

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 03.3 Stoßdorf, Ringstraße

BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Beteiligung
Gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 03.06.2015

STADT HENNEF (SIEG)

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Str. 22
53121 Bonn

Tel 0228 - 92 59 87-0
Fax 0228 - 92 59 87-029
info@sgp-architekten.de

Stadt Hennef (Sieg)-Stoßdorf Bebauungsplan „Ringstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Ziel und Zweck der Planung**

 - 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
 - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
 - 2.5 Vorhandene Flächennutzung

 - 3. Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.1.1 Äußere Erschließung
 - 3.1.2 Innere Erschließung
 - 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebauliche Idee
 - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 3.2.5 Gebäudehöhe
 - 3.2.6 Stellplätze und Garagen
 - 3.2.7 Private Grünflächen
 - 4. Umweltbelange**
-

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

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

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

Die bisher vorhandene Bebauung auf dem Grundstück entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnen und soll im Zuge des Verfahrens abgerissen werden.

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungsbereichs Stoßdorf, in dem sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Auch sind hier vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche vorhanden und es besteht eine gute öffentliche Anbindung im Nahbereich an die Stadt Hennef.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 87, Flur 1 und das Flurstück 53, Flur 31 Gemarkung Geistingen. Das Grundstück ist ein Privatgrundstück und ist im Eigentum des Antragstellers.

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit eine alte Hofanlage, die aber den heutigen Anforderungen an Wohnen nicht mehr genügt und die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgerissen werden soll. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch das Landschaftsschutzgebiet der Siegaue begrenzt.

Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortsteils Stoßdorf an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,16 ha. Hiervon soll ein ca. 0,6 ha großer Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Der Rest der Fläche, insgesamt 0,56 ha wird als Grünfläche festgesetzt, die im Landschaftsschutzgebiet als Grünland verbleibt und für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der topographischen Rahmenbedingungen zeigt das Plangebiet keine Besonderheiten. Das Gelände neigt sich geringfügig nach Norden.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Züge der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplans in die Bauleitplanung einfließen.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, so dass auch die Ausweisung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den Zielen der Planung steht.

Der Bebauungsplan kann also problemlos gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes (wird im Planverfahren ergänzt)

Außerhalb des Plangebietes (wird im Planverfahren ergänzt)

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die vorhandenen Nutzungen stellen sich wie folgt dar: Im östlichen Teilbereich direkt anschließend an die vorhandene Einfamilienhausbebauung entlang der Ringstraße befindet sich ein ehemals landwirtschaftliches Gehöft mit Wohnhaus im Süden sowie Ställen und Remisen im nördlichen Bereich. Da die Anlagen im baulich schlechtem Zustand sind und nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten gerecht werden, stehen sie derzeit leer und sollen abgebrochen werden.



Fotos Bestand

Westlich wird die Hofanlage durch eine Reihe von Bäumen und Gehölzen vom anschließenden Landschaftsraum abgegrenzt. Hieran schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die als Teil der Siegaue unter Landschaftsschutz stehen.

Für die Planung ist festzuhalten, dass nur die bisher als Hofanlage genutzten Flächen als Wohnbauflächen umgenutzt werden sollen und die weiteren Flächen als Grünflächen verbleiben.

2.7 Städtebauliche Situation

Städtebaulich stellt das Plangebiet den nordwestlichen Ortsrand von Stoßdorf dar. Westlich und nördlich schließen die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Siegaue an, südlich und östlich ist das Gebiet angebunden an die Siedlungsbereiche von Stoßdorf, insbesondere mit den Einfamilienhausbereichen, bestehend aus ein- und zweigeschossigen Häusern in offener Bauweise.

Südlich der erschließenden Ringstraße liegt eine Hofanlage, die offensichtlich auch als Materiallager und Baustofflager genutzt wird.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch einen nach Westen führenden Stich der Ringstraße erschlossen. Über die Ringstraße und das anschließende Straßennetz ist das Gebiet direkt an die Landesstraße L333 angebunden. In kurzen Entfernungen gibt es die Auffahrt an die Autobahn A 3 (E35) im Westen und die Autobahn A 560 im Osten.

Insgesamt ist damit das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßensystem angeschlossen.

Verschiedene Fuß- und Radwege führen nach Westen, Norden und Osten in die landschaftlich geprägten Bereiche der Siegaue und an das Siegufer.

3.1.2 Innere Erschließung

Um die Erschließung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser sicher zu stellen, wird eine Stichstraße in Süd-Nord-Richtung vorgesehen, an welche die geplanten Häuser beidseitig angeschlossen werden. Die Stichstraße mündet in die Ringstraße. Sie endet im Norden und weist dort einen Wendehammer auf, der als Wendemöglichkeit auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgebildet wird.

Da der vorhandene Stich der Ringstraße im Süden des Plangebietes nur eine sehr geringe Breite aufweist, wird die Verkehrsfläche hier zu Lasten der bisherigen privaten Grundstücksflächen ausgeweitet. Des Weiteren werden durch die Verbreiterung der Straße hier ebenfalls öffentliche Stellplätze geplant.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden 8 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung alternierend vorgesehen die sicherstellen, dass Besucherparkplätze in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Alle Gebäude erhalten im seitlichen Grenzabstand Garagen mit davor angeordneten Stellmöglichkeiten, so dass private Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen werden können.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Stadt Hennef ist ein „wachsendes“ Mittelzentrum. Gerade im Bereich des Einfamilien- und Doppelhausbaus besteht in Hennef ein hoher Bedarf.

Es ist daher vorgesehen, das Baugebiet mit einer Stichstraße auszustatten und die Bebauung entlang dieser Straße zu errichten.

Durch diese Planung entsteht ein klarer Ortsrand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und zur bestehenden Bebauung.

Die Wohnanlagen im Plangebiet sind überwiegend in Ost-West-Ausrichtung angelegt. Die Bebauung ist mit einer Firsthöhenbeschränkung von 9,0 m geplant. Dies entspricht im Mittel der umgebenden Bebauung. Angestrebt ist eine klassische Architektur mit Satteldachhäusern. Lediglich im Norden des Plangebiets, am Ende der Stichstraße, sind zwei Häuser mit Flachdach geplant.

Durch die Anlage einer Stichstraße mit Wendehammer entsteht für die Bewohner ein angenehmer Übergang vom öffentlichen Bereich über den „halböffentlichen“ Bereich der Stichstraße hin zum privaten Bereich in den nach außen gerichteten Gärten.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Neubebauung ist als Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch diese Ausweisung bleibt das Plangebiet im Wesentlichen einer Wohnnutzung vorbehalten. Um dieses Planungsziel sicher zu stellen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für Verwaltung, Artenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind die Häuser in offener Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nördlich entlang der Ringstraße sowie beidseits der neuen Stichstraße festgesetzt.

Auf diese Weise ergeben sich klar erkennbare öffentliche Räume mit ihren Schwellenbereichen vor den Hauseingängen sowie geschützte großzügige Gärten, die nach Osten zu den benachbarten bestehenden Hausgärten und nach Westen zum Landschaftsraum hin ausgerichtet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen.

3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung zu vermeiden, wird die maximal zulässige Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf zwei je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte beschränkt.

Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

3.2.5 Gebäudehöhe

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes und der Ortsrandlage wird die Gebäudehöhe auf 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beschränkt. Hierdurch soll festgesetzt werden, dass sich die Bebauung in die vorhandene Situation einfügt und den Ortsrand offen und in den Landschaftsraum integriert darstellt.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss soll maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante liegen.

Überschreitungen der maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktivem Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser und Solaranlagen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.6 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist im seitlichen Grenzabstand der Häuser, im Regelfall in Garagen, mit vorgelagertem zusätzlichem Stellplatz vorgesehen.

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität ist die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auf die überbaubaren Flächen und die so gekennzeichneten Flächen beschränkt.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 7,5 qm Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Vorgartenbereiche sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen – im sogenannten Vorgarten – bei Vorgartentiefen von bis zu 3,0 m nur Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll, Bioabfällen und dergleichen als Nebenanlagen zulässig. Zugunsten einer qualitätvollen Gestaltung und Begrünung der Vorgartenbereiche sind die Stellplätze für Abfallbehälter so einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Als Vorgarten gelten dabei die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinsehungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, um für Gebäude und Freianlagen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Mit den Festsetzungen soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung zu Gunsten von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

3.2.7 Private Grünflächen

Neben privaten Gartenflächen, die einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden, wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Privatgarten ausgewiesen, welche die privat nutzbaren Flächen vergrößert, ohne dass zusätzliche Bauflächen hier in der Nachbarschaft zu dem Landschaftsschutzgebiet entstehen.

Aus dem Landschaftsraum heraus entwickelt sich auf diese Weise ein abgestufter Übergang zu dem Allgemeinen Wohngebiet.

4. Umweltbelange

Der vorliegende Fachbeitrag Artenschutz hält „eine vertiefende Art-für-Art-Prüfung“ der Verbotstatbestände mit erforderlichenfalls Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen und Prüfung des Vorliegens von Verbotstatbeständen für die Artengruppen **Vögel** und **Fledermäuse** für erforderlich“. Diese Prüfung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchgeführt.

Stand: 03.06.2015
