

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 12.22
- Hennef (Sieg) - Hüchel
„Dornröschenweg“**

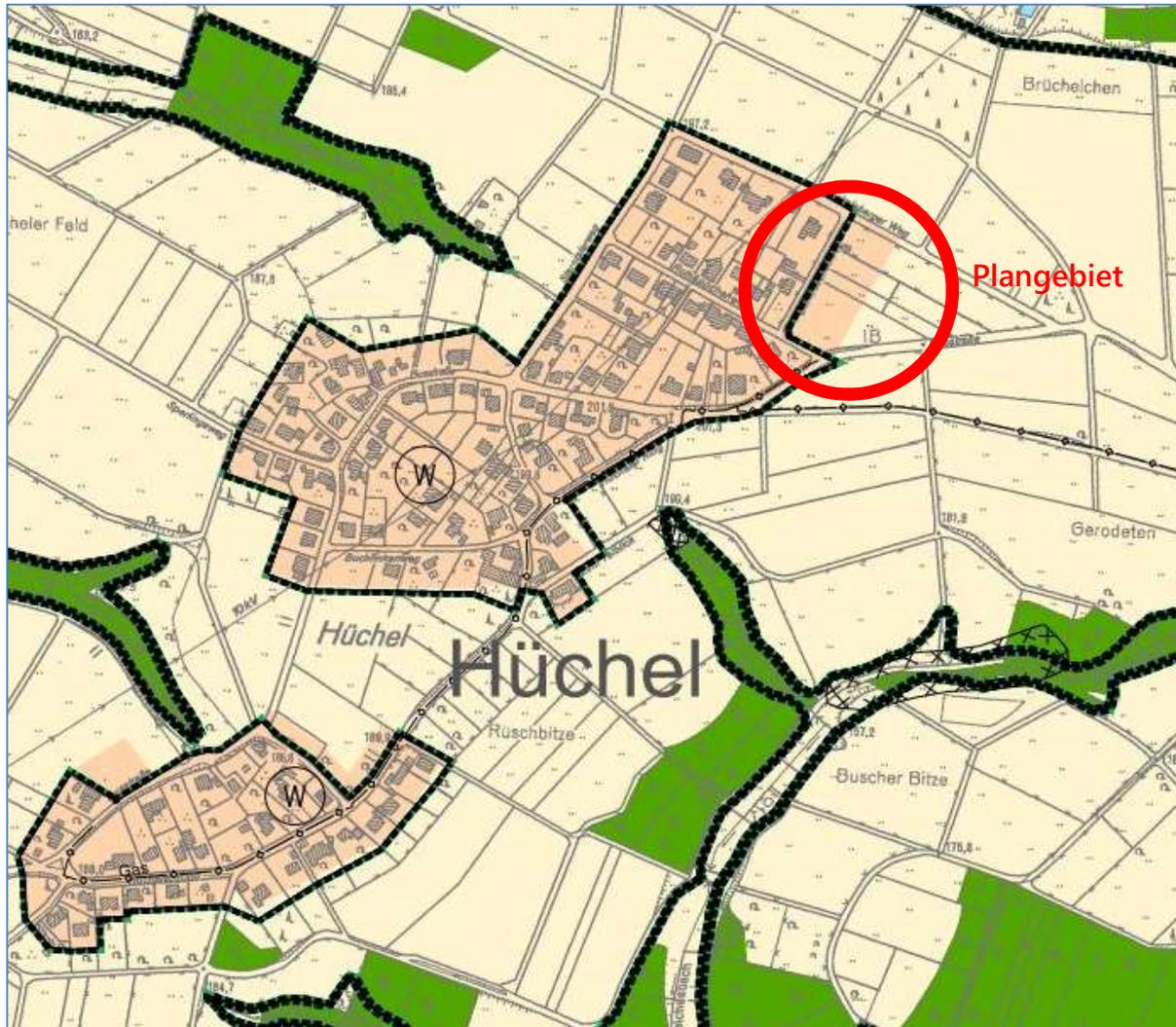
Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption

Stand: 29.08.2019

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

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

Die potenziellen neuen Bauflächen im Stadtteil Hüchel wurden in den neuen Flächennutzungsplan von 2018 als Wohnbauflächen aufgenommen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die betroffenen potenziellen Bauflächen als Standort S 3.9 (Hüchel, Dornröschenweg) erfasst und bewertet.

Planungsziel

Die Standorte liegen am östlichen sowie nördlichen Rand der Ortslage Hüchel. Für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung ist es erforderlich, entsprechende Bauflächen darzustellen.

Begründung der Darstellung

Hüchel hat insgesamt 374 Einwohner 80. Das Dorf hat eine leicht positive, natürliche Bevölkerungsentwicklung. Das Siedlungskonzept „Die Dörfer“ von 2011 stuft Hüchel als eines der Dörfer in Hennef mit positivem Demografiepotehtial ein. Allein in den letzten beiden Jahren wurden 4 Baulücken am Rotkäppchenweg und am Sterntalerweg geschlossen. Der Umfang von etwa 10 WE orientiert sich an der hier ansässigen Bevölkerung (5% Eigenentwicklung ergibt Zuwachs von 22 Personen, durchschnittliche Haushaltsgröße Hennef 2,45Pers/Hh = 9 WE). Hüchel liegt knapp 700m vom „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Uckerath entfernt. Uckerath ist das wichtige städtische Zentrum, das zur Versorgung des ländlichen Raums eine bedeutende Funktion übernimmt. Die Tragfähigkeit insbesondere der sozialen Infrastruktur ist hier für den Prognosezeithorizont fraglich. Zur Erhaltung und Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches Uckerath, gerade der Grundschule, Sporthalle, Kindergarten, Ärztezentrum, aber auch der Einkaufsmöglichkeiten (mehrere Lebensmittelläden und

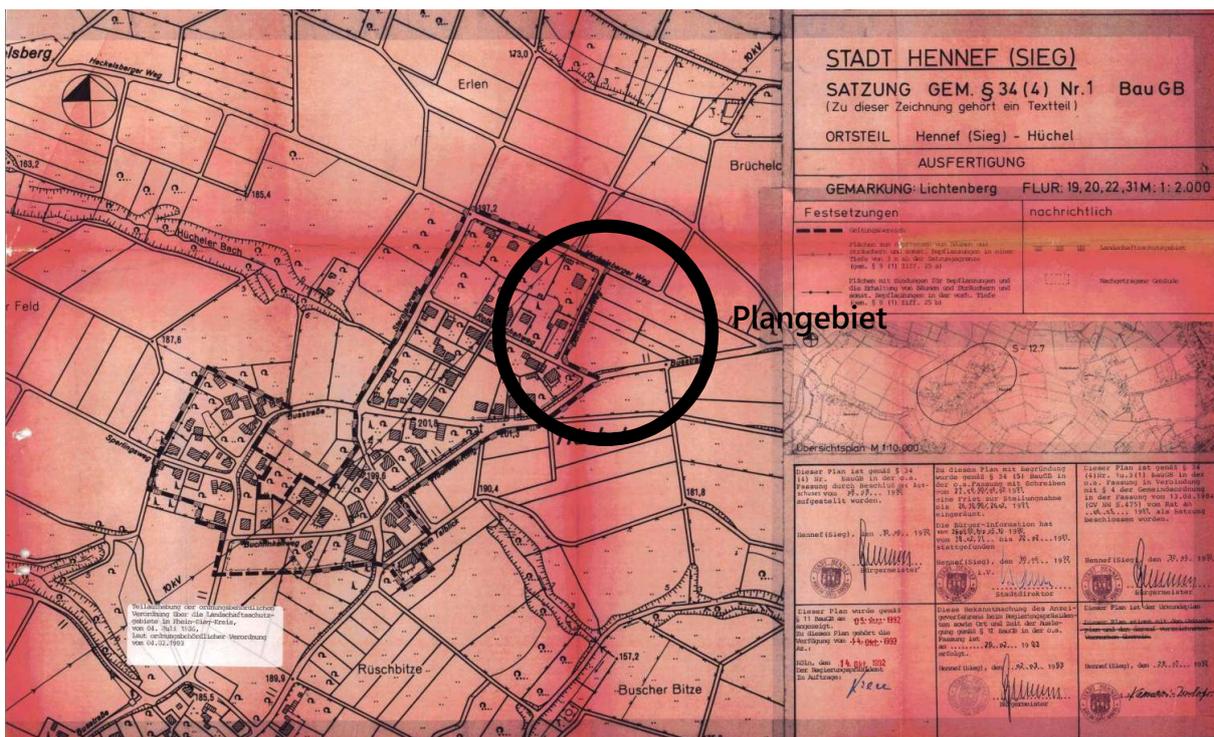
Drogeriemarkt sind vorhanden) sind weitere stabilitätsorientierte Ansätze im Nahbereich dringend geboten. In nördlichen Teil Hühels finden sich noch 7 Baulücken. Um die Tragfähigkeit der vorhandenen Erschließung, Dornröschenweg, Hüheler Ring und Busstraße sinnvoll zu nutzen, (beiseitige Erschließung) ist die Ausweisung hier von etwa 10 Wohneinheiten vorgesehen und städtebaulich sinnvoll. Der Umfang der Ausweisung orientiert sich zudem an einer städtebaulich sinnvollen Abrundung. In den Dörfern Lichtenberg, Kurscheid, Dahlhausen und Westerhausen werden keine Bauflächen neu dargestellt, so dass hier der örtliche Eigenbedarf der Nachbardörfer übernommen wird. Die Siedlungskante ist bereits heute aufgebrochen. Durch eine vollständige Bebauung wird der Ortsrand arrondiert. Die Flächen sind bereits erschlossen. Anschlüsse an die Versorgung und Möglichkeiten zur Entwässerung sind vorhanden. Es gibt in Hühel nur noch wenige, eingeschränkte Verdichtungspotentiale. Die in der Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4) BauGB S 12.7 Hühel von 2004 ausgewiesenen Baureserven sind inzwischen fast vollständig gefüllt, so dass kaum Flächen innerorts kurz- bis mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden können. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Flächenausweisung nur entlang des Dornröschenweges empfohlen, um die hier vorhandene technische Infrastruktur besser ausnutzen zu können. ...

Mögliche Konflikte

Lokal betrachtet sind durch eine Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natur- und Umweltschutzgüter zu erwarten. Allerdings stellt die geplante Bebauung eine weitere Ausweitung in die Landschaft dar. Eine Bebauung sollte daher maximal bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite reichen. Nach der ASP I ist auf den Flächen das Vorkommen von Feldlerche und Feldsperling nicht gänzlich auszuschließen. Dies ist im nachgeordneten Bauleitplanverfahren im Rahmen einer Kartierung vertiefend zu untersuchen. Das LANUV NRW beschreibt für diese Arten geeignete Maßnahmen zur Erhaltung, so dass dieser Belang heilbar ist. ...

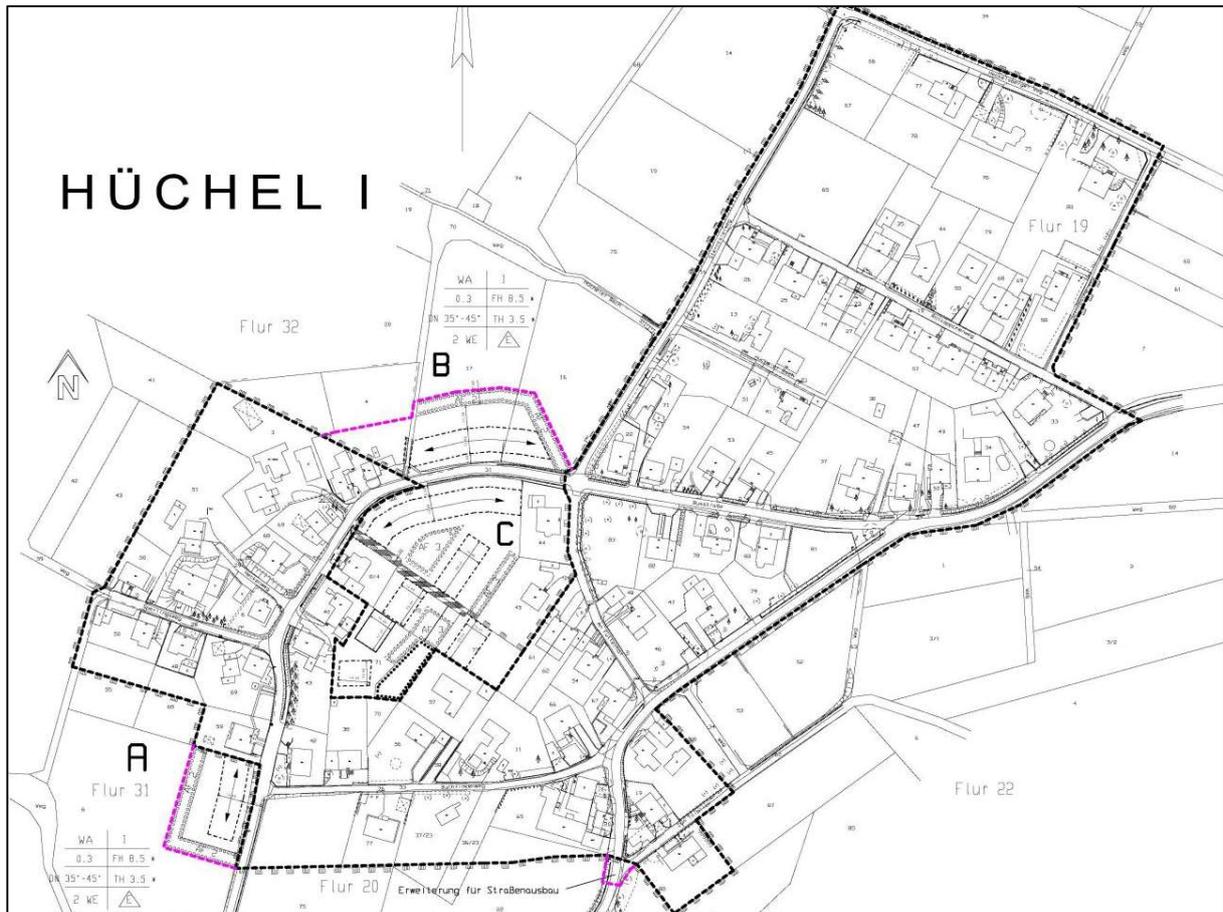
Auszug aus der Begründung des Flächennutzungsplanes

Die Eigentümer der Grundstücke möchten die als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche der Flurstücke 4, 7, 60 und 61 östlich des Dornröschenweges nunmehr baulich nutzen. Für den Stadtteil Hühel besteht jedoch seit 1993 eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt. Nach dieser rechtswirksamen Satzung befinden sich die potenziellen neuen Bauflächen im Außenbereich und sind daher ohne eine Änderung bzw. Erweiterung der Satzung S – 12.7 nicht bebaubar.



Satzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil S – 12.7 von 1993

2004 wurde die Satzung S – 12.7 bereits an anderer Stelle erweitert. Dabei wurden für die Erweiterungsflächen u.a. Baugrenzen, Gebäudeausrichtung, Pflanzflächen und eine Reihe weiterer Festsetzungen definiert.



Auszug aus der 1. Änderung der Satzung S – 12.7 von 2004

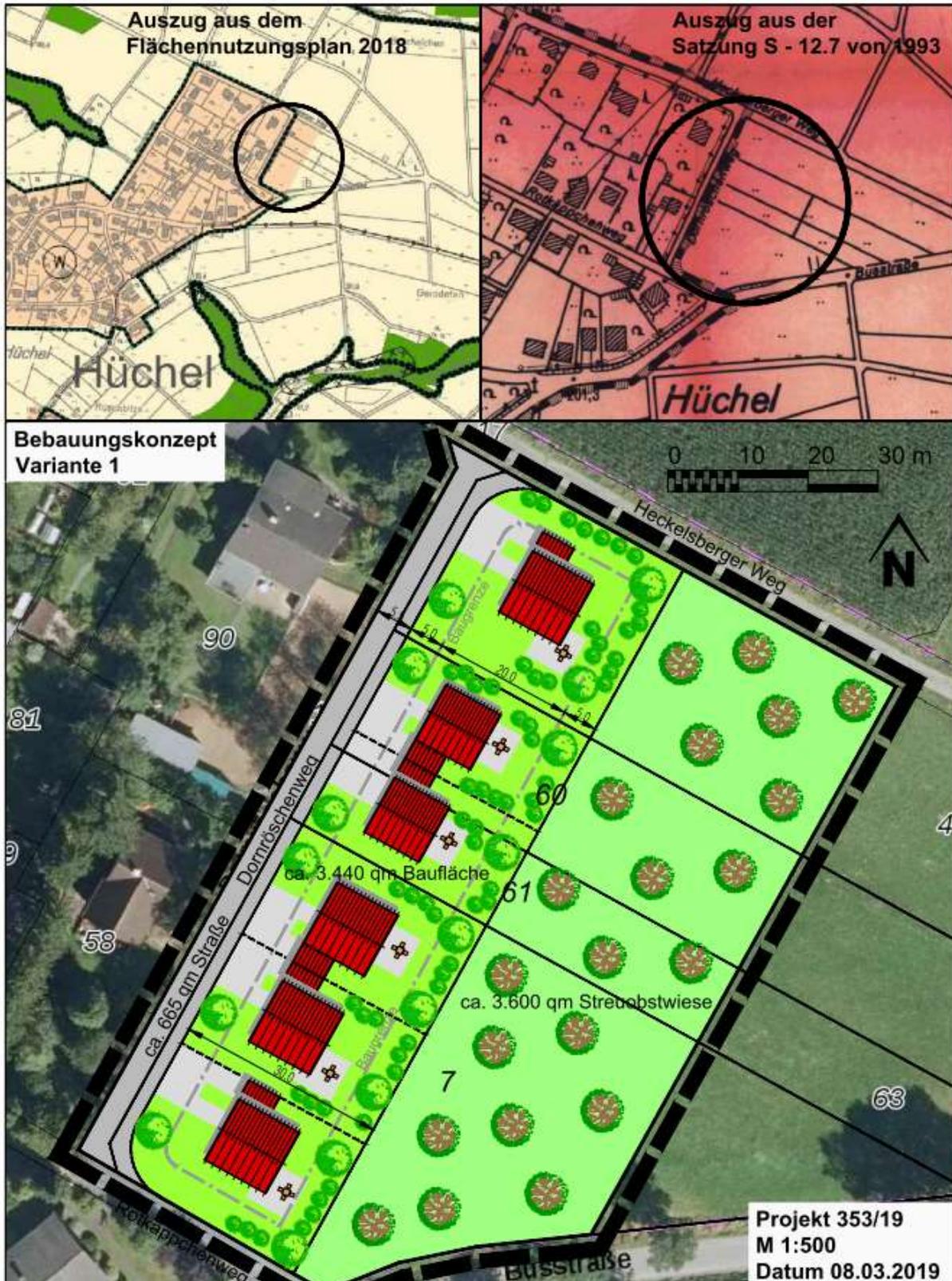
Zu den in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen zählen u.a.:

- Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- nur ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl 0,3
- Firsthöhe 8,50 m, Traufhöhe 3,50 m
- Dachneigung 35-45°
- max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- nur Einzelhäuser
- Mindestgrundstücksgröße der Einzelgrundstücke 500 m²
- Festsetzungen zur Dacheindeckung
- Pflanz-Erhaltung und Neupflanzungen

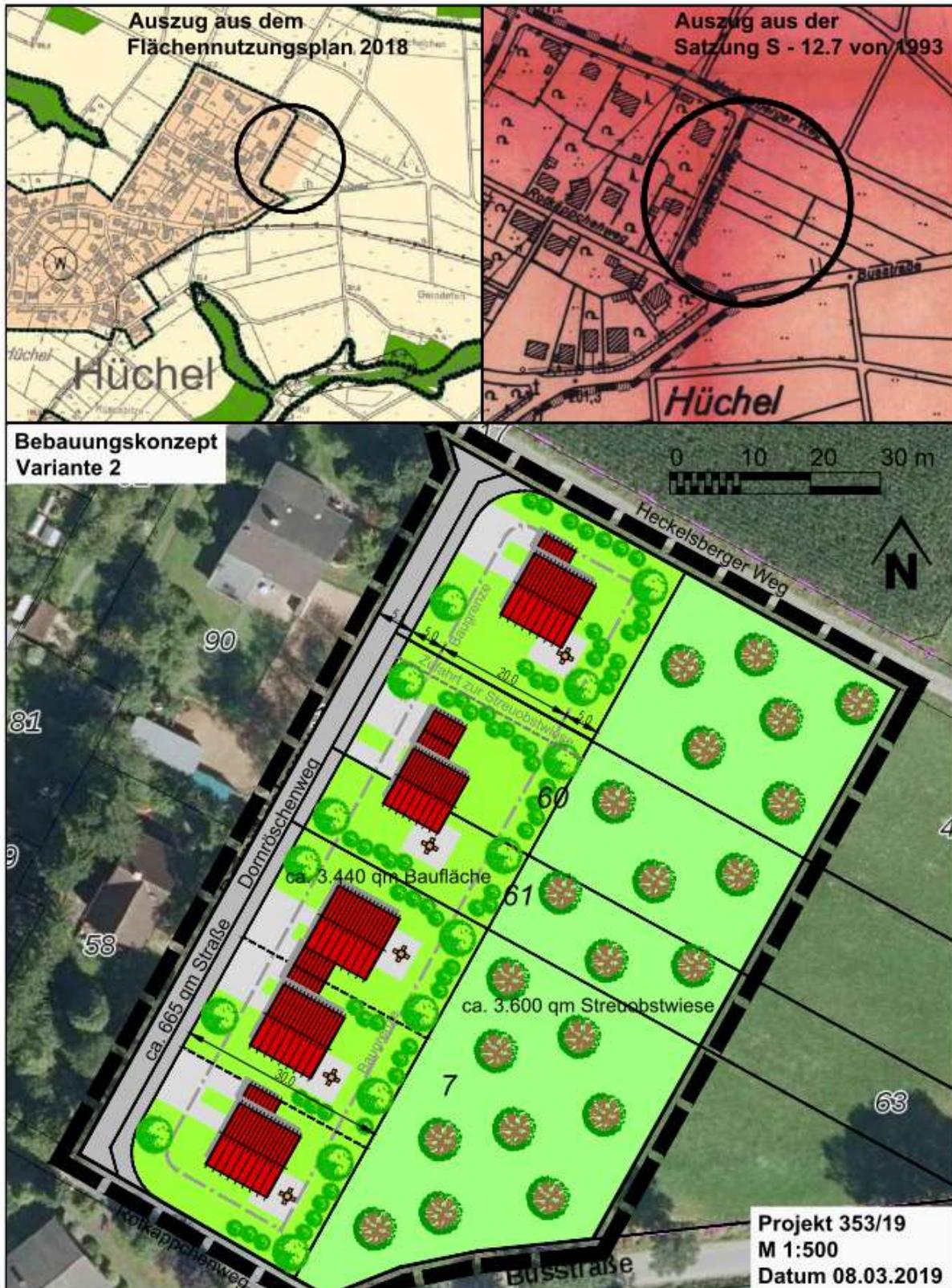
Ob diese Festsetzungen auch in gleicher Weise für die neuen Bauflächen der vorliegenden Planung gelten sollen, bleibt im weiteren Verfahren zu klären, insbesondere ob die Art der zulässigen Nutzung gegenüber dem Zulässigkeitsrahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO eingeschränkt werden muss, um den Anforderungen des § 13b BauGB (*Zulässigkeit von Wohnnutzungen*) gerecht zu werden. In Verfahren nach § 13b BauGB werden in der Regel bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zumindest die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Zusätzlich werden häufig zusätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen oder die Art der Nutzung wird in Einzelfällen auch als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Der Bauleitplanung liegt das nachfolgende städtebauliche Konzept für die Erschließung und Nutzung der neuen Bauflächen in zwei Varianten möglicher Grundstücksaufteilungen zu Grunde, für deren Umsetzung der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll.

Bauleitplanung für eine neue Bebauung östlich des Dornröschenweges in Hennef-Hüchel



Bauleitplanung für eine neue Bebauung östlich des Dornröschenweges in Hennef-Hüchel



Planverfahren nach § 13b BauGB

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und bauliche Nutzung der betroffenen Flächen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei soll von der Möglichkeit der Neufassung des Baugesetzbuches vom November 2017 Gebrauch gemacht werden, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Analog zu § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bleibt daher dem weiteren Verfahren vorbehalten, zu entscheiden, ob die im städtebaulichen Konzept enthaltenen Streuobstweisen bauleitplanerisch verbindlich festgesetzt werden, obwohl dies bei der gewählten Verfahrensform nach § 13b BauGB als Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist.

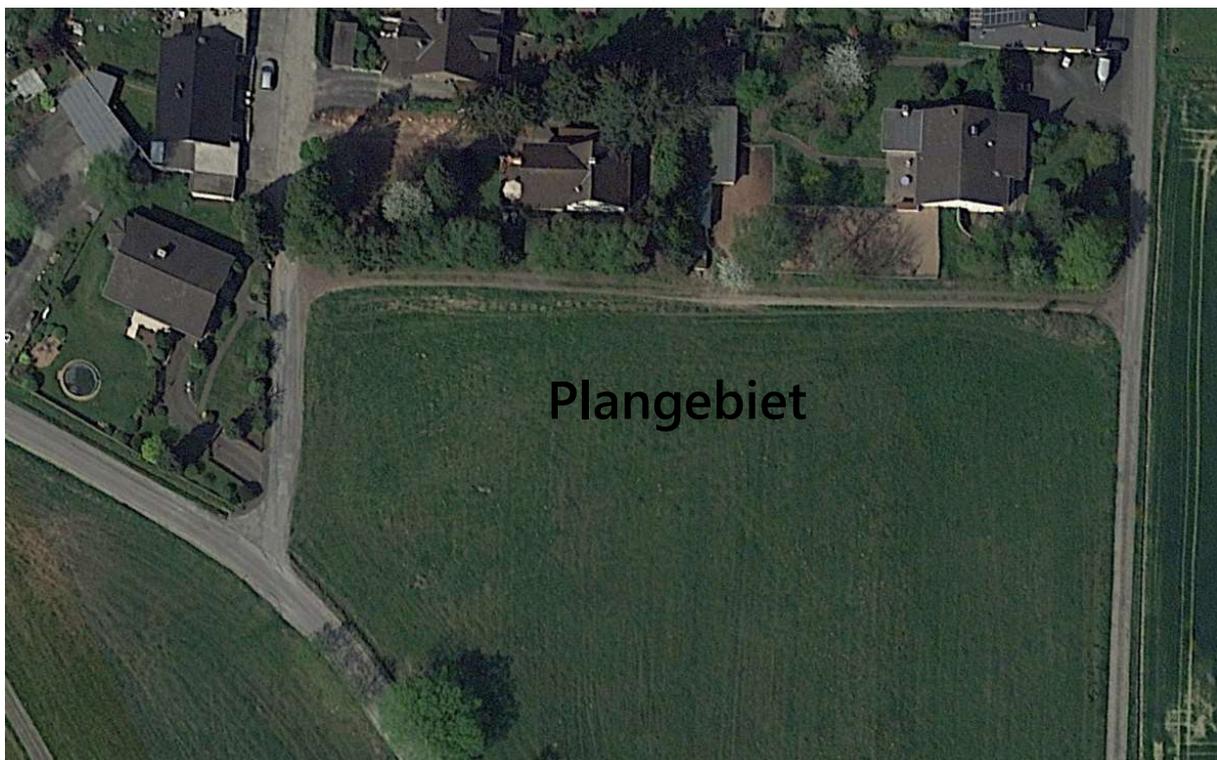
Die Voraussetzungen nach § 13a Abs.1 Nr. 1 und § 13b BauGB sind bei der vorliegenden Planung erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Derzeitige Nutzung



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)



Luftbild (Quelle Google Earth Pro)

Wie die Luftbilder zeigen, wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf den neuen Bauflächen befinden sich keine Gehölze. Die bebaute Ortslage endet derzeit entsprechend der rechtswirksamen Satzung S – 12.7 westlich des Dornröschenweges. Der Dornröschenweg, der bislang nur als Wirtschaftsweg hergerichtet ist, soll wie die anderen Straßen in Hüchel in den kommenden Jahren ausgebaut werden. Dazu ist eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m erforderlich, die die derzeitige Wegeparzelle nicht aufweist. Der Bebauungsplan soll eine ausreichende Breite für den Ausbau des vorhandenen Weges zu einer funktionsfähigen Erschließungsstraße gewährleisten und gleichzeitig eine beidseitige Bebauung ermöglichen.

Schutzgebiete



Schutzgebiet (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet befindet sich nach den Darstellungen im Geoportal NRW im Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0006. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Andere Schutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 9 Stadt Hennef Uckerather Hochfläche treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bauleitplanverfahrens außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Umfang und Lage der beabsichtigten Änderung der LSG-Abgrenzung wird im Bauleitplanverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Städtebauliche Situation

Wie die Luftbilder zeigen, ist die vorhandene Bebauung in Hüchel durch eine teilweise durchaus für ein Dorf verdichtete Einzelhausbebauung mit meist einem Vollgeschoss und Satteldach geprägt. Es gibt auch wenige Doppelhäuser. Entlang der vorhandenen Straßen stehen die Häuser überwiegend eng nebeneinander. Die Grundstücksgrößen sind insbesondere bei Doppelhäusern mit teilweise nur etwa 400 qm für eine dörflich-ländliche Lage eher klein bemessen. In der 1. Änderung der Satzung von 2004 wurde die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² aufgenommen und es werden nur noch Einzelhäuser zugelassen, um einer für ein Dorf zu klein parzellierter Bebauung entgegenzuwirken.

Städtebauliches Konzept

Verkehrerschließung

Um eine geordnete und funktionsgerechte Verkehrerschließung zu gewährleisten, soll der Dornröschenweg auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Die Verbreiterung der bisherigen Wegeparzelle erfolgt auf der Seite der neuen Baugrundstücke. Nach bisherigen Abstimmungen zwischen den Eigentümern der neuen Baugrundstücke und den für Straßenbau zuständigen Fachbereichen der Stadt Hennef ist vorgesehen, für den Bau der Straße einen Kostenübernahmevertrag abzuschließen, so dass die Grundstücke westlich des Dornröschenweges nicht zu Beitragszahlungen für die Straße veranlagt werden müssen. Der Ausbau des Dornröschenweges soll im Zusammenhang mit anderen Straßenausbaumaßnahmen in Hüchel geplant, ausgeschrieben und realisiert werden. Die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen soll im Rahmen des Straßenbaus erfolgen.

Bebauung

Die neue Bebauung soll die vorhandene nach Osten fortsetzen. Es werden voraussichtlich 6 neue Baugrundstücke entstehen, die weitgehend die vorhandenen Grenzen übernehmen. Der Bauflächenanteil des Flurstücks Nr. 7 lässt sich zweckmäßig in drei einzelne Baugrundstücke teilen. Die Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 60 und 61 sollte sinnvoll so angepasst werden, dass auch die Baufläche auf dem Flurstück Nr. 61 eine gut nutzbare Breite von mindestens 15 m erhält. Die Grenzen des Flurstücks Nr. 4 können unverändert bleiben. Die Tiefe der Baugrundstücke vom neuen Straßenrand aus ist mit 30 m bemessen. Baugrenzen können einen Mindestabstand von 5 m zur Straße und zur hinteren Grundstücksgrenze vorgeben. Die Restflächen der Flurstücke Nr. 60 und 61 sowie Flächen in seitlicher Verlängerung davon auf den Flurstücken 4 und 7 können für Maßnahmen zur Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur, und Landschaft dienen. Als private Grünflächen könnten dort extensiv genutzte Streuobstwiesen entstehen, die gleichzeitig auch eine landschaftliche Einbindung der neuen Häuser gewährleisten.

Sonstige Planungsbelange

Ver- und Entsorgung

Die Verlegung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des Ausbaus des Dornröschenweges.

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.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt noch nicht vor. Diese wird im weiteren Verfahren erstellt. Auf Grund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der Ortsrandlage 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 Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan sind zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen.

Der geplante Standort liegt im Südosten des Stadtgebiets von Hennef, westlich von Uckerath in Hüchel. Der Standort besteht aus Grünland mit kleineren Feldgehölzstrukturen am Rande. Hinsichtlich der Tierwelt liegt ein gewisses Lebensraumpotential für Feldvogelarten und Arten der Feldgehölze vor, was im Rahmen der ASP 1 geprüft wurde. Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Diese umfasst neben der Gehölzbeseitigung auch das Abschieben von Oberboden. Störungstatbestände sind nicht zu erwarten. Ob es zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt, ist abschließend erst mittels Bestandserfassung zu klären. Es gibt ein (geringes) Potenzial für die Feldlerche. Das LANUV beschreibt für diese Art gut geeignete CEF-Maßnahmen. Der Belang ist bei Bedarf „heilbar“. Auf der Grünlandfläche sind keine seltenen Pflanzen oder Vegetationseinheiten vorhanden. Es kommt daher v. a. zu ersetzbaren Verlusten der Flora. Der Boden im Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit nicht beurteilt. Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodendenkmäler vor. Auf die Bestimmungen des § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird hingewiesen. Es befinden sich in diesem Bereich keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu sehen. Die Entwässerung von Niederschlagswasser ist zu klären.

Aufgrund der geplanten Nutzung gehen vom Gebiet keine Belastungen aus. Ebenso wirkt keine Luftbelastung auf das Gebiet. Durch die Realisierung der Planungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, die über lokalklimatische Effekte hinausgehen. Aus dem Wirkungsgefüge der Faktoren ergeben sich keine neuen Effekte, die zu berücksichtigen wären. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Gebietes ist als gering einzustufen. Landschaftsprägende Elemente liegen in nur geringem und ersetzbarem Maße vor. Mit einer hohen biologischen Vielfalt ist nicht zu rechnen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für und auf den Menschen sind derzeit nicht erkennbar.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet, welches aber nur kleinflächig betroffen ist. Der Eingriff ist über externe Maßnahmen auszugleichen.

Auszug aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Die betroffenen Umweltbelange sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu ermitteln.

Bei Verfahren nach § 13b BauGB gelten analog zu § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Verfahren kann gemäß § 13a Abs.3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 erfolgen.