

STADT HENNEF (SIEG)

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

**Begründung
- Rechtsplan -**

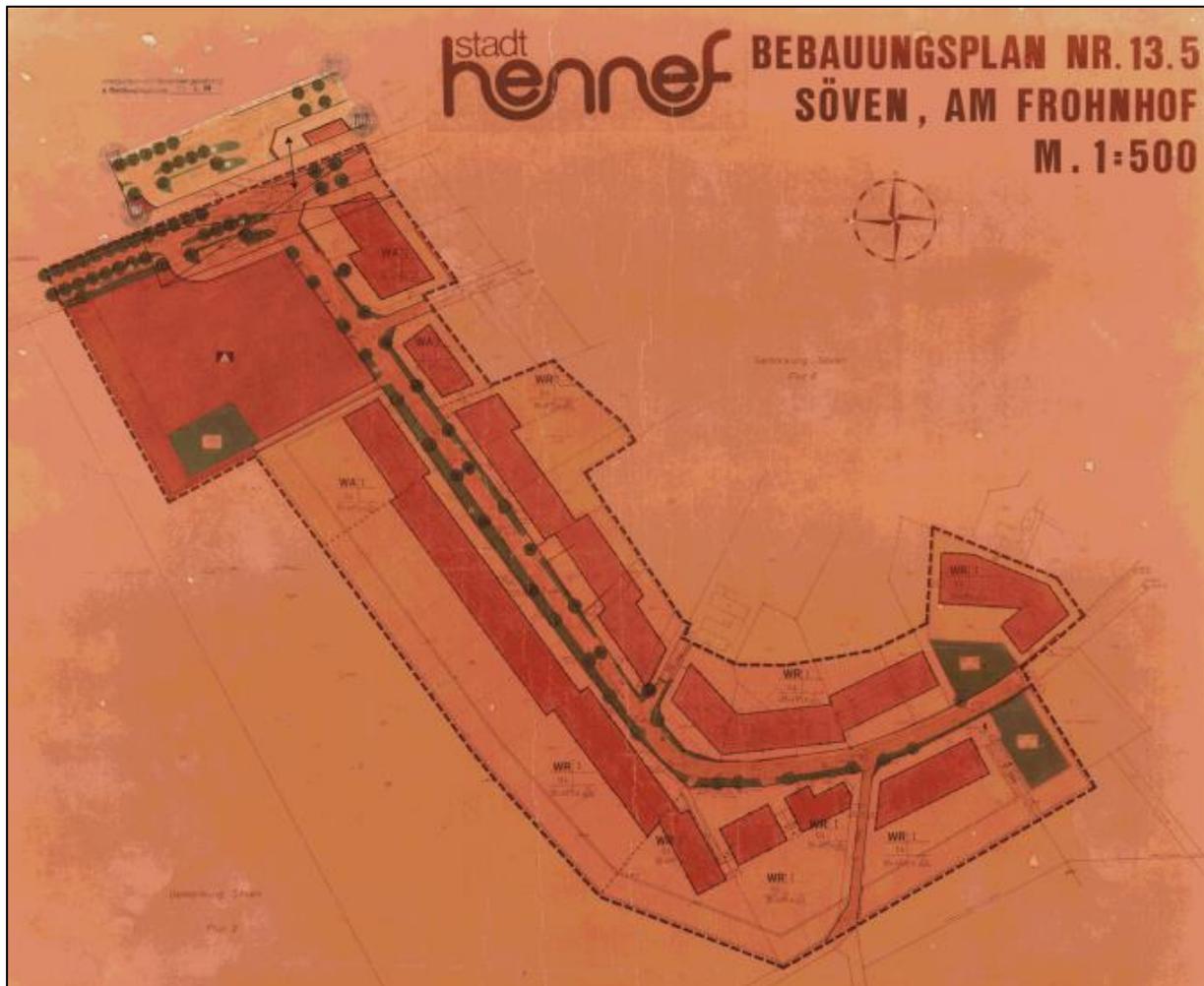
Stand: 07.03.2019

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

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

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Für die Bebauung entlang der Straße Am Frohnhof wurde 1992-1994 der Bebauungsplan Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ aufgestellt.



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

Das Anwesen Am Frohnhof 33 wurde damals nicht in die Planung aufgenommen, ebenso wie die potenziellen Bauflächen auf den Flurstücken 193, 360, 386 und 666, die nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan (vgl. Seite 6) als Baufläche ausgewiesen sind.

Zwischenzeitlich haben die Eigentümer der Flurstücke 193 und 360 ihr Interesse bekundet, ihre Grundstücke einer baulichen Nutzung zuführen zu lassen und bei der Stadt Hennef den Antrag gestellt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Nach umfangreichen planerischen Überlegungen wurde in Abstimmung der Verwaltung mit den politischen Entscheidungsgremien entschieden, für den gesamten noch unbebauten Bereich zwischen den Straßen Am Frohnhof und Unter Birken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Erschließung und bauliche Nutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu schaffen.

Grundlage ist das nachfolgende Nutzungs- und Erschließungskonzept vom 05.02.2018, mit dem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt ist und das eine Erschließung in zwei Bauabschnitten ermöglicht.

Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) - Söven "Am Frohnhof - Unter Birken"

Erschließungskonzept - 1. + 2. Bauabschnitt



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 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 10 m Firsthöhe und 7 m Traufhöhe zulässig.

1.2 Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.02.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven „Am Frohnhof – Unter Birken“ beschlossen.

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.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.02.2018 wurde das auf Seite 3 dargestellte Erschließungskonzept als Grundlage für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 19.03.2018 bis zum 03.04.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Verwaltung vom 16.03.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven „Am Frohnhof – Unter Birken“ zur Offenlage beschlossen. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 10.12.2018 bis zum 10.01.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Verwaltung vom 06.12.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 soll die Satzungsempfehlung beschlossen werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Söven am südwestlichen Ortsrand. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 7.886 qm. Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen etwa 188 und 193 m über NHN (Normal Höhennull).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Söven

Flur 6, Flurstücke Nr. 192 (teilweise), 193 (teilweise), 360, 375 (teilweise), 376 (teilweise), 386 und 666 (teilweise)

Der vorliegende Bebauungsplan überplant etwa 200 qm des Bebauungsplanes Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994. Im Bebauungsplan Nr. 13.5 war eine Zufahrt für das Anwesen Am Frohnhof 33 vorgesehen.



Zufahrt nach dem Bebauungsplan Nr. 13.5 von 1994

2.2 Regionalplan

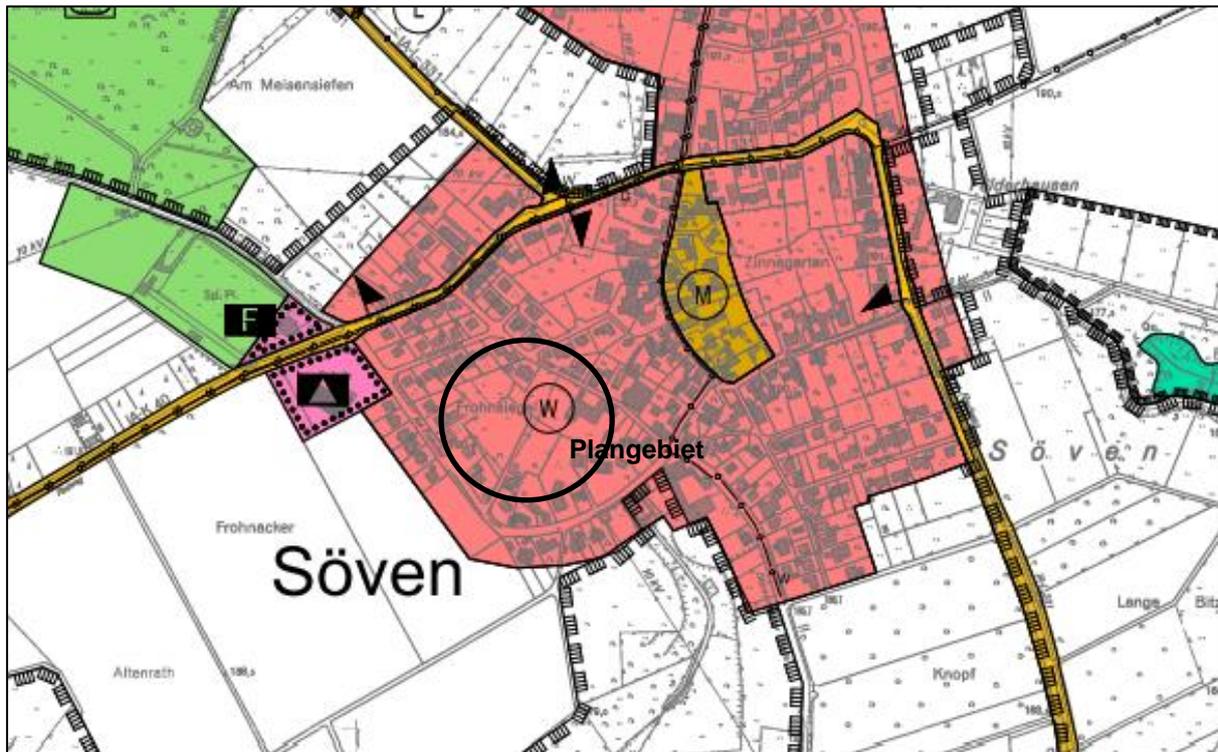
Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist Söven als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

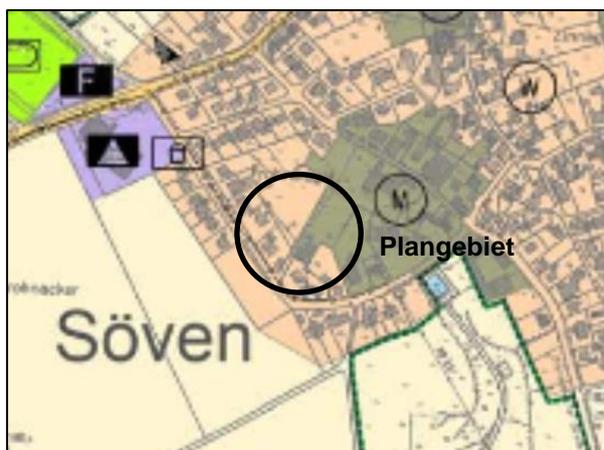
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 1992)

Im neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet wie folgt dargestellt.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 2018)

Der östliche Teil des Plangebietes ist in der Neufassung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung noch bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen als gemischte Baufläche dargestellt. Da diese eine Wohnbebauung nicht ausschließt, entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entwickelt diese fort. Innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen, die sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überschneiden, stehen keine anderen Nutzungen als die nunmehr geplante Wohnbebauung in Aussicht. Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechend

neuen Gebäuden im Plangebiet ist auf Grund umliegend vorhandener störungsempfindlicher Wohnbebauung nicht zu erwarten.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt insbesondere auf Grund der innerörtlichen Lage keine nationalen Schutzgebiete 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 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.

2.5 Vorhandene Flächennutzung



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet wird derzeit teils als Grundstücksfreifläche u.a. mit Nebenanlagen, Pkw-Stellplätzen und Rasen sowie überwiegend als Grünland genutzt.

Weitere Informationen zu derzeitiger Nutzung sind den Seiten 7 und 8 der als Anlage beige-fügte artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie aus Weilburg vom 18.06.2018 zu entnehmen.

2.6 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, die im Bebauungsplan Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994 als Reines Wohngebiet WR ausgewiesen ist. Einen Überblick über die städtebauliche Situation bietet die nachfolgende Abbildung.



vorhandene Bebauung (Quelle Google Earth Pro)

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über eine 5,50 m breite öffentliche Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge erfolgen. Im Bereich der Wendemöglichkeit sind dabei Aufstellflächen für Abfallbehälter zur Entleerung vorgesehen, da die Abfallsammelfahrzeuge nicht jedes Grundstück anfahren können. 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 mängelfreier Abnahme der Erschließungsstraße. Die Erschließung soll voraussichtlich in zwei Abschnitten erfolgen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

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 und dabei dennoch einen zeitgemäßen und dem § 1a Abs. 2 BauGB gerecht werdenden Nutzungsrahmen ermöglichen. Es sind daher Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit eingeschränkter Länge zulässig. Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Gebäude- und Freiflächengestaltung sollen ebenfalls das Einfügen der neuen Wohnhäuser in die Umgebung gewährleisten. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an einem für eine solche dörfliche Lage in Hennef angemessenen Rahmen. Die „alten“ Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994 werden nicht als Maßstab herangezogen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Nutzungszweck und der Umgebungsbebauung, insbesondere der angrenzenden gemischten Bauflächen, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle potentiell 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 größere Störung der Wohnqualität ausgehen kann, werden ausgeschlossen. Insbesondere der Kfz-Verkehr soll auf Anlieger beschränkt bleiben.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO und soll im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung voll ausgeschöpft werden dürfen. Dazu gehört auch, dass Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig sind. Die Gebäude-/First- und Traufhöhen werden bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt maximal 10 m und die Traufhöhe bis zu 7 m jeweils lotrecht gemessen über dem natürlichen Gelände. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung der neuen Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,00 m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden. Zur Bestimmtheit des natürlichen Geländes liegt ein Vermessungsplan vor, so dass festgestellt werden kann, ob das Gelände vor Bauantragsstellung verändert wurde. Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird von einer „natürlichen“ Geländeoberfläche ausgegangen, folglich dem vorhandenen oder gewachsenen Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Es ist zwar möglich nach Baubeginn Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte) oder Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z.B. Abgrabungen über die gesamte Seite eines Hauses).

Durch die Festsetzung von Vollgeschossen kann mittlerweile die Höhenentwicklung kaum gesteuert werden. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird dabei auf das natürliche, vor Baubeginn unveränderte, gewachsene Urgelände bezogen. Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird von einer „natürlichen“ Geländeoberfläche ausgegangen, folglich dem vorhandenen oder gewachsenen Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Es ist zwar möglich nach Baubeginn Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte) oder Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z.B. Abgrabungen über die gesamte Seite eines Hauses).

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB städtebaulich angemessen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen werden, deren Länge auf ein Maß einschränkt ist, das den Häusern im unmittelbaren Umfeld (z.B. Haus Unter Birken Nr. 7) entspricht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind dafür ausreichend groß bemessen. Garagen müssen 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 dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Zufahrten zu Garagen / Carports und/oder Stellplätzen im Vorgartenbereich errichtet werden. Dabei ist die maximale Breite von Zufahrten und Stellplätzen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m beschränkt. Ausnahmsweise sind weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben und die maximal zulässige Breite zusammenhängender Zufahrten/Stellplätze von 6 m gewahrt bleibt. Der Abstand zwischen zwei separaten Zufahrts-/Stellplatzbereichen muss dabei mindestens 3 m betragen. Mit dieser Vorgabe sollen sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht von Anlagen für Fahrzeuge geprägt bzw. dominiert werden, sondern im Sinne ansprechenden Straßenraumgestaltung und einer attraktiven Wohnqualität mit geringem Störungspotenzial vor allem Begrünungsmaßnahmen vorbehalten bleiben.

Die Festsetzungen 1.2.6 und 1.2.7 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 von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld und Straßenbild zu gewährleisten.

Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

3.2.4 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen

Je Wohngebäude sind maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und die auch nicht ins Umfeld passen, werden damit ausgeschlossen. Bei besonders großen Grundstücksgröße von mindestens 600 qm können ausnahmsweise 3 Wohnungen in einem Einzelhaus zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze gemäß den Festsetzungen 1.2.2 bis 1.2.4 nachgewiesen werden. So können ausnahmsweise auch drei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Nadelgehölz-Hecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. 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 übermäßige Beschattungseffekte im Winter und damit gegenseitige Beeinträchtigungen der Wohnqualität vermeiden.

Die vorhandenen Bäume an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 360 werden auf Empfehlung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung als zu erhaltend festgesetzt. Die Erhaltung der Bäume trägt zu einem ökologisch höherwertigen Wohnumfeld bei, ohne die bauliche Nutzbarkeit unangemessen einzuschränken.

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

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

In Anpassung an die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 15 ° zulässig. Diese Festsetzungen gilt nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, deren Dachflächen in der Regel weniger ortsbildprägend sind.

Für Dachflächen, die nicht begrünt sind, 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 (terrabraun), 8012 (rotbraun)) zulässig. Solche Farben integrieren sich zudem besser in ein begrüntes Orts- und Landschaftsbild. Der zunehmenden Verwendung von auffälligen roten Dachfarben, die historisch für Dörfer wie Söven nicht typisch sind, soll damit entgegengewirkt werden. Nicht zulässig ist in diesem Sinne auch die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. 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.

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB sind in der Planzeichnung nicht enthalten. Über Altlasten oder spezielle Vorgaben zum Grundwasserschutz im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sieg.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind in der Planzeichnung nicht enthalten. Über Denkmäler im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

3.5 Ver- und Entsorgung

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

In der Straße Im Frohnhof ist eine entsprechende Trennsystem-Entwässerung vorhanden, an die die neuen Baugrundstücke mittels neuer Sammelleitungen in der geplanten Erschließungsstraße angeschlossen werden können. Dabei wird Niederschlagswasser gemäß den Anforderungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 44 Landeswassergesetz ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeleitet.

Die Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann, die das neue Baugebiet mit einmaligem Wenden/Zurückstoßen wieder verlassen können. An der Wendemöglichkeit ist eine Aufstellfläche festgesetzt, an der die Abfallbehälter von den Grundstücken, die von Abfallsammelfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden dürfen, zur Entleerung gestellt werden können. Sollte die Erschließung, wie derzeit vorgesehen, in zwei Bauabschnitten erfolgen und im ersten Bauabschnitt keine Wendemöglichkeit bestehen, wird im Rahmen des zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrages geregelt, dass auf dem Flurstück Nr. 375 an der Straße Am Frohnhof eine ausreichende Aufstellfläche für Abfallbehälter zur Entleerung hergerichtet und unterhalten wird, bis ein vollständiger Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt ist. Die dafür benötigten Flächen befinden sich im Eigentum eines Vertragspartners und sind von diesem als Voraussetzung für eine abschnittsweise Erschließung zur Verfügung zu stellen.

3.6 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 Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

3.7 Artenschutz

3.7.1 Gesetzliche Vorgaben

Die Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

3.7.2 Gutachterliche Bewertung

Die als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg vom 18.06.2018 kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung.

Zusammenfassende Bewertung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes, welches sich innerhalb der Ortslage von Söven befindet, kommt (aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung und Habitatausprägungen im Kontext mit den vorliegenden Daten zum Vorkommen von Tierarten sowie der durchgeführten vier Erfassungstermine) hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse,

Reptilien und Amphibien zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden.

Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des betrachteten Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint somit im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich.

Dies gilt unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahme zur Vermeidung, durch die eine potenzielle Gefährdung oder Störung einzelner Individuen vermieden wird. Die Abarbeitung von ggf. vorliegenden Belangen der Eingriffsregelung, welche nicht Bestandteil dieser Vorprüfung sind, wird vorausgesetzt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Hinblick auf die Obstgehölze ermittelten Ergebnisse die aktuelle Situation im Jahr 2018 widerspiegeln. Eine Besiedlung der vorhandenen Sonderstrukturen (Baumhöhlen, Spalten usw. als Nist- und Quartiermöglichkeiten) durch Vogel- oder Fledermausarten kann für die folgenden Jahre nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher zu empfehlen, vor der Rodung der dargestellten Gehölze (siehe Abb. 3) die angeführten Sonderstrukturen erneut auf einen Besatz hin zu kontrollieren.

Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme muss im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. durchgeführt werden:

Rodungen von Gehölzen erfolgen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW (1.3.-30.9.). 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).

Die empfohlenen Vorgaben zur Rodung von Gehölzen und zur Baufeldräumung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gehölze an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 360 werden als zu erhaltenden Bestand im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wurde der Hinweis ergänzt, dass vor einer späteren Rodung der Gehölze mit Sonderstrukturen (Baumhöhlen, Spalten usw. als Nist- und Quartiermöglichkeit) in folgenden Jahren diese hinsichtlich einer möglichen Besiedlung mit Vogel- oder Fledermausarten untersucht werden sollten, da eine zukünftige Besiedlung nicht ausgeschlossen ist.

3.8 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 getroffenen Festsetzungen schließen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien aus. So wird beispielsweise keine städtebaulich motivierte Gebäudeausrichtung vorgegeben, die dann einer effektiven Nutzung von Solarenergie entgegenstehen könnte. Das gilt auch für die zulässige Dachform, die ebenfalls eine Solarenergienutzung nicht erschwert oder ausschließt.

Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

4. Hinweise

4.1 Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.2 Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

4.3 Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4.4 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

4.5 Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

4.6 Fluglärm

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

4.7 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße durch die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen sichergestellt.

4.8 Umgang mit Regenwasser

In der Straße Am Frohnhof ist ein Mischwasserkanal DN 300 vorhanden, an den die neuen Baugrundstücke angeschlossen werden. 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.

4.9 Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden.

4.10 Freianlagen

Bei der Pflege der Grün- und Gartenflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Das Änderungsverfahren 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.

6. Bodenordnung

Die geplanten Neubauf Flächen befinden sich in Privateigentum. Da das Interesse an einer kurzfristigen Entwicklung seitens eines Vorhabenträgers vorhanden ist, wurde hier ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes gestellt.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch den Eigentümer veranlasst. Die Straßenparzelle wird gemäß Erschließungsvertrag nach Herstellung und Abnahme der Erschließung an die Stadt Hennef übertragen.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.841 qm	ca. 86,75 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.045 qm	ca. 13,25 %
Gesamtfläche	ca. 7.886 qm	

8. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplan sind:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie,
Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg
vom 18.06.2018