Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP: _____**
Vorl.Nr.:	V/2019/1759	**Anlage Nr.: _____**
Datum:	17.01.2019	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	19.03.2019	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 17.1 Heisterschoß-Ost
Vorstellung des städtebaulichen Konzepts

Beschlussvorschlag

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

Die städtebauliche Variante 1 ist als Basis für die aufzustellende 10. Änderung des Bebauungsplan 17.1 Heisterschoß Ost weiterzuverfolgen.

Begründung

Planungsanlass und Planungsziel

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 Heisterschoß Ost liegt im Nordosten von Heisterschoß und wird von den Straßen „Zur Hustert, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ abgegrenzt. Von den Straßen aus werden Wohngebäude erschlossen, überwiegend mit tiefen Grundstücken ins Innere des Blocks. Diese innenliegenden Teile der Grundstücke sind von jeglicher Bebauung bisher freigehalten, bedingt durch die nur straßenbegleitende Festsetzung der überbaubaren Fläche in einer Bautiefe, begrünt und teilweise mit großen Bäume bewachsen. Insofern ist das Plangebiet typisch sowohl für den Bebauungsplan 17.1 Heisterschoß Ost als auch für den Bebauungsplan 17.2 Heisterschoß West, di beide eine Reihe vergleichbarer Blocks mit straßenbegleitender Wohnbebauung mit großzügigen begrünten Innenbereichen aufweisen.

Anlass der hier untersuchten Änderung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist eine konkrete Nachfrage eines Eigentümers, ein weiteres Haus an der rückwärtigen Grenze seinen tiefen Grundstückes mit einer ca. 60 m langen und 4 m breiten Zufahrt entlang seiner östlichen Grundstücksgrenze errichten zu können, der auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprochen werden kann (siehe Anlage: Sitzung des Dorfausschusses vom 07.03. 2018 Beschluss Nr. 115).

Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Einzelwunsch nach einer höheren baulichen Ausnutzung eines tiefen Grundstückes als es der Bebauungsplan zulässt, veranlasst die Überprüfung der vorhandenen Festsetzungen, inwieweit sie vor dem Hintergrund des aktuellen Bedarfs nach Wohnbauflächen in Hennef zugunsten einer Nachverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB angepasst werden können. Dem individuellen Bauwunsch durch eine „Umfahrung“ des Baufeldes des beabsichtigten Gebäudes mit einer Baugrenze nachzukommen, führt nicht zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des BauGB, da ein solches Vorgehen weder die Frage beantwortet, wie zukünftig mit vergleichbaren individuellen Bauwünschen auf benachbarten ähnlich tiefen Grundstücken umgegangen werden soll noch wie eine sinnvolle Erschließung solcher Bauvorhaben gestaltet wird, wie der Wunsch nach Ruhe in den bisher ungestörten Blockinnenbereichen im Verhältnis zum Wunsch nach einer zusätzlichen Wohnnutzung abgewogen werden soll oder wie mit hohen altem Baumbestand auf für Nachverdichtung geeigneten Grundstücke umgegangen wird.

Daher soll mit dieser Änderung auch ein Vorbild geschaffen werden, wie mit ähnlichen Siedlungsblöcken in der Zukunft umgegangen werden kann. Dieser Bebauungsplan soll somit als Leitbild für die zukünftige Innenentwicklung in vergleichbaren Fällen dienen.

Betrachtet man den Stammplan aus dem Jahre 1979, so fällt auf, dass die Baugrenzen sehr eng gefasst wurden. Allerdings sind die Grundstücke teilweise so groß, dass die GRZ von 0,4 nicht ausgenutzt werden kann und eine Erweiterung der Bestandshäuser oder ein Neubau fast gänzlich ausgeschlossen ist. Eine Innenentwicklung ist somit nicht möglich.

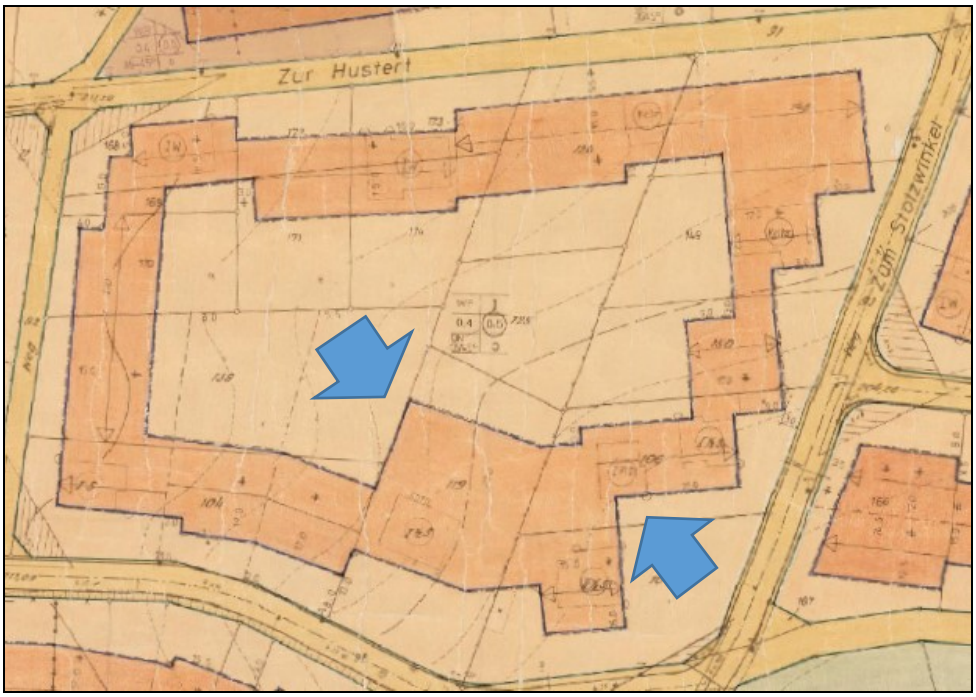

Abb. 1: Stammplan

Betrachtet man die Ist-Situation (Abb. 2) kann man jedoch erkennen, dass das Gebiet Potenzial hat, nach innen hin verdichtet zu werden. Durch die enggefassten Baugrenzen können die teils großen Grundstücke überwiegend nicht vollends ausgenutzt werden, obwohl die Grundstücke die notwendige Größe bieten, um Neubauten oder Anbauten zu ermöglichen. Bei einem Grundstück an der Straße „Zum Stolzwinkel“ hat der Bestandbebauungsplan eine offensichtlich eine bereits vorher vorhandene Bebauung in 2. Reihe planungsrechtlich nachvollzogen. Abgesehen davon weist der Bebauungsplan nur für das Vorhabengrundstück an der Wiesenstraße eine Bautiefenfestsetzung auf, die ein Bauen in 2. Reihe zulässt.

Abb. 2: Ist-Situation im Plangebiet (Luftbild-Quelle: geoportal.nrw)

Zurzeit laufen in Hennef Söven zwei Bebauungsplanverfahren mit vergleichbarer Thematik: die Erschließung und bauliche Nachverdichtung großer grüner Blockinnenbereiche eines Dorfes:

- Bebauungsplan Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße und

- BP 13.9 Söven Am Fronhof, Unter Birken

In beiden Fällen erfolgt die Erschließung des Blockinnenbereiches über eine beidseitig anzubauende öffentliche Straße. Eine öffentliche Straße wird mind. 5,50 breit festgesetzt. Somit bietet sie ausreichend Platz, Besucher- und Anlieferverkehr etc., der durch die neue Wohnbebauung ausgelöst wird, im Straßenraum außerhalb von Grundstückszufahrten unterbzubringen. Zudem sieht eine öffentliche Straße eine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug oder andere Großfahrzeuge vor. Falls eine solche nicht unterzubringen ist, werden alternativ Festsetzungen für Müllaufstellflächen am Abholtag geprüft und als Fläche festgesetzt. Die Straßenbaulast und damit sowohl die Unterhaltung als auch die Verkehrssicherung für eine öffentliche Straße liegt bei der Gemeinde.

Eine Erschließung nach diesem Muster wurde zunächst für den Blockinnenbereich in Heisterschoß Ost geprüft, führt aber zu keiner sinnvollen Grundstücksnutzung und zufriedenstellenden städtebaulichen Lösung. Insofern wurde auf diese Form der Erschließung verzichtet und der Erschließungsvorschlag aus dem vorliegenden Bauwunsch in Form an einer privaten Erschließung entlang der Grundstücksgrenze übernommen. Eine Erschließung des

Blockinnenbereiches für Großfahrzeuge, Anlieferfahrzeuge und Besucherverkehr ist damit ausgeschlossen. Dadurch wird einerseits die Wohnruhe stärker geschützt, andererseits werden die vorhandenen Straßen „Zur Hustert, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ ggfs. stärker durch Besucher- und Anlieferverkehr in Anspruch genommen. Mülltonnen müssen am Tag der Abholung entlang der Straßen „Zur Hustert, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ aufgestellt werden.

Inwieweit das Nachverdichtungspotenzial des Blockinnenbereichs zwischen den Straßen „Zur Hustert, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ in Heisterschoß Ost auf Basis dieser Erschließungsform ausgeschöpft werden kann, stellen die zwei folgenden Varianten eines städtebaulichen Konzeptes dar. Die Varianten bieten ein unterschiedliches Maß an Verdichtung, sodass abgewogen werden muss, welches Maß an Verdichtung zugelassen werden soll.

Städtebauliche Variante 1

Die erste Variante sieht eine äußere Baugrenze mit einem Abstand von 5 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) vor. Zudem wurde eine innere Abgrenzung festgesetzt um die ausgeprägte Vegetation im Zentrum des Plangebietes zu schützen (Abb. 3). Dennoch bleibt ein großes Baufeld bestehen, welches eine Verdichtung des Innenbereiches ermöglicht.

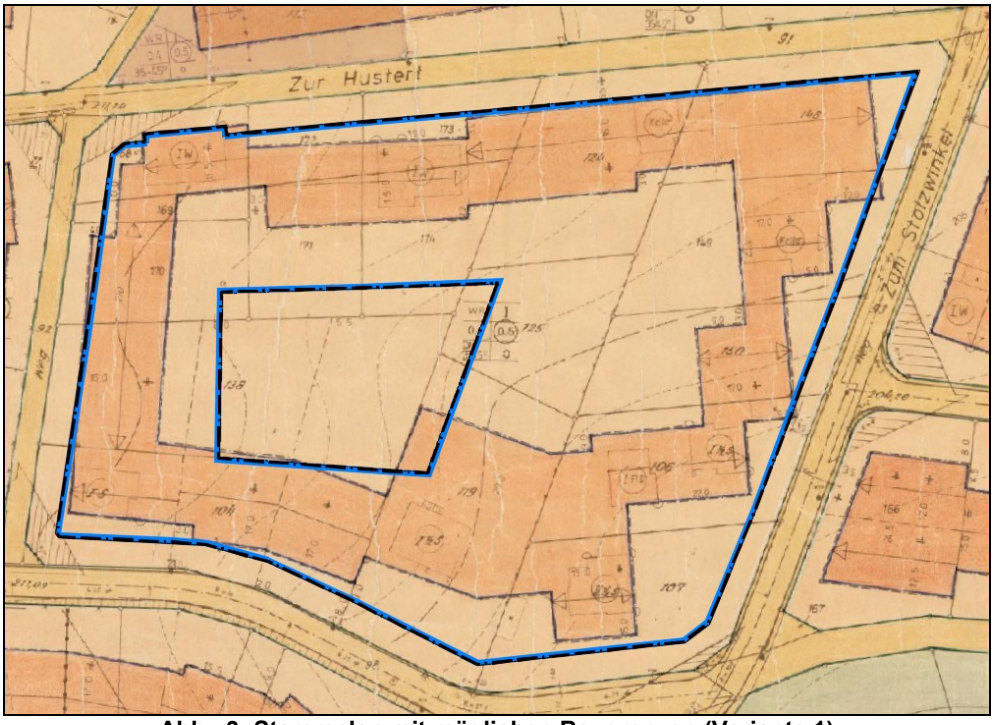

Abb. 3: Stammplan mit möglichen Baugrenzen (Variante 1)

Die Variante 1 lässt bis zu sechs neue Häuser zu, die so teilweise in zweiter oder sogar dritter Reihe errichtet werden könnten. Zudem lässt die Verlegung der Baugrenzen auch mögliche Anbauten an bereits bestehenden Häusern zu, deren Grundstücke zu klein sind für eine freistehende Bebauung in zweiter Reihe.

Die Erschließung erfolgt über private Zufahrten auf den bestehenden Grundstücken. Bei Bauen in zweiter und dritter Reihe müssen sich die Grundstückseigentümer eine Zufahrt teilen. Um diese Zufahrten ermöglichen zu können, müssten einige Grundstückeigentümer bestehende

Nebenanlagen wie Garagen entfernen. Diese Zufahrten sind privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlich über Baulasten abzusichern. Deshalb soll maximal eine Bebauung in dritter Reihe zugelassen werden, um das Konfliktpotenzial zwischen verschiedenen Grundstückseigentümern, die dieselbe Grundstückszufahrt teilen und gemeinsam Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht tragen müssen, gering zu halten. Aus Erfahrung mit vergleichbaren Siedlungsentwicklungen aus der Vergangenheit besteht die Stadt Hennef seit Jahren spätestens bei 4 Wohngebäuden, die sich eine Zufahrt teilen, auf eine Ausgestaltung dieser Stichstraßen als öffentliche Verkehrsfläche wie oben beschrieben.

Wie Abbildung 4 zeigt können bei dieser Variante die großen Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets (Abb. 2) erhalten bleiben.

Abb. 4: Variante 1 des Städtebaulichen Konzeptes

Städtebauliche Variante 2

Wenn der Schutz des großkronigen Baumbestandes nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, kann das Potenzial der Innenentwicklung weiter ausgeschöpft werden. Die Abbildung 5 zeigt die im Stammplan eingezeichnete mögliche Baugrenze, die lediglich ein Heranrücken der Bebauung an die öffentlichen Verkehrsflächen, wie bei der Variante 1, verhindern soll. Der Innenbereich bleibt somit für die Grundstückseigentümer frei zu entwickeln. Je nach Größe der Grundstücke sind so Häuser in zweiter oder dritter Reihe möglich sowie Anbauten an den bestehenden Gebäuden.

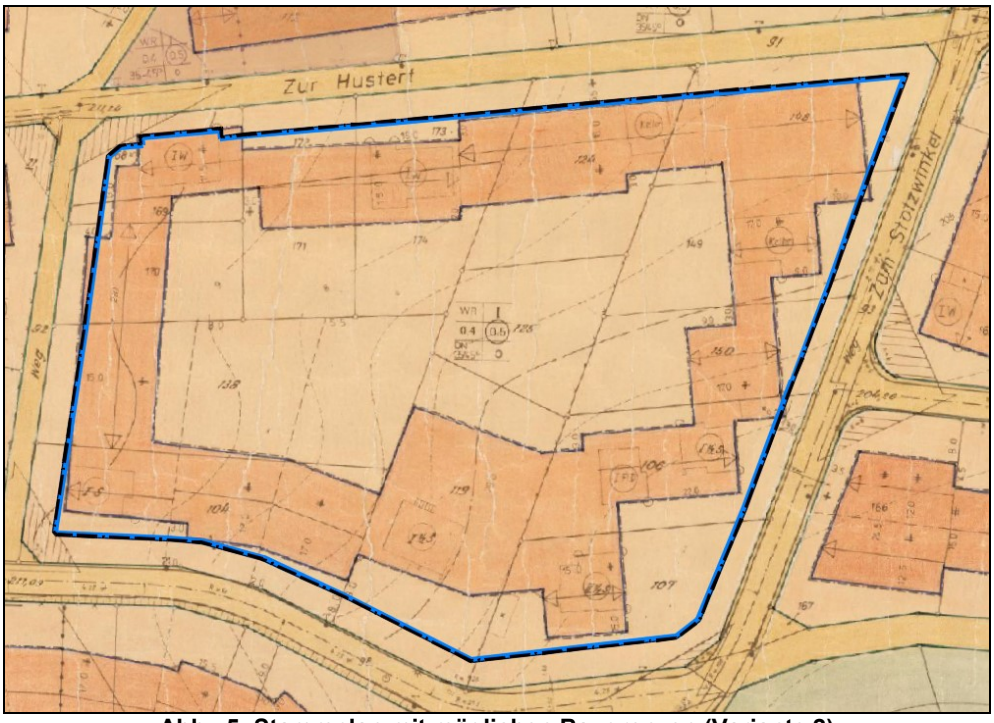

Abb. 5: Stammplan mit möglichen Baugrenzen (Variante 2)

Die Variante 2 des städtebaulichen Konzeptes (Abb. 6) ermöglicht durch Bauen in zweiter oder dritter Reihe eine Neubebauung von bis zu 11 Häusern. Ohne eine weitere Einschränkung der Bebauung durch eine weitere Baugrenze kann das Areal nach dem Prinzip der Innenentwicklung bis zu einem hohen Maß verdichtet werden.

Aber auch hier gilt wie bei der Variante 1, dass die Zufahrten privat zu errichten sind und Nebenanlagen dadurch betroffen sein könnten sowie die Begrenzung des Bauens in maximal dritter Reihe. Zudem ist es fraglich, ob die umliegenden Straßen den zusätzlichen Parkierungsdruck aufnehmen können.

Abb. 6: Variante 2 des Städtebaulichen Konzeptes

Es wird empfohlen, die städtebauliche Variante 1 als Basis für die aufzustellende 10. Änderung

des Bebauungsplans 17.1 Heisterschoß Ost weiterzuverfolgen.

Als nächste Verfahrensschritte stünden dann der entsprechende Aufstellungsbeschluss der 10. Änderung und der Beschluss und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an.

Hennef (Sieg), den 22.02.2019

Klaus Pipke

Anlagen:

- Auszug aus der Niederschrift vom 07.03.2018
- Beschlussvorlage vom 07.03.2018
- Auszug Bebauungsplan 17.1 Heisterschoß
- Auszug aus dem Luftbild aus dem Jahr 2016
- Lageplan Antrag
- Brief der Antragstellerin