

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 17.2

**- Hennef (Sieg) – Heisterschoß West
12.Änderung**

Begründung

**- Entwurf § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand: 26.01.2012

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	5
2.2 Regionalplan	5
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	5
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	5
2.5 Vorhandene Flächennutzung	6
3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen	6
3.2 Verkehrserschließung -	
3.2.1 Äußere Anbindung der Änderungsbereiche Verkehrserschließung	6
3.2.2 Innere Erschließung/Straßenausbauplanung	6
Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB3.1.2 Innere Erschließung/Straßenausbauplanung	6
Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	6
3.4.1 Denkmäler nach Landesrecht	6
3.5 Ver- und Entsorgung	6
4. Hinweise	7
4.1 KampfmittelfreiheitGenehmigung und Befreiung nach Wasser- schutzgebietsverordnung	7
4.2 Archäologische Ausgrabungen / BodendenkmaleBau- und Bodendenkmäler	7
4.3 Einbau von Recyclingbaustoffen	7
4.4 Entsorgung von Bodenmaterial	7
4.5. Fluglärm	8
4.6 Freianlagen	8
4.7 Kampfmittel	8
4.8 Oberboden	8
4.9 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien	8
4.10 Umgang mit Regenwasser	9
5. Eingriffe in Natur und Landschaft	9
6. Grunderwerb	13
7. Kosten	13

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

In der Ortslage Heisterschoß stehen mehrere Straßen zum Endausbau an. Die flächendeckenden Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 bilden mit ihren Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen die Grundlage für die jeweils entsprechende Entwurfsplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß West stammt aus der Mitte der 1980er Jahre und der Zuschnitt einiger der dort festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entspricht nicht mehr heutigen Standards. Das ist auch teilweise durch die historisch gewachsene Bebauung und durch Grundbesitzverhältnisse begründet.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen setzt aber eine Bindung an den bestehenden Bebauungsplan voraus (§125 BauGB), was in diesem Fall bedeutet, dass die festgesetzten Verkehrsflächen in Teilbereichen durch die Straßenentwurfsplanung überschritten werden.

Am 16.03.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 12. vereinfachten Änderung gefasst, um den geplanten Straßenausbau planungsrechtlich zu begleiten und die Grundlage für den rechtmäßigen Ausbau zu schaffen.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 06.04. bis 20.04.2010 durchgeführt.

Neuere Erkenntnisse aus den Informationsveranstaltungen zur Straßenplanung (s. auch Bauausschuss 24.03.2011), die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur 12. vereinfachten Änderung und neue Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes 17.2 führen dazu, dass vorgeschlagen wurde, das Verfahren einzustellen und unter neuen Voraussetzungen wieder zu starten. Der Verfahrenswechsel wurde notwendig, weil die neuen Inhalte der Änderung das Maß dessen überschreiten, was im Rahmen einer vereinfachten Änderung möglich ist.

Stattdessen wurde ein Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch Beschluss vom 07.06.2011 eingeleitet. Dieses 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.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 13a i.V. mit § 3(1) wurde in der Zeit vom 07.07. bis zum 21.07.2011 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2011 am Verfahren beteiligt.

Von der Änderung sind **7 Änderungsbereiche** betroffen:

Änderungsbereich 1 – „Am Schumachersgarten

Im Verfahren soll der Geltungsbereich dem erforderlichen Straßenausbau angepasst werden. Bisher wurde nur ein Teil des Kreuzungsbereiches vom rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt:

Änderungsbereich 2 – „Holzgasse“ und „Zum Metzengarten“

Da die Straße insgesamt sehr schmal ausfällt, soll die Befahrung, trotz Bedenken im Einrichtungsverkehr erfolgen. Zusätzlicher Grunderwerb ist in Teilbereichen trotzdem erforderlich. Eine im Kurvenbereich befindliche Mauer muss für den Ausbau beseitigt werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird als Option für einen Zweirichtungsverkehr beibehalten.

Neben der Erweiterung einer überbaubaren Fläche, die städtebaulich vertraglich ist wird im westlichen Bereich die überbaubare Fläche insgesamt näher an die Erschließung gerückt und so der Vorgartenbereich einheitlich in der Tiefe begrenzt.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse ist der Ausbau der mittleren Verbindung zwischen „Zum Metzengarten“ und „Holzgasse“ nicht weiter vorgesehen und kann daher abgebunden werden. Hier wird im Entwurf die Öffentliche Verkehrsfläche reduziert.

Änderungsbereich 3 „Turmstraße“/ „Wiesenstraße“

Hier soll ein parzellenmäßig schon vorhandener Stichweg ausgebaut werden. Der Bebauungsplan setzt bisher keine öffentliche Verkehrsfläche fest, dies wird aber jetzt nachgeholt. Auf dem angrenzenden Grundstück ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche im Entwurf festgesetzt.

Änderungsbereich 4 „Teichstraße“:

Im Änderungsbereich 4 setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche im Übermaß fest, d.h. eine Ausbaulänge, die ca. 130m länger ist, als es die Ausbauplanung vorsieht und dies bei einer Breite von 8,50m. Zur Aufrechterhaltung dieser Festsetzung besteht kein städtebauliches Erfordernis und die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und damit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das erforderliche Maß trägt zur Klarheit und Eindeutigkeit der planerischen Aussage bei.

Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche nördlich der Teichstraße wurde hier vorgenommen, da die Erweiterung städtebaulich vertretbar ist. Der Forderung des Rhein-Sieg-Kreises nach einem Abstand zwischen Teich und überbaubarer Fläche von 20,00m wurde berücksichtigt.

Für diese geringfügige Erweiterung ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Änderungsbereich 5 „Teichstraße“ / „Auf der Löven“

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche und in diesem Zusammenhang die Festsetzung von Gebäudehöhen ist auch hier städtebaulich vertretbar, zumal das Sängenheim künftig eine bauliche Erweiterung erfahren soll und dadurch an dieser Stelle eine neue städtebauliche Situation entstehen wird. Es wird nun im ersten Schritt eine pauschale Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen, die in einem eigenständigen, nachgeschalteten Verfahren präzisiert werden könnte. Hierzu wären dann aber auf jeden Fall weitergehende Prüfungen und Gutachten erforderlich.

Die Erweiterung einer überbaubaren Fläche auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Änderungsbereich 6 „Feldgartenstraße“ / „Steinkauler Weg“

In diesem Änderungsbereich soll ein schon längere Zeit vorhandener Antrag eingearbeitet werden. Zudem wurde in der Bürgerinfo zum Straßenausbau dieser Wunsch erneuert und durch andere Eigentümer ebenfalls Änderungswünsche geäußert. Städtebaulich ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche vertretbar und unbedenklich. Der Stichweg soll im Zuge des Straßenausbaues mit ausgebaut werden.

Änderungsbereich 7 „Bergische Straße“ / „Steinkauler Weg“

Hier wird der Bebauungsplan der tatsächlichen Ausbauplanung angepasst.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Heisterschoß und es sind zunächst 6 Teilflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß West betroffen. Es könnte im laufenden Verfahren noch ein weiterer Teilbereich hinzukommen. Hierzu sind noch weitere Abstimmungen erforderlich.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" ausgewiesen.

Davon erfasst sind u.a. Siedlungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen deshalb also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Umgebungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef(Sieg), Heisterschoß West als Wohnbaufläche (W), Gemischte Baufläche (M) und Grünfläche dar. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte 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. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Die Änderungsbereiche liegen in einem **Wasserschutzbereich (Wahnbachtalsperre)**.

Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde erteilt:

Genehmigung und Befreiung nach Wasserschutzbereichsverordnung Wahnbachtalsperre vom 10.01.2012 66.23-04.14.05/2010-00496-Lich.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz LG, 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die unmittelbare Umgebung der Änderungsbereiche weist eine Wohnbebauung, überwiegend Einzelhausbebauung auf. Im Bereich „Teichstraße“ ist eine größere, zusammenhängende Grünfläche, die der Naherholung und dem Vereinsleben dient vorhanden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

Im Änderungsbereich 5 wird eine Firsthöhe als Höchstmaß im Plan festgesetzt. Dadurch wird die Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt. Zudem wird eine Bezugsgröße angegeben, damit die Festsetzung eindeutig ist.

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Anbindung der Änderungsbereiche

Die Anbindung der Änderungsbereiche erfolgt über die „Bergische Straße“ (L352) an das weitere, klassifizierte Straßensystem der Stadt.

3.2.2 Innere Erschließung /Straßenausbauplanung

Aufbauend auf den Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Straßenplanung erarbeitet. In einigen Bereichen wird die bisher festgesetzte Verkehrsfläche überschritten.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BaugB

3.3.1 Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter, wie beispielsweise in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler, vorhanden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) da wo es zusätzlich erforderlich ist, im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung der Plangebiete sicherzustellen, sind die Straßen so geplant, dass sie durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahren werden können.

4: Hinweise

In die textlichen Festsetzungen wurden die folgenden Hinweise, teils aus den Erkenntnissen des bisherigen Verfahrens, teils aus eigenen Erkenntnissen getroffen.

4.1 Genehmigung und Befreiung nach Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre (Genehmigungswortlaut):

Für die Genehmigung und Befreiung im Wasserschutzgebiet sind folgende Auflagen verbindlich:

1. Die Grundstückseigentümer sind auf die Auflagen und Bedingungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wahnbachtalsperre hinzuweisen. Die hier eventuell erforderlichen Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
2. Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation ein öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen.
3. Die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
4. Das auf den befahrbaren Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern oder in die städtische Kanalisation einzuleiten.
5. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht zulässig (kein Heizöl).
6. Bei Unfällen oder besonderen Vorkommnissen, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Gewässer gelangen, sind unverzüglich – außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel. 02241-12060 – dem Rhein-Sieg-Kreis -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

4.2 Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

4.3 Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

4.4 Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthalitiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

4.5 Fluglärm

Bedingt durch die Lage im Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Köln / Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn vom 07.12.2011) muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

4.6 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten (Wasserschutzzone!).

4.7 Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4.8 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

4.9 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien

Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG mit baulichen Anlagen ist aufgrund des hohen Schadensrisikos nicht möglich. Baumaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sind unbedingt mit der T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Produktion Technische Infrastruktur 21, Bonner Talweg 100, 53113 Bonn, abzustimmen.

4.10 Umgang mit Regenwasser

Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelschacht zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen.

5: Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 wird gemäß § 13 BauGB das so genannte beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Es wurde aber trotzdem eine Bewertung der Änderungsbereiche vorgenommen.

Änderungsbereich 1 Am Schumachersgarten

Biotoptypen EA 31 (Fettwiesen, mäßig trocken – frisch)

HH7 (Grasfluren, Böschungen an Straßen- und Wegrändern)

HJ 5 (Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand)

HJ 6 (Gärten mit größerem Gehölzbestand)

HY 1 (Versiegelte Fahrstraßen und Wege)

HY 2 (Unbefestigte oder geschotterte Straßen und Wege)

Ausgangszustand:

Der nordwestliche Bereich ist teil einer Grünandfläche (EA 31), an der sich eine ca. 2,5 m breite und ca. 1,5 m hohe Böschung (HH 7) anschließt. Die im südlichen Änderungsbereich gelegenen Grundstück sind Gartenflächen ohne (HJ 5) bzw. mit Gehölzbestand. Auf dem nördlich der Straße Am Schumachersgarten (HY 1) gelegenen Grundstück stehen 4 Tannen. Hier mündet ein landwirtschaftlicher Weg (HY 2) ein.

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan:

Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA), Verkehrsfläche, Außenbereich (gem. § 35 BauG), Fläche für die Landwirtschaft

Biotoptypen bei plankonformer Umsetzung:

Verkehrsfläche, Wohnbaufläche (WA)

Bewertung des Eingriffs:

In diesem Bereich ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Ausgangsbestandes.

Änderungsbereich 2 Zum Metzengarten

Biotoptypen

BF 32 (Baumgruppen u. Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und mit mittlerem Baumholz)
BF 42 (Baumgruppen u. Einzelbäume mit überwiegend standortfremden Gehölzen und mit mittlerem Baumholz)
EA 31 (Fettwiesen mäßig trocken bis frisch)
EE 5 (Grünlandbrachen im Krautstadium mäßig trocken)
HK 22 (Obstgärten mit alten Hochstämmen)
HJ 5 (Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand)
HJ 6 (Gärten mit größerem Gehölzbestand)
HW 81 (Gartenbrachen ohne oder mit geringem Gehölzbestand)
HH 7 (Grasfluren, Böschungen an Straßen- und Wegrändern)
HY 1 (Versiegelte Fahrstraßen und Wege)

(Unbefestigte oder geschotterte Straßen und Wege)

Ausgangszustand:

In diesem Änderungsbereich befinden sich einige dicht mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grundstücke. Auf diesen Flächen stehen auch mindestens mittelalte Baumreihen, die z.T. auch aus einheimischen Arten bestehen (BF 32), teilweise aber als Fichtenreihen angepflanzt wurden (BF 42). Daneben kommen kleinere mit Obstbäumen bestandene Flächen (HK 22) vor.

Der südwestliche Bereich wird von Grünlandflächen (EA 31) eingenommen; z.T. werden diese Flächen nur unregelmäßig genutzt, so dass diese als Grünlandbrachen (EE 5) oder als Gartenbrachen (HW 81) anzusprechen sind.

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan:

Wohnbaufläche WR, Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsfläche

Bewertung des Eingriffs:

Durch die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen werden größere Flächen Grünland (überwiegend EA 31) versiegelt bzw. in Gartenland umgewandelt. Zwischen „Holzgasse“ und „Zum Metzengarten“ werden Gärten mit z.T. altem Baumbestand durch die neu geschaffenen Baummöglichkeiten versiegelt. Bis jetzt nur geschotterte Wege und Straßen mit Ruderalvegetation sollen vollständig asphaltiert werden. So ergeben sich im Änderungsbereich 2 in der Summe letztlich die gravierendsten ökologischen Eingriffe durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan Nr. 17.2.

Änderungsbereich 3 **Turmstraße**

Biotoptypen

- | | |
|------|---|
| HJ 5 | (Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand) |
| HJ 6 | (Gärten mit größerem Gehölzbestand) |
| HH 7 | (Grasfluren, Böschungen an Straßen- und Wegrändern) |
| HY 1 | (Versiegelte Fahrstraßen und Wege) |
| HY 2 | (Unbefestigte oder geschotterte Straßen und Wege) |

Ausgangszustand:

Der Änderungsbereich 3 lässt sich in einen nördlichen Bereich mit Straßenverkehrsflächen, der letztlich nur der Zufahrt zu 2 Grundstücken dient und einen z.T. mit alten Gehölzen bestanden südlichen Bereich einteilen (Walnuß, Pflaume, Hasel, Eibe), der früher Teil einer Obstwiese war (HJ 6). Entlang der Turmstraße verläuft eine ca. 1,5 m breite und bis 1,25 m hohe Böschung (HH 7).

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan:

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan:
Dorfgebiet (MD), nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen; Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Geplante Ausweisung gem. 12. Änderung:

Dorfgebiet, nicht überbaubare Grundstücksflächen; Verkehrsflächen

Bewertung des Eingriffs:

Durch die geplante Ausweisung der mit Gehölzen bestandenen Fläche als Wohnbaufläche (Dorfgebiet) ist in diesem Änderungsbereich 3 eine zunehmende Versiegelung zu erwarten, so dass hier der Verlust einer bisher nicht bebauten Flächen zu konstatieren ist. In die Böschung an der Turmstraße ist bereits durch die momentan laufenden Tiefbauarbeiten massiv eingegriffen worden. Diese dient nun als versiegelte Verkehrsfläche und ist nach dem Ausbau nur max. einen halben Meter breit.

Änderungsbereich 4 Teichstraße

Biotoptypen	HJ 5 (Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand)
	HH 7 (Grasfluren, Böschungen an Straßen- und Wegrändern)
	HY 1 (Versiegelte Fahrstraßen und Wege)
	HY 2 (Unbefestigte oder geschotterte Straßen und Wege)

Ausgangszustand:

In diesem Änderungsbereich befindet sich ein Gartengrundstück mit relativ kleinem Anteil an hochwertigen Gehölzbestand (eine Birke, einige Rhododendren), so dass diese Fläche als Gartenfläche mit geringem Gehölzanteil (HJ 5) anzusprechen ist. Der Abschnitt der Teichstraße in diesem Bereich ist als versiegelte Verkehrsfläche (HY 1) anzusprechen.

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan: Wohngebiet (W/A), Verkehrsfläche

Geplante Ausweisung gem. 12. Änderung:
Wohnbaufläche, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen

Bewertung des Eingriffs:

Für das bislang unbebaute Gartengrundstück ergibt sich nach Planänderung die Möglichkeit einer Bebauung. Dabei kann die Hälfte der Fläche versiegelt werden; übrig bleibt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Böschung durch Zufahrt und Gestaltung des Grundstücks weitgehend baulich in Anspruch genommen wird.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird als Pflanzfestsetzung die Pflanzung einer frei wachsenden Hecke aus standortgerechten Sträuchern (gemäß Pflanzliste) mit einer Mindesthöhe von 1,50 m festgesetzt.

Für die **textlichen Festsetzungen** der Bebauungsplanänderung wurde folgende Festsetzung getroffen:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der im Plan eingetragene Pflanzstandort (Änderungsbereich 4, an der westlichen Grundstücksgrenze) ist mit einer frei wachsenden Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,50 m gemäß der „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)“ zu bepflanzen (die Artenliste ist den textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt).

Änderungsbereich 5 Auf der Löven

Biotoptypen	HJ 5 (Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand)
	HJ 6 (Gärten mit größerem Gehölzbestand)
	HH 7 (Grasfluren, Böschungen an Straßen- und Wegrändern)
	HN 0 (Siedlungsflächen)
	HY 1 (Versiegelte Fahrstraßen und Wege)

Ausgangszustand:

Der Änderungsbereich 5 lässt sich in zwei unterschiedliche genutzte Bereiche teilen. Westlich der Straße „Auf der Löven“ befindet sich das Restaurant Sängerkhof mit Terrasse und

Parkflächen für die Gäste (HN 0). Kleinere Bereiche (zur Teichanlage) sind Gärten mit größerem Gehölzbestand (HJ 6) anzusprechen. Hier stehen einige größere Stechfichten.

Östlich der Straße „Auf der Löven“ stehen auf artenreichem Gartenland 3 Birkengruppen, 5 Ahorn, 5 Eiben (mehrstämmig), 1 Kastanie, Fichten, Kiefern und zahlreiche standortgerechte Gehölze (Feldahorn, Hasel, Holunder, diverse Hartriegel). Insgesamt liegt dieser Bereich ca. 2 m über dem Straßenniveau.

Ein kleiner Parkplatz (Größe ca. 50 x 10 m) an der Teichstraße ist durch Hainbuchen, Liguster und Hartriegel eingefasst.

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan:

Öffentliche Grünfläche (de facto als private Grünfläche genutzt; Dorfgebiet (MD); Allgemeines Wohngebiet (WA); nicht überbaubare Grundstücksflächen;

Biotoptypen bei plankonformer Umsetzung:

Dorfgebiet, Wohnbauflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen; Verkehrsflächen

Bewertung des Eingriffs:

Durch den bestehenden Bebauungsplan war der überwiegende Teil der gehölzreichen Grünfläche vor einer Bebauung geschützt.

Durch die geplante Ausweisung dieser Fläche als Dorfgebiet könnte hier der größte Eingriff in einen Gehölzbestand im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 erfolgen. Bei Ausnutzung des Baurechts werden ca. 60 % der (heute überwiegend mit Gehölzen bestandenen) Fläche überbaut. Neben den ökologischen Vorteilen der heutigen Nutzung bietet die Grünfläche aber auch eine gewisse Abschirmung zum gegenüberliegenden Restaurant. Für die Gäste des Restaurants (mit Außengastronomie) wiederum ist eine begrünte Nachbarschaft sicherlich reizvoller als eine dicht bebaute Anliegerstraße.

Änderungsbereich 6 Feldgartenstraße

Biotoptypen

- HJ 5 (Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand)
- HJ 6 (Gärten mit größerem Gehölzbestand)
- HK 21 (Obstgärten und Obstwiesen ohne alte Hochstämme)
- HH 7 (Grasfluren, Böschungen an Straßen- und Wegändern)
- HW 81 (Gartenbrachen ohne oder mit geringem Gehölzbestand)
- HY 1 (Versiegelte Fahrstraßen und Wege)
- HY 2 (Unbefestigte oder geschotterte Straßen und Wege)

Ausgangszustand:

Die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche stellt sich in Hinblick auf die Nutzung sehr uneinheitlich dar. Neben kleineren Obstwiesen (HK 21) kommt Gartenland mit größerem, überwiegend aber mit geringem Gehölzanteil vor (HJ 5, HJ 6). Eine zur Zeit als Lagerplatz genutzte Fläche wurde auch in der Vergangenheit als Abstellplatz bzw. Lagerfläche für diverse Geräte genutzt.

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan:

Dorfgebiet (MD); nicht überbaubare Grundstücksflächen, Straßenverkehrsflächen

Biotoptypen bei plankonformer Umsetzung:

Dorfgebiet, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen

Bewertung des Eingriffs:

Durch die geplante Bebauung können im Bereich der noch vorhandenen Obstwiese und Gartenbrache umfangreiche Versiegelungsmaßnahmen stattfinden, die den Änderungsbereich 6 nachhaltig verändern werden. Ebenso sind eine fast 3 m hohe Liguster- und Thujahecke sowie eine Silberweide durch eine mögliche Baumungsmöglichkeit in ihrem Bestand

gefährdet. Eine gewisse Kompensation kann eine optisch ansprechendere Gestaltung des Lagerplatzes an der Eimmündung des Zufahrtsweges zur Feldgartenstraße sein.
Das ca. 2 m breite Straßenbegleitgrün an der Feldgartenstraße wird durch die geplante Neugestaltung des Straßenraums stark reduziert. Hier ist ein entsprechend breiter Gehweg geplant.

Änderungsbereich 7 Eimmündung Steinkauler Weg

Biotoptypen	BB1 (Gebüsche, Einzelsträucher)
	HH 7 (Grasfluren, Böschungen an Straßen- und Wegrändern)
	HY 1 (Versiegelte Fahrstraßen und Wege)

Ausgangszustand:

Im Eimmündungsbereich des Steinkauler Weges (Richtung Bergische Straße, L 352) stehen auf der rechten Seite eine ca. 2 m hohe Buchenhecke, die direkt an der Bergischen Straße in eine Thujahecke übergeht (BB 1). Auf der linken Seite befindet sich eine ca. 1,2 m hohe und mehr als 2 m breite Böschung ohne Gehölzbestand (HH 7).

Ausweisung im geltenden Bebauungsplan:

Wohnbaufläche, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen

Biotoptypen bei plankonformer Umsetzung: Verkehrsfläche.

Bewertung des Eingriffs:

Durch die (bereits vorgenommene) Aufweitung der Eimmündung Steinkaulerweg sind kleine Bereiche der Böschung zu Gunsten der Verkehrsfläche entfernt worden. Dabei musste die bis 1,2 m hohe Böschung durch tiefbautechnische Maßnahmen gefasst und in der Breite reduziert werden. Durch die Anlage eines gepflasterten Weges mussten auch Teile der Hecke (Buche/Thuja) entfernt werden.

Neben dieser Bewertung wurde eine **Artenschutzprüfung** vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass grundsätzlich keine geschützten Arten vorkommen (s. Anlage zur Begründung).

6. Grunderwerb

Die geplanten Verkehrsflächen befinden sich im überwiegend Eigentum der Stadtbetriebe Hennef, AÖR. Der Zukauf der für den Ausbau erforderlichen Flächen wird durch den Fachbereich III/2, Stadtentwicklung, Liegenschaften im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen getätigt.

7 Kosten

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung der Bebauungsplanänderung beziehen sich

- auf den Ausbau der öffentlichen Straßen
- Grunderwerbskosten.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch den Haushalt der Stadtbetriebe Hennef (AÖR).