

STADT HENNEF (SIEG)

37. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hennef (Sieg) – Uckerath, Süd-Ost -

Begründung Teil I - Rechtsplan -

Stand: 10. September 2009

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

Bearbeitung:
Hellmann + Kunze Reichshof ▪
Umweltplanung und Städtebau
Rehwinkel 15
51580 Reichshof

Telefon: 02297 / 90 08-20
Fax: 02297 / 90 08-29
E-Mail: info@h-k-reichshof.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	3
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes / Geltungsbereich.....	3
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	3
3.1 Regionalplan.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	3
4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren.....	4
5. Planung „Art der baulichen Nutzung“	4
6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	5
7. Erschließung.....	5
8. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsbereiches.....	6

Anlage: Planzeichnung FNP-Änderung, M. 1:5.000

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Die Stadt Hennef beabsichtigt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Uckerath „Süd - Ost“. Am südöstlichen Siedlungsrand von Uckerath ist die Neuausweisung von ca. 3,9 ha Wohnbauflächen vorgesehen.

Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zurzeit für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan entsprechend der angestrebten Nutzung geändert werden.

Für den südwestlichen Änderungsbereich des FNP soll im nächsten Schritt der Planung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Planungsbüro Hellmann + Kunze, Reichshof/Siegen wurde im Juni 2008 mit der Flächennutzungsplanänderung, dem Bebauungsplan einschließlich „Umweltbericht“, „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ (LFB) und einer „Faunistischen Untersuchung“ beauftragt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von „Uckerath“ und wird im Nordwesten durch Wohnbebauung und Freiflächen begrenzt. Im Süden und Südosten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch die offene Bauweise mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern geprägt. Im Gebiet befinden sich einzelne Gehölzbestände. Das Plangebiet ist über die „Peterstraße“ und den „Kranichweg“ und die „Westerwaldstraße“ (B 8) erschlossen.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (Stand: 2. Auflage, Stand Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsraum“ (ASB) in Nähe einer „Straße für den überwiegenden überregionalen und regionalen Verkehr“ (B 8) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Uckerath ist die geplante Baufläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In der 37. Änderung des FNP werden die Flächen im Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt.

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Gemäß Landschaftsplan Nr. 9 „Uckerather Hochfläche“ (rechtskräftig seit Mai 2008) unterliegt der geplante Änderungsbereich nicht mehr dem Landschaftsschutz und ist mit dem Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder andere Verfahren“ dargestellt.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope nach § 62 Abs. 1 LG NRW

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von **Biotopten / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW** im Plangebiet.

4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Zunächst soll zeitnah für den südwestlichen Teilbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Raumordnungs-, Flächennutzungs- und Bebauungsplanung) und bei der Vorhabengenehmigung zu vermeiden, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB / § 17 UVP (Abschichtungsregelung) eine Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene (hier: B-Plan-Verfahren) durchgeführt worden ist bzw. wird, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken. Im vorliegenden Fall soll das B-Plan-Verfahren für den südlichen Teilbereich nahezu zeitgleich mit dem FNP-Änderungsverfahren verlaufen, so dass sich der vorliegende Umweltbericht zurzeit auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt bezieht und im weiteren verbindlichen Bauleitplanverfahren für den südlichen Teilbereich entsprechend konkretisiert wird.

Die gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der darin beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen in weiteren Bauleitplanverfahren voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Biodiversität, Boden, Wasser sowie Klima / Luft zu erwarten sind. Die Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind mittel erheblich betroffen.

5. Planung „Art der baulichen Nutzung“

Die Stadt Hennef hat im Ortsteil „Uckerath“ aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen auch für die ortsansässige Bevölkerung. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es daher, die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen in „Wohnbauflächen“ zu ändern. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (einschl. des Bebauungsplanes) soll sichergestellt werden, dass sich die bauliche Entwicklung von „Uckerath“ ausschließlich am südöstlichen Ortsrand vollziehen kann.

Durch die Änderung sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie des Ortsbildes von „Uckerath“ zu erwarten.

An das Plangebiet angrenzend ist in den vergangenen Jahren bereits eine Ortserweiterung mit freistehenden Einfamilienhäusern durchgeführt worden. Es dominiert angrenzend an das Plangebiet die Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit dem Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA).

Städtebauliches Entwicklungsziel für „Uckerath“ ist die behutsame Erweiterung der Wohnnutzung im südöstlichen Bereich der Ortslage entlang der vorhandenen Bebauung im Rahmen der Eigenentwicklung. Auf der geplanten Erweiterungsfläche könnten insgesamt ca. 50 Wohnhäuser errichtet werden.

Um ein Einfügen der zukünftigen Wohnbebauung in die Struktur der Ortslage von „Uckerath“ sicherzustellen, soll in den noch folgenden Bebauungsplanverfahren ein „Allgemeines Wohn-

gebiet“ (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Auch sind in den Bebauungsplänen gestalterische Festsetzungen vorzusehen, um das harmonische Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen. In den Plangebieten selbst sollen keine großflächigen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt werden. In den noch folgenden Bebauungsplanverfahren werden externe Maßnahmen näher bestimmt. Es wird angestrebt, den ökologischen Ausgleich auf Flächen in der näheren Umgebung von „Uckerath“ durchzuführen.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für den südwestlichen Bereich soll zeitnah ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die planerische Konfliktbewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung gem. §§ 19 und 42 BNatSchG („Besonderer Artenschutz“) beinhaltet.

Hierzu wird ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Zusätzlich wird ein „Artenschutz-Fachbeitrag“ erarbeitet. Der LFB und der Artenschutz-Fachbeitrag werden als Grundlagen dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt.

Mit der Zielsetzung einer Vollkompensation der durch den B-Plan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist geplant, auf plangebietsexterne, sich im Eigentum der Planungsträger befindliche Flächen im Umfeld von Uckerath zurückzugreifen. Die Kompensationsmaßnahmen werden im LFB zum Bebauungsplan näher bestimmt und dann über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Hennef und den Planungsträgern gesichert. Der „Städtebauliche Vertrag“ wird vor Satzungsbeschluss des B-Planes rechtskräftig.

Für die nordöstlich gelegenen Bauflächen entlang der B 8 sind in einem zeitlich späteren verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) ebenfalls ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) und ein „Artenschutz-Fachbeitrag“ zu erarbeiten.

7. Erschließung

Zur Erschließung der unteren südwestlich gelegenen Bauflächen ist im Bebauungsplan eingeplant, eine neue Erschließungsstraße als Ringerschließung, ausgehend von der „Peterstraße“ zum „Kranichweg“ hin zu errichten. Ausgehend von der Ringerschließung sind zwei Stichwege eingeplant.

Für die Bauflächen entlang der B 8 ist die Entwicklung eines Bebauungsplanes zurzeit noch nicht vorgesehen. Bedingt durch die Entfernung von ca. 135 m und die topografische Lage (B 8 liegt ca. 6 m höher als das neue Baugebiet) ist bei der südöstlichen Baufläche mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ausgehend von der B 8 voraussichtlich nicht zu rechnen. Darüber hinaus befinden sich zwischen der B 8 und dem neuen Baugebiet mehrere Gebäude, die bereits eine bauliche Abschirmung des neuen Baugebietes bewirken. Mit der Notwendigkeit zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren wird daher nicht gerechnet. Für die nordöstlich gelegenen Bauflächen entlang der B 8 sind im späteren verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) schalltechnische Untersuchungen voraussichtlich durchzuführen.

Die vorläufigen Überlegungen sehen zurzeit vor, die Entwässerung des Plangebietes (Straßen und Bauflächen) im Mischsystem vorzunehmen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet soll in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden.

Die Planungsträger schließen mit der Stadt einen Erschließungsvertrag ab, in dem alle Erschließungsmaßnahmen festgeschrieben werden.

8. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsbereiches

Flächennutzung	Bestand	Planung
Gesamt	ca. 3,9 ha	ca. 3,9 ha
Wohnbauflächen	-	ca. 3,9 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 3,9 ha	-