



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2018/1361

Anlage Nr.: _____

Datum: 14.02.2018

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	07.03.2018	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan 13.9 Hennef (Sieg) Söven, Am Frohnhof / Unter Birken

1. Vorstellung der städtebaulichen Variante (1. und 2. Baustufe)
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 13a, 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Beschluss über die Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird der Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven, Am Frohnhof / Unter Birken im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Söven, Flur 6, die Flurstücke Nr. 192, 193 tw, 360, 375 tw, 376, 386, 442 und 666 tw.

2. Der vorgestellten Variante (1. und 2. Baustufe) wird zugestimmt.
3. 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 der vorgestellten Variante (1. und 2. Baustufe) durchgeführt.

Begründung

Dem Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 04.07.2017 einstimmig zugestimmt.

Das gesamte noch unbebaute Areal in den neuen Bebauungsplan mit aufzunehmen und so dafür eine Erschließung und bauliche Nutzung vorzubereiten, war nach den Darstellungen des Konzeptes vom 30.03.2017 zunächst nicht vorgesehen. Für die Flurstücke 386 und 666 lag seitens der Eigentümer kein Interesse vor, ihre Grundstücksflächen in absehbarer Zeit erschließen und einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen. Daher wurden die Eigentümer der Parzelle 442 auch nicht mehr befragt.

In der Sitzung am 10.10.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Variantenlösung unter Einbeziehung aller in Frage kommenden Grundstücke vorzulegen.

Die Umsetzung der Erschließung kann, wie die beiden städtebaulichen Konzepte zeigen, in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen soll für beide Bauabschnitte jeweils vertraglich mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden.

Im Vorfeld der Sitzungsvorbereitung wurden den Antragstellern und den weiteren Eigentümern die aktuelle Planung erläutert. Den Antragstellern reicht die 1. Baustufe aus, um ihre Bauwünsche umzusetzen. Die zunächst ablehnenden Eigentümer können sich jetzt vorstellen, einen Teil zu bebauen und die Eigentümer, deren Meinung in 2017 nicht abgefragt worden ist haben sich schriftlich geäußert (s. Anlage).

Das Plangebiet soll so einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden können, ohne dass durch eine Teilplanung, wie bei dem Konzept vom 30.03.2017, Optionen einer weiteren baulichen Entwicklung ausgeschlossen werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach §1a Abs. 2 BauGB gilt es, vorhandene potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen.

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über eine 5,50 m breite öffentliche Straße erfolgen, die sich nach der vollständigen Umsetzung nördlich in zwei kurze Stichstraßen teilt. Die beiden Stichstraßen schaffen so eine Wendewendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt seitens der betroffenen Grundstückseigentümer und wird mittels eines Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen den privaten Erschließungsträgern und der Stadt Hennef geregelt. Die Übergabe erfolgt nach der Fertigstellung und mängelfreien Abnahme der Erschließungsstraße.

Wie die beiden vorliegenden Konzepte zeigen, kann die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen in zwei Bauabschnitten erfolgen, da derzeit nur eine bauliche Nutzung der beiden Flurstücke 193 und 360 beabsichtigt ist. Für die Flurstücke 386, 666 und 442 liegt seitens der Eigentümer bislang kein Interesse vor, ihre Grundstücksflächen in absehbarer Zeit erschließen und einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen. Es ist jedoch in der Überlegung, dass eine Teilfläche vorzeitig einer Bebauung zugeführt werden könnte.

Bei der Realisierung des 1. Bauabschnitts darf die Stichstraße wegen der fehlenden Wendewendemöglichkeit nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. Die Abfallbehälter sind dann zur Entleerung an die Straße Am Frohnhof zu stellen. Im Erschließungskonzept für den 1. Bauabschnitt ist dafür eine entsprechende Fläche mit der

Kennzeichnung A1 dargestellt. Bei einem späteren Gesamtausbau der Erschließungsstraße sind die Abfallbehälter der Grundstücke an den Stichstraßen, die nicht unmittelbar von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden können, zur Entleerung auf der Fläche mit der Kennzeichnung A 2 abzustellen.

Ungeachtet dessen ist es aus Sicht der Stadt Hennef geboten, das nicht bebaute Gesamtareal planerisch zu betrachten und für eine potenzielle bauliche Nutzung und Erschließung bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über eine 5,50 m breite öffentliche Stichstraße mit Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge erfolgen. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt seitens der betroffenen Grundstückseigentümer und wird mittels eines Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen den privaten Erschließungsträgern und der Stadt Hennef geregelt. Die Übergabe erfolgt nach der Fertigstellung und mängelfreien Abnahme der Erschließungsstraße.

Bebauung

Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach §1a Abs. 2 BauGB gilt es dabei, vorhandene potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sollen daher Einzelhäuser in offener Bauweise gebaut werden. Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen sollen ebenfalls das Einfügen der neuen Wohnhäuser in die Umgebung gewährleisten.

Die Festsetzungen sollen sich an anderen Bebauungsplänen für Wohngebiete in der Stadt Hennef, deren Verfahren vor kurzem abgeschlossen wurden (z.B. „Im Burghof“ in Weltergoven) orientieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994 sollen nicht als Maßstab herangezogen werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend dem Nutzungszweck und der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Alle potenziell verkehrsintensiven Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und von denen eine relevante Störung der Wohnqualität ausgehen können, sollen ausgeschlossen werden.

Garagen und Carports sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Garagen sollen zudem mit den Vorderkanten 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um das Garagentor öffnen zu können, wenn das Fahrzeug bereits auf dem Grundstück steht und so den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert.

Stellplätze sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig. Dabei soll die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen auf 6 m begrenzt werden. Damit soll verhindert werden, dass die Vorgartenbereiche zu sehr von Zufahrten und Stellplätzen geprägt werden und kein Freiraum für eine ansprechende Begrünung mehr gewahrt bleibt. Im Bebauungsplan könnten ggf. für Teilflächen Ausnahmen definiert werden, wenn beispielsweise Grundstücke bezogen auf die Erschließungsstraße sehr breit sind und zusätzliche Stellplätze eine angemessene gärtnerische Gestaltung des Vorgartens nicht in Frage stellen.

Festsetzungen zu Größe, Platzierung und Eingrünung von Nebenanlagen haben sich in anderen Wohngebieten in Hennef bewährt und sollen auch für die neuen Bauflächen gelten, um ebenfalls ein ansprechendes und zumindest teilweise von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld

und Straßenbild zu gewährleisten.

Je Wohngebäude sollen in der Regel maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig sein. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Häuser mit mehr Wohnungen, für die die geplante Erschließung nur bedingt geeignet ist, könnten im Bebauungsplan ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn beispielsweise wiederum Grundstücke bezogen auf die Erschließungsstraße sehr breit sind und ausreichend Raum für zusätzliche Stellplätze bieten.

Nicht überbauten Grundstücksteile sollen - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Nadelgehölz-Hecken zur Grundstückseinfriedung sollen nicht zulässig sein. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes soll einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen dürfen. Damit soll eine ansprechende Gestaltung der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Vorgärten und des gesamten Wohnumfeldes erreicht werden. Die Beschränkung von (immergrünen) Nadelgehölzen soll zudem übermäßige Beschattungseffekte im Winter vermeiden.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sollen auf den privaten Grundstücken zulässig sein. Die Hinterkante der die öffentlichen Verkehrsflächen einfassenden Bordsteine soll die Grundstücksgrenze sein.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, sollen als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken auch mit innen liegenden Zäunen zulässig sein. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum offen und nicht zu sehr eingeengt wirkt.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung sollen nur Satteldächer mit einer Neigung von mindesten 15 ° zulässig sein (nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO). Andere Dachformen könnten als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar und für z.B. eine barrierefreie oder seniorengerechte Nutzung des Wohnhauses erforderlich ist.

Bei geneigten Dächern sollen, sofern die Dachflächen nicht begrünt sind, nur die noch in weiten Teilen dorftypischen dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen (RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017; Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024 oder Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rotbraun)) zulässig sein. Solche Farben integrieren sich besser in ein begrüntes Orts- und Landschaftsbild. Die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen soll ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von reflektierenden Dachmaterialien soll eine u.a. für Nachbarn störende Blendwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten.

Aus diesen Rahmenbedingungen soll der Festsetzungskatalog für das weitere Verfahren entwickelt werden.

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven „Am Frohnhof – Unter Birken“ beschlossen werden.

Mit der 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven „Am Frohnhof – Unter Birken“ vor. Das Plangebiet liegt mit seiner Grundfläche 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.

Das städtebauliche Konzept (1. und 2. Baustufe) ist zunächst ausreichend um die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Bei entsprechender Beschlussfassung ist die artenschutzrechtliche Erhebung noch auf die weiteren Grundstücke auszudehnen, um mit den Ergebnissen später die Öffentliche Auslegung durchzuführen.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme	
	Sachkosten:	€
☐ Jährliche Folgekosten	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 27.02.2018

Klaus Pipke

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept, 1. und 2. Baustufe (Frühzeitige Beteiligung - § 3(1) BauGB)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt/ W.
Stand: 05.02.2018
- Erläuterungsbericht (Frühzeitige Beteiligung - § 3(1) BauGB)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt/ W.
Stand: 26.02.2018
- Schreiben der Eigentümer Flurstück 442