

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 13.10
- Hennef (Sieg) – Söven
„Oberpleiser Straße“**

Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption

Stand: 30.05.2018

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

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

Für den Planbereich liegt seitens eines vom Eigentümer beauftragten Planers ein Nutzungs- und Erschließungskonzept vor, wie die innerörtlichen, bislang unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Oberpleiser Straße zweckmäßig erschlossen und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können.



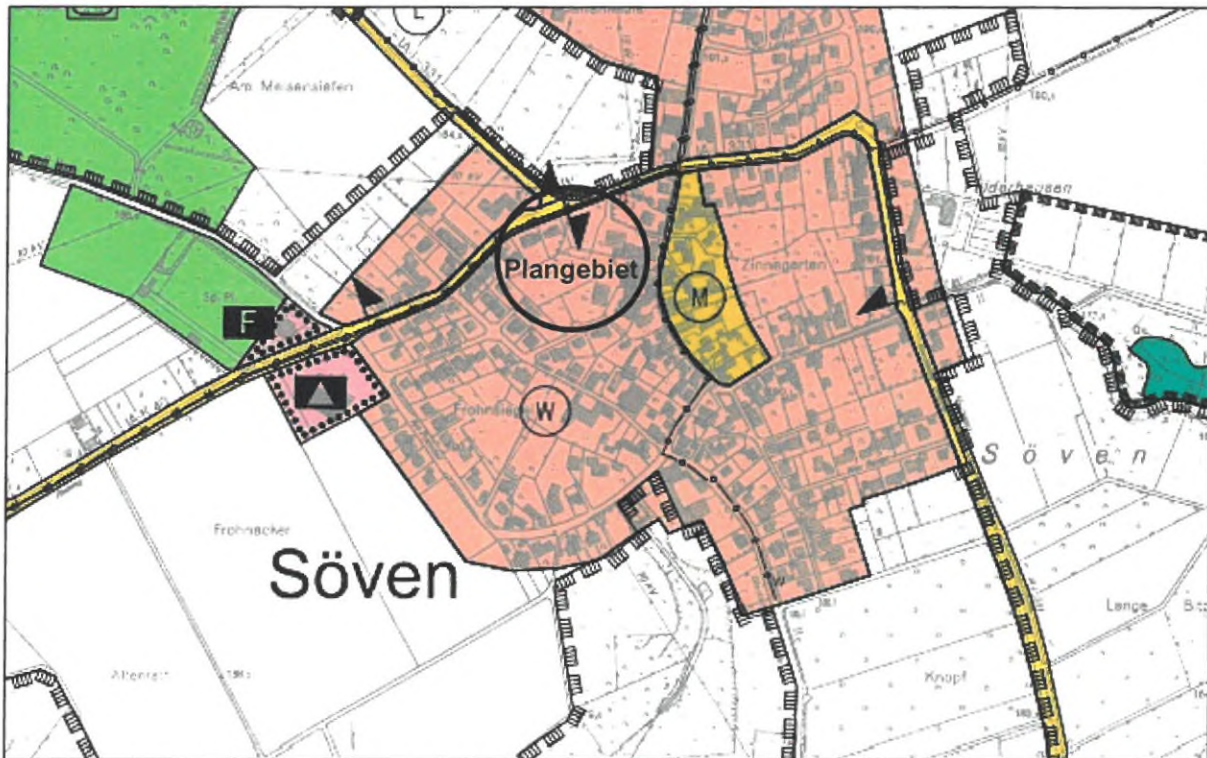
Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Erschließungskonzept - Hennef (Sieg) - Söven - "Oberpleiser Straße"



Da die vorgesehenen Bauflächen nicht unmittelbar an der Oberpleiser Straße liegen und zur baulichen Nutzung neue Erschließungsanlagen erforderlich sind, ist als planungsrechtliche Voraussetzung für eine künftige Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die als Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB erfolgen kann.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 1992)

Derzeitige Nutzung

Wie das Luftbild zeigt, wird das Plangebiet derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Der östlich Randbereich dient als Zufahrt und Lagerfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem östlichen, bebauten Teil des Grundstücks an der Zinnestraße.

Schutzgebiete

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 auch keine denkmalgeschützten Objekte im Plangebiet. 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

Das Umfeld ist weitgehend dörflich geprägt. Westlich befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Östlich grenzt die von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Altortslage an, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



vorhandene Bebauung (Quelle Google Earth Pro)

Städtebauliches Konzept

Verkehrerschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen von der Oberpleiser Straße aus soll über eine 6,00 m breite öffentliche Straße erfolgen, die am westlichen Ende eine Wendewendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge vorsieht. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche geplant. Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen soll seitens des betroffenen Grundstückseigentümers erfolgen und mittels eines Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen dem privaten Erschließungsträger und der Stadt Hennef geregelt werden. Die Übergabe soll nach der Fertigstellung und mängelfreien Abnahme der Erschließungsstraße erfolgen.

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 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

nie 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 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.

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 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, sollen nicht zugelassen werden.

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 auf den Wohnhäusern nur Satteldächer mit einer Neigung von mindesten 15 ° zulässig sein. Andere Dachformen könnten ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

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.

Sonstige Planungsbelange

Ver- und Entsorgung

Die Verlegung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße.

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 Roll-ladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt noch nicht vor. Diese wird im weiteren Verfahren erstellt. Auf Grund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der innerörtlichen Lage des Plangebietes ist nicht erwarten, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung entgegenstehen.

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.