

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 03.2

- Hennef (Sieg) – Stoddorf, Fährstraße -

Begründung

- Vorentwurf gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BAUGB. -

Stand: 05. November 2008

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung
Architekt Dipl.-Ing. Heiner Hennes, Bonn

Inhalt

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Übergeordnete Planungen
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
4. Bestand innerhalb des Plangebietes
5. Planungsinhalt
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Garagen und Stellplätze
 - 5.5 Erschließung
6. Infrastruktur
 - 6.1 Soziale Infrastruktur
 - 6.2 Technische Infrastruktur
7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung
8. Immissionen

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 08.04.2008 diesem Antrag stattgegeben.

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den seinem Geltungsbereich unterliegenden Flächen eine Wohnbebauung zuzulassen. Möglich wäre dabei die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften oder auch eine Mischung von beiden Hausformen. Da es sich hierbei um eine Hinterlandbebauung handelt und die zu bebauende Parzelle eine Außenbereichsfläche im Innenbereich darstellt, ist eine Realisierung des Projektes über das Instrument des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden ist eine Nachverdichtung im Bestand eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

2. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Im Norden und Süden grenzt der Bebauungsplan an Wohnbebauung, im Westen an die „Fährstraße“ und im Osten an eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen „Fährstraße“ und „Funkgasse“, die sich gleichzeitig als Verlängerung der „Schergasse“ darstellt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen
Flur 31, Flurstücke Nr. 146 und 153 tw.

4. Bestand innerhalb des Plangebiets

Der Teil der Parzelle Nr. 153, der nunmehr durch einen Bebauungsplan überplant werden soll, ist mit einem Zweifamilienwohnhaus (Fährstr. 23) nebst zweier Garagen

und Schuppen bebaut. Diese Garagen und der Schuppen sollen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans abgerissen werden.

Die rückwärtige Parzelle Nr. 146 wurde bislang als Garten- bzw. Grünfläche für die vorhandene Wohnbebauung genutzt und stellt sich dementsprechend im vorderen Bereich als Nutz- und Ziergarten dar. Bei dem hinteren, an dem Fußweg gelegenen Bereich, handelt es sich um Grünland mit heterogenen Gehölzstrukturen an den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen und mit einem Obstbaumbestand, der jedoch nicht der städtischen Baumschutzsatzung unterliegt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine reine Wohnbebauung, überwiegend Einzelhausbebauung auf.

5. Planungsinhalt

Durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen soll den Eigentümern die Möglichkeit einer weiteren Bebauung gegeben werden. Lage und Größe der Parzelle Nr. 146 erlaubt die Errichtung von 3 Einzelhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften oder auch eine Mischung von beiden Hausformen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an der umliegenden Bebauung, so dass die städtebauliche Struktur in diesem Bereich durch diesen Bebauungsplan aufgenommen und weiterentwickelt wird.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld der Plangrundstücke und wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses sowie der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Die Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper verhindern.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die aufgelockerte, städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und weiterzuentwickeln wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Um eine angepasste Verteilung der Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 146 zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

5.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen / Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden. Ausnahmsweise ist pro neu zu bildendem Grundstück ein weiterer 3. Stellplatz außerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Damit kann bspw. eine Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor vorgesehen werden oder eine Einfachgarage mit

einem Stellplatz davor und einem Stellplatz daneben, so dass auch bei den maximal zulässigen 2 Wohneinheiten pro Grundstück ausreichend Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden sind.

5.5 Erschließung

Zur Anbindung der Parzelle Nr. 146 an die öffentliche Verkehrsfläche ist von den Grundstückseigentümern von der „Fährstraße“ aus, südlich des Hauses „Fährstr. 23“, bis zur Parzelle Nr. 146 eine 3,5 m breite Zuwegung herzustellen. Die Erschließung ist bis zu der an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen, neu entstehenden Parzelle fortzuführen.

Die in dem vorgesehenen Bereich zurzeit vorhandenen Garagen und der Schuppen werden dann in diesem Zuge abgerissen.

6. Infrastruktur

6.1 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen sind teils in fußläufiger Entfernung vorhanden bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gut zu erreichen. Eine Erweiterung der sozialen Einrichtungen ist aufgrund der geplanten Bebauung nicht notwendig.

6.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernsprechnetz ist über die bestehenden Trassen sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über das bestehende Kanalnetz im Trennsystem in der „Fährstraße“ gewährleistet.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gem. Gutachten des Ingenieurbüros de la Hays, Bonn, vom 05.08.2008 auf den Grundstücken nicht hinreichend möglich. Niederschlagswasser, das auf den Dächern anfällt, ist daher ebenfalls dem vorhandenen Kanalnetz im Trennsystem in der „Fährstraße“ zuzuführen.

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und der vorhandenen öffentlichen Kanalisation im Trennsystem zuzuführen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Um eine optische Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild zu erreichen, werden jedoch, in Abstimmung mit den Eigentümern, für die Garten- und Vorgartenbereiche

der entstehenden Hausgrundstücke Festsetzungen zu Begrünung und dauerhafter Unterhaltung der Anpflanzungen getroffen.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Gehölzstruktur an der südlichen Grundstücksgrenze mit dem Ziel einer Abschirmung zu der Nachbarbebauung zu erhalten.

8. Immissionen

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

aufgestellt:

Architekt Dipl.-Ing. H. Hennes
53129 Bonn, den 05.11.2008