

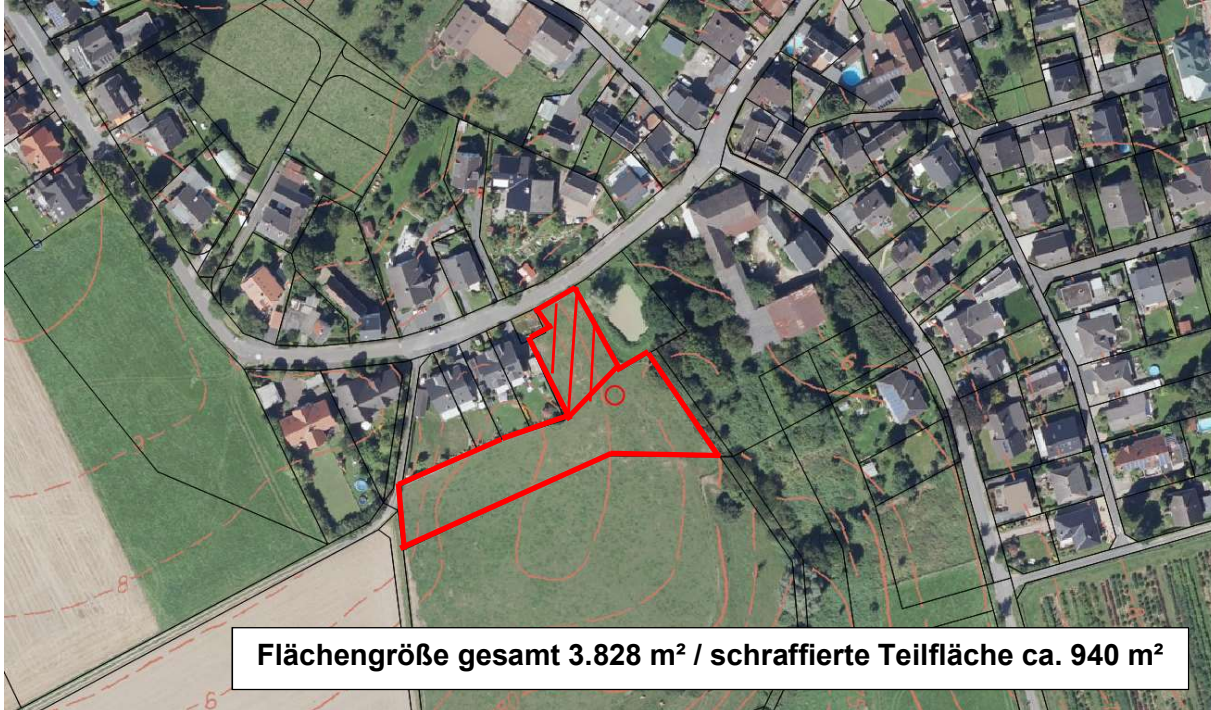
Anfragen zu Grundstücken

Prüfschema zur Standorteignungsbewertung

Hennef-Söven – Im Frohnhof Gemarkung Söven - Flur 6 - Nr.494

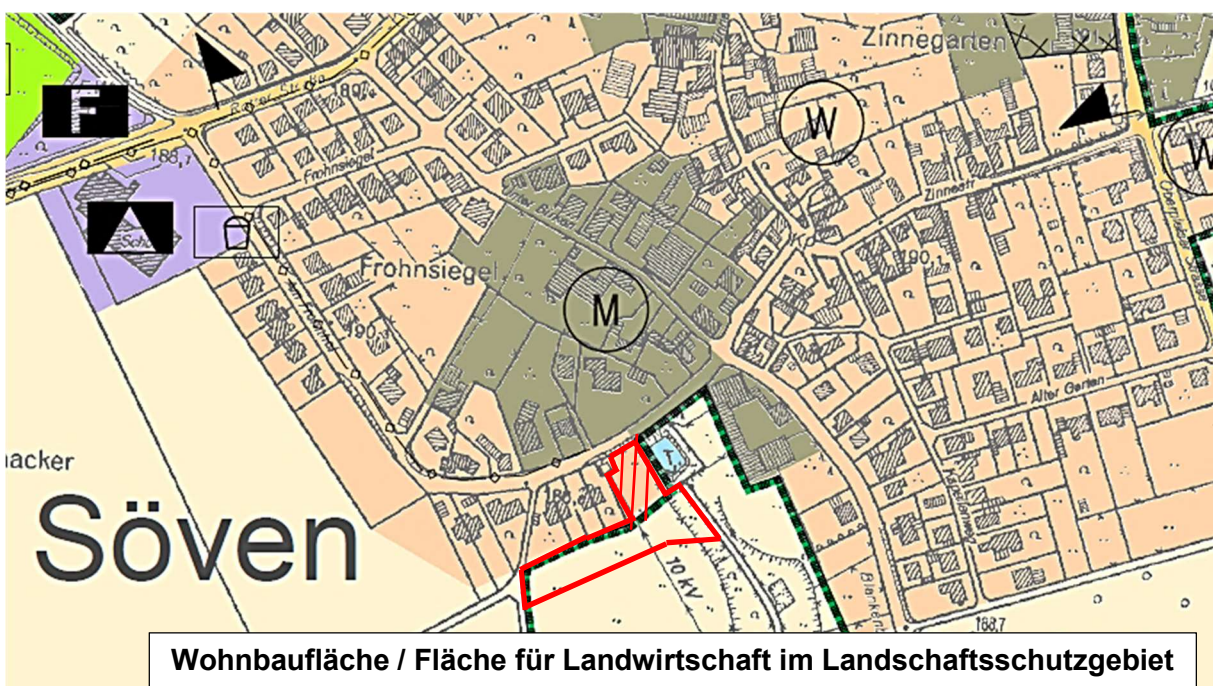
Luftbildausschnitt

ohne Maßstab



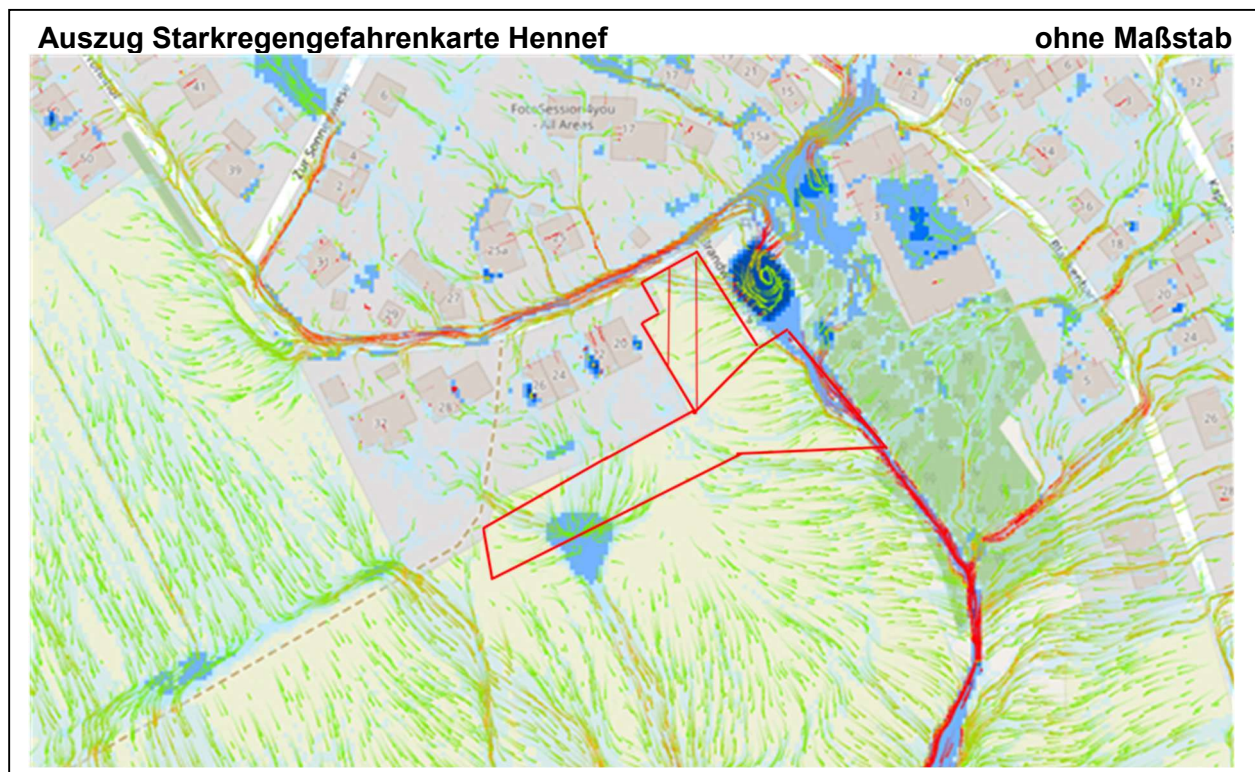
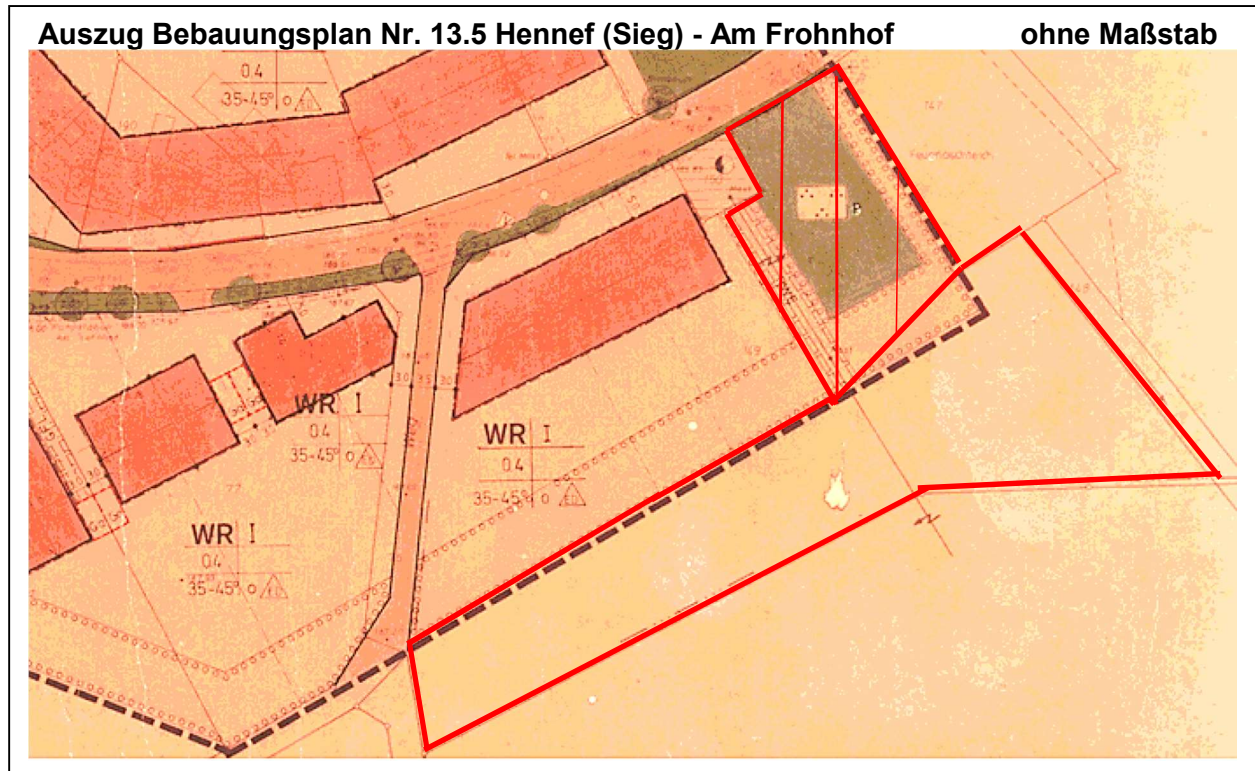
Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan

ohne Maßstab



Anfragen zu Grundstücken

Prüfschema zur Standorteignungsbewertung



Anfragen zu Grundstücken

Prüfschema zur Standorteignungsbewertung

Planungsrechtlicher Status

Regionalplanung / GEP-Darstellung	-	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
FN-P-Darstellung	+	Nördliches schraffiertes Areal Wohnbaufläche sonst Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet
Bebauungsplan Nr.13.5 Hennef (Sieg) – Am Frohnhof	-	Nördliches schraffiertes Areal mit zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Trassenverlauf einer 10 kV Leitung.

Umwelt/ Naturschutz

Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutz; Natura 2000)	+	Nördliches Areal (schraffiert) außerhalb bzw. südliches Areal im Landschaftsschutzgebiet
Überschwemmungsgebiet	+	kein Überschwemmungsgebiet

Restriktionen und Konflikte

Immissionen im Gebiet	+	Immissionen nach LMP Hennef 2000/2003 Flugverkehr und Straßenlärm ohne Überschreitungen
Leitungstrassen oberirdisch	+	Keine vorhanden
Sonstige Vorgaben (z.B. FStrG; Lärmschutzgebiete Flughafen)	+	Keine vorhanden

Städtebau

Lage im Ortsteil / Städtebauliche Einfügung	+	Nördliches Areal (schraffiert) ist Freifläche mit baulichem Zusammenhang
Topographie	+	Leicht bewegtes Gelände ohne Bewuchs
Erschließungspotentiale	+	über Straße „Am Frohnhof“ vorhanden

Infrastrukturausstattung

Wohnungsnahe Kinderbetreuung (0-6 J)	-	Kath. Kindergarten St. Michael Geistingen bzw. Städtischer Kindergarten Fledermäuse Dambroich in 3200 m Entfernung
Grundschulnähe	+	Kastanienschule in 350 m Entfernung
Einkaufsmöglichkeiten / Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungszentrum	-	4000 m zu Einkaufsmöglichkeiten → vor Ort nicht vorhanden, nur durch Fahrt mit PKW erreichbar
Wohnungsnahe Erholung (Nähe zu Parkanlagen, Grünflächen)	-	> 1000 m zu Grünflächen mit gesamtstädtischer Bedeutung (Geistinger Wald)
Spiel- und Sportflächen	-	Spielplatz Ölgartenstraße Rott in 1600 m bzw. Sportplatz Rott in 600 m Entfernung

Anfragen zu Grundstücken

Prüfschema zur Standorteignungsbewertung

Klimaschutz / Klimawandel

Nutzung regenerativer Energieformen	+	Nutzung gut möglich, Südausrichtung
Klimawandel	-	Lage des südlichen Areals im LSG Pleiser Hügelland mit Streuobstwiese → Gefährdung der landschaftstypischen Eingrünung des Ortsrandes und der Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen

Erschließung / Verkehr / Erschließbarkeit

Nähe zum klassifizierten Straßennetz	+	Ortsdurchfahrten L 331 bzw. K 40 in 350 m Entfernung
ÖPNV-Anschluss	+	Haltestellen Hennef Söven Denkmal bzw. Hennef Schultes in 400 m Entfernung
Fahrradfreundlichkeit	+	Sichere Radwegeführung über vorhandenes Straßennetz
Sonderbauwerke (z.B. Neubau oder Ausbau von Abbiegespuren, Brücken, Ampelanlagen, Lärmschutz)	+	Keine Sonderbauwerke erforderlich
Lokaler Erschließungsaufwand (Baulicher Zustand / Ausbaustandard - Fahrbahnbreite, Gehwege, Beleuchtung)	+	Erschließung über Straße „Am Frohnhof“

Technische Erschließung

Entwässerung	+	Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser in unmittelbarer Nähe vorhanden, Mischwasser vorhanden
Sonderbauwerke		Keine notwendig
Bemerkungen zu Entwässerung		
Netzanschluss Wasser	+	angrenzend vorhanden
Netzanschluss Strom	+	angrenzend vorhanden
Netzanschluss Gas	+	angrenzend vorhanden

Zusammenfassung Städtebau, Natur und Umwelt

Das Grundstück befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Hennef-Söven. Es handelt sich um einen von zwei Seiten unbebauten Bereich, der als Weidefläche bzw. Grünland ohne artenreichen Bewuchs außerhalb des Geltungsbereiches der für die Ortslage Söven bestehenden Satzung S 13-2 liegt.

Eine schraffierte Teilfläche befindet sich jedoch als im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.13.05 Hennef (Sieg) – Am Frohnhof. Der Antragsteller wünscht eine Bebauung dieser Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses.

Es handelt sich dabei um den an die Straße Am Frohnhof angrenzenden nördlichen Grundstücksbereich. Im Bebauungsplan ist er als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, ergänzt durch die Umgrenzung von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Trassenverlauf einer 10 kV Leitung.

Anfragen zu Grundstücken

Prüfschema zur Standorteignungsbewertung

Jedoch wurden diese getroffenen Festsetzungen bis heute nicht umgesetzt und die Fläche wird wie der südlich im Landschaftsschutzgebiet gelegene Bereich ohne jeglichen Bewuchs als eingezäuntes Weideland genutzt. Auch die ehemals vorhandene 10 kV-Leitung und die benachbarte Trafostation wurden bereits in der Vergangenheit entfernt, so dass diese Festsetzungen im Bebauungsplan ihre Gültigkeit verloren haben.

Aufgrund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen würde sich dieser Bereich auch erschließungstechnisch anbieten, zumal auch eine mit der Straße „Am Frohnhof“ unmittelbare Erschließung des Grundstückes möglich wäre.

Eine Bebauung des südlichen Grundstücksteiles ist insbesondere aus ökologischer Sicht fragwürdig, da es sich um einen ökologisch hochwertigen Standort im Landschaftsschutzgebiet handelt. Eine Artenschutzprüfung und entsprechende Schutzfestsetzungen zur Rücksicht auf den Gehölzbestand sind mögliche Ausschlusskriterien für eine Bebauung dieses Grundstücksteiles.

Günstig für das Grundstück ist die fußläufige Erreichbarkeit der vor Ort in Söven gelegenen Grundschule, nachteilig die Erreichbarkeit der in Dambroich und Geistingen nächstgelegenen Kindergärten. Nachteilig sind auch die fehlende Nahversorgung vor Ort sowie die Entfernung zu weiteren sozialen Einrichtungen, so dass insbesondere die Nahversorgung des täglichen Bedarfes nur mit dem MIV erreichbar ist. Die Haltestellen des ÖPNV liegen in guter fußläufiger Entfernung. Mögliche Vorbelastungen durch Fluglärm und die Ortsdurchfahrt Söven bestehen für das Grundstück nicht.

Fazit zum Entwicklungsvorschlag

Aufgrund der im nördlichen schraffierten Grundstücksbereich fehlenden eingegrünten Ortsrandlage bzw. der noch nicht im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzten Grundstückseingrünung sollte dem Antrag zur Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 13.5 Hennef (Sieg) – Am Frohnhof trotz der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und der angrenzenden Streuobstwiese und ihrer Schutzwürdigkeit stattgegeben werden.

Mit dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wäre auch eine Korrektur der Festsetzungen der 10 kV-Leitungstrasse und der als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ursprünglich festgesetzten benachbarten Trafostation möglich.

Somit kann dem im Zuge eines Bürgerantrages geäußerten Bebauungswunsch insbesondere wegen der vorhandenen städtebaulichen und erschließungstechnischen Eignung des nördlichen, im Bebauungsplan befindlichen und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Grundstücksteiles entsprochen werden.