

# **STADT HENNEF (SIEG)**

## **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 - Hennef (Sieg) – Allner Dorf -**

### **Begründung - Rechtsplan -**

Stand: 30.01.2014

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

## **1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke**

Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan vom 06.11.1968 wurde bereits mehrfach geändert und entspricht in weiten Teilen nicht mehr den heutigen Planungserfordernissen und städtebaulichen Zielvorstellungen. Insbesondere die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geländebezug sind aus heutiger Sicht zu unbestimmt und bedürfen einer grundlegenden Neuregelung.

Der Bereich südlich der Siegburger Straße zeichnet sich durch seine besondere Topografie aus. Es handelt sich um einen in weiten Teilen stark geneigten Hang. Neu-, Um- oder Anbauten können nach den derzeit geltenden Festsetzungen insbesondere durch Geländevertiefungen optisch wirksame Höhen erreichen, die sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügen und sich damit nachteilig auf das Ortsbild auswirken können. Bei einer Ausschöpfung des derzeitigen Zulässigkeitsrahmens könnten so nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und das gesamte Wohnumfeld entstehen.

Vorliegende Planungen zu einzelnen Bauvorhaben haben bestätigt, dass es nach den geltenden Festsetzungen möglich sein kann, Gebäude zu errichten, die talseitig bis zu fünf Geschosse zeigen. Dieses ist städtebauliche weder angemessen noch erwünscht. Insbesondere aus dieser topografischen Konstellation ergibt sich die Erforderlichkeit, die bisher rechtswirksamen Festsetzungen nach heutigen Planungsanforderungen und städtebaulichen Zielsetzungen zu überprüfen, ggf. zu verändern und anzupassen.

Das nunmehr vorliegende Änderungsverfahren soll somit dazu dienen, zu prüfen, wie mit geeigneten neuen Festsetzungen künftig gewährleistet werden kann, dass sich neue Bauvorhaben (Neu-, Um- oder Anbauten) harmonisch in die vorhandene Wohnbebauung einfügen, und dies im Rahmen der Beteiligungsverfahren öffentlich zur Diskussion zu stellen.

Um künftige Baumaßnahmen nur in dem Rahmen zuzulassen, wie es hinsichtlich der vorhandenen Bebauung städtebaulich angemessen ist, soll der Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen treffen, die maximal 3 Geschosse optisch wirksam werden lassen.

Zudem sollen die Baugrenzen so gefasst werden, dass sie in Bezug auf die erschließenden Verkehrsflächen ein zu weites Abrücken der Gebäude ausschließen, dabei dennoch einen angemessenen Rahmen und Spielraum für deren Platzierung offen lassen.

Weiterhin sollen die im bislang rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen (städtische Straßenflächen und Wege), die im Rahmen des Ausbaus nicht realisiert wurden, auf ihre Erforderlichkeit überprüft und ggf. umgewidmet werden. Das gilt nicht für die Landesstraße.

### **1.2 Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 26. März 2012 wurde zur Sicherung der Planung, deren konkrete Inhalte im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes geprüft und beschlossen werden sollen, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, die am 6. April 2012 bekannt gemacht wurde. Für die Gültigkeit der Veränderungssperre ist maßgebend, dass der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bereits bekannt gemacht wurde, und dass das als Grundlage für den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes dienende Plankonzept (hier Prüfung von Neuregelungen zum Maß der baulichen Nutzung, von Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen) sicherungsfähig ist, ohne dass jedoch bereits ein abschließendes, gesichertes Ergebnis der Planung vorliegen muss. Diese beiden Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Ein gesichertes Ergebnis der Planung kann letztlich ohnehin nur das anschließende Bauleitplanverfahren bringen, bei dem Beteiligungsverfahren nach den Maßgaben des BauGB erfolgen und die dabei vorgetragenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die planerische Entscheidung einfließen müssen.

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungs-

plan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte 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 sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner Dorf vor. Das Plangebiet liegt zudem mit seiner Grundfläche auch deutlich unter einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Vor diesem Hintergrund wurde die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.2 gem. § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** am 22.03.2012 in der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz aufgestellt und der Beschluss am 30. März 2012 bekannt gemacht.

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 27.06.2013 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 26.08.2013 bis zum 06.09.2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Verwaltung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.08.2013 beteiligt.

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.11.2013 wurde der Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 27.12.2013 bis zum 29.01.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Verwaltung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2013 beteiligt.

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am ..... soll die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner Dorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtwirksamen Bebauungsplanes Nr. 02.2 Allner Dorf vom 06.11.1968.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. der 10. Änderung beträgt etwa 2,025 ha.

Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 68 und 83 m ü NHN (Normal Höhennull). Das Gelände fällt von der Landesstraße L 316 in südwestlicher Richtung.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Altenbödingen

Flur 5, Flurstücke Nr. 46, 47, 48, 49, 50, 1208 (tlw.), 1213 (tlw.) und 1216

Flur 18, Flurstücke Nr. 22, 23 (tlw.), 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 (tlw.), 261, 268 und 282

### **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 der Stadtteil Allner und das Plangebiet mit der Flächendarstellung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ versehen.

### **2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge**

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 10. Änderung überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die Siegburger Straße ist als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist 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.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

### **2.5 Vorhandene Flächennutzung**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Lediglich die Flurstücke 22 (Flur 18) und 47 (Flur 5) sind noch nicht bebaut. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Auf dem Flurstück 47 (Flur 5) befinden sich ausgeprägte Gehölzbestände.

### **2.6 Städtebauliche Situation**

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Wohnhäusern. Nur wenige der vorhandenen Gebäude sind zweigeschossig. Es handelt sich ausschließlich um Einzelhäuser mit entsprechenden Grenzabständen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen etwa 400 und 1500 qm. Entsprechend unterschiedlich ist auch der tatsächliche Grad der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke, wie sich aus der Planzeichnung erkennen lässt.

Eine derzeit besonders prägende Rolle kommt dem Gehölzbestand auf dem nicht bebauten Flurstück 47 (Flur 5) zu, das auf Grund des Entwicklungszustandes in deutlichen Kontrast zu den umliegenden Wohnhäuser und Gärten steht.

## **3. Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung ist bereits vorhanden und bleibt von der Änderung unberührt. Ein Teil der Grundstücke befindet sich direkt an der überörtlichen Landesstraße L 316 /Siegburger Straße und ist auch von dort aus erschlossen. Die weiteren Bauflächen sind über die städtischen Straßen „Im Rübengarten“ und „Im Heltgen“ erschlossen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Im Heltgen“ an den erfolgten Ausbau angepasst. Begrünte Flächen auf dem städtischen Grundstück sollen dauerhaft erhalten bleiben und sind daher in der Planzeichnung zu dieser 10. Änderung als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ein im Stammpplan zwischen der Straße „Im Rübengarten“ und der Siegburger Straße vorgesehener Fußweg wurde nicht hergestellt und ist auch künftig nicht erforderlich. Das dafür im Stammpplan ausgewiesene Flurstück 52 (Flur 18) wird künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen und kann einem der angrenzenden Grundstücke zugeordnet werden.

## **3.2 Bebauung**

### **3.2.1 Städtebauliche Idee**

Wie bereits beschrieben, ist das Plangebiet bis auf wenige Parzellen bereits wohnbaulich genutzt und bebaut. Die Hauptaufgabe der Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorzugeben, die heutigen Anforderungen an planungsrechtliche Vorgaben entsprechen und nach den bisherigen Festsetzungen ggf. mögliche bauliche Anlagen künftig ausschließen, wenn diese sich nicht in die bestehenden Bebauung und das Ortsbild einfügen würden. Der Zulässigkeitsrahmen ist daher so ausgelegt, wie es der vorhandenen Bebauung entspricht. Es wurde eine Bestandsvermessung durchgeführt, um die vorhandene Bebauung zu erfassen, zu bewerten und daraus den Zulässigkeitsrahmen abzuleiten.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung wurden zudem die Baugrenzen großzügiger gefasst, ohne dabei jedoch ein zu weites Abrücken der Gebäude von der jeweiligen Erschließungsstraße zulassen. Ein zu weites Abrücken führt ansonsten zu einer unerwünschten und übermäßigen Versiegelung in Folge langer Zufahrten und Zugänge.

Ferner sollen nicht ausgebaute Verkehrsflächen als öffentliche Grünflächen erhalten und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt werden, sowie ein ehemals vorgesehener, nicht ausgebauter Fußweg entfallen. Die entsprechende Parzelle des Fußweges wird als Wohnbaufäche ausgewiesen und kann an den Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks veräußert werden.

### **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird der vorhandenen Bebauung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen weder in das städtebauliche Umfeld noch zu örtlichen Erschließungssituation und werden daher ausgeschlossen. Tankstellen besitzen zudem in der Regel ein hohes Konfliktpotenzial gegenüber angrenzender Wohnnutzung. Solchen Konflikten soll mit dem Ausschluss vorgebeugt werden.

### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen**

Die zulässige Grundflächenzahl schöpft im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO aus. Es wird darüber hinaus keine Obergrenze für die Vollgeschosse und auch keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist in Verbindung mit den getroffenen Höhenfestsetzungen ausreichend, um Obergrenzen für die gewünschte Bebauung zu definieren.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den vorhandenen, vermessungstechnisch erfassten Gebäuden sowie angemessenen Werten für eine zweigeschossige Wohnbebauung. Dazu darf die Firsthöhe max. 9,00 m und die Traufhöhe max. 6,00 m über dem Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses liegen. Diesen Rahmen halten die vorhandenen Gebäude ein. Erfahrungen mit geplanten und nicht umgesetzten Bauvorhaben zeigen, dass der Höhenbezug auf das unterste Vollgeschoss gemäß Definition nach § 2 Abs. 4 und 5 BauO NRW alleine nicht ausreicht, um Gebäude auszuschließen, bei denen talseitig mehr als drei Geschosse in Erscheinung treten können. Die Hangneigung und Geländeform ermöglicht es ohne zusätzlichen Geländebezug, ein Gebäude zu errichten, bei dem Talseitig vier oder fünf Geschosse sichtbar sind. Solche Gebäude wirken zweifellos überdimensioniert und sind städtebaulich nicht angemessen.

Mit der Festsetzung, dass das unterste Vollgeschosses im Mittel max. 1,60 m (bei Erschließung des Grundstücks von der Siegburger Straße) bzw. max. 0,80 m (bei Erschließung des Grundstücks ausschließlich von den Straßen Im Rübengarten oder Im Heltgen) über dem natürlichen Gelände (vor Baubeginn) liegen darf, wird ein Bezug zum vorhandenen Gelände definiert, der verhindert, dass das unterste Vollgeschosses in unerwünscht hohem Maße über die vorhandene Geländesituation hinaus ragt.

Bei den Grundstücken, die von der Siegburger Straße aus erschlossen sind und damit eine bergseitige Erschließung haben, ist es angemessen eine mittlere Höhe von bis zu 1,60 m zwischen Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem natürlichen Gelände zuzulassen. Diese Maß entspricht im Übrigen auch der BauO NRW, für den Fall, dass ein Kellergeschoss nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Die getroffene Festsetzung regelt jedoch dar-

über hinaus, dass das unterste Vollgeschoss im Mittel nur 1,60 m über dem natürlichen Gelände liegen darf, auch wenn ein Gebäude ohne Keller errichtet wird. Das Maß von 1,60 m soll bei der Erschließung von der Siegburger Straße nicht eingeschränkt bzw. reduziert werden, um eine angemessene Höhenrelation zur Straße zu gewährleisten, bei der zumindest das obere Vollgeschoss etwa eben von der Straße aus zu erreichen ist.

Bei talseitiger Erschließung von den Straßen Im Rübengarten oder Im Heltgen ist es hingegen städtebaulich nicht angemessen, einen Keller, der nicht als Vollgeschoss gilt, im Mittel bis zu 1,60 m hoch aus dem Gelände ragen zu lassen und so für die straßenseitige Ansicht eines Gebäudes bis zu 12 m Höhe zuzulassen. Daher wird für die Grundstücke, die talseitig erschlossen sind, die mittlere Höhe zwischen Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem natürlichen Gelände auf 0,80 m beschränkt.

Der Mittelwert ist zu berechnen über den Abstand zwischen Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem natürlichen Gelände entlang des gesamten äußeren Umrisses eines Gebäudes. Dazu sind in den Ansichten aller Gebäudeseiten die Flächen darzustellen, die zwischen Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und natürlichem Gelände liegen (vgl. beispielhafter Geländeschnitt, schraffierte Fläche). Diese Flächengrößen aller Gebäudeseiten werden dann addiert und die errechnete Gesamtfläche durch die Länge des Gebäudeumrisses geteilt. Daraus ergibt sich die mittlere Höhe.

Mit der zusätzlichen Festsetzung, dass das unterste Vollgeschoss max. 3,00 m über dem angrenzenden Gelände liegen darf, wird der Bezug zum veränderten Gelände definiert. Diese Festsetzung bezieht sich auf das tatsächliche Gelände nach Abschluss der Bebauung und nicht auf das (ehemals) natürliche Gelände. Die Festsetzung dient dazu, auszuschließen, dass mehr als ein Kellergeschoss sichtbar wird. Um dies zu gewährleisten, kann es erforderlich sein, am Gebäude talseitig über das natürliche Gelände hinaus anzuschütten (vgl. beispielhafter Geländeschnitt). Die Festsetzung schließt gleichermaßen aber auch aus, dass Abgrabungen am Gebäude in einem Maß erfolgen können, bei dem mehr als ein Kellergeschoss sichtbar wird.

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt mit einer eingeschränkten Gebäudelänge von max. 20 m. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt. Die vorhandenen Gebäude halten diesen Rahmen ein. Künftige Gebäude sollen sich städtebaulich einfügen und daher nicht länger als 20 m sein.

### **3.2.4 Sonstige Festsetzungen**

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird zusätzlich lediglich geregelt, dass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, während Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen. Garagen und überdachte Stellplätze sollen weder unmittelbar an der Straße stehen und damit das Straßenbild bestimmen noch zu weit davon abgerückt sein und dann rückwärtige Grundstücksbereich prägen, die einer gärtnerischen Gestaltung vorbehalten bleiben sollen.

### **3.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf Dachform und Dachneigung sowie Einfriedungen der Grundstücke.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bisher wirksamen Regelungen sowie der vorhandenen Bebauung. Die festgesetzte Dachform (Satteldach) und Dachneigung (15-45°) gilt für Hauptgebäude und nicht für Garagen oder Carports. Diese dürfen mit einem Flachdach errichtet werden. Auf Hauptgebäuden sind zur Wahrung des Erscheinungsbildes der Bebauung nur Satteldächer zugelassen. In Einzelfällen vorhandene andere Dachformen haben Bestandsschutz, sind für eine weitere/künftige Bebauung städteplanerisch jedoch nicht erwünscht.

### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche handelt es sich um eine im Stammplan festgesetzte Verkehrsflächen, die nicht ausgebaut wurde und als begrünte und mit Bäumen bestandene Böschungsfäche erhalten bleiben soll.

### **3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

#### **3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)**

Über Altlasten im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

#### **3.4.2 Grundwasserschutz**

Über spezielle Vorgaben zum Grundwasserschutz im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

#### **3.4.3 Überschwemmungsgebiet der Sieg**

Der südwestliche Rand des Plangebietes (Flur 18, Parzelle 22) tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis kann dieser Bereich überflutet und durch aufsteigendes Grundwasser betroffen werden. (siehe Hinweise)

#### **3.4.4 Tagesöffnungen aus ehemaligem Bergbau**

Am Rande des Plangebietes sind zwei verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus (Schürfschächte der Mutungen Freiherr und Stetter) dokumentiert. (siehe Hinweise) Der exakte Zustand ist nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnungen mit einem Einbrechen und/oder einem Absenken der Tagesoberfläche gerechnet werden muss, wenn die vorhandenen Verfüllsäulen nachsacken, abgehen oder die Tagesöffnungen einstürzen. Es wird daher empfohlen, vor einer Bebauung oder Nutzung der gefährdeten Bereiche einen Sachverständigen einzuschalten, um die Standsicherheit zu prüfen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Vorhandene Unterlagen zum Bergbau können bei der Bezirksregierung Arnsberg eingesehen werden.

### **3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

#### **3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht**

Über Denkmäler im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Verkehrsflächen und allen sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.a.) ist bereits vorhanden.

### **3.7 Immissionen**

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Roll-ladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den Verkehr auf der Landesstraße L 316 sind ebenfalls nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan schafft jedoch kein neues/erstmaliges Baurecht, sondern trifft im Wesentlichen neue Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb seines Geltungsbereiches. Mit dem Bebauungsplan werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach bisherigem Baurecht zulässig wären und im Vergleich zur heutigen Rechtslage zu einem höheren Schutzanspruch und damit ggf. auch höhere Ansprüche an Schallschutzmaßnahmen führen könnten. Insofern bleiben die Belange des Schallschutzes von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### **3.8 Artenschutz**

#### **3.8.1 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 42f 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.

#### **3.8.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten**

Im Rahmen der Bearbeitung des Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung, Bonn, vom 25.06.2012 wurde in Bezug auf den Bebauungsplan – Entwurf zunächst festgestellt, ob und welche gemäß § 42f BNatSchG geschützten Arten ggf. von der Umsetzung des Bebauungsplan – Entwurfs betroffen sind. Details hierzu sind dem beigefügten Artenschutz-Fachbeitrag zu entnehmen.

Grundsätzlich fallen darunter nur die nach § 10 BNatSchG europäisch geschützten Arten und die in Deutschland heimischen europäischen Vogelarten. Daher hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl der Arten getroffen, die im weiteren Verlauf der artenschutzrechtlichen Prüfung – jede Art für sich in einem Prüfprotokoll – untersucht werden muss.

Die Feststellung dieser planungsrechtlichen Arten und damit die Festlegung des Untersuchungsrahmens stellt als Standarduntersuchung mit Auswertung vorhandener Quellen den ersten Schritt der Artenschutzrechtlichen Prüfung dar.

### 3.8.3 Ersteinschätzung 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 dem Gutachter erste Prognosen für die Auswirkungen bei Verwirklichung des Bauvorhabens auf Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien vorgenommen worden.

Der Artenschutz-Fachbeitrag trifft zusammenfassend folgende Aussagen und Bewertungen:

Bei einer Nutzung der Baulücken könnte es im Zuge der Baufeldfreimachung zu Tötungen bzw. zu Individuenverlusten bei Vogelarten (insbesondere Nestverluste mit Jungvögeln) kommen, wenn die Gehölze und Bäume während der Brutzeit gefällt und/oder die Vegetation abgeschoben würden. Nester von ungefährdeten Vogelarten sind in den Gehölzen und Bäumen sowie in der Wiesenbrache nicht auszuschließen. Dauerhafte Habitatverluste treten nur infolge direkter Bebauung auf, zumal die späteren Grünflächen und Eingrünungen innerhalb des Bebauungsplangebietes zumindest teilweise wieder von Vogelarten nutzbar sind.

Im Hinblick auf Fledermäuse sind bisher keine drohenden Verluste von Sommerquartieren erkennbar. Der Verlust von Jagdhabitaten von Fledermäusen infolge direkter Bebauung ist nur von untergeordneter Bedeutung, da im Umfeld ausreichend und gut geeignete Jagdhabitats existieren, in die die Fledermäuse ausweichen könnten, z.B. ins Siegtal mit größeren Gehölzbeständen, Grünland und Gewässern. Jagdhabitats sind zudem nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind, was im Plangebiet aufgrund der Ausweichmöglichkeiten auszuschließen ist.

Die im Plangebiet nicht zu erwartenden planungsrelevanten Arten und auch die nur als Nahrungsgäste möglichen planungsrelevanten Arten (z.B. Rauchschwalbe, Waldohreule, ggf. Waldkauz) werden bei der Betrachtung nicht berücksichtigt, da Nahrungshabitats wiederum nur geschützt sind, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind, was auch für diese Arten aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Beurteilung für die planungsrelevanten Arten erübrigt sich somit nach den derzeitigen Gegebenheiten.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Bebauung Quartierverluste für die Fledermäuse infolge Baumfällungen drohen sollten, soll die Artenschutzfachliche Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die betroffenen Fledermäuse über die Prüfprotokolle der Anlagen des Artenschutz-Fachbeitrages erfolgen.

Grundsätzlich sind zwar alle heimischen Vogelarten „besonders geschützt“, jedoch ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nur auf Vogelarten mit einem Gefährdungsgrad von mindestens „gefährdet“ sowie auf Koloniebrüter und „streng geschützte“ Arten anzuwenden (gem. Kiel 2005). Nach Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ist es grundsätzlich u.a. verboten, Nester und Eier von Vögeln zu zerstören oder zu beschädigen, unabhängig, ob es sich um eine „planungsrelevante“ Art handelt oder nicht. Bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme tritt so der Verbotstatbestand des Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie nicht ein.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der im Artenschutz-Fachbeitrag aufgeführten Arten zu erwarten.

Nach § 44 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, dazu zählen u.a. alle heimischen Vogelarten und Fledermäuse, ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Gehölzrodungen, Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit und vorsorglich auch außerhalb der Fledermaus-Wochenstubezeit erfolgen, also in der Zeit von Oktober bis Februar.

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures) für planungsrelevante Arten sind derzeit nicht ableitbar. Sollten im Rahmen von späteren Baumfällungen potenzielle Quartiere von Fledermäusen insbesondere Baumhöhlen in zu fallenden Bäumen der Flurstücke 47, 60 und 61 gefunden werden, so müssten diese unmittelbar vor deren Fällung nochmals auf ruhende Fledermäuse untersucht werden. Es wären dann sofort Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form eines ersatzweisen Aufhängens von Fledermauskästen im Verhältnis mindestens 1:1 in der Nachbarschaft durchzuführen. Ggf. wären betroffene Fledermäuse aus den Baumhöhlen vor der Fällung zu entnehmen und in Fledermauskästen umzusetzen. Dies

muss in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erfolgen. Die Wahrscheinlichkeit ist jedoch gering, dass dies notwendig werden könnte. Unter Einhaltung der genannten potenziellen Vermeidungsmaßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten und sonstigen Vogelarten zu erwarten, zumal die ökologische Funktion der von künftigen Eingriffen oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 BNatSchG) und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen sich nicht verschlechtert.

---

### **3.9 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Bei der vorliegenden Änderung eines Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht, in das nur lenkend für die künftige weitere Entwicklung eingegriffen werden soll, um überdimensionierte Gebäude, die ggf. bislang zulässig waren, künftig auszuschließen. Die neu getroffenen Festsetzungen schließen jedoch keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien aus. So wird beispielsweise keine städtebaulich motivierte Gebäudeausrichtung vorgegeben, die dann einer effektiven Nutzung von Solarenergie entgegenstehen könnte. Das gilt auch für die zulässigen Dachneigungen, die ebenfalls eine Solarenergienutzung nicht erschweren oder ausschließen.

Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Kampfmittelfreiheit**

Es liegen derzeit keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

### **4.2 Entsorgung von Bodenmaterial, Einbau von Recyclingstoffen**

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 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 Ent-

sorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

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

#### **4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

#### **5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht**

Das Änderungsverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, das Plangebiet bereits überwiegend wohnbaulich genutzt wird und sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die bebaubare Fläche (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich der Änderung bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

#### **6. Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen. Die Baugrundstücke sind bereits entsprechend parzelliert. Die Parzelle Nr. 52 des nicht mehr vorgesehenen Fußweges kann bei entsprechendem Interesse seitens der Stadt Hennef dem Eigentümer eines der angrenzenden Grundstücke veräußert werden. Eine förmliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### **7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz**

| <b>Fläche</b>                       | <b>qm</b>  | <b>Anteil</b> |
|-------------------------------------|------------|---------------|
| Allgemeines Wohngebiet              | ca. 13.960 | ca. 69,0 %    |
| überörtliche Verkehrsfläche L 316   | ca. 3.880  | ca. 19,2 %    |
| örtliche öffentliche Verkehrsfläche | ca. 1.880  | ca. 9,3 %     |
| besondere Verkehrsfläche, Fußwege   | ca. 260    | ca. 1,2 %     |
| öffentliche Grünfläche              | ca. 270    | ca. 1,3 %     |

#### **8. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplan sind:**

Artenschutz-Fachbeitrag vom Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung Diplom-Geograph Elmar Schmidt vom 25.06.2012