

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 13.9
- Hennef (Sieg) – Söven
„Am Frohnhof – Unter Birken“**

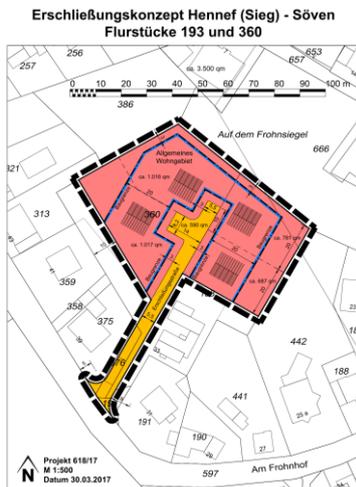
Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption

Stand: 26.02.2018

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

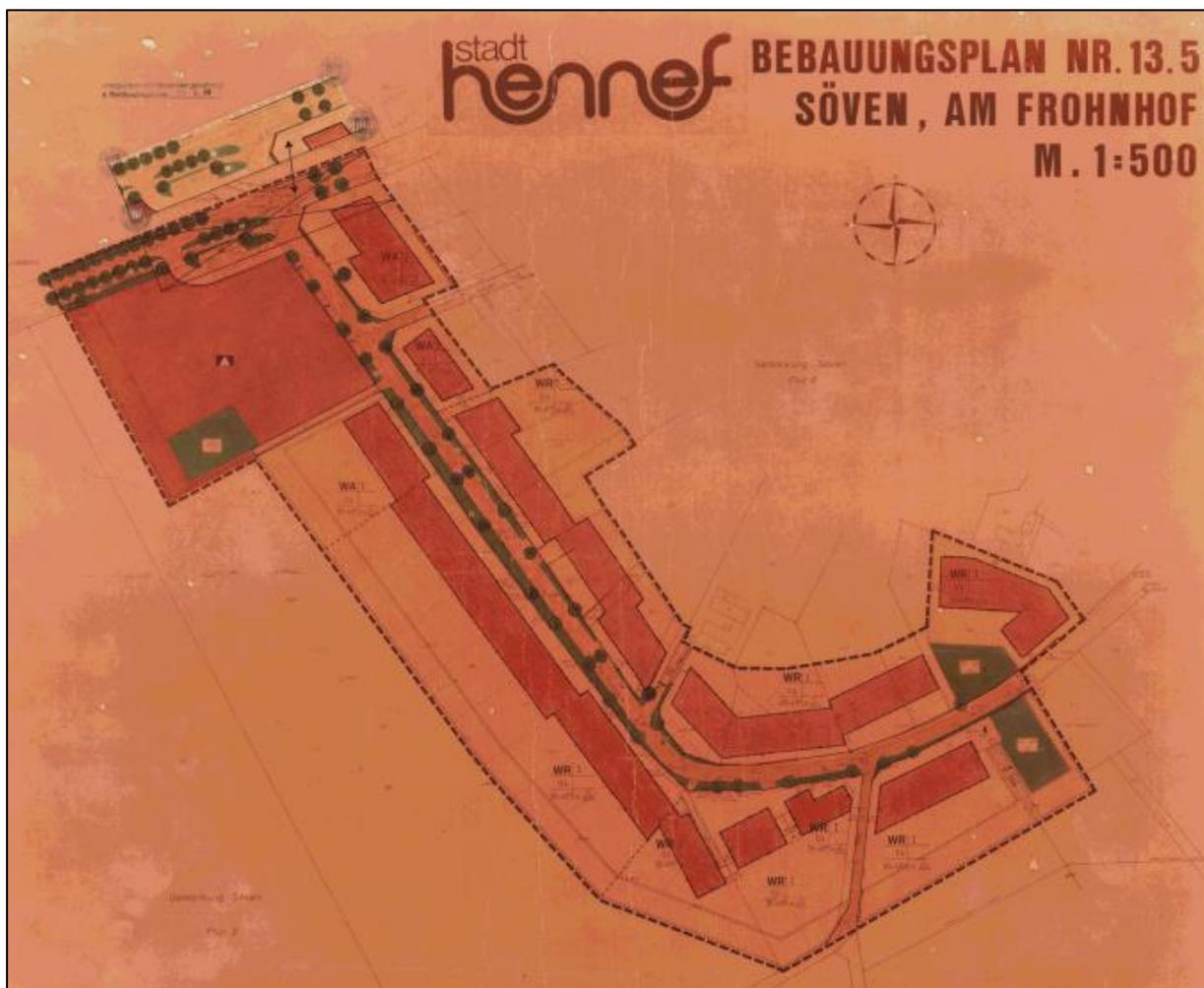
Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Eigentümer der Flurstücke 193 und 360 haben 2017 Interesse bekundet, ihre Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen zu lassen und bei der Stadt Hennef den Antrag gestellt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Grundlage war zunächst das nachfolgende Nutzungs- und Erschließungskonzept.



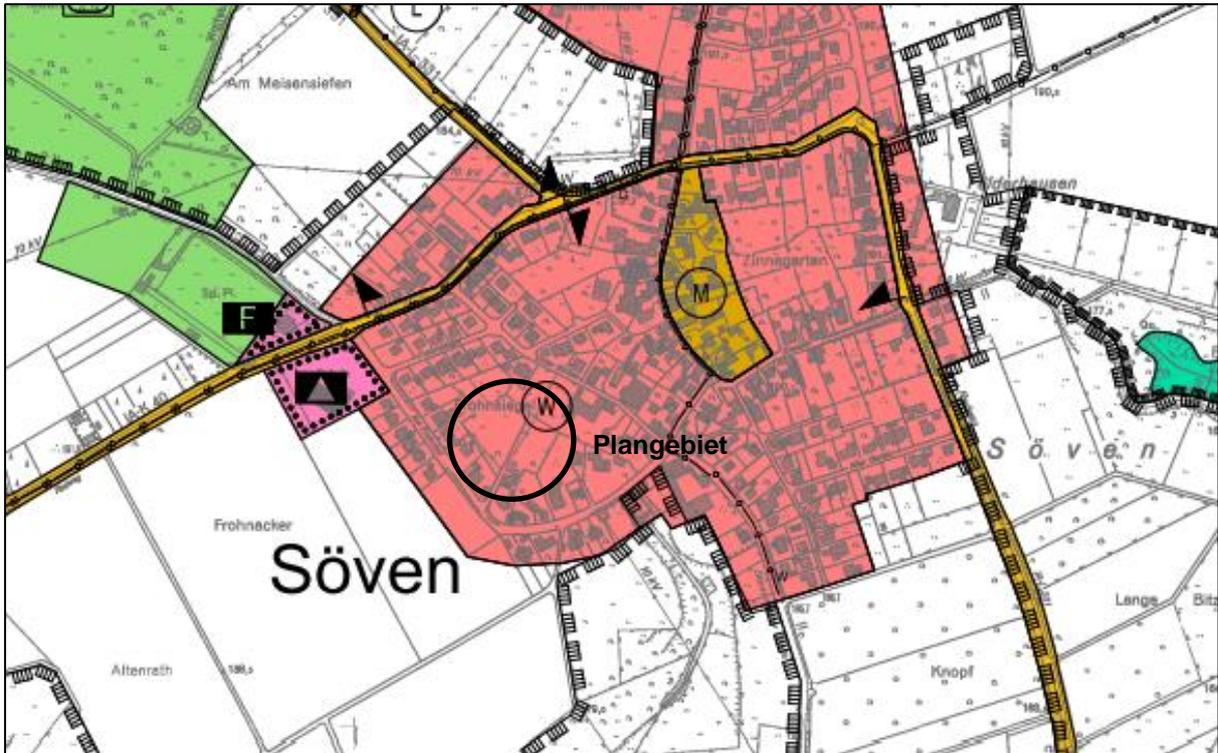
Konzept von 30.03.2017

Für die Bebauung entlang der Straße Am Frohnhof wurde 1994 der Bebauungsplan Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ rechtskräftig.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994

Das Anwesen Am Frohnhof 33 wurde damals ebenso nicht in die Planung aufgenommen, wie die potenziellen Bauflächen auf den Flurstücken 193, 360, 386 und 442, die nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 1992)

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 442 liegt seitens der Eigentümer kein Interesse vor, ihre Grundstücksflächen in absehbarer Zeit erschließen und einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen.

Die weiteren Planungsüberlegungen kamen dann jedoch zu dem Ergebnis, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und bauliche Nutzung des gesamten noch unbebauten Areals zu schaffen.

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.



1. Bauabschnitt



Endausbau

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.

Derzeitige Nutzung



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Auf dem Grünlandflächen befinden sich vereinzelt Obstbäume. Im Randbereich stehen einige größere Laubbäume. Die Zufahrt von der Straße Am Frohnhof ist Bestandteil des Gartens des Grundstücks Am Frohnhof 39.

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Städtebauliche Situation

Entlang der Straße Am Frohnhof befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung. Die Häuser stehen überwiegend traufseitig zur Straße und weisen sehr unterschiedliche farbliche Gestaltungsmerkmale auf. Die Bebauung ist für eine dörfliche Lage durchaus verdichtet, wobei auf der südlichen Straßenseite noch eine größere Baulücke vorhanden ist. Einen Überblick über die städtebauliche Situation bietet die nachfolgende Abbildung.



vorhandene Bebauung (Quelle Google Earth Pro)

Städtebauliches Konzept

Verkehrerschließung

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 und 442 liegt seitens der Eigentümer bislang kein Interesse vor, ihre Grundstücksflächen in absehbarer Zeit erschließen und einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen.

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.

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 Weldergoven) 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 verkehrsintensive 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 mindestens 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 Aus-

nahme 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-Farbkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017; Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024 oder Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 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.

Sonstige Planungsbelange

Ver- und Entsorgung

Die Verlegung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße. In der Straße Am Frohnhof ist ein Mischwasserkanal DN 300 vorhanden, an den die neuen Baugrundstücke angeschlossen werden sollen. Der Anschluss erfolgt über einen neu zu verlegenden öffentlichen Kanal in der geplanten Zufahrtsstraße sowie über Hausanschlüsse auf den privaten Baugrundstücken. In den Kanal wird sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet, soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken genutzt oder versickert werden kann.

Immissionen

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Rolladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg vom 19.09.2017 für die Flurstücke 193 und 360 kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für planungsrelevante Arten nicht berührt werden. Um eine potenzielle Gefährdung oder Störung einzelner Individuen zu vermeiden, dürfen Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW (1.3.-30.9.) erfolgen. Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt noch keine artenschutzrechtliche Bewertung vor. Diese erfolgt im weiteren Verfahren.

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.

Die geplanten Festsetzungen sollen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen. Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die bebaubaren Flächen (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.