023 ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) erarbeitet. Dieses stellt eine regionale Entwicklungsperspektive für die nächsten Jahrzehnte (Zieljahr 2040) dar. Weitere Projektpartner sind die Technische Universität Dortmund, das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH sowie die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter. Bei der Erarbeitung wurde auf die bestehenden und bewährten Strukturen des :rak (regionaler Arbeitskreis Bonn, Rhein-Sieg-Kreis,

Kreis Ahrweiler) zurückgegriffen. Das Projekt wurde durchgängig durch Facharbeitsgruppen (AG Siedlung, AG Grüne Infrastruktur, Fokus-Workshops etc.) begleitet. Hierzu gehörten Vertreter:innen der Kommunen und Kreise sowie regionale Institutionen wie beispielsweise Wirtschaftskammern oder die Regionalplanungsbehörde.

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo)

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept stellt eine regional abgestimmte Entwicklungsperspektive für die Siedlungsentwicklung der Region dar. Dafür wurden gemeinsam mit den beteiligten Kommunen Potenzialflächen für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung identifiziert und nach objektiven, regional einheitlichen Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Bedeutung für die grüne Infrastruktur und möglichen Konfliktpotentialen in der Entwicklung bewertet.

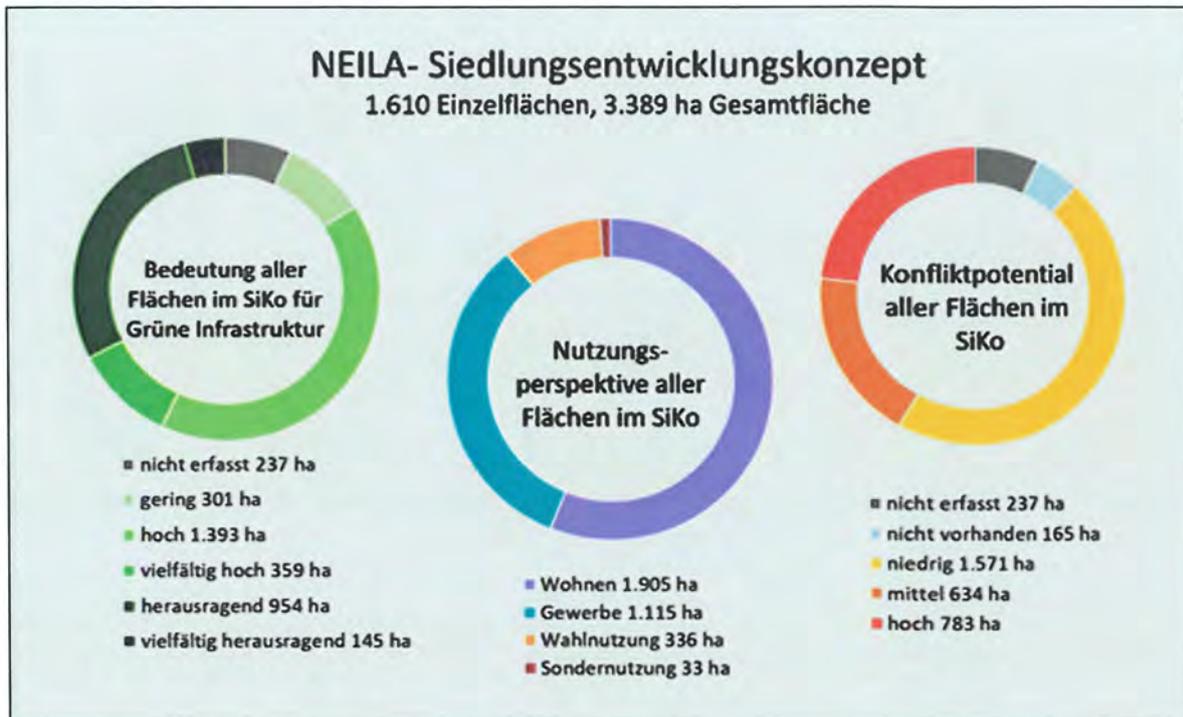
In der Folge wurden durch die Kommunen Flächen bestimmt, die im regionalen SiKo mit einer Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe etc.) dargestellt werden. Die Möglichkeiten und Absichten der einzelnen Kommunen hinsichtlich der Nutzungsperspektive waren dabei maßgebend. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an verkehrlich gut erschlossenen, gut versorgten (Lebensmitteleinzelhandel, Gesundheit, Schulen) Flächen und vorzugsweise im Innenbereich, erfolgen.

Die Darstellung von Entwicklungsperspektiven ist im Rahmen des SiKos stets mit Informationen zu naturfachlichen Fragestellungen und planungsrechtlichen Restriktionen verknüpft. Flächen, deren Entwicklung hiermit grundsätzlich nicht vereinbar ist (beispielsweise festgesetzte Naturschutz- und Überschwemmungsgebiete) oder für die die Kommune keine Entwicklungsabsicht sieht, sind im SiKo nicht dargestellt.

Das Siedlungsentwicklungskonzept und hiermit verbunden eine Vielzahl planungsrelevanter Informationen, stehen den Kommunen im neu geschaffenen Flächeninformationssystem GeoNode zur Verfügung. Dieses dient den Kommunalverwaltungen damit als Tool, um Abwägungsentscheidungen für zukünftige Siedlungsentwicklungen zu erleichtern.

Regionale Bilanz

Für die :rak-Region wird ein Bedarf von ca. 89.000 Wohneinheiten bis 2040 prognostiziert. Der Bedarf an Gewerbeflächen wird regional mit ca. 1.250 Hektar beziffert. Im Siedlungsentwicklungskonzept werden 1.610 Einzelflächen mit einer Gesamtfläche von 3.389 Hektar dargestellt. Diese können nach der Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe, Wahlnutzung und Sondernutzung) differenziert werden. Wahlnutzung bedeutet dabei, dass eine Nutzungsperspektive für Wohnen und /oder Gewerbe besteht. Für alle Flächen wurde zudem ermittelt, welche Bedeutung die Flächen für die Grüne Infrastruktur der Region haben, sowie welche Konkurrenzen einer möglichen Siedlungsentwicklung gegenüberstehen.



Sollten sämtliche SiKo-Flächen mit Nutzungsperspektive Wohnen und die Hälfte der Wahlnutzungsflächen in der Region (unabhängig von ihrem Konfliktpotential) mit ihrer bisherigen Umgebungsdichte bebaut werden, könnten hierdurch nur circa 40 Prozent der Wohnraumbedarfe bis 2040 gedeckt werden.



Bebauungsdichte im Siedlungsentwicklungskonzept

Aufgrund dieser Erkenntnis empfiehlt das SiKo lokal angemessene Bebauungsdichten für jede einzelne Fläche. Die Zuweisung erfolgt mithilfe sehr differenzierter Indikatoren, unabhängig von kommunalen Grenzen. Maßgeblich hierbei sind die Lage im bestehenden Siedlungsgefüge, die verkehrliche Anbindung sowie die Versorgungslage der einzelnen Fläche. Aus diesen Faktoren wird ein Korridor für Bebauungsdichten empfohlen. Die Berücksichtigung dieser Dichtevorschläge hilft, dabei Flächenversiegelung zu vermeiden, durch sinnvolle, effiziente Ausnutzung geeigneter Flächen den wertvollen Freiraum zu schützen und die hohen Wohnraumbedarfe in der :rak-Region zu decken. Die Schaffung qualitätsvoller Bebauungsdichten trägt dabei zur Realisierung sozialverträglichen Wohnraums bei.

Begründung

Der Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt ist in vielen Teilen der Region angespannt. Die bevorstehende Herausforderung kann nur in regionaler Zusammenarbeit bewältigt werden. Das SiKo kann als gemeinsame Planungsgrundlage mit einem abgestimmten Entwicklungskonzept und dem dazugehörigen Dichtekonzept einen Beitrag dazu leisten. Die Berücksichtigung des SiKos für zukünftige Planungsprozesse bietet sowohl den einzelnen Kommunen als auch der gesamten Region Vorteile. Mit dem vorliegenden Konzept liegen den Kommunen des :rak nun erstmalig gesamtregional die Entwicklungspotentiale der nächsten Jahrzehnte transparent vor. Dies ermöglicht zukünftig gemeinsame interkommunale Projekte anzustoßen und damit Vorhaben zu realisieren, die einzelne Kommunen alleine nicht realisieren können. Ebenfalls ermöglicht es der Region, sich vor dem Hintergrund immer restriktiverer landesplanerischer und gesetzlicher Vorgaben an Flächenneuentwicklungen sich regional abgestimmt und planungsfachlich fundiert aufzustellen. Neben der Transparenz und der Förderung interkommunaler Kooperation, liegt ein Gewinn für die Region im nachhaltigen, flächensparenden Umgang mit der begrenzten Ressource Boden. Eine regional vereinbarte und abgestimmte Planung ermöglicht es, Wohn- und Gewerbeentwicklung bedarfsgerecht und nachhaltig im Einklang mit der grünen Infrastruktur zu entwickeln.

Mit der Berücksichtigung des SiKos und den damit verbundenen Informationen bezüglich Nutzungsperspektive, sinnvollen Bebauungsdichten, Konflikten, Restriktionen und den Anforderungen an die Grüne Infrastruktur in zukünftigen Planungsprozessen wird sichergestellt, dass die gemeinsam erarbeiteten Projektergebnisse umgesetzt werden können und eine informelle Planungsgrundlage für die Kommunen des :rak darstellen. Die kommunale Planungshoheit bleibt dabei selbstverständlich gewahrt.

Aussagen des Siedlungsentwicklungskonzepts für Stadt die Stadt Hennef (Sieg)

Das SIKO hat Bedarfe an Wohnbauflächen und Kriterien zur Bewertung einzelner Flächen ermittelt. Kriterien wie Verfügbarkeit, Topografie, Immissionen wurden einbezogen und gewichtet, um eine sinnvolle und nachhaltige Flächenentwicklung umzusetzen. So kann die Flächenverfügbarkeit in Hennef verglichen und für die einzelnen Stadtteile ausgewertet werden. Durch ein Bilanzierungstool ist es zukünftig möglich, auf kommunaler Ebene Flächen zu bewerten und zu vergleichen. Daher ist das SIKO eine der Grundlagen für das in Aufstellung befindliche „Baulandentwicklungskonzept der Stadt Hennef“.

Im SIKO wurden zum Aspekt „Dichte“ die vorhandene Umgebungsdichte ermittelt und die Potenzialflächen anhand sogenannter Dichtekorridore bilanziert. Insbesondere die damit gewonnene Vergleichbarkeit von Flächen ist eine gute Abwägungsgrundlage für künftige Bauleitplanungen. Das Dichtekonzept gibt für die Region hier eine Perspektive, wo und in welchem Umfang Wohnquartiere in unterschiedlichen baulichen Dichten entstehen können. Dabei sind in Hennef die Besonderheiten der Teilräume zu beachten. Mit dem Tool der Flächenbilanzierung von NEILA kann die eigene Kommune mit der rak:Region, dem Rhein-Sieg-Kreis oder anderen Kommunen verglichen werden. Konfliktpotenziale können dargestellt werden, z.B. die Bedeutung der Fläche für die Grüne Infrastruktur.

Das SIKO rechnet nur in seinem Dichtemodell nur mit Wohneinheiten, keine Einwohner. (Bislang wurden im FNP oder im Wohnraumkonzept mit 2,7 Einwohner pro Wohneinheit umgerechnet.) Einen Ansatz zur Verknüpfung und Differenzierung diesbezüglich bietet SIKO nicht.

Unterschiedliche Dichteszenarien können für die einzelnen Potenzialflächen durchgespielt werden:

1. Dichtebereich (20-30 WE/ha)	25
2. Dichtebereich (30-40WE/ha)	35
3. Dichtebereich (40-50 WE/ha)	45
4. Dichtebereich (50-60 WE/ha)	55
5. Dichtebereich (60-100 WE/ha)	80

Im Baulandkonzept von 2017 sind nur in zentralen, innerstädtischen Lagen Dichten von 90 WE/ha mit Realisierung mit Mehrfamilienhäusern angenommen. In den eher ländlich geprägten Ortsteilen in denen der Einfamilienhausbau dominiert, wird eine Dichte von 25 WE/ha angenommen. Dies entspricht auch den gering verdichteten Beispielen Bebauungsdichten in der :rak-Region, siehe Anlage. Auch die Wohnbauflächen-Bedarfsermittlung der Bezirksregierung Köln für den Regionalplan – Entwurf werden im Baulandentwicklungskonzept berücksichtigt.

Im Flächeninformationssystem des SIKO sind für die Stadt Hennef folgende Flächenpotenziale gemeldet, bewertet und bilanziert:

- Baulandreserven in rechtskräftigen bzw. sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen
- Potenzialflächen im Innenbereich nach § 34 BauGB einschließlich der Reserveflächen in den rechtskräftigen Satzungen nach § 34 BauGB
- Reserveflächen des Flächennutzungsplanes 2018

Außerdem enthält das SIKO noch die Potenzialflächen

- Bröl (Gewerbeflächenreserve südlich der B 478 zwischen den beiden Ortsteilen Bröl, Fläche berücksichtigt im beschlossenen Gewerbeflächenkonzept 2035 des RSK, 2017)
- Arrondierungsflächen westlich von Uckerath (Wohnbauflächen aus dem Entwicklungskonzept Uckerath, beschlossen 2018)
- Uckerath, südlich des Sportplatzes (Vorschlag zur Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereiches zum Regionalplan-Entwurf, beschlossen 2022)

Weitere Flächen wurden für Hennef als Potenzialflächen nicht ausgewählt. Da die im SIKO dargestellten Flächen überwiegend bereits bauleitplanerisch gesichert sind, ist das Konfliktpotenzial insbesondere zur Grünen Infrastruktur gemäß der vorgenommenen Bilanzierung überwiegend gering.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | |
|--|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | |
| | Sachkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: | € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: | € |

- | | | |
|---|--------|---|
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag | € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | |
| | Höhe: | € |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

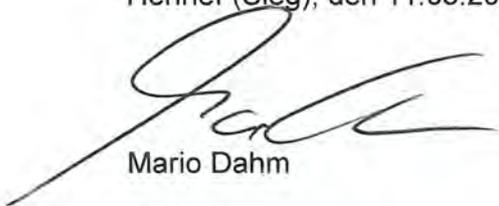
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 11.05.2023

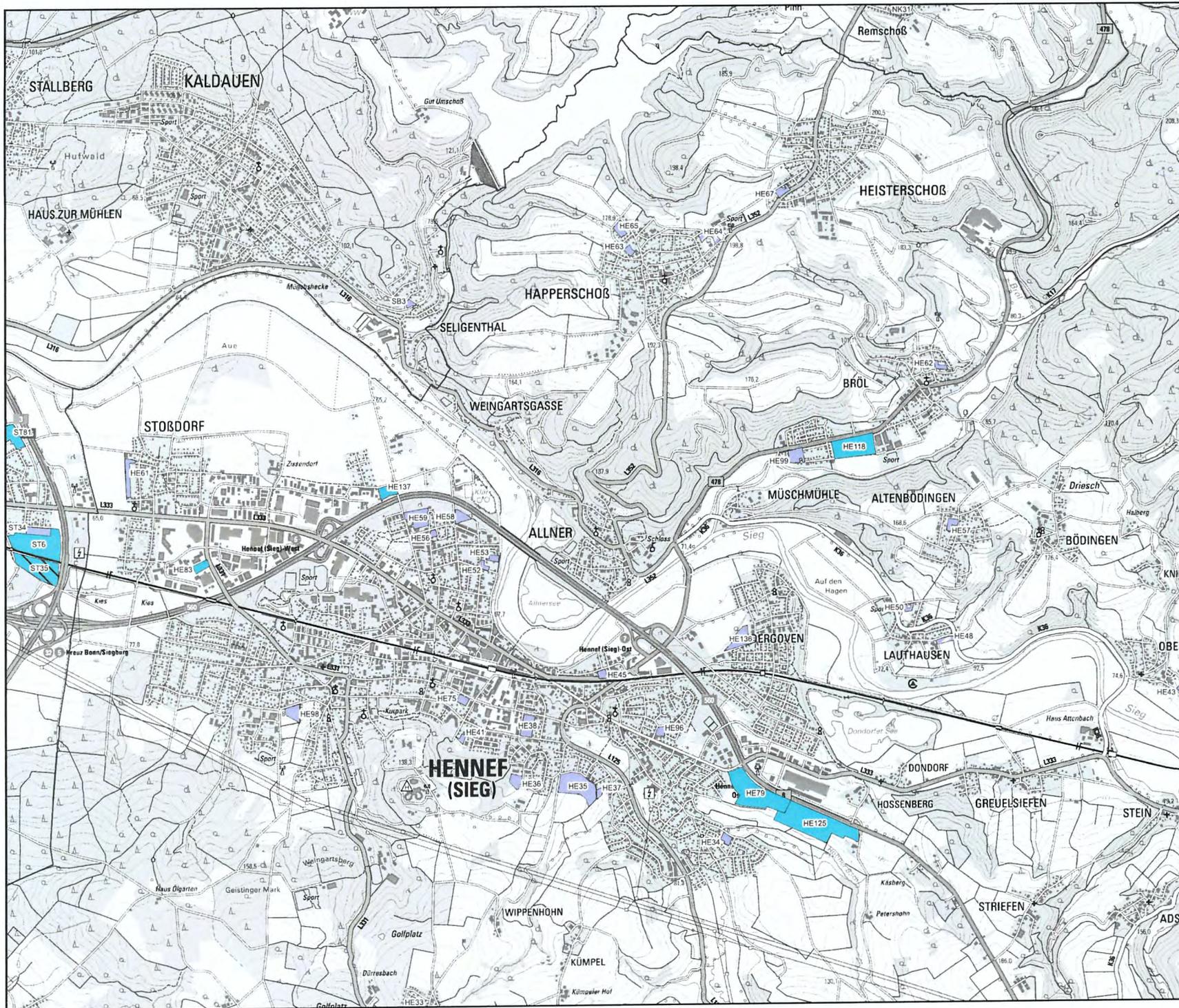


Mario Dahm

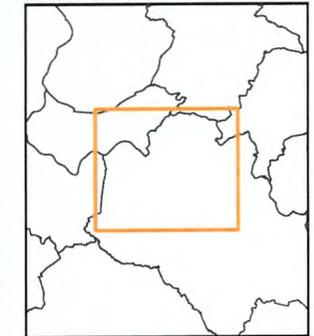
Anlagen

- Auszug von Karten für das Stadtgebiet Hennef aus dem Atlas des SIKO
- NEILA-Infobrief 5
- FAQ für das Forschungsprojekt NEILA
- Dichtebroschüre
- Klimacheck





Weitere Flächeninformationen (Konflikte, Grüne Infrastruktur, Dichtevorschläge etc.) finden sich im digitalen Siedlungs-entwicklungskonzept (WebGIS).



Nutzungsperspektive

- Wohnen
- Wohnen B
- Gewerbe
- Gewerbe B
- Wahlnutzung*
- Wahlnutzung* B
- Sondernutzung**
- Industrieerngung***

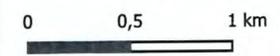
B: Für dargestellte Nutzung keine Eignung von NEILA festgestellt.

* Wohnen und/oder Gewerbe.

** Fläche von Kommune für Sondernutzung vorgesehen.

*** geeignete Topographie, mindestens 2 ha der Fläche liegen im Abstand von 200 m zu störsensiblen Nutzungen.

Hintergrundkarten:
WMS NW DTK25, Graustufen
© Geobasis NRW (2022), dl-de/by-2-0
WMS RP DTK25, Graustufen
© Geobasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0

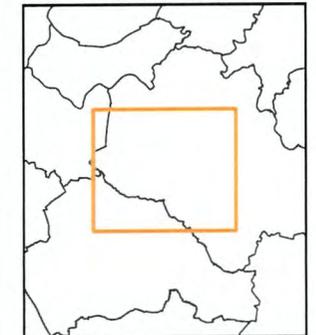


Maßstab: 1:25000 auf DIN A3
ETRS89 / UTM Zone 32N

Auszug des Siedlungs- entwicklungskonzepts

Hennef Blatt 2

Weitere Flächeninformationen (Konflikte, Grüne Infrastruktur, Dichtevorschläge etc.) finden sich im digitalen Siedlungs-entwicklungskonzept (WebGIS).



Nutzungsperspektive

-  Wohnen
-  Wohnen B
-  Gewerbe
-  Gewerbe B
-  Wahlnutzung*
-  Wahlnutzung* B
-  Sondernutzung**
-  Industrieerngung***

B: Für dargestellte Nutzung keine Eignung von NEILA festgestellt.

* Wohnen und/oder Gewerbe.

** Fläche von Kommune für Sondernutzung vorgesehen.

*** geeignete Topographie, mindestens 2 ha der Fläche liegen im Abstand von 200 m zu störsensiblen Nutzungen.

Hintergrundkarten:
WMS NW DTK25, Graustufen
© Geobasis NRW (2022), dl-de/by-2-0
WMS RP DTK25, Graustufen
© Geobasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0

0 0,5 1 km

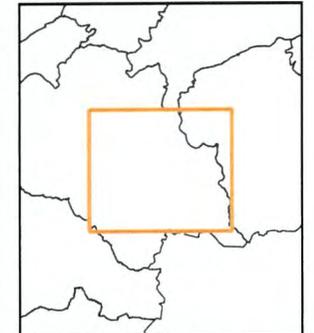
Maßstab: 1:25000 auf DIN A3
ETRS89 / UTM Zone 32N



Auszug des Siedlungs- entwicklungskonzepts

Hennef Blatt 3

Weitere Flächeninformationen (Konflikte, Grüne Infrastruktur, Dichtevorschläge etc.) finden sich im digitalen Siedlungs-entwicklungskonzept (WebGIS).



Nutzungsperspektive

-  Wohnen
-  Wohnen B
-  Gewerbe
-  Gewerbe B
-  Wahlnutzung*
-  Wahlnutzung* B
-  Sondernutzung**
-  Industrie-eignung***

B: Für dargestellte Nutzung keine Eignung von NEILA festgestellt.

* Wohnen und/oder Gewerbe.

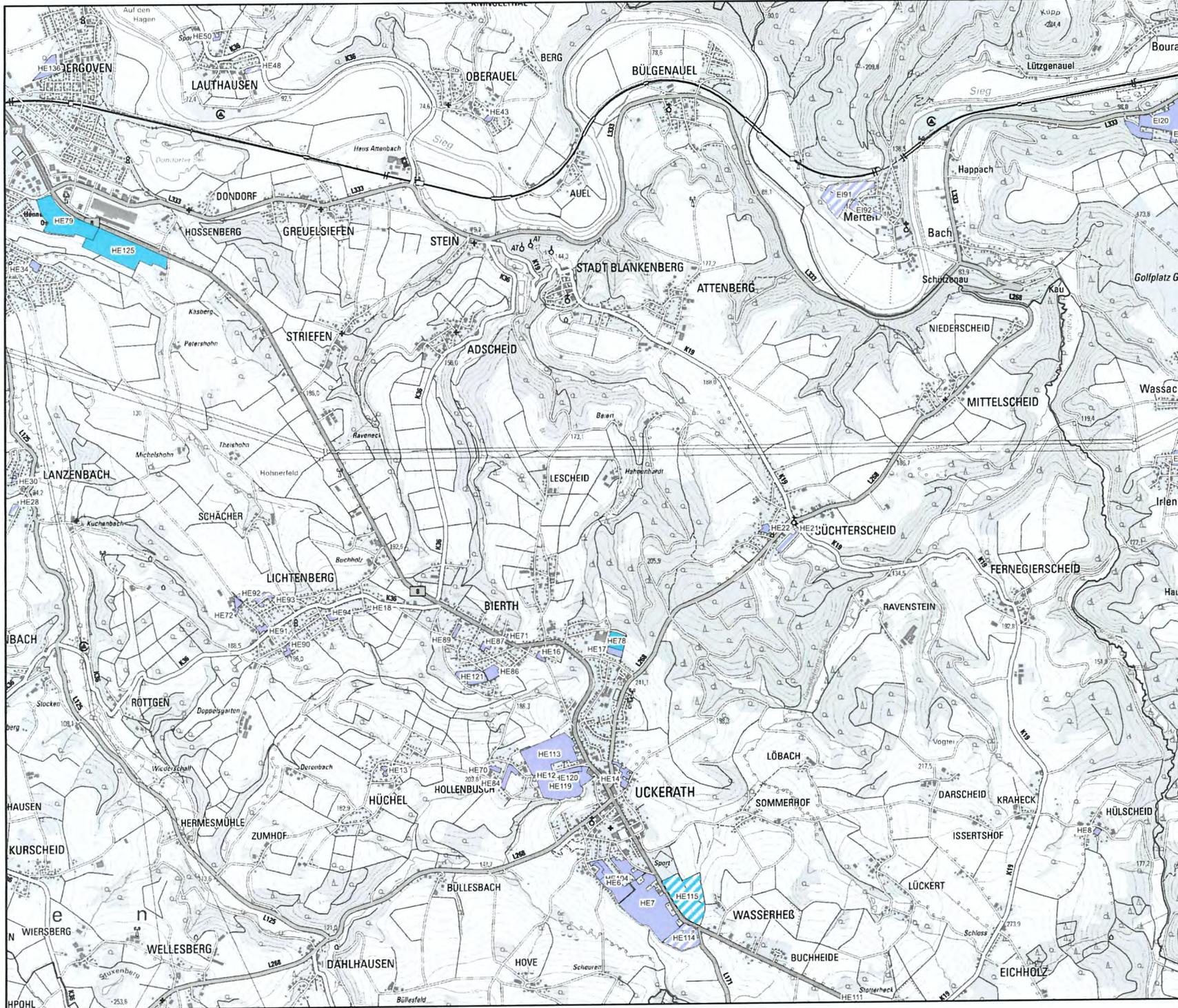
** Fläche von Kommune für Sondernutzung vorgesehen.

*** geeignete Topographie, mindestens 2 ha der Fläche liegen im Abstand von 200 m zu störsensiblen Nutzungen.

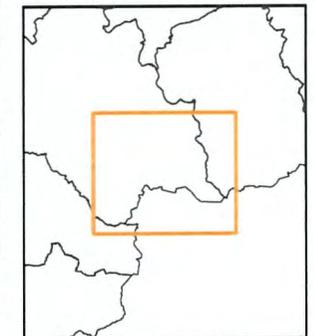
Hintergrundkarten:
WMS NW DTK25, Graustufen
© Geobasis NRW (2022), dl-de/by-2-0
WMS RP DTK25, Graustufen
© Geobasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0

0 0,5 1 km

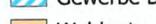
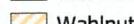
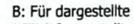
Maßstab: 1:25000 auf DIN A3
ETRS89 / UTM Zone 32N



Weitere Flächeninformationen (Konflikte,
Grüne Infrastruktur, Dichtevorschläge etc.)
finden sich im digitalen Siedlungs-
entwicklungskonzept (WebGIS).



Nutzungsperspektive

-  Wohnen
-  Wohnen B
-  Gewerbe
-  Gewerbe B
-  Wohnnutzung*
-  Wohnnutzung* B
-  Sondernutzung**
-  Industrieerngung***

B: Für dargestellte Nutzung keine Eignung von
NEILA festgestellt.

* Wohnen und/oder Gewerbe.

** Fläche von Kommune für Sondernutzung
vorgesehen.

*** geeignete Topographie, mindestens 2 ha
der Fläche liegen im Abstand von 200 m zu
störsensiblen Nutzungen.

Hintergrundkarten:
WMS NW DTK25, Graustufen
© Geobasis NRW (2022), dl-de/by-2-0
WMS RP DTK25, Graustufen
© GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0

0 0,5 1 km

Maßstab: 1:25000 auf DIN A3
ETRS89 / UTM Zone 32N



NEILA – Infobrief Nr. 5

03/2023

Fertigstellung des Interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzepts

Das Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) hat mit der Fertigstellung des **interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzepts** einen zentralen Meilenstein erreicht. Dieses bietet nun erstmalig eine ganzheitliche Perspektive auf die vorhandenen Flächenpotenziale in der :rak-Region. Es stellt unterschiedliche Nutzungsperspektiven z.B. Gewerbe-, Wohnbau- oder Wahlnutzung¹ und deren Eignung für jede Fläche dar. Die Eignung wurde über die Potenzialflächenbewertung mithilfe des Flächenrankings, das über die letzten Jahre hinweg in enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt wurde, ermittelt. Die Auswahl der ins Siedlungsentwicklungskonzept einbezogenen Flächen wurde in 27 bilateralen Gesprächen mit den kommunalen Vertreter: innen getroffen. Die kommunale Entwicklungsperspektive, das ermittelte Konfliktpotenzial für eine Entwicklung sowie die Eignung von Flächen für die Grüne Infrastruktur waren wichtige Kriterien für die Auswahl der Flächen. Durch die Bereitstellung der Flächeninformationen in sowohl kartografischer als auch digitaler Form können die :rak-Kommunen Einblicke in die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen in der gesamten Region erlangen, wodurch die regionale Kooperation deutlich erleichtert wird. In der nächsten Lenkungsgruppensitzung im März 2023 wird das Konzept abschließend beraten. Das Konzept schafft kein Baurecht, sondern spricht Handlungsempfehlungen aus einer regionalen Perspektive aus.

Die Region kann ihre Bedarfe nicht decken – Dichtekonzept schafft Abhilfe

Die im Siedlungsentwicklungskonzept aufgenommenen Flächen wurden für jede Kommune bilanziert. So können Flächenbedarfe und -verfügbarkeit nutzungsspezifisch verglichen und kommunal und regional ausgewertet werden. Zusätzlich werden Konfliktpotenziale in der Entwicklung und die Eignung einer Fläche für die Grüne Infrastruktur aufgezeigt. Da nur von den Kommunen gewünschte Flächen ins Siedlungsentwicklungskonzept aufgenommen wurden, sind die letztlich zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale realistisch abgebildet.

Regionsweit wurden in Zusammenarbeit mit dem Kommunen 3.389 ha Potenzialfläche identifiziert. Die 1.610 Einzelflächen können in die Kategorien Wohnen, Gewerbe, Wahl- und Sondernutzung unterteilt werden. Zusätzlich hat das Projekt die Wertigkeit der Flächen in Bezug auf die Grüne Infrastruktur untersucht. So konnten z.B. 954 ha mit einer herausragenden Bedeutung für die regionale Grüne Infrastruktur identifiziert werden. Auch sind Konkurrenzen für eine Entwicklung untersucht worden. Abhängig von der Auswahl der Flächen sowie der Bebauungsdichte kann eine Aussage u.a. zur Wohnraumbedarfsdeckung getroffen werden. Selbst bei einer Inanspruchnahme von allen für Wohnen identifizierten Flächenpotenzialen bei bestehender Umgebungsdichte könnte nur 40% des Bedarfs gedeckt werden. Dies erscheint jedoch weder realistisch, noch ist es wünschenswert, da dies eine Inanspruchnahme von 2.073 ha zur Folge hätte. Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

¹ Wahlnutzung steht für eine Mischnutzung oder für eine noch offene Wahl zwischen Wohnen oder Gewerbe

ist somit die Realisierung von höheren Dichten sowie eine verstärkte Innenentwicklung zwingend notwendig.

An die Herausforderung der angemessenen Bebauungsdichten knüpft das in NEILA erarbeitete Dichtekonzept an, das Bestandteil des Siedlungsentwicklungskonzepts ist. Dieses ordnet den Wohnbaupotenzialflächen adäquate Bebauungsdichten in Wohneinheiten pro Hektar zu. Dafür wird zunächst jede Fläche in einen Handlungsraum eingeordnet, der die unterschiedlichen raumstrukturellen Gegebenheiten widerspiegelt. In einem zweiten Schritt werden die Erreichbarkeit mittels schienengebundenem ÖPNV (SPNV, Tram und Stadtbahn) und die Versorgungssituation (Grundschulen, Arztpraxen, Lebensmitteleinzelhandel) berücksichtigt, sodass die empfohlenen Dichtewerte der konkreten Situation vor Ort Rechnung tragen. Mithilfe des Dichtekonzepts und der Berechnung unterschiedlicher Szenarien werden Bebauungsdichten empfohlen, die entscheidend zu einer verminderten Flächeninanspruchnahme beitragen und die regionale Deckung von Wohnbedarfen ermöglichen. Illustrationen von unterschiedlichen Bebauungsdichten finden sich in der von NEILA erstellten Dichtebroschüre „Bebauungsdichten in der :rak-Region“.

Der zukünftige Mehrwert von NEILA – Verstetigung der Ergebnisse

Es ist ein zentrales Anliegen, die gemeinsam mit den Kommunen erarbeiteten Ergebnisse auch über das Projektende im August 2023 hinaus in der Region zu verankern. Der Fokus liegt dabei auf der Entlastung und Unterstützung der kommunalen Verwaltungen sowie der Aufbau regionaler Entwicklungskompetenzen. Hierfür ist insbesondere die Verstetigung des Flächeninformationssystems im WebGIS *GeoNode* ein zentraler Baustein. Das WebGIS kann der kommunalen Verwaltung als Entscheidungshilfe für Satzungen oder Konzepte und als Abwägungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung dienen sowie durch die Eingabe neuer Informationen erweitert und aktualisiert werden. Auch die Berücksichtigung von Themen wie Ausgleichsflächen, nachhaltige Energieproduktion oder Hochwasserschutz ist im Nachgang möglich. Erstmals befinden sich viele unterschiedliche Informationen (Verfügbarkeit, Konfliktpotenziale, Versorgung etc.) einer Fläche an einem (digitalen) Ort. Somit unterstützt das Flächeninformationssystem die Standortsuche für Wohngebiete, Gewerbeflächen, Industrie, Infrastruktureinrichtungen und die Grüne Infrastruktur und kommt sowohl den einzelnen Kommunen als auch der gesamten Region zugute. Diese Vorteile könnten im Rahmen einer Weiterentwicklung der :rak-Geschäftsstelle in der Region verankert werden. Mit der Erweiterung der Kompetenzen könnte die regionale Entwicklungsarbeit in bestehenden Strukturen gestärkt werden. Die Ausgestaltung auf Basis der im Forschungsprojekt erarbeiteten Ergebnisse und formulierten Vorschläge liegt bei der :rak-Geschäftsstelle sowie dem :rak-Plenum.

Neue Gesichter im Projekt NEILA



David O'Neill
M.A. Urbane Systeme
TU Dortmund



Malte Krämer
M.Eng. Stadtplanung
Bundesstadt Bonn

FAQ für das Forschungsprojekt NEILA in der Region Bonn/Rhein-Sieg/ Ahrweiler

1. Wofür steht NEILA?

NEILA steht für Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler und ist ein vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördertes Forschungsprojekt. Ziel des transdisziplinären Projekts ist die Etablierung eines Systems für ein nachhaltiges Landmanagement in der Region.

2. Welche Partner gibt es im Projekt NEILA?

Die Partner des Verbundprojekts NEILA sind die Technische Universität Dortmund, das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, die Wirtschaftsförderung- und Wohnungsbau GmbH der Stadt Königswinter und für den regionalen Arbeitskreis (:rak) die Bundesstadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Ahrweiler.

3. Welche Ergebnisse sind durch das Projekt NEILA erarbeitet worden?

NEILA hat zusammen mit den Kommunen des :raks eine regionsweit einheitliche Erhebung und Bewertung von Potentialflächen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durchgeführt. Diese Ergebnisse sind in das digitale Flächeninformationssystem GeoNode eingespeist worden. Auf dieser Grundlage wurde ein gemeinsames Siedlungsentwicklungskonzept für alle Kommunen des :rak entwickelt. Zudem wurde ein regionales Dichtekonzept erarbeitet, das differenziert Bebauungsdichten in der Region vorschlägt. Dies ermöglicht Aussagen über die Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2040 sowie der potenziellen Deckung von Wohn- und Gewerbebedarfen in der Region.

4. Greift NEILA in die kommunale Planungshoheit ein?

Nein, aus dem Projekt NEILA werden gesammelte Flächeninformationen, Analyseergebnisse und Empfehlungen bereitgestellt, die gemeinsam mit den Kommunen für die Kommunen entwickelt wurden. Die kommunale Planungshoheit wird dadurch nicht berührt.

5. Ist das entwickelte Siedlungsentwicklungskonzept verbindlich für die Bauleitplanung der Kommune?

Nein. Das entwickelte Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) ist ein informelles, interkommunal abgestimmtes Fachkonzept. Es ist den Kommunen freigestellt, sich durch entsprechende politische Beschlüsse selbst an das SiKo als Abwägungsgrundlage zu binden. Es dient den Kommunen als Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

6. Wie werden die Bedarfe in NEILA berechnet?

Die Bedarfsberechnung in NEILA folgt dem Rechenmodell der Bezirksregierung Köln, das für die Berechnung der Bedarfe in Nordrhein-Westfalen angewendet wird. Dieses wird ebenfalls für die Kommunen in Rheinland-Pfalz im Falle der Gewerbebedarfe angewendet. Somit kann sichergestellt werden, dass gleiche Annahmen für beide Bundesländer zugrunde liegen. Die Bedarfe werden in Wohneinheiten anstatt in Hektar angegeben, damit eine Darstellung in unterschiedlichen Dichteszenarien erfolgen kann.

7. Wie sind die vorgeschlagenen Bebauungsdichten im Siedlungsentwicklungskonzept zu verstehen?

Das von NEILA entwickelte Dichtekonzept schlägt Dichtewerte abhängig von der Lage in der Region (Handlungsraum A, B, C), der Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr inkl. Tram und Stadtbahn (1km Luftlinie) sowie der bestehenden Versorgungslage (Arztpraxen, Grundschulen und Lebensmitteleinzelhandel) vor. Diese Faktoren bestimmen im Dichtekonzept einen anzustrebenden Bebauungsdichte-Korridor.

13. Was ist der Unterschied zwischen Konfliktpotenzial und der Eignung für die Grüne Infrastruktur?

Mithilfe des Konfliktpotenzials wird ermittelt, welche Konkurrenzen einer möglichen Siedlungsentwicklung gegenüberstehen. Das Konfliktpotenzial setzt sich aus Vorgaben aus Natur- und Landschaftsplänen (formell und informell) sowie aus Vorgaben der jeweiligen Raumordnungspläne zusammen. Die Einordnung in die drei Kategorien (hoch, mittel, gering) erfolgte in Absprache mit kommunalen Planer:innen aus der Region.

Mit dem Indikator der Grünen Infrastruktur wird die Wertigkeit einer Fläche im Sinne der Grünen Infrastruktur deutlich. Diese setzt sich aus sieben Indikatoren zusammen, die die unterschiedlichen Funktionen im Sinne einer Ökosystemleistung darstellen. Insgesamt hat der Indikator fünf unterschiedliche Stufen, die im Operationalisierungskatalog genau nachvollzogen werden können.

Die ermittelte Nutzungseignung für eine Fläche steht immer neben der Bewertung der Grünen Infrastruktur und des Konfliktpotenzials. Somit wurde eine transparente Abwägungsgrundlage für die Planer:innen der Region geschaffen.

14. Wie wurden die Flächen für das Siedlungsentwicklungskonzept ausgewählt?

Die Flächen wurden in mehreren Gesprächsrunden zusammen mit kommunalen Planer:innen besprochen und ausgewählt. Alle dargestellten Flächen wurden durch die Kommunen zur Darstellung im Siedlungsentwicklungskonzept freigegeben.

15. Welchen Vorteil hat eine digitale Darstellung (Web-GIS) der Flächen gegenüber einer analogen (Karte)?

Während bei einer analogen Darstellung stets Kompromisse in Hinblick auf Maßstab und dargestellter Information eingegangen werden müssen, ist dies bei einer digitalen Darstellung in einem webbasierten Informationssystem nicht der Fall. Es kann nach Belieben gezoomt werden. Per Klick auf eine Fläche lassen sich alle hinterlegten Informationen in einer Infobox darstellen. Weiter können auch zusätzliche Informationen (Luftbilder, andere Fachdaten wie Überschwemmungsgebiete oder Starkregenkarte) hinzugeladen und gemeinsam betrachtet werden. Änderungen in den hinterlegten Daten sind sofort verfügbar, es muss keine neue analoge Karte erstellt und gedruckt werden. Die hinterlegten Daten können heruntergeladen und in der eigenen Verwaltung direkt digital verarbeitet werden.

16. Was passiert mit dem Web-GIS (GeoNode) nach NEILA?

Die :rak Geschäftsstelle übernimmt das Hosting für das Web-GIS (GeoNode), sodass es weiterhin verfügbar bleibt. Für eine fortlaufende Wartung der Plattform und Betreuung, Erweiterung oder Anpassung des Flächeninformationssystems wäre jedoch die Verstetigung des Projekts, beispielsweise durch Weiterentwicklung der :rak-Geschäftsstelle nötig.

17. Was passiert mit dem Siedlungsentwicklungskonzept nach dem Projekt NEILA?

Das Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) dient den Kommunen als Abwägungsgrundlage. Es wurde gemeinsam mit den Kommunen für die Kommunen erarbeitet. Wie sie nach Projektende damit verfahren, liegt in der Hand der Kommune. Das Siedlungsentwicklungs- und Dichtekonzept dienen als Abwägungsgrundlage für die nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Region.

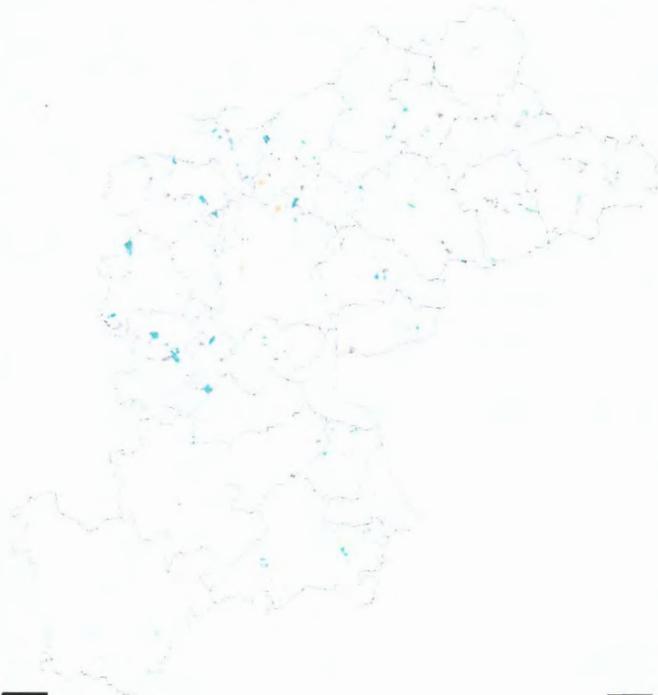
18. Wie steht es im Projekt NEILA um den Nutzen-Lasten-Ausgleich?

Die Idee des „Tauschens und Teilens“ ist in den verschiedenen Phasen immer wieder diskutiert worden. Es hat sich herausgestellt, dass dieses Thema sehr vielschichtig ist und keiner Basarlogik folgt. Vielmehr geht es um die Stärkung der regionalen Entwicklungsperspektive. Im Rahmen einer Weiterentwicklung der :rak-Geschäftsstelle könnten gewonnenen Erkenntnisse im Projekt NEILA umgesetzt werden.

- Im Flächeninformationssystem bzw. dem Siedlungsentwicklungskonzept werden regionale Flächenpotenziale in einem System (GeoNode) geteilt.

Bebauungsdichten in der :rak-Region

WELCHE BEBAUUNGSDICHTE ERMÖGLICHT EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG?



Diese Broschüre präsentiert Wohnbauprojekte aus der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, um das Dichtekonzept des Forschungsprojekts NEILA zu illustrieren.



FONA
Forschung für Nachhaltigkeit

GEFÖRDERT VOM
Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) ist ein vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördertes Forschungsprojekt innerhalb der Förderrichtlinie Stadt-Land-Plus. Die Stadt-Land-Plus Fördermaßnahme ist Teil der BMBF-Strategie Forschung für Nachhaltigkeit (FONA) sowie der High-tech-Strategie 2025.

NEILA strebt an, ein dauerhaftes, nachhaltiges und interkommunales Landmanagement in der :rak-Region (Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) zu etablieren. Das Projekt hat eine Laufzeit von 2018 bis August 2023.



<https://www.region-bonn.de/projekt-neila>

Hier geht's zur Website für mehr Informationen!

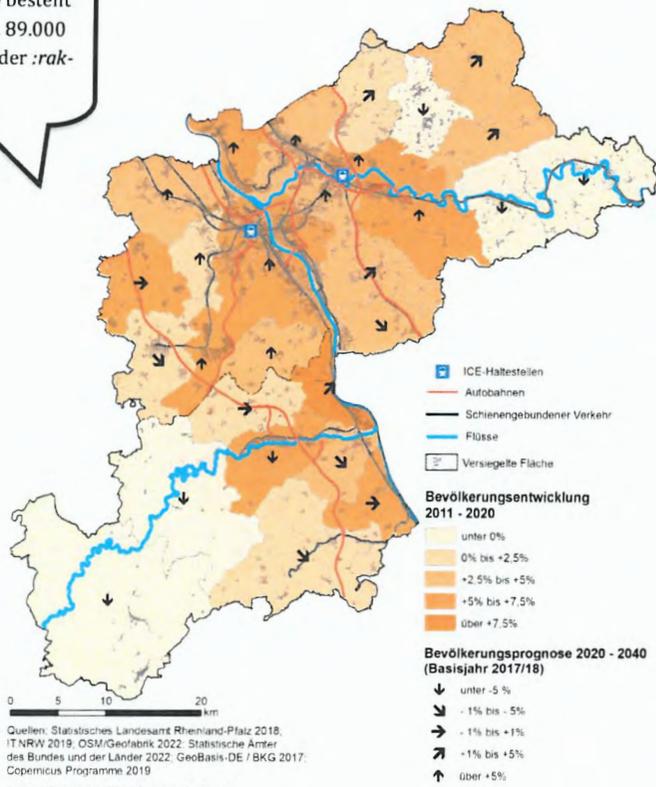


Einleitung

Die Grundsätze des Forschungsprojekts NEILA

Es geht nicht nur darum, wo wir in Zukunft bauen. Sondern auch, wie wir bauen und wie wir die begrenzte Ressource Fläche beanspruchen. Mit dem Siedlungsentwicklungskonzept im Forschungsprojekt NEILA wird aufgezeigt, welche Flächen für die wachsende Bevölkerung in der :rak-Region unter Gesichtspunkten einer nachhaltigen Entwicklung zur Verfügung stehen. Diese Broschüre zum Dichtekonzept zeigt verschiedenen Möglichkeiten, wie die identifizierten Räume effizient genutzt werden können, um den Wohnraumbedarf der Region zu decken.

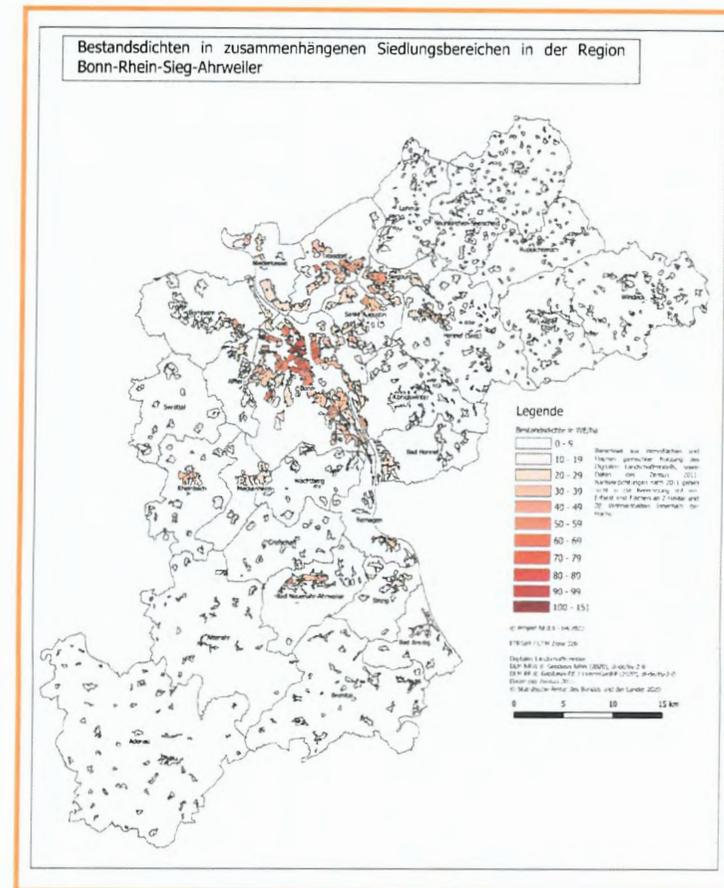
Bis zum Jahr 2040 besteht ein Bedarf von ca. 89.000 Wohneinheiten in der :rak-Region



Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Ausgangslage in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Ein Blick auf die Bestandsdichten zeigt die unterschiedliche Siedlungsstruktur der Region. Die Bundesstadt Bonn weist mit ihren umliegenden Kommunen die höchsten Bebauungsdichten auf. Es ist jedoch wichtig, dass nicht nur in der Stadt, sondern auch im ländlichen Raum der Flächenanspruch vermindert wird, z.B. um ökologisch wertvolle Böden zu schützen. Auch wenn **alle** potenziellen Wohnbauflächen mit den derzeitigen Bestandsdichten bebaut werden, kann der **Wohnraumbedarf in der Region nur zu rund einem Drittel gedeckt werden**.



Bebauungsdichten in Strukturräumen

Kategorisierung von Räumen in der Regionalplanung

Neben der Leitlinie „Innen– vor Außenentwicklung“ des Baugesetzbuches haben auch die jeweiligen Regionalpläne der Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz Vorgaben zu Bebauungsdichten in Bezug auf festgelegte Strukturräume. Dabei ist es schwierig Dichte zu definieren und pauschal auf einen Strukturmaum anzuwenden. Den-

noch ist es ein einzuhaltender Grundsatz der Raumordnung, die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und Zentrale Orte auszurichten (§2, Abs.2, Satz 2 ROG).

Gebiets- bzw. Raumkategorien dienen zur räumlichen Konkretisierung von normativen Inhalten in der Landes- und Regionalplanung.

Rheinland-Pfalz

Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald an gut geeigneten Orten erfolgen. Hierfür ist insbesondere die örtliche Infrastrukturausstattung und die Nähe von Versorgungseinrichtungen relevant. Daher wird sich an Strukturräumen und Zentralörtlichkeit anhand von Ober-, Mittel- und Grundzentren orientiert.

Hinweise aus dem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Seite 15)

- ⇒ für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
- ⇒ für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
- ⇒ für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha
- ⇒ für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

Nordrhein-Westfalen

Generell soll die Siedlungsentwicklung am Bedarf ausgerichtet sein. Dies soll jedoch nicht zu Lasten von Freiraum und Landschaftsschutz geschehen. Daher soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlich bedeutsamen allgemeinen Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. In diesen soll eine, dem örtlichen Verhältnis entsprechend angepasste höhere Dichte realisiert werden. Auch hierbei spielen Siedlungsstrukturtypen eine entscheidende Rolle. Im Sinne des Zentrale Orte Konzepts werden größeren Orten mit entsprechender Zentralität mehr Wohneinheiten zugeordnet.

Hinweise aus dem Regionalplan Köln Begründung (Seite 40)

- ⇒ Gering verdichtet 20 WE/ha
- ⇒ Verdichtet 30 WE/ha
- ⇒ Hoch verdichtet 40 WE/ha
- ⇒ Metropole 60 WE/ha

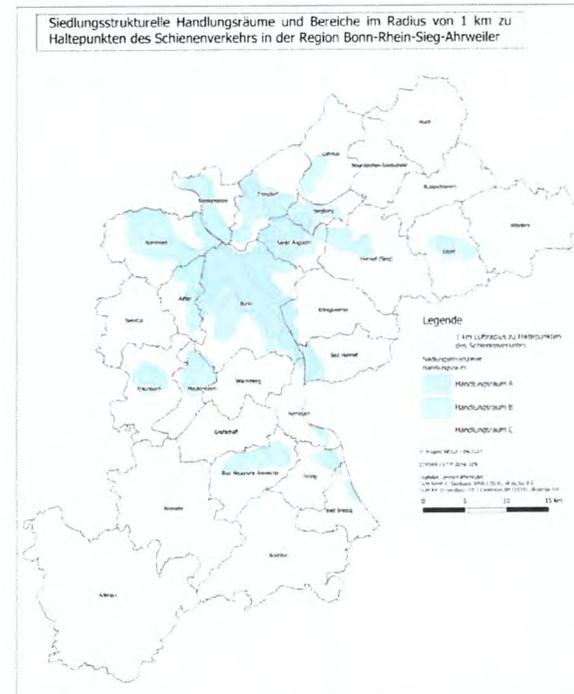
Das Dichtekonzept

Eine Perspektive für die Region Bonn/Rhein-Sieg /Ahrweiler

Zum Schutz der wertvollen und begrenzten Ressource Fläche und zur Deckung des veranschlagten Wohnraumbedarfs wurde in NEILA das Dichtekonzept mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern entwickelt. Dieses bietet eine regionale Perspektive und entwickelt in einem Modell raumspezifische Dichten für die gesamte Region. Dafür werden unabhängig von administrativen Grenzen Raumstrukturen sowie die infrastrukturelle Versorgung und die schienengebundene Erreichbarkeit berücksichtigt. Das Dichtekonzept ordnet anhand von zwei Dimensionen den Potenzialflächen Bebauungsdichten zu:

1. Dimension

Die erste Dimension beschreibt drei Handlungsräume (A, B, C) auf Grundlage von einer Kern-Dichte-Analyse und lokalem Expertenwissen.



2. Dimension

Die zweite Dimension betrachtet die schienengebundene Erreichbarkeit (Tram inkl. Stadtbahn) und die Versorgungssituation (Grundschulen, Arztpraxen, Lebensmitteleinzelhandel).

Entweder es liegt eine gute Erreichbarkeit und gute Versorgung vor

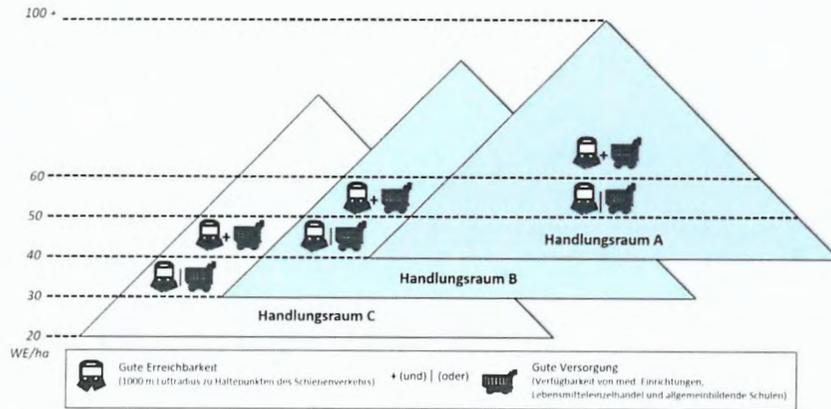


oder es wird nur eine der Voraussetzungen erfüllt



Das Dichtekonzept

Eine Perspektive für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler



Führt man die zwei Dimensionen zusammen, entsteht die oben stehende Abbildung. Die drei Pyramiden stellen die in Dimension 1 festgelegten Handlungsräume dar. Die Abbildungen zeigen die vorhandene Versorgung bzw. die schienegebundene Erreichbarkeit einer Fläche an. Durch die Kombination der Handlungsräume und Abbildungen lässt sich somit für jede Fläche eine vorgeschlagene Brutto-Dichte anhand der Darstellung definieren.

Beispiel:

Wird eine Potenzialfläche z.B. in den Handlungsraum C eingeordnet, weist jedoch weder eine gute Versorgung noch Erreichbarkeit auf, sollen mind. 20–30 WE/ha realisiert werden. Hat die Potenzialfläche jedoch entweder eine gute Versorgung oder Erreichbarkeit wird angestrebt mind. 30 WE/ha zu realisieren. Sind beide Merkmale der 2. Dimension vorhanden wird eine Minstdichte von 40 WE/ha vorgesehen. Die Logik setzt sich in den Handlungsräumen B und A fort.



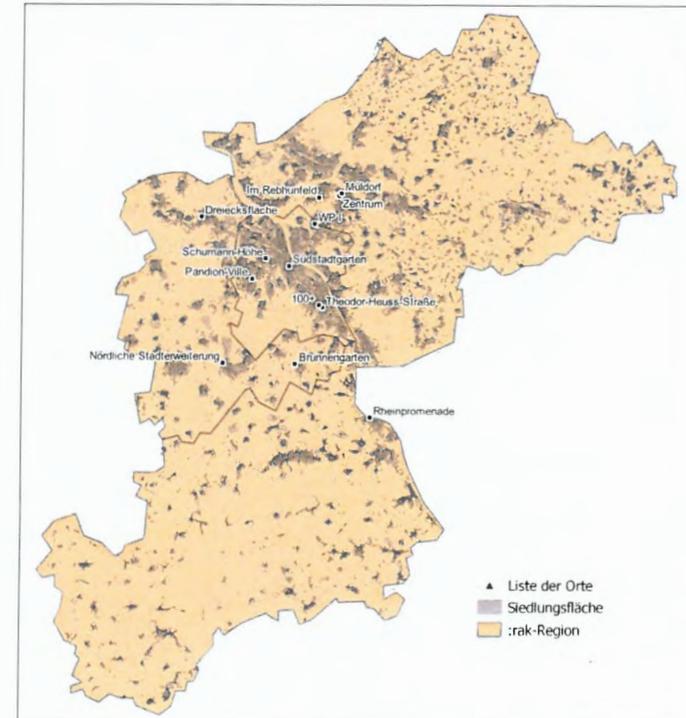
Die genauen Erläuterungen und Berechnungen können im Dokument *Dichtekonzept* nachgelesen werden.

Bebauungsdichten in der Region

Dichte veranschaulichen

Um die Dichte der Region zu veranschaulichen, wurden beispielhaft 13 Wohnquartiere in verschiedenen Kommunen besucht. Die folgenden Beispiele sollen aufzeigen, wie unterschiedlich bauliche Dichten wirken können und sollen Anreize bieten in der Zukunft mehr Dichte zu wagen!

Denn Dichte lässt sich auch positiv als Dichte von Kontakten, Einrichtungen und Angeboten, als Grundlage eines Stadtteils der kurzen Wege, verstehen. Und als ökologische Maßnahme: Um die steigenden Ansprüche an Wohnraum zu erfüllen, können nicht ständig neue Siedlungsgebiete ausgewiesen werden. Höhere Bebauungsdichten dienen dabei nicht nur dem Schutz der Ressource Fläche, sondern erhöhen auch die Effizienz von Infrastruktur und helfen beim Schutz des Freiraums. Nur durch höhere Bebauungsdichten kann eine sozial-ökologische Balance in der Siedlungsentwicklung gefunden werden.



Bebauungsdichten in der Region

Übersicht der Orte*

Ort	Gebiet	Hektar (B-Plan)	Wohneinheiten	Bebauungsdichte (WE/ha)	Bebauungsplan
Stadt Meckenheim	Nördliche Stadterweiterung	4,5	85	18,5	Nr. 118
Gemeinde Wachtberg	Brunnengarten	6,9	143	20	Nr. 02-11
Stadt Bornheim	Dreiecksfläche	1,8	55	30	Nr. Bo 16
Bundesstadt Bonn	WP I Villich-Müldorf	7,7	300	40	Nr. 8125-11
Stadt Sankt Augustin	Im Rebhuhnfeld	3,8	188	49	Nr. 416
Stadt Remagen	Rheinpromenade	0,23	12	52	Nr. 10.63
Stadt Sankt Augustin	Zentrum	8,1	553	68	Nr. 114
Stadt Sankt Augustin	Mülldorf	0,33	22	68	Nr. 518
Bundesstadt Bonn	Theodor-Heuss-Straße	0,105	11	104	§34 BauGB
Bundesstadt Bonn	100+	0,450	48	106	Nr. 8216-87
Bundesstadt Bonn	Schumann-Höhe	2,1	210	100	§34 BauGB
Bundesstadt Bonn	Pandion-Ville	5,5	540	100	Nr. 7419-21
Bundesstadt Bonn	Südstadtgärten	1,7	232	136	Nr. 7820-40

* alle Angaben sind ohne Gewähr und öffentlichen Informationen zu entnehmen.

Für nähere Informationen zu den planungsrechtlichen Aspekten der Gebiete weisen wir auf die Bebauungspläne hin. Wir möchten auch darauf hinweisen, dass diese Liste nicht erschöpfend ist. Zudem möchten wir betonen, dass es international viele interessante Beispiele für unterschiedliche Bebauungen gibt. Es wurde jedoch ein bewusster Fokus auf das :rak-Gebiet gelegt. Bei Interesse können Sie uns gerne kontaktieren.

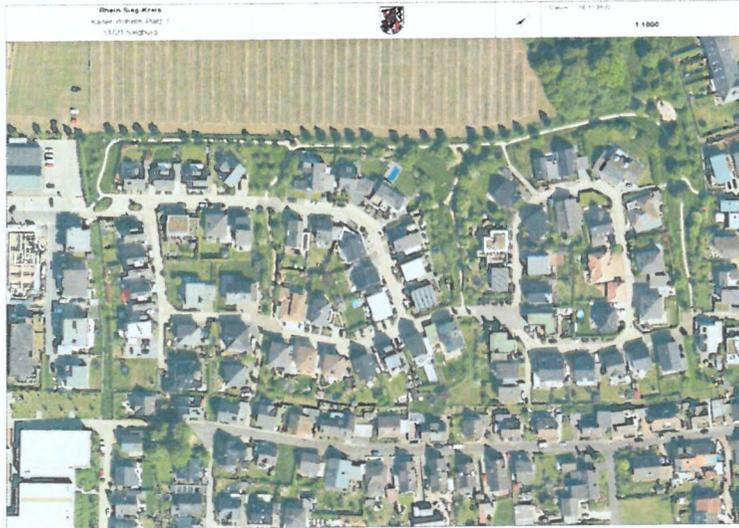
Bebauungsdichten in der :rak-Region

Stadt Meckenheim, nördliche Stadterweiterung (18,5 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Gemeinde Wachtberg, Brunnengarten (20 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Stadt Bornheim, Dreiecksfläche (30 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Bundesstadt Bonn, Wohnpark I (40 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Stadt Sankt Augustin, Im Rebhuhnfeld (49 WE/ha)



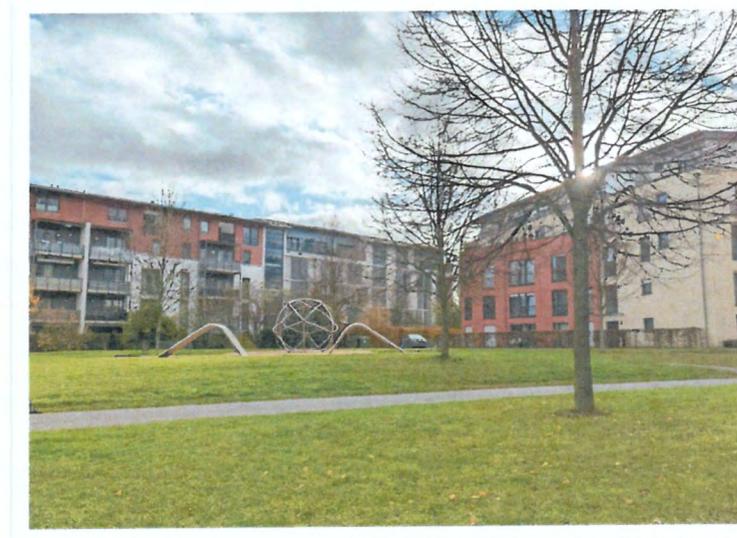
Bebauungsdichten in der :rak-Region

Stadt Remagen, Rheinpromenade (52 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Stadt Sankt Augustin, Zentrum (68 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Stadt Sankt Augustin, Mülldorf (68 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Bundestadt Bonn, Theodor-Heuss-Straße (104 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Bundesstadt Bonn, 100+ (106 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Bundesstadt Bonn, Schumannhöhe (100 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Bundesstadt Bonn, Pandion-Ville (100 WE/ha)



Bebauungsdichten in der :rak-Region

Bundesstadt Bonn, Südstadtgärten (136 WE/ha)





FONA
Forschung für Nachhaltigkeit



***Wir danken allen
beteiligten Kommunen
für Ihre Mitarbeit!***

*Bei Fragen und Anregungen kontaktieren
Sie bitte info@neila-rak.de*





Hennefer Klimacheck

Klimawirksamkeit von Beschlüssen

Einordnung des Beschlusses:
<input type="checkbox"/> 1. Der Beschluss ist rein administrativer Natur und entfaltet eindeutig keine Auswirkungen auf das Klima
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Der Beschluss hat eine städtebauliche Planung oder die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Ziel
<input type="checkbox"/> 3. Sonstige Beschlüsse
Gremium
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen
Datum der Sitzung
25.05.2023
Titel der Vorlage
Regionales Siedlungskonzept

Die Auswirkungen des Beschlusses im Hinblick auf seine Auswirkungen auf das Klima wurden geprüft. Ergebnis:

Konzentration auf zentrale Orte
<input type="checkbox"/> Sehr gut an schienengbd. ÖPNV angeschlossener Standort
<input type="checkbox"/> Hinreichend an schienengbd. ÖPNV angeschlossener Standort
<input type="checkbox"/> Peripherer Standort, nicht an schienengebundenen ÖPNV angeschlossen, MIV erforderlich
<input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte“ hier nicht relevant
Nutzungsmischung
<input type="checkbox"/> Nutzungstrennung / Einseitiger Nutzungstyp
<input type="checkbox"/> Nutzungsmischung, Wohnen/Arbeiten/Versorgung über kurze Wege erreichbar
<input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Nutzungsmischung“ hier nicht relevant
Flächeninanspruchnahme
<input type="checkbox"/> Großflächige, raumgreifende Flächeninanspruchnahme von Landschaftsraum
<input type="checkbox"/> Integrierte Flächeninanspruchnahme vorbelasteter Bereiche
<input type="checkbox"/> Neue, aber kompakte Neuausweisung
<input type="checkbox"/> Zurückhaltende Siedlungsergänzung ohne nennenswerte Neuerschließung
<input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Flächeninanspruchnahme“ hier nicht relevant
Versorgungsnetz
<input type="checkbox"/> Keine innovative, gebietsspezifische Energieversorgung
<input type="checkbox"/> Innovative, gebietsspezifische Energieversorgung
<input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes“ hier nicht relevant
Konversion
<input type="checkbox"/> Konversionsfläche (Umnutzung bereits baulich geprägter Bereiche)
<input type="checkbox"/> Neuerschließung bisher nicht baulich in Anspruch genommener Flächen
<input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz“ hier nicht relevant

<p>Dienstleistungen</p> <p><input type="checkbox"/> Dient der Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen</p> <p><input type="checkbox"/> Leistet keinen nennenswerten Beitrag zur Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen</p> <p>Dienstleistungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen“ hier nicht relevant</p>
<p>Freiflächen</p> <p><input type="checkbox"/> Dient der Schaffung und Sicherung von Freiflächen u. Erholungsnutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Leistet keinen nennenswerten Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume“ hier nicht relevant</p>
<p>Abstimmung Siedlungsentwicklung u. Verkehrserschließung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung abgestimmt</p> <p><input type="checkbox"/> Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung nicht abgestimmt</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „Abstimmung Siedlungsentwicklung u. ÖPNV“ hier nicht relevant</p>
<p>ÖPNV-Anteil</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Steigert eher ÖPNV-Nutzung</p> <p><input type="checkbox"/> Steigert eher Motorisierten Individualverkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „Steigerung des ÖPNV-Anteils“ hier nicht relevant</p>
<p>Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Individualverkehr</p> <p><input type="checkbox"/> Unattraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Individualverkehr</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr“ hier nicht relevant</p>
<p>Regionaler Kooperation</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stärkt regionale Kooperationen u. Handlungsansätze</p> <p><input type="checkbox"/> Eher solitäre Insellösung ohne regionale Kooperationen</p> <p><input type="checkbox"/> Kriterium „regionaler Kooperationen“ hier nicht relevant</p>
<p>Kostentransparenz Mobilitätsaufwand</p> <p><input type="checkbox"/> Mobilitätsaufwand intransparent, hohes Risiko hinsichtlich integriertem Standort</p> <p><input type="checkbox"/> Mobilitätsaufwand transparent, geringes Risiko hinsichtlich integriertem Standort</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „Mobilitätsaufwand“ hier nicht relevant</p>
<p>Energieoptimierter Architektur</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz über Standardlösung gefordert</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz möglich</p> <p><input type="checkbox"/> Energieoptimierte Architektur und baulicher Wärmeschutz erschwert</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kriterium „energieoptimierter Architektur“ hier nicht relevant</p>
<p>Auswirkungen auf das Mikroklima</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mikroklima wird durch das Vorhaben / den Planinhalt positiv beeinflusst</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mikroklima wird durch das Vorhaben / den Planinhalt negativ beeinflusst</p> <p><input type="checkbox"/> Das Vorhaben entfaltet keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Kriterium „Mikroklima“ ist hier nicht relevant</p>