



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2011/2485  
**Datum:** 10.10.2011

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	15.11.2011	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe , 1. vereinfachte Änderung;

1. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Entwurfes
2. Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss Östlicher Stadtrand des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

1. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf wird zugestimmt.
2. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan – Entwurf von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan-Entwurfes in Form einer Öffentlichen Auslegung durchgeführt.

## **Begründung**

### **Begründung für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde am 12.07.2006 rechtskräftig.

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 21.06.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gefasst.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert.

Im Rahmen des Programms „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ wurde eine Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen ermöglicht. Am 25.02.2010 wurde der Auswahlkommission der EnergieRegionNRW der Bebauungsvorschlag des Büros Protec Futur 2001 GmbH vorgestellt. Im Anschluss erhielt das Projekt den „Status Klimaschutzsiedlung in Planung“ durch die Auswahlkommission verliehen. Die Vermarktung mit Reihenhäusern erwies sich in der nun über ein Jahr andauernden Akquisephase als sehr schwierig, so dass das Konzept in der auch zulässigen Festsetzungsmöglichkeit von Doppelhäusern umgeplant wurde. Dadurch veränderte sich allerdings der Zuschnitt der Grundstücke, so dass die innere Erschließung nicht mehr mit der festgesetzten Lage im Bebauungsplan übereinstimmt.

Die Parkierung wird nun nicht mehr im Hofinneren, sondern auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen, so dass hier eine großzügigere Bebauung mit größeren Gärten möglich wird.

Die Nachfragesituation hat sich aufgrund der geänderten Planung sehr verbessert, so dass nun schon erste Kaufverträge abgeschlossen werden konnten. Insgesamt liegen für den Bereich der Klimaschutzsiedlung bereits acht beurkundete Kaufverträge vor.

Mit der Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen werden gleichzeitig auch die Baugrenzen und die Festsetzungen von Carports und Garagen angepasst. Auch hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden von den Änderungen nicht berührt.

Der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bleibt auch durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Daneben wird bei einem der östlichen kleineren Höfe die WA-Fläche mit der öffentlichen Verkehrsfläche getauscht, um hier eine bessere Ausnutzbarkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Auch hier werden ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte 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 bietet das vereinfachte Verfahren die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, hiervon Gebrauch zu machen und für die Bebauungsplanänderung gleich die Offenlage gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Flächennutzungsplan**

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) einschließlich der 34. Änderung von 2005 stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 1. Änderung überwiegend als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt, am östlichen Stadtrand südlich angrenzend an die Bebauung von Weldergoven und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Siegaue in Gemarkung Striefen, Flur 4, Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw.. Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.48 Astrid-Lindgren-Straße und im Westen durch die Bodenstraße. Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

### **Städtebauliches Konzept**

Die Idee besteht in einer individuellen inneren Gestaltung einzelner Wohngruppen. Ausgangspunkt ist, in Anlehnung an die ländlich geprägte Umgebung, die Hofanlage. Beim Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe wurde die zu bebauende Fläche in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Das Konzept der „Höfe“ bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es kommt lediglich zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu einer Anpassung der Baugrenzen und Festlegung der Garagen / Carportflächen. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen 26 Einfamilienhäuser zu errichten. Dies entspricht der Anzahl der ursprünglich für diesen Bereich geplanten Häuser. Für den Bereich zwischen der Brüder-Grimm-Straße, Clemens-Brentano-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Hans-Christian-Andersen-Straße sind 20 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vorgesehen (Klimaschutzsiedlung). Für den Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße ist ein Doppelhaus sowie ein Reihenhaus (6 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

### **Erschließung**

#### **Äußere Erschließung**

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Westen ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am vorgesehenen S-Bahn-Haltepunkt geplant. Der vorgesehene S-Bahn-Haltepunkt liegt südlich des Plangebietes.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wurde als neue Brücke in Verbindung mit dem geplanten S-Bahn-Haltepunkt realisiert und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise-Meitner-Straße und zur L 333 (neu) nach Süden. Mit der direkten Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt "Hennef - Im Siegbogen" ist eine optimale Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben. Da es vorgesehen ist, die ÖPNV-Bus-Linie auf der neu auszubauenden Bodenstraße zu führen und am S-Bahn-Haltepunkt Bushaltestellen vorgesehen werden, liegt das Plangebiet optimal zur geplanten Buslinie und den Haltepunkten.

## **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 01.46 wurde im Rahmen eines Architekten-/ Investorenwettbewerbes entwickelt und basiert auf der Zielsetzung, einzelne Hausgruppen um kleine öffentliche Wohnhöfe zu gruppieren.

Von der Bodenstraße zweigen im Norden und Süden zwei Erschließungsstraßen ab, an die zwei Wohnstraßen anschließen, die parallel zur Bodenstraße verlaufen.

Dieses leiterförmige System der Wohnstraßen erhält durch 6 angegliederte Höfe seinen eigenständigen Charakter. Die besondere Qualität besteht darin, dass hierdurch öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen, die neben dem Erschließungsverkehr auch dem Spielen und Aufenthalt der Bewohner der anliegenden Häuser dienen und die entsprechend individuell gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hofsituationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat. Zur Erreichbarkeit der Eckgrundstücke in den Höfen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, befinden sich zwei größere Hofsituationen. Daneben bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver- und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Im Zuge der Anpassung der Erschließung der beiden innen liegenden Wohnhöfe werden diese nun so angelegt, dass auch diese beiden Wohnhöfe für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen untergebracht. Daneben werden durch die Änderung weitere öffentliche Parkplätze im Hof im Bereich der Ludwig-Bechstein-Straße angelegt.

## **Öffentliche Grünflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe bedeutsamer öffentlicher Grünflächen. Von besonderer Bedeutung ist die rund 35 m breite Abstandsfläche von der Hangkante zu den Privatgrundstücken. Dabei definiert sich der Abstand nicht durch die topographische Hangkante, sondern durch die einzeln eingemessenen Bäume am oberen Rand der bewaldeten Hangkante. Der Abstand dient insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes, des Weiteren ist er von Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt.

Diese öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone und Schutzbereich für die Hangkante und wird wie folgt gegliedert:

- ca. 2,5 m breiter öffentlicher Weg entlang der Privatgrundstücke hinter den Gärten, möglichst als wassergebundener Weg mit paralleler meist heckenartiger Gehölzbepflanzung
- offener wiesenartiger Krautsaum
- naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den bestehenden Waldbeständen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird ein zentraler grüner Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um als grüne Mitte die besondere Qualität der Ortsrandsituation auch hier zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den

Verschwenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch betont.

### **Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naturschutz**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte 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.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Auf die Abwägung der Umweltbelange für den Gesamtbebauungsplan wird hiermit verwiesen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.46 - Acht Höfe - wird vor allem die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs am östlichen Stadtrand von Hennef sichergestellt. Mit dieser Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese basieren zunächst auf der Versiegelung von ca. 2,65 ha (Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 und Verkehrsflächen) bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzter Flächen und den damit verbundenen Folgewirkungen für die Schutzgüter.

Von erheblicher Bedeutung sind insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bzw. dessen Abflussverhalten. Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt und deren Biotope sind v. a. im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der hier vorhandenen Strukturen und Habitatbedingungen als z. T. erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit seiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion sind teilweise als erheblich zu beurteilen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Maßnahmen, u. a. durch die umfangreiche Neugestaltung von ca. 1,45 ha öffentlicher strukturreicher Grünflächen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des neuen Wohngebietes bzw. an der Sammelstraße zu ca. 92% kompensiert. Zur vollständigen Kompensation des rechnerisch verbleibenden Defizits von ca. 8% bzw. von 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung der Stadt Hennef (Sieg) Anwendung. Gemäß dem aktuellen Stand des Ökokontos (Übersicht 4 vom 25.05.2005) kann durch die Abbuchung von 8.793 ökologischen Wertpunkten die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. dem zugrundeliegenden Bewertungsverfahren erzielt werden.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. BP 01.46, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrslärm sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 01.46 nördlich der Bahntrasse unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.“

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |        |
|--|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen                                 | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |        |
|  | Sachkosten: €                                |        |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten   | Personalkosten: €                            |        |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig  | Höhe des Zuschusses                          | €<br>% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                       | HAR: €                                       |        |
| Haushaltsstelle:   | Lfd. Mittel: €                               |        |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: €                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich                                   | Betrag: €                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen  | Betrag €                                     |        |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen                                      | Art:   |        |
|  | Höhe: €                                      |        |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen   |  |        |

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |

### Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 18.10.2011

Klaus Pipke

### **Anlagen**

- Bebauungsplan – Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Stand: 03.11.2011
- Textliche Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf)  
Stand: 03.11.2011
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf)  
Stand: 03.11.2011