



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2014/3356

Anlage Nr.: _____

Datum: 14.01.2014

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	06.02.2014	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg) - Bröl, In der Fuchskaule, 2. Änderung

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)

2. Vorstellung des Bebauungsplan - Entwurfes

3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

**1. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat
der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:**

zu T1: Rhein-Sieg-Kreis
mit Schreiben vom 20.12.2013

Stellungnahme:

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.

Abwägung:

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Unterlagen zur Öffentlichen Auslegung.

Stellungnahme:

Grundwasser- und Bodenschutz

Altlasten:

Es wird angeregt, die „Gutachterliche Stellungnahme zu orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung“ des igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Münster vom 27. Mai 2008 dem Erläuterungsbericht beizufügen. Ferner soll darauf hingewiesen werden, dass bei einer Anlieferung von kulturfähigem Boden (Mutterboden) für die Hausgärten und den Kinderspielplatz die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten sind.

Begründung:

Bei der Begutachtung wurden ausgewählte chemische Parameter zur Bewertung der Entsorgungsmöglichkeiten von Bodenaushub herangezogen. Aufgrund der elektrischen Leitfähigkeit im Eluat kann der Boden nach LAGA-Boden 2004 als Z1.2-Material verwertet werden. Vollständige Deklarationsanalysen wurden nicht durchgeführt. Die vorliegenden chemischen Untersuchungen sollten in die Planung der weiteren Deklarationsuntersuchungen, als Grundlage für eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs, einfließen können.

Auf dem Altstandort wurden flächendeckende Bodenauffüllungen angetroffen, so dass im Zuge der Gestaltung der Hausgärten und des Kinderspielplatzes mit einem Aufbringen von kulturfähigem Boden zu rechnen ist.

Hinweis:

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1292 als Altstandort registriert. Die o.a. gutachterliche Stellungnahme kommt zu der Einschätzung, dass eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu besorgen ist. Dieser Einschätzung schließt sich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, an.

Abwägung:

Die „Gutachterliche Stellungnahme zu orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung“ des igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Münster vom 27. Mai 2008 wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage zugefügt.

In den Bebauungsplan werden Hinweise bezüglich der Anlieferung von Mutterboden sowie der Eintragung im Altlasten- und Hinweisflächenkatasters aufgenommen.

Stellungnahme:

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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 Einbaubaustelle vorzulegen.

Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 51a, Absatz 1 Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Gemeinde zu führen und mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Ausgenommen von der o.g. Verpflichtung des § 51a, Absatz 1 LWG sind Bereiche, die gemäß einer genehmigten Kanalnetzplanung über ein Mischwassernetz entwässert werden sollen, wenn der technische und der wirtschaftliche Aufwand zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung unverhältnismäßig sind.

Ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt sind, ist zu prüfen.

Abwägung:

Der Planbereich liegt bereits im Bereich einer genehmigten Kanalnetzplanung. Das Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

Stellungnahme:

Einsatz erneuerbarer Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnungen getragen werden.

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Abwägung:

Um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, die Gebäude hinsichtlich der Energieeffizienz optimal auszurichten, wurde auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet und die Baufelder großzügig gewählt. Den Bauherren ist es freigestellt, über die Vorgaben der Energie-Einsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hinaus zusätzliche Maßnahmen, wie beispielsweise der Einsatz erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme und Strom, zu ergreifen.

zu T2: rhenag

mit Schreiben vom 19.12.2013

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Das Plagebiet kann über eine Netzerweiterung der vorhandenen Gas- und Wasserleitungen erschlossen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T3: RSAG mbH
mit Schreiben vom 18.12.2013

Stellungnahme:

Von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen, die der Innenentwicklung dient, werden den Verlauf der Abfallentsorgung nicht wesentlich verändern.

Die Erschließungsstraße, welche über das Plangrundstück führt, ist als öffentliche Verkehrsstraße zwischen den Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ geplant. Mit einer Verkehrsfläche von
5,50 m ist die Planstraße für die Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T4: PLEdoc GmbH
mit Schreiben vom 04.12.2013 (Eingang per E-Mail)

Stellungnahme:

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gastransportleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T5: Westnetz – Regionalzentrum Sieg
mit Schreiben vom 18.12.2013

Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen das Verfahren bestehen.

Im Planbereich befindet jedoch ein Kabelverteilerschrank (KVS) und Versorgungsleitungen. Die Lage ist der beigefügten Bestandskopie zu entnehmen.

Es wird darum gebeten, diese Anlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden entsprechend der Bestandsplankopie Flächen mit Leitungsrecht zur Sicherung der vorhandenen Leitungen und des Kabelverteilerschranks eingetragen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- unitymedia mit Schreiben vom 03.12.2013
- amprion mit Schreiben vom 28.11.2013
- wtv mit Schreiben vom 05.12.2013
- Westnetz Dortmund mit Schreiben vom 05.12.2013
- Deutsche Flugsicherung mit Schreiben vom 19.12. 2013
- Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 13.12.2013

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschließt:

- 3. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg) – In der Fuchskaule, 2. Änderung wird zugestimmt.**
- 4. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg) – In der Fuchskaule mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

Begründung

In der Zeit vom 02.12.2013 bis einschließlich 13.12.2013 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen informieren und Äußerungen zur Planung abgeben. Mit Schreiben vom 28.11.2014 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Für die Stellungnahmen T1 bis T5 ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Von Bürgerseite wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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

Die Änderung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers des ehemaligen Firmengeländes vom 15.10.2013 zurück. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 diesen Antrag stattgegeben.

Inmitten eines Wohngebietes befindet sich ein ehemaliges Firmengelände. Die Lage ist für einen gewerblichen Betrieb heute nicht mehr geeignet. Außerdem könnte sich ein gewerblicher Betrieb störend auf die umliegenden Wohnhäuser auswirken. Daher soll das ehemalige Firmengelände als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten geschaffen werden.

Da durch diese Änderung der Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen dauerhaft entfällt, wird als Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung der gesamte Bereich festgelegt, welcher bisher im Bebauungsplan als „Mischgebiet (MI)“ dargestellt wurde.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich um eine Weiterentwicklung von Flächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Das beschleunigte Verfahren wird angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche kleiner ist als 20.000 m² und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist. Der Beschluss wurde am 29.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Rahmenbedingungen

Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Bröl.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,87 ha und liegt mitten in einem Wohngebiet, welches durch die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ erschlossen wird. Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 75 und 80 m üNN (Normal Höhennull) und weist ein Gefälle von Nord-Osten in Richtung Süd-Westen auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Altenbödingen, Flur 14,
Flurstücke Nr. 35, 153, 154, 155, 171, 172, 169, 167, 165, 39, 174, 229, 230 teilw., 227 teilw.

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. Das Plangebiet ist als "Freiraum" dargestellt.

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.

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

Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/2 als Gemischte Baufläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nach der Änderung des Bebauungsplanes **im Wege der Berichtigung angepasst**.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 04.1/2 überdeckt Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.1/2 Hennef (Sieg) – In der Fuchskaule.

Mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes 04.1/2 Hennef (Sieg) – In der Fuchskaule verlieren die Festsetzungen der in der 2. Änderung als WA1 und WA2 abgegrenzten Teilbereiche des rechtswirksamen Bebauungsplanes 04.1/2 vollständig ihre Gültigkeit. Sie werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

Die Festsetzungen der in der 2. Änderung als WA3 abgegrenzten Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.1/2 behalten weiterhin ihre Gültigkeit; mit Ausnahme der Änderung der Baugebietsfestsetzung „Mischgebiet“ des Bebauungsplanes 04.1/2 zu „Allgemeines Wohngebiet“ durch die 2. Änderung.

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.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013) geschützten Objekte oder Flächen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Randbereich des 300 m – Korridors des FFH-Gebietes „Bröl“. Da sich das Grundstück jedoch innerhalb einer bereits vorhandenen Bebauung befindet und auch nicht in die Bröl entwässert wird, gibt es keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Plangebiet.

Vorhandene Flächennutzung

Bei einem Teil des Plangrundstücks handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände; der Gewerbebetrieb wurde jedoch aufgegeben und die Gebäude inzwischen abgerissen. Das Grundstück liegt seitdem brach.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt inmitten eines allgemeinen Wohngebietes. In der unmittelbaren Umgebung des ehemaligen Fabrikgeländes befinden sich ausschließlich Wohnhäuser.

Städtebauliche Situation

Städtebaulich liegt der Planbereich mitten in einem Wohngebiet der Ortslage Bröl. Durch die Änderung der planungsrechtlichen Ausweisung im Bebauungsplan entstehen neue Bauflächen für bis zu 9 Wohnhäuser, welche sich in die vorhandene städtebauliche Struktur der Ortslage einpassen.

Städtebauliches Konzept

Verkehrerschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“, welche jeweils in die B 478 münden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Planstraße, welche die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ miteinander verbindet. Die neue Planstraße wird in einer Breite von 5,50 m ausgebaut und ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports, Garagen) sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind.

Bebauung

Städtebauliche Idee

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den angrenzenden Bereichen, welche als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen sind. Darüber hinaus wird auch die vorhandene Gebäudestruktur der Umgebungsbebauung berücksichtigt. Für die mit **WA3** gekennzeichneten Bereiche **gelten auch weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 04.1/2 bis auf die Änderung des Baugebietes von „MI“ zu „WA“.**

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies

begründet sich aus der Nachbarschaftsbebauung, die schwerpunktmäßig eindeutig eine Wohnnutzung aufweist, sowie aus den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungsplanbereiche, welche ebenfalls als WA ausgewiesen sind.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Im Plangebiet sind in WA1 Einzelhäuser (E) sowie in WA2 Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für die mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche wird gemäß § 16 (2) Satz 1 und 2 in Verbindung mit § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 50% überschritten werden.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung der neuen Gebäude in WA1 und WA2 auszuschließen und die Integration in das vorhandene Ortsbild sicher zu stellen, werden für diese Bereiche Sockel-, Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf die vorhandene mittlere Geländehöhe festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bereiche WA1 und WA2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Je nach Lage und Ausrichtung der Grundstücke können Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Zum Schutz der Gartenflächen als Ruhezonen ist in WA1 und WA2 die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Garagen / Carports, Stellplätze

Garagen und offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind in WA1 und WA2 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie. Um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen und die Unfallgefahr zu minimieren, ist bei der Errichtung von Garagen und Carports auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dabei ist die Gesamtbreite der Zufahrten und Stellplätze pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt. Hierdurch wird eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenflächen verhindert und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke sichergestellt.

Beschränkung der Wohnungszahl

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten in WA1 und WA2 auf max. zwei WE je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen „In der Fuchskaule“ und

„Am Floß“ entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Im nordwestlichen Planbereich ist eine ca. 150 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier soll eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten entstehen. Die Bereitstellung des Grundstückes und die Ausstattung des Spielpunktes soll vertraglich mit dem Antragsteller geregelt werden.

Flora und Fauna für die Bereiche WA1 und WA2

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 44f 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.

Durch das Ingenieurbüro Rietmann wurde 2013 eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchgeführt. Hierbei wurde in Bezug auf den Bebauungsplan – Entwurf zunächst festgestellt, ob und welche geschützten Arten ggf. von der Umsetzung des Bebauungsplan – Entwurfs betroffen sind.

Feststellung der planungsrelevanten Arten

Die zentralen Vorschriften des speziellen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG. Dabei sind Tier- und Pflanzenarten aus folgenden drei Gruppen zu betrachten:

- Alle europäischen Vogelarten (besonders und streng geschützte Arten)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten)
- Tier- und Pflanzenarten nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG („Verantwortlichkeit Deutschlands“; noch keine offizielle Übersicht vorhanden)

Das MUNLV (2007) hat eine Liste mit für NRW planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten erarbeitet. Darüber hinaus gehend können, je nach Sachverhalt und Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG, weitere Spezies hinzugefügt werden.

Einschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt

Nach der Feststellung der planungsrelevanten Arten, Kenntnissen aus deren Ansprüchen an Lebensräume sowie der heutigen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen sind von den Gutachtern erste Prognosen für die Auswirkungen bei Verwirklichung des Bauvorhabens auf Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien vorgenommen worden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden:

- Bluthänfling
- Klappergrasmücke

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist die folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme einzuhalten:

M1: Entfernung von Gehölzen (Baufeldräumung) zwischen Oktober und Februar.

Die Minderungsmaßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist Anlage 1 der Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Umwelttechnische Bodenuntersuchungen im Bereich des WA1 und WA2

Um den Nachweis der Umweltverträglichkeit des Untergrundes für die Folgenutzung des ehemaligen Fabrikgeländes zu sicher zu stellen, wurde im Rahmen einer Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung im Mai 2008 durch das Ingenieurgeologische Büro Gey & John GbR aus Münster eine gutachterliche Stellungnahme zur orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchung für diesen Bereich erstellt. Die gutachterliche Stellungnahme ist Anlage 2 der Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Konzentrationen der untersuchten Parameter (PAK, KW, EOX, Metall-/Schwermetall-Gehalte sowie BTX und LCKW) lagen deutlich unter den jeweiligen Prüf- bzw. Grundwerten. Auch die sensibelsten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen wurden deutlich unterschritten. Somit ist nicht mit einer Gefährdung des Schutzguts Mensch oder Grundwasser zu rechnen. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, schließt sich dieser Einschätzung an

Im Hinblick auf die vormalige gewerbliche Nutzung dieses Bereiches sind jedoch die Erdbauarbeiten mit entsprechender Sensibilität auszuführen. Sollten dabei lokal augenscheinlich sensorische Auffälligkeiten mit dem Verdacht auf eine Bodenverunreinigung des Untergrundes angetroffen werden, ist dieser Sachverhalt durch Einbeziehung eines Altlastensachverständigen oder der zuständigen Umweltbehörde abzuklären.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise:

Weitere Gültigkeit der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/2

Für die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche gelten auch weiterhin die Festsetzungen der entsprechenden Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.1/2, sofern nicht ausdrücklich in der 2. Bebauungsplanänderung etwas anderes festgesetzt wird. Die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche sollen vor allem künftig nicht mehr als Mischgebiet ausgewiesen werden, da der Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnen durch die Bebauungsplanänderung entfällt. Künftig werden auch diese Bereiche als Wohngebiet ausgewiesen, wobei die bisherigen Festsetzungen auch als MI-Bereich bereits auf ein für Wohngebäude verträgliches Maß reduziert waren. Daher können die bisherigen Festsetzungen auch auf das WA3 angewendet werden.

Altlasten- und Hinweiskataster

Das Plangrundstück wird im Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1292 als Altstandort geführt. Aufgrund der Ergebnisse der Umwelttechnischen Bodenuntersuchungen (siehe Punkt 3.8) ist jedoch eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu erwarten. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, schließt sich dieser Einschätzung an.

Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	8.690	0,87	100,00 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche	510	0,05	6,00 %
- öffentliche Grünfläche u. Spielplätze	150	0,02	2,00 %
Nettobauland (WA)	8.030	0,8	92,00 %

Durch die Bebauungsplanänderung werden in WA1 und WA2 insgesamt neue Wohnbauflächen für ca. 9 Einfamilienhäuser geschaffen; bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE und max. 2 WE/HE ergibt sich hierdurch eine Anzahl von max. ca. 49 neuen Einwohnern.

Mit den vorliegenden Unterlagen kann als nächster Schritt die Öffentliche Auslegung erfolgen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| ☒ Keine Auswirkungen | ☐ Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| ☐ Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| ☐ Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| ☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| ☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Einsparungen | Betrag € |
| ☐ Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| ☐ Bemerkungen | |

Alle Verfahrenskosten werden vom Antragsteller übernommen

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| des Flächennutzungsplanes | ☐ überein | ☒ nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | ☒ überein | ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 14.01.2014
In Vertretung

Klaus Pipke

Anlagen

- Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
Gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB
- Stellungnahmen T1 bis T5
- Bebauungsplan - Entwurf gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Verfasser: Hauspartner, Siegburg
Stand 30.01.2014
- Textliche Festsetzungen (Entwurf) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Verfasser: Hauspartner, Siegburg
Stand 30.01.2014
- Begründung (Entwurf) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Verfasser: Hauspartner, Siegburg
Stand 30.01.2014
- Artenschutzrechtliche Prüfung
Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter
Stand: 26.11.2013
- Gutachterliche Stellungnahme zu orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen
igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Münster
Stand: 27.05.2008