

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 17.1, 10. Änderung - Hennef (Sieg) – Heisterschoß - Ostteil

Begründung - Vorentwurf – nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 29.08.2019

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke.....	4
1.2.	Verfahren	6
2.	Rahmenbedingungen	7
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich und Topographie.....	7
2.2.	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	8
2.3.	Regionalplan	8
2.4.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	9
2.5.	Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	10
2.6.	Vorhandene Flächennutzung	10
3.	Städtebauliches Konzept	12
3.1.	Bebauung.....	12
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	14
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
3.1.3.	Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen	15
3.2.	Verkehrerschließung	17
3.3.	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	17
3.3.1.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)	17
3.3.2.	Baugrundvorerkundung.....	17
3.3.3.	Grundwasserschutz	17
3.4.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	17
3.5.	Ver- und Entsorgung	17
3.6.	Immissionen	17
3.7.	Artenschutz	17
3.7.1.	Gesetzliche Vorgaben	17
3.7.2.	Gutachterliche Bewertung	17
3.8.	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	18
4.	Hinweise	18
5.	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	18
6.	Bodenordnung	19
7.	Flächenbilanz	19
8.	Anlagen, die Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes sind	19



Abb. 1: Lageplan (Quelle: Geoportal NRW)

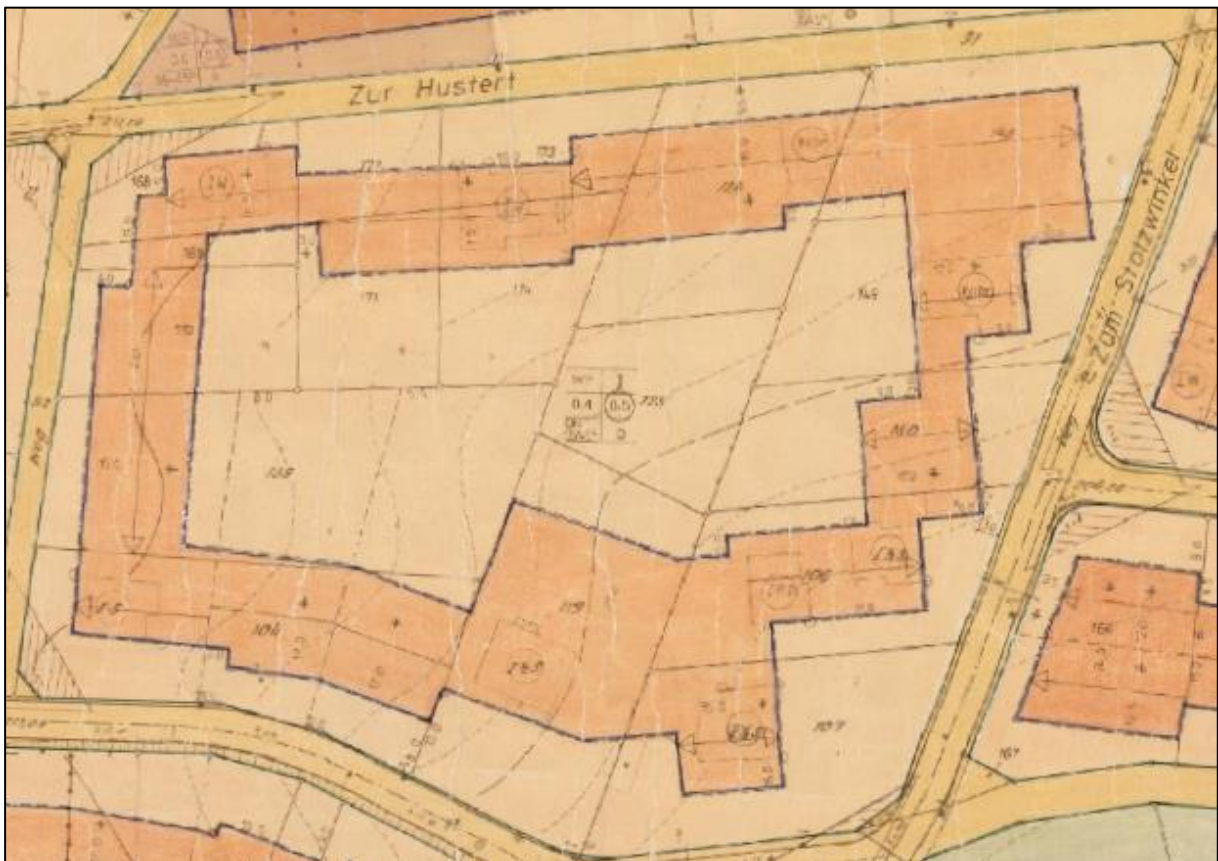


Abb. 2: Auszug aus dem Stamplan aus dem Jahr 1979

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

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 Heisterschoß-Ostteil 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 bisher von jeglicher Bebauung freigehalten, begrünt und teilweise mit großen Bäumen bewachsen, bedingt durch die nur straßenbegleitende Festsetzung der Baugrenzen/überbaubaren Fläche in einer Bautiefe. Insofern ist das Plangebiet typisch sowohl für den Bebauungsplan 17.1 Heisterschoß-Ostteil als auch für den Bebauungsplan 17.2 Heisterschoß-Westteil, die beide eine Reihe vergleichbarer Blocks mit straßenbegleitender Wohnbebauung und großzügigen begrünten Innenbereichen aufweisen.



Abb. 3: Ist-Situation im Plangebiet (Luftbild-Quelle: geoportal.nrw)

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die konkrete Anfrage eines Eigentümers, ein weiteres Wohnhaus an der rückwärtigen Grenze seines tiefen Grundstückes (Wiesenstraße 29) errichten und mit einer ca. 60 m langen und 4 m breiten Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschließen zu dürfen, der auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprochen werden kann.

Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der vorgenannte Einzelwunsch nach einer höheren baulichen Ausnutzung eines tiefen Grundstückes, als es der Bebauungsplan zulässt, veranlasste die Überprüfung der bestehenden rechtswirksamen Festsetzungen, inwieweit diese 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 die Erweiterung der Baugrenzen bzw. die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters nur für das neu geplante Gebäudes 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 hohem altem Baumbestand auf für Nachverdichtung geeigneten Grundstücken umgegangen wird.

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

Betrachtet man den Stammaplan aus dem Jahre 1979, so fällt auf, dass die Baugrenzen sehr eng um die überwiegend bereits vorhandene Bebauung gefasst wurden. Allerdings sind die Grundstücke teilweise so groß, dass die GRZ von 0,4 unter Beachtung der Baugrenzen mit Gebäuden nicht ausgenutzt werden kann und Erweiterungen der Bestandshäuser oder Neubauten fast gänzlich ausgeschlossen sind. Eine effektive und zweckmäßige Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist somit nicht möglich.

Betrachtet man die Ist-Situation (Abb. 3) 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 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.

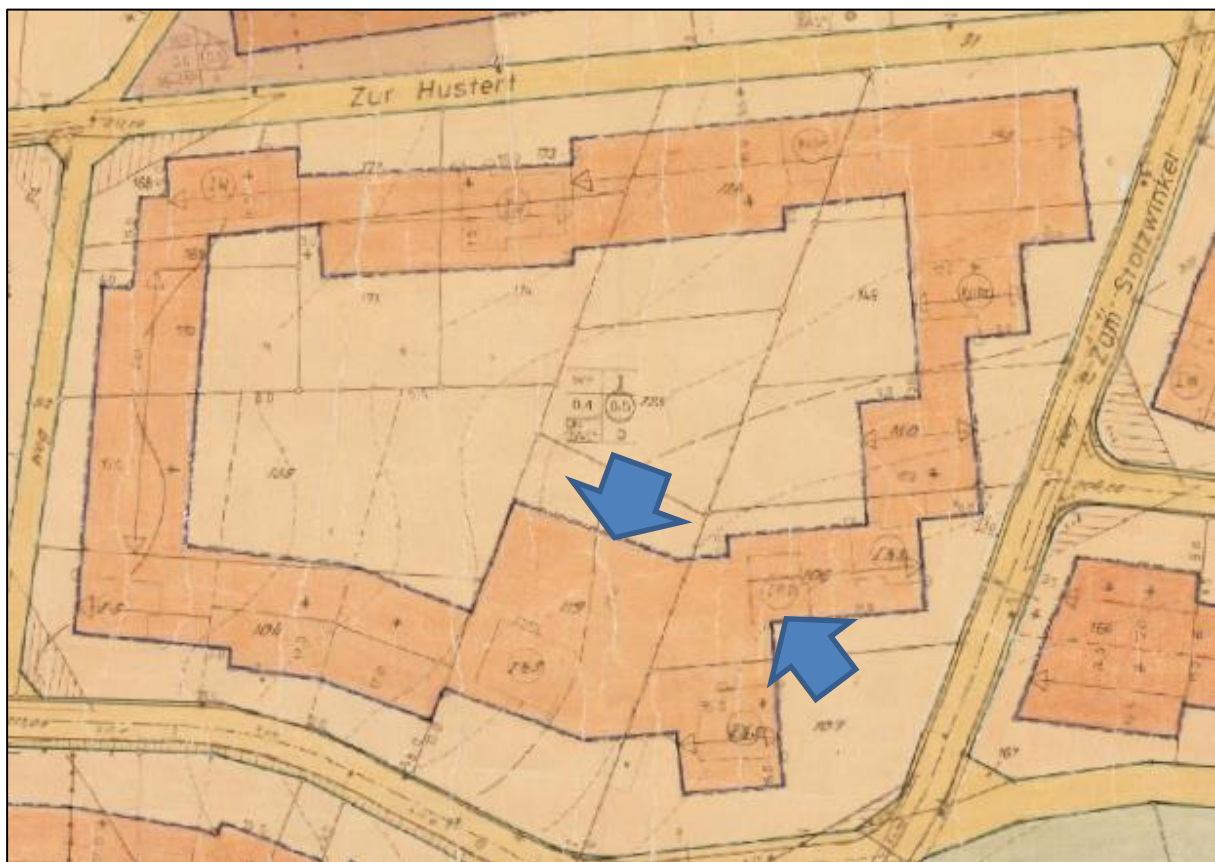


Abb. 4: Auszug aus dem Stammaplan aus dem Jahr 1979

In Hennef Söven wurden 2018/2019 zwei Bebauungsplanverfahren mit vergleichbarer Thematik aufgestellt: die Erschließung und bauliche Nachverdichtung großer grüner Blockinnenbereiche eines Dorfes:

- Bebauungsplan Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße und
- Bebauungsplan Nr. 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 unterzubringen. Zudem sieht eine öffentliche Straße eine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug oder andere Großfahrzeuge vor. Falls eine solche nicht unterzubringen ist, werden alternativ Festsetzungen für Müllauffstellflächen 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-Ostteil 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 nicht möglich. Dadurch wird einerseits die Wohnruhe stärker geschützt, andererseits werden die vorhandenen Straßen „Zur Hustert, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ ggf. stärker durch parkende Fahrzeuge von Besucher- und Anlieferverkehr in Anspruch genommen. Mülltonnen müssen am Tag der Abholung entlang der Straßen „Zur Hustert, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ aufgestellt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll den aktuellen städtebaulichen Zielen für den Stadtteil Heisterschoß in Hennef Rechnung getragen werden.

Die in der vorliegenden 10. Änderung getroffenen Festsetzungen werden erst für neu zu genehmigende Bauvorhaben und Nutzungen wirksam. Für alle vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen besteht Bestandsschutz, auch wenn diese nicht den neu getroffenen Festsetzungen entsprechen. Das gilt insbesondere für die Anforderungen zum Schallschutz bezogen auf den Fluglärm.

1.2. Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am wurde der Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-Ostteil gefasst.

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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-Ostteil 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.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich von Heisterschoß. Das Plangebiet wird durch die Straßen „Zur Hustert“ nördlich, „Zum Stolzwinkel“ östlich sowie südlich und westlich durch die Straße „Wiesenstraße“ begrenzt.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplanes beträgt etwa 1,4 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Happerschoß

Flur: 009 Flurstücke: 156, 158 – 167, 169, 370, 371, 634, 637, 639

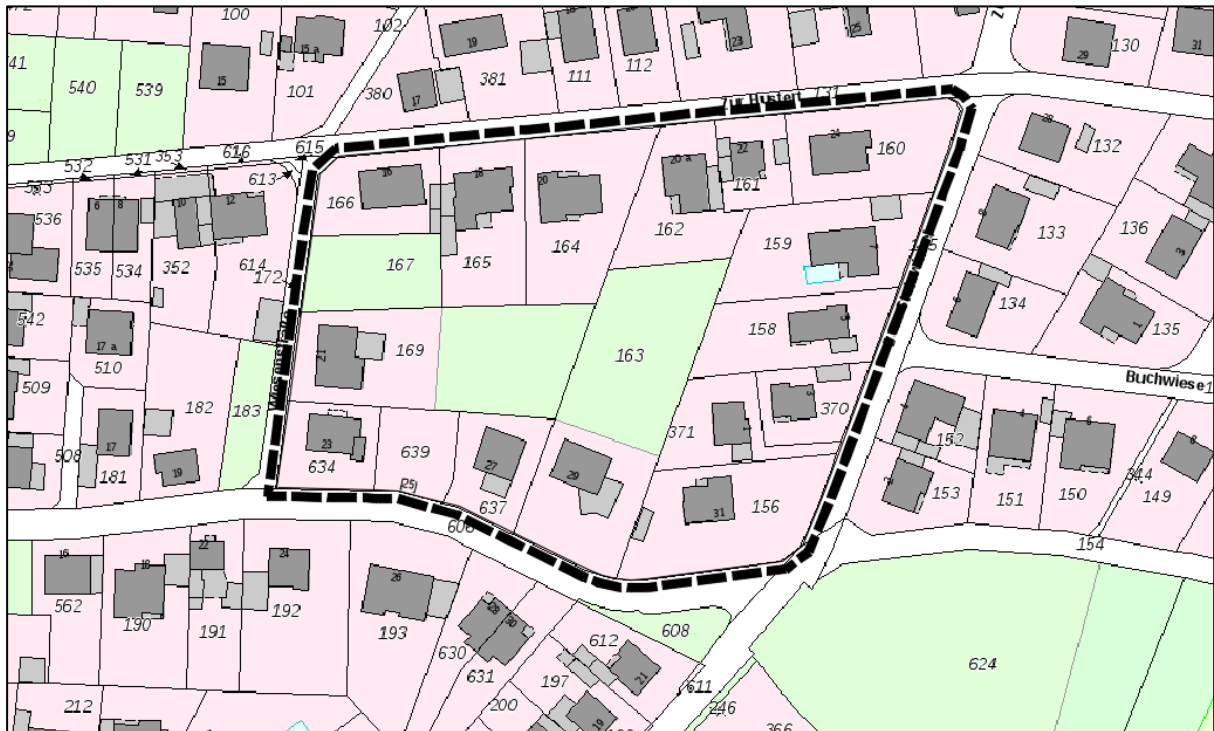


Abb. 5: Plangebiet (Quelle: geoportal.nrw)

2.2. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

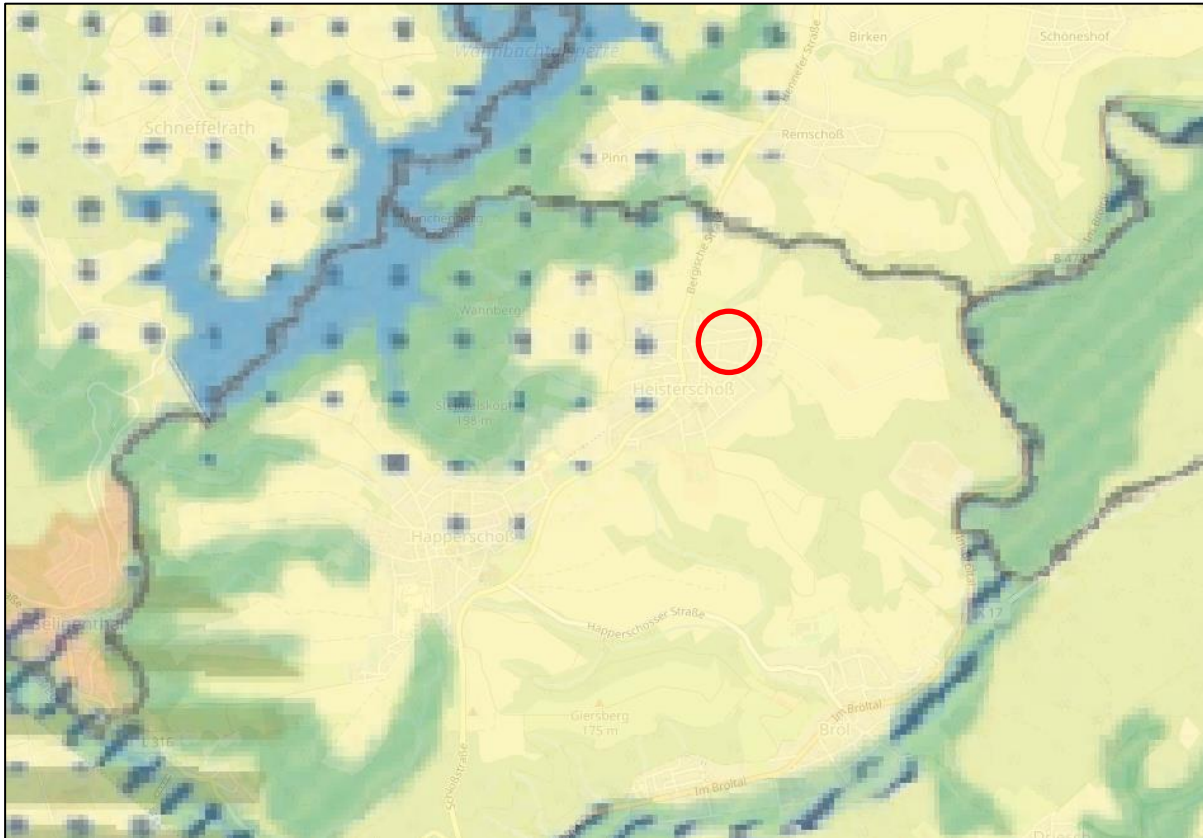


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Quelle: regioplaner.de)

Im Landesentwicklungsplan NRW wird der Planungsbereich als „Freiraum“ dargestellt und grenzt an ein „Gebiete für den Schutz des Wassers“.

2.3. Regionalplan

Das Plangebiet ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“¹ dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes liegt jedoch im Siedlungsbereich von Heisterschoß. Siedlungsflächen sind im Plangebiet zeichnerisch nicht dargestellt. Daher hat sich der Umfang von Bauflächenausweisungen für Heisterschoß am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerung und Belegungsdichte) zu orientieren. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, wird die Siedlungsfläche von Heisterschoß durch Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung umgrenzt. Zudem ist der westliche Bereich von Heisterschoß als Fläche zum Grundwasser- und Gewässerschutz gekennzeichnet. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 2. Auflage, Köln 2009, zeichnerische Darstellung

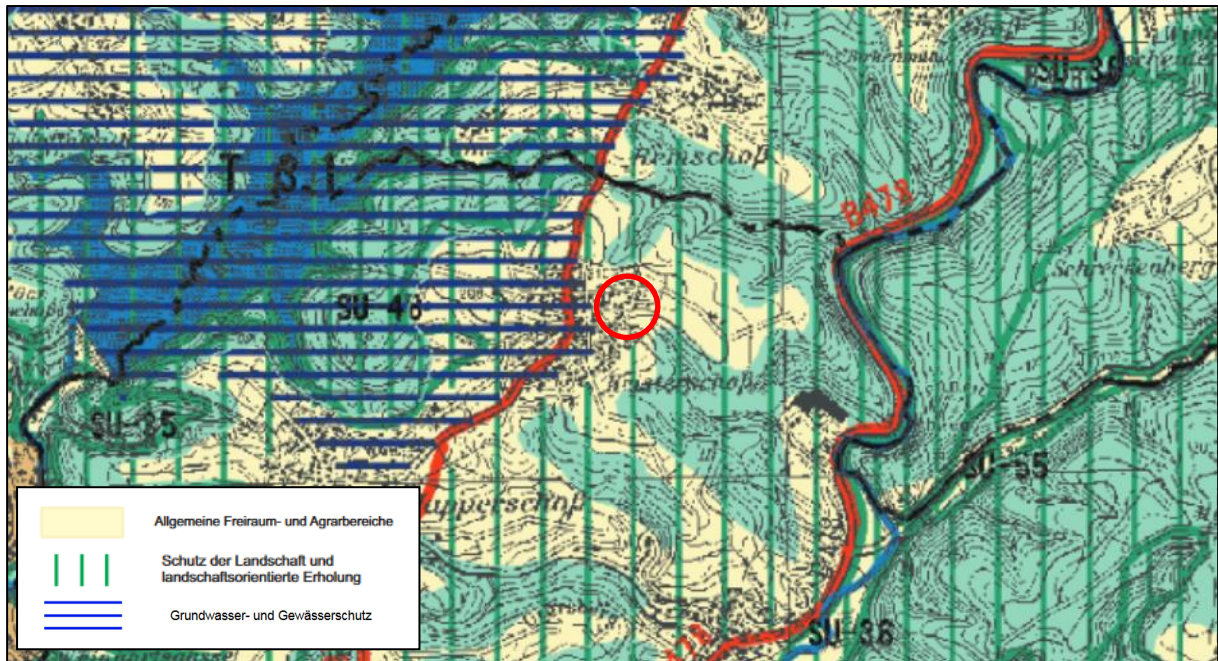


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan NRW (Quelle: bezreg-koeln.nrw.de)

2.4. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef wurde im Jahr 2018 rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

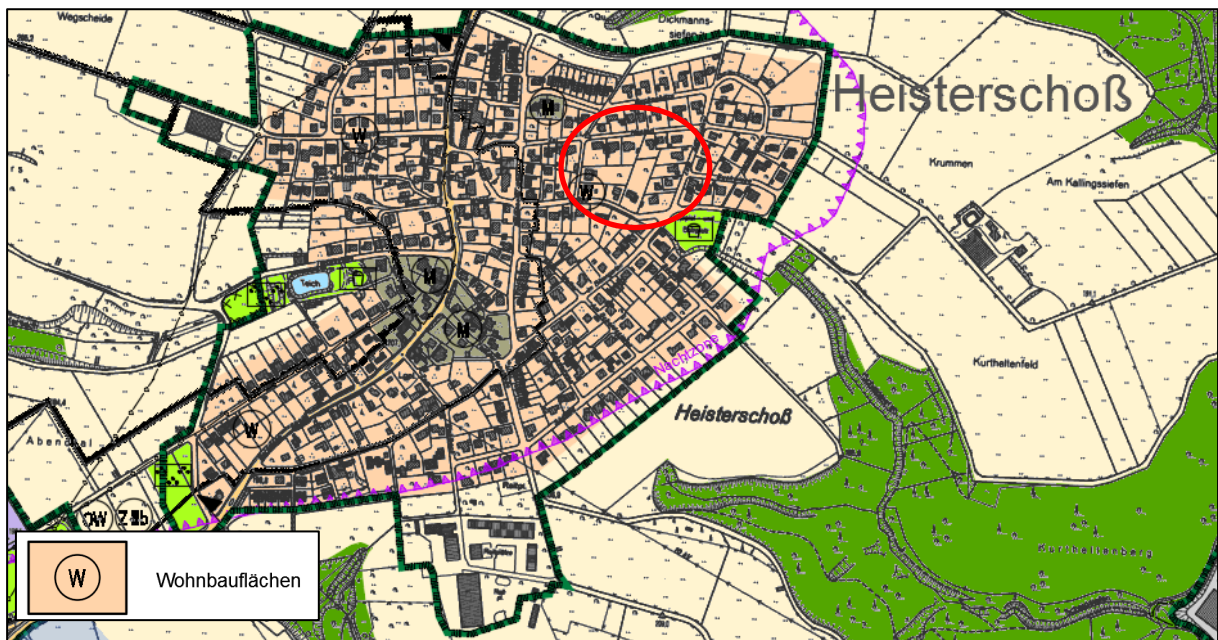


Abb. 8: derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan von 2018

2.5. 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.

2.6. Vorhandene Flächennutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, welcher Potenzial zur Nachverdichtung vorweist.

Die Flächen, welche zur Straße hin ausgerichtet sind, sind weitestgehend durch Wohnhäuser bebaut. Die rückliegenden Flächen werden durch Gartenanlagen geprägt. Besonders die Gartenflächen der Grundstücke Wiesenstraße 21 und 29 (Abb. 10) werden durch einen ausgeprägten Baumbestand geprägt.



Abb. 9: Ist-Situation im Plangebiet (Quelle: geoportal.nrw)

Für den Baumbestand ist losgelöst von bauleitplanerischen Regelungen die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) vom 13.12.1978 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 17.12.2001 relevant. Diese Satzung gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne, soweit diese nicht eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Es ist nach dieser Satzung verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Hierunter fallen nicht die üblichen Pflegemaßnahmen, Erhaltungsmaßnahmen. Erlaubt sind ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbar drohenden Gefahr; sie sind der Stadt Hennef (Sieg) unverzüglich anzuzeigen.



Abb. 10: Gartenbereich Wiesenstraße 21 (Quelle: Artenschutzrechtliche Vorprüfung von Juli 2019)



Abb. 11: Vorhandene Bebauung (Quelle: Google Earth Pro)

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Bebauung

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurden bereits zwei Varianten eines städtebaulichen Konzeptes entworfen. Inwieweit das Nachverdichtungspotenzial des Blockinnenbereichs zwischen den Straßen „Zur Hustert“, „Zum Stolzwinkel“ und der „Wiesenstraße“ in Heisterschoß-Ostteil 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 wurde, welches Maß an Verdichtung zugelassen werden soll.

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 17.1 Hennef (Sieg) "Heisterschoß-Ost"
 Städtebauliches Konzept - Variante 1



10. Änderung Bebauungsplan Nr. 17.1 Hennef (Sieg) "Heisterschoß-Ost"
 Städtebauliches Konzept - Variante 2



Abb. 12: Konzeptvarianten für eine zusätzliche Bebauung vom 12.02.2019

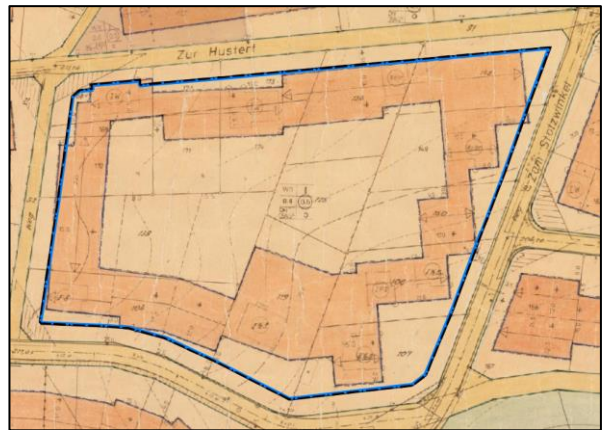
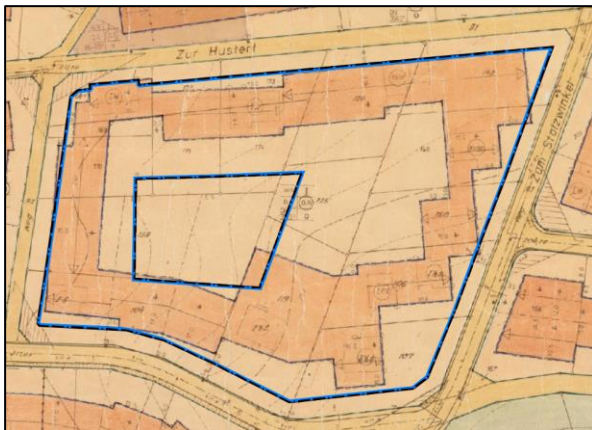


Abb. 13: Konzeptvarianten für eine Anpassung der Baugrenzen vom 12.02.2019

Die erste Variante sieht eine äußere Baugrenze mit einem Abstand von 5 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen vor. Zudem wurde eine innere Abgrenzung festgesetzt um die ausgeprägte Vegetation im Zentrum des Plangebietes zu schützen. Dennoch bleibt ein großes Bau Feld bestehen, welches eine Verdichtung des Innenbereiches ermöglicht. 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 könnte über private Zufahrten auf den bestehenden Grundstücken erfolgen. Bei Bauen in zweiter und dritter Reihe müssten sich die Grundstückseigentümer ggf. eine Zufahrt teilen. Um diese Zufahrten ermöglichen zu können, müssten einige Grundstückseigentümer 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.

Bei der Variante 1 können die großen Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben. Wenn der Schutz des großkronigen Baumbestandes nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, kann das Potenzial der Innenentwicklung weiter ausgeschöpft werden, sofern dem die unabhängig von der Bauleitplanung geltende Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) vom 13.12.1978 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 17.12.2001 nicht entgegen steht. Diese Satzung gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne, soweit diese nicht eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Variante 2 zeigt die mögliche Baugrenze, die lediglich ein Heranrücken der Bebauung an die öffentlichen Verkehrsflächen analog zu Variante 1 verhindern soll. Der Innenbereich bleibt jedoch bei Variante 2 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. Die Variante 2 ermöglicht durch Bauen in zweiter oder dritter Reihe eine Neubebauung von bis zu 11 Häusern, wie Abb. 12 zeigt. Ohne eine weitere Einschränkung der Bebauung durch eine „innere“ Baugrenze kann das Areal nach dem Prinzip der Innenentwicklung bis zu einem hohen Maß verdichtet werden. Wie bei der Variante 1 gilt auch bei Variante 2, 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.

Im Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz wurden diese beiden Varianten am 19.03.2019 vorgestellt und diskutiert und die Variante 1 bevorzugt. Durch den Erhalt der Bäume kann dem Klima- und Artenschutz nachgekommen werden, welches auch einem durchgrünten Gesamtbild des Stadtteiles entspricht und dem Klimaschutz zu Gute kommt.

Die 1. Variante wurde im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen noch leicht verändert (Abb. 14). Die äußere Baugrenze wurde mit einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße belassen. Jedoch wurde die innere Baugrenze verändert, indem ein Teil der Gartenfläche des Grundstückes Wiesenstraße 29 ausgeklammert wird, um den hier bestehenden Baumbestand ebenfalls zu schützen. Durch diese Anpassung entfällt ein potenzielles Baugrundstück auf diesem Grundstück, jedoch wird durch die Vergrößerung des Baufensters nach Norden hin eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht.

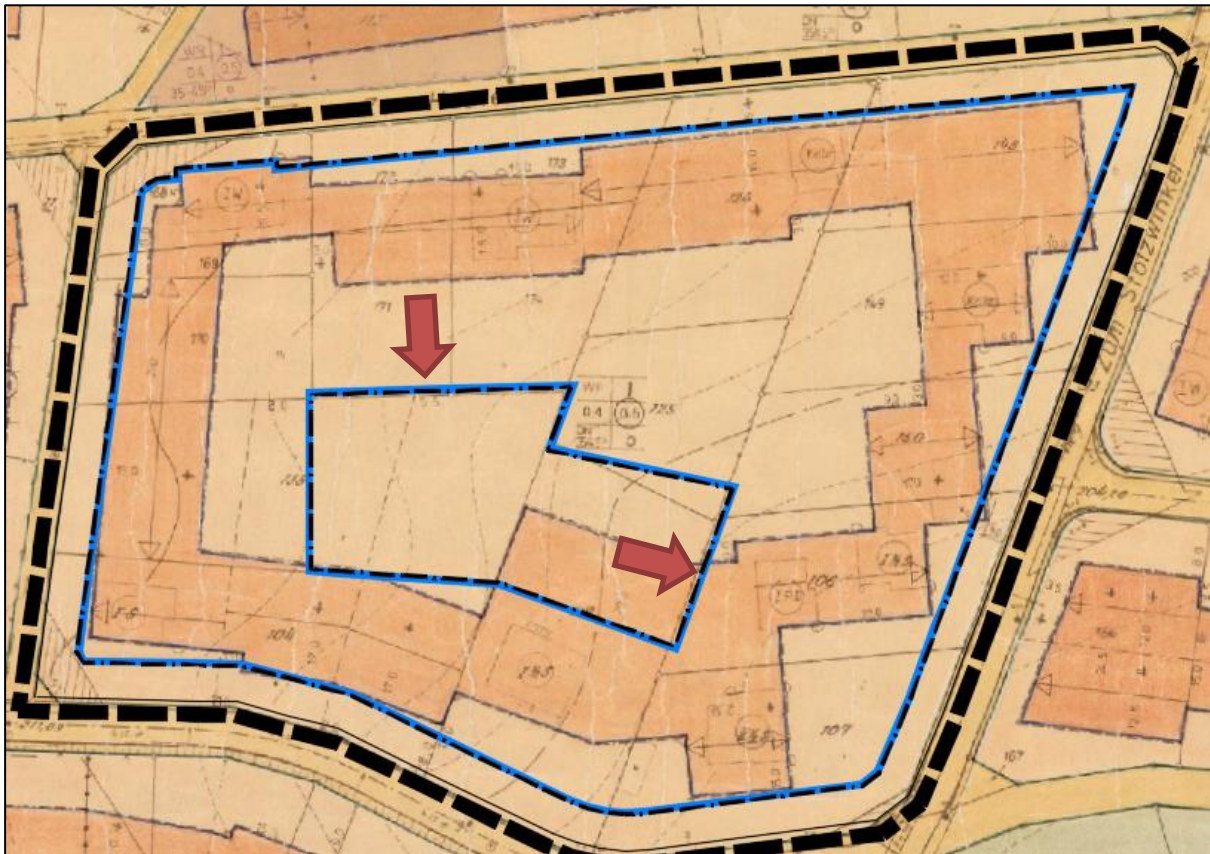


Abb. 14: Angepasste Darstellung der Variante 1

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll im Rahmen der vorliegenden 10. Änderung der betroffene Bereich von der bisherigen Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO analog der westlich angrenzenden Bebauung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO umgewidmet werden, um damit der dörflich geprägten Struktur gerecht zu werden und Nutzungspotenziale zu erweitern. Alle in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit potenziell höherem Störungsgrad, insbesondere durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen, werden vorsorglich ausgeschlossen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die in der vorliegenden 10. Änderung getroffenen Festsetzungen werden erst für neu zu genehmigende Bauvorhaben und Nutzungen wirksam. Für alle vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen besteht Bestandsschutz, auch wenn diese nicht den neu getroffenen Festsetzungen entsprechen. Das gilt insbesondere für die Anforderungen zum Schallschutz bezogen auf den Fluglärm.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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-/Firsthöhen werden bezogen auf vorhandene Erschließungsstraßen (WA-1) bzw. dem angrenzenden Gelände (WA-2) festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe darf im Teilbereich WA-1 bei maximal 8,50 m über der Erschließungsstraße liegen. Im Teilbereich WA-2 wird die zulässige Gebäudehöhe auf nur 4,00 m zum angrenzenden Gelände sowie maximal 209,00 m über NHN und zudem mit der Festsetzung eines zu begrünenden Flachdaches kombiniert festgesetzt, damit Neubauten im Innenbereich nicht aus der bestehenden Wohnbebauung herausragen und Einblicke in die Nachbarschaft von den neuen Gebäuden aus nicht möglich sind. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem vorhandenen 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. 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 Grundstückflächen nicht von Anlagen für Fahrzeuge geprägte bzw. dominiert werden, sondern im Sinne ansprechenden Straßenraumgestaltung und einer attraktiven Wohnqualität mit geringem Störungspotenzial vor allem Begrünungsmaßnahmen vorbehalten bleiben. Das entspricht auch der vorhandenen Bebauung und Freiflächenutzung.

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. Mit der großzügigen Erweiterung der Bauflächen führen diese Vorgaben zu keinen relevanten und unzumutbaren Nutzungseinschränkungen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

Die in der vorliegenden 10. Änderung getroffenen Festsetzungen werden erst für neu zu genehmigende Bauvorhaben und Nutzungen wirksam. Für alle vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen besteht Bestandsschutz, auch wenn diese nicht den neu getroffenen Festsetzungen entsprechen. Das gilt insbesondere für die Anforderungen zum Schallschutz bezogen auf den Fluglärm.

3.1.3. Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen

Je Wohngebäude sind maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, die derzeit nicht vorhanden sind und auch nicht in die von freistehenden Einfamilienhäusern geprägte Nutzungsstruktur des Änderungsbereiches sowie dessen Umfeldes passen, werden damit ausgeschlossen.

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 eingeeengt wirkt.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) nur Dächer mit einer Neigung zwischen 25 und 35 ° 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2) sollen hingegen ausschließlich Flachdächer zugelassen werden. Diese Abweichung soll die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung ermöglichen, wodurch die natürliche Regenrückhaltung die Kanalisation signifikant entlastet werden kann, was in Zeiten von zunehmenden Starkregenereignissen von hoher Bedeutung sein kann. Zusätzlich werden die klimatischen und umwelttechnischen Aspekte wie die positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Verdunstungskälte sowie der im gewissen Umfang erbrachte Grünflächenausgleich an Ort und Stelle sowie die damit verbundene Schaffung von Lebensräumen für diverse Arten begünstigt.

Diese unterschiedlichen Festsetzungen der Teilflächen WA-1 und WA-2 ergeben sich auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauGB, in dem es heißt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen soll. Bei allen raumwirksamen Entscheidungen gilt es, den Belangen des Klimaschutzes noch höheren Rang einzuräumen, nachdem für die Stadt am 08.07.2019 der Klimanotstand ausgerufen worden ist. Durch die Anpassungen der Festsetzungen im Innenbereich mit der verbindlichen Vorgabe zur Dachbegrünung kann diesem Gebot nachgekommen werden.

Für Dachflächen, die nicht begrünt sind, sind die im Bestand vorhandenen dorftypischen dunkle Dachdeckungen 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 (terra Braun), 8012 (rot Braun)) zulässig. Solche Farben integrieren sich zudem besser in ein begrüntes Orts- und Landschaftsbild. Wie das nachfolgende Luftbild zeigt, sind diese Farben für Heisterschoss noch dominant und prägend, insbesondere im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld.



Abb. 15: Luftbild von Heisterschoß (Quelle: Geoportal NRW)

Der zunehmenden Verwendung von auffälligen roten Dachfarben, die historisch für Dörfer wie Heisterschoß 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.

Nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2. FlugLSV sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftungen mit einem Mindestschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, 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.)

Die in der vorliegenden 10. Änderung getroffenen Festsetzungen werden erst für neu zu genehmigende Bauvorhaben und Nutzungen wirksam. Für alle vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen besteht Bestandsschutz, auch wenn diese nicht den neu getroffenen Festsetzungen entsprechen. Das gilt insbesondere für die Anforderungen zum Schallschutz bezogen auf den Fluglärm.

3.2. Verkehrserschließung

Die Erschließung der äußeren Bebauung erfolgt wie gehabt über die bestehenden Verkehrswege „Zur Huster“, „Zum Stolzwinkel“ und „Wiesenstraße“. Die verkehrliche Erschließung der rückliegenden Grundstücksteile soll über private Zufahrten an die bestehenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden.

3.3. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.3.1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.3.2. Baugrundvorerkundung

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

3.3.3. Grundwasserschutz

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

3.4. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

... (wird ggfs. im weiteren Verfahren ergänzt)

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über Hausanschlüsse neuer Gebäude an die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Anlagen und Leitungen erfolgen.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

3.6. Immissionen

Fluglärm

Das Plangebiet liegt ca. 20 km vom Flughafen Köln-Bonn entfernt. Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei Tagschutzzonen sowie eine Nachtschutzzone fest. Die Ortslage Heisterschoß liegt in der Nachtschutzzone des Flughafens.

Die nachts gemessenen Mittelpegel durch Fluglärm betragen 50 dB (A) (Quelle: Umweltatlas der Stadt Hennef, Fluglärm). Dadurch werden im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen mit Hinweisen zum passiven Schallschutz erforderlich.

3.7. Artenschutz

3.7.1. Gesetzliche Vorgaben

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes 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 Dr. Claus Mückschel Weilburg vom 04.07.2019 kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung.

Zusammenfassende Bewertung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes, welches sich innerhalb der Ortslage von Hennef-Heisterschoß befindet, kommt (aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung und Habitatausprägungen im Kontext mit den vorliegenden Daten zum Vorkommen von Tierarten sowie der Ergebnisse

der durchgeführten vier Erfassungstermine) hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden. Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 f 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 Maßnahmen zur Vermeidung, durch die eine potenzielle Gefährdung oder Störung einzelner Individuen vermieden werden können.

Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung

Rodungen von Gehölzen erfolgen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW (1.3.-30.9.). Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen 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 sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

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/Änderung 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2) sollen hingegen ausschließlich Flachdächer zugelassen werden, die eine extensive Dachbegrünung ermöglichen. Damit kann die darauf erfolgende Regenrückhaltung die Kanalisation entlasten, was in Zeiten von zunehmenden Starkregenereignissen von hoher Bedeutung sein kann. Zusätzlich wird die positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Verdunstungskälte begünstigt. Diese Festsetzung ergibt sich auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauGB, in dem es heißt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen soll. Den Belangen des Klimaschutzes ist noch höherer Rang einzuräumen, nachdem für die Stadt am 08.07.2019 der Klimanotstand ausgerufen worden ist. Durch die verbindliche Vorgabe zur Dachbegrünung kann diesem Gebot nachgekommen werden.

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

4. Hinweise

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

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 m² 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

Bodenordnende Maßnahmen werden durch den Eigentümer veranlasst.
... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

7. Flächenbilanz

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet	13.828,5
Gesamtfläche	13.828,5

Hennef, den 29.08.2019
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Gertraud Wittmer

8. Anlagen, die Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes sind

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 17.1 Hennef (Sieg) – Heisterschoß Ost
Verfasser: Büro für Landschaftsökologie Dr. Claus Mückschel, Weilburg
Stand: 04. Juli 2019

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)