Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachträglich zu meiner Einladung erhalten Sie folgende Dokumente:

TOP 1.4.1	Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB(Empfehlung an den Stadtrat) 2.Beratung und Beschluss über die eingegangene Stellungnahme im Rahmen der gemeinsamen Beteiligungsvorschriften gem. § 13a i.V.m. §4a (3) Satz 4 BauGB(Empfehlung an den Stadtrat) 3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)
TOP 1.7	Verbesserung der AST-Verbindungen im Bereich Uckerath, Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2014
TOP 3.1	Mitteilung: Denkmal der 1. Hennefer Karnevals-Gesellschaft

Die aktualisierte Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, den 11.09.2014

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Offergeld
Ausschussvorsitzender

Gremium
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung

Wochentag	**Datum**	**Uhrzeit**
Mittwoch	17.09.2014	17:00

Sitzungsort
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef

Tagesordnung		
TOP	**Beratungsgegenstand**	**Anlagen**
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bestellung einer Schriftführerin und deren Stellvertreterin	1
1.2	48. Änderung des Flächennutzungsplanes Hennef (Sieg) - Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße 1. Aufstellungsbeschluss 2. Vorstellung und Beschluss des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung 3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	2
1.3	Bebauungsplan Nr. 01.52 B Hennef (Sieg) - Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße; 1. Vorstellung und Beschluss des Städtebaulichen Konzeptes 2. Aufstellungsbeschluss 3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.4	Bebauungsplan Nr. 01.26 Hennef (Sieg)- Frankfurter Str. / Bröltalstr. / Kleine Umgehung, 10. Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	4
1.4.1	Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB(Empfehlung an den Stadtrat) 2.Beratung und Beschluss über die eingegangene Stellungnahme im Rahmen der gemeinsamen Beteiligungsvorschriften gem. § 13a i.V.m. §4a (3) Satz 4 BauGB(Empfehlung an den Stadtrat) 3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	**4 A**
1.5	Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans 01.30/1 bezüglich der Lage außerhalb der überbaubaren Fläche hier: Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Pkw-Garagen und acht Einfamilienwohnhäuser	5
1.6	Fahrradbusse zu den Höhenlagen des Gemeindegebietes; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13.08.2014	6
1.7	Verbeserung der AST-Verbindungen im Bereich Uckerath, Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2014	**6 A**
2	Anfragen	
2.1	Ortsumgehung Uckerath, Anfrage der SPD-Fraktion vom 10.07.2014	7
3	Mitteilungen	
3.1	Denkmal der 1. Hennefer Karnevals-Gesellschaft	**8**
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2014/3589	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	29.08.2014	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	17.09.2014	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
2.Beratung und Beschluss über die eingegangene Stellungnahme im Rahmen der gemeinsamen Beteiligungsvorschriften gem. § 13a i.V.m. §4a (3) Satz 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 – Planung

mit Schreiben vom 10.04.2014

Stellungnahme:

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen unter Beachtung der vorliegenden Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Es ist sicherzustellen, dass die im Landschaftspflegerischen

Fachbeitrag vom Dezember 2013 unter Ziffer 4.1 aufgeführten Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die unter Ziffer 4.3 dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

Bodenschutz

Es wird angeregt, dass die für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen dargestellten Grünflächen durch ein Befahrungsverbot sowie ein Verbot, die Flächen als Lagerflächen von Baumaterial und Schüttgütern zu nutzen, in geeigneter Weise zu schützen sind. Die betreffenden Areale sind abzuzäunen und für die Umsetzung der Maßnahme soll eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass die Lagerung des Bodenaushubs zur eigenen Verwertung (unter anderem für die Herstellung von Vegetationsflächen) aufgrund der Schütthöhe nicht zu einer Verdichtung und damit auch der Zerstörung des Bodengefüges führt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden im Textteil und in der Begründung sinngemäß übernommen.

zu T2, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V.
mit Schreiben vom 16.02.2014

Stellungnahme:

Das gewählte Verfahren gem. § 13a BauGB wird als ungeeignet bezeichnet.

Abwägung:

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 Bebauungsplan 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 Ausgleichs pflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich. **Eine Bilanzierung wurde jedoch aus Gründen der Transparenz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführt.**

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 vor. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 12.278 m² deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Stellungnahme:

Der ehemalige landwirtschaftlich genutzte Betrieb weist ein Brutvorkommen an

Rauchschwalben und Mehlschwalben auf, welche als planungsrelevante Arten geführt werden.

Abwägung:

Die Gutachterin konnte bei keiner Begehung Nachweise der Mehlschwalbe (Nester oder Tiere) erbringen. Daher ist die Mehlschwalbe nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Der BUND weist in seiner Stellungnahme auf die Anforderung an den Maßnahmenkatalog für Rauchschwalben hin.

Abwägung:

Die Gutachterin hat in ihrem Gutachten Kapitel 5.2.2 Vermeidung von Nistplatzverlusten (Rauchschwalben) hinreichend beschrieben, dass für den Nistplatzverlust der zwei besetzen Nester insgesamt vier Nesthilfen im Umfeld an geeigneten Standorten anzubringen sind. Die Nisthilfen wurden gemäß den Vorgaben des LANUV (2013) auf einem landwirtschaftlichen Hof in direkter Nähe angebracht.

Stellungnahme:

Die Schleiereule wird als Brutvogel sowie Fledermausarten als planungsrelevante Arten genannt, für die ebenfalls ein Ausgleich notwendig wird.

Abwägung:

Im Gutachten (Artenschutzfachliche Prüfung -ASP-Stufe II) werden in Bezug auf Fledermäuse und gebäudewohnende Vögel Ausgleichsmaßnahmen für diese Arten beschrieben.

Stellungnahme:

Für die beschriebenen Fledermauskästen, insbesondere wenn diese erneut umgehangen werden müssen, gilt ebenfalls, dass diese erst von den Tieren angenommen werden müssen, bevor ihr bisheriges Habitat beseitigt wird.

Abwägung:

Im Gutachten wurden die Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und deren Optimierung eingehend beschrieben. Dort steht auch, dass bereits vor dem Umbau des Stalles und der Scheune eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahmen) im März 2013 durchgeführt wurde. Es wurden 10 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an den Bäumen im Plangebiet ausgebracht. Kästen, die im Kronenbereich angebracht wurden, sind artgerecht umzuhängen, d.h. sie müssen wenigstens 3,5m hoch an freien unbelasteten Baumstämmen unterhalb der Kronen oder an Hauswänden im Plangebiet ausgebracht werden. Das Umhängen der Kästen hat vor Baubeginn der Umbaumaßnahmen zu erfolgen.

Anmerkung: Die Installation von Fledermauskästen wird für die nachgewiesenen Fledermausarten (Zwergfledermaus, Große/ Kleine Bartfledermaus, Braunes/ Graues Langohr) im NRW – Leitfaden Maßnahmen vom 05.02.2013 in ihrer Eignung als vorgezogene Ersatzmaßnahme als hoch bis mittel bewertet (vgl. Leitfaden Maßnahmen, Seite 77 ff.). Daher kann bei Umhängung der Kästen davon ausgegangen werden, dass gute Voraussetzungen für eine Besiedelung der Kästen geschaffen wurden. Ein direkter Quartiernachweis für Fledermäuse gelang bei den Untersuchungen nicht. Daher ist ein Abwarten bis die Kästen besiedelt sind, aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich und wird auch im Leitfaden für Ersatzmaßnahmen nicht gefordert.

Stellungnahme:

Ein Ausgleich für die Schleiereule scheint ebenfalls notwendig. Ein Verweis auf die Wiederherstellung einer Brutstätte nach erfolgter Baumaßnahme ist nicht zulässig, da die Individuen zwischenzeitlich vertrieben werden.
Ein Angebot eines Brutplatzes nach Vorgaben der CEF- Maßnahmen scheint hier angebracht.

Abwägung:

Es wird angenommen, dass das bestehende Nebengebäude (ehem. Stall) bzw. zumindest der als Brutplatz dienende Dachboden als Nistplatz der Schleiereule erhalten bleibt. Falls doch ein Zugriff erfolgen muss (z.B. aufgrund Gebäudeumbau), sollte dieser außerhalb der Brutzeit (s.o.) erfolgen und zeitgleich ersatzweise ein artspezifischer Nistkasten im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle aufgehängt werden.
Die vorhandene Schleiereule nutzt derzeit den Dachboden des ehem. Stalls als Brutplatz (Fortpflanzungsstätte). Dieser soll zwar grundsätzlich erhalten bleiben, das Dach muss aber zunächst abgerissen und dann neu aufgebaut werden. Um Beeinträchtigungen während der Brut zu vermeiden, dürfen die Umbaumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (demnach also von Okt. – Feb.) durchgeführt werden. Sollten sich diese Umbaumaßnahmen bis in die Brutzeit (März – Sept.) hinziehen, so muss ab Februar ersatzweise ein artspezifischer Nistkasten im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle aufgehängt werden. Als vorübergehender Standort hierfür (bis der Dachboden des ehem. Stalls wiederhergestellt ist) bietet sich die o.g. Scheune an, in der auch schon Gewölle gefunden wurden.
Sollten sich nun die Umbaumaßnahmen des ehem. Stalls bis in die Brutzeit (März – Sept.) hinziehen, dann würde das bedeuten, dass die Umbauarbeiten beider Gebäude (ehem. Stall und Scheune) zeitlich hintereinander erfolgen müssten:

ehem. Stall: bis in die Brutzeit 2014
Scheune: Okt. 2014 – Feb. 2015

Sollte das nicht möglich sein, muss der Nistkasten an einer anderen geeigneten Stelle angebracht werden (z.B. im leerstehenden Nebengebäude des Nachbarhofes).

Details regelt eine Ökologische Baubegleitung.

Aufgrund von diversen Erfahrungen der das Verfahren begleitenden Fachgutachter hinsichtlich Schleiereulen-Nistkästen ist anzunehmen, dass ein solcher Nistkasten, sofern er in der Nähe des vorherigen Brutplatzes angebracht wird, schnell von Schleiereulen angenommen wird.

Der Dachboden des ehemaligen Stalls in seiner Funktion als Ruhestätte (Tageseinstand) muss nicht ersetzt werden, weil weitere geeignete Einstände im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind (z.B. die o.g. Scheune und auch das leerstehende Nebengebäude des Nachbarhofes).

Stellungnahme:

Es wird auf ein Ringelnattervorkommen hingewiesen

Abwägung:

Der Reitbetrieb wurde bereits vor 5 Jahren eingestellt, also vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Mit dem Verlust der Mistanlage ist somit auch der Platz zur Eiablage und zur Überwinterung für die Ringelnattern entfallen.

Stellungnahme:

Um der Hochwassersituation an Hanfbach, Sieg und Rhein entgegenzuwirken, wird das Puffern

des Niederschlagswassers in Versickerungsteichen angeregt. Ausreichender Raum für solche Anlagen befindet sich im Osten der Planfläche.

Abwägung:

Die durchgeführte Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Herstellen eines Versickerungsteiches in zweierlei Hinsicht problematisch ist: zum einen ist der bindige Oberboden aus Lehm nur sehr schwach wasserdurchlässig und zum anderen ist die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den höchsten Grundwasserstand zu gering.

Gemäß DIN 18 130 sind die angetroffenen Lehmschichten aufgrund ihrer Dicke von 2,0m – 4,0m als schwach bis sehr schwach durchlässig klassifiziert.

Die Bedingung bezüglich der Durchlässigkeit wird von den bindigen Deckschichten aus Lehm nicht erfüllt. In dem darunter liegenden Sand- und Kiesboden hingegen liegt eine vergleichsweise hohe Durchlässigkeit vor. Eine Versickerung in den Sand- und Kiesschichten ist jedoch wegen des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse bieten somit der aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich anzustrebenden Versickerung von Oberflächenwasser durchweg ungünstige bis sehr ungünstige Grundvoraussetzungen.

zu T3, LVR
mit Schreiben vom 11.04.2014

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Trauf- und Firsthöhen, sowie Dachneigung unterschiedlich im Bestand darstellen. Eine Vereinheitlichung durch Festsetzung im Bebauungsplan unterläuft die denkmalpflegerische Intention, diese Unterschiedlichkeit zu erhalten.

Abwägung:

Es wird in den WA2 - und WA4 – Bereichen auf die Festsetzung einer Firsthöhe und auf die Festsetzung einer bestimmten Dachneigung verzichtet.

Stellungnahme:

Es wird angeregt in WA2 und WA4 auf die Regelungen der Dacheindeckung zu verzichten, da diese im Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NW hinreichend regelbar sind.

Abwägung:

Von den in Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen formulierten Regelungen zu Dacheindeckungen werden WA2 und WA4 ausgenommen.

Stellungnahme:

Es wird angeregt den Punkt 3.2 (Nebenanlagen) auf den Bereich WA1 zu erweitern und auf die Erlaubnispflicht gem. § 9 DSchG NW hinzuweisen.

Abwägung:

Die Festsetzung 3.2 wird um den WA1 – Bereich ergänzt. Es erfolgt ein Hinweis auf die

Erlaubnispflicht gem. § 9 DSchG NW. Im Übrigen wird die Richtigstellung zur Systematik der Führung der Denkmalliste zur Kenntnis genommen und in der Begründung erwähnt.

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

Rhenag, vom 06.03.2014
Amprion, vom 18.03.2014
Westnetz, vom 10.03.2014
Landwirtschaftskammer, vom 19.03.2014
BR Köln Dez. 33, vom 12.03.2014
Br Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 24.02.2014
RSAG, vom 26.03.2014WTV, vom 06.03.2014
Unitymedia, vom 06.03.2014
PLEDOC, vom 06.03.2014

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der gemeinsamen Beteiligungsvorschriften gem. § 13a i.V.m. § 4a (3) Satz 4 BauGB:

zu B1, vom 03.09.2014

Stellungnahme:

Es wird das Einverständnis zu Änderung in Plan und Text abgegeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194), werden die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

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 Bebauungsplan 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 Ausgleichs pflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich. Eine Bilanzierung wurde jedoch aus Gründen der Transparenz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 vor. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 12.278m² deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Bödinger Hof wurde gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung am 24.09.2013 aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 07.10. bis zum 18.10.2013 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.03.2014 bis zum 11.04.2014 statt.
Von Bürgerseite gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2014 am Verfahren beteiligt.

Für die eingegangenen Stellungnahmen T1 bis T3 ist die Abwägung im Beschlussvorschlag formuliert.

Da auf Grund der Stellungnahme T3, LVR geringfügige Änderungen in Plan und Text (u.a. Entfall Firsthöhe und Dachneigung in WA 2 und WA4, Regelung zur Dacheindeckung entfällt bei WA 2 und WA4) vorgenommen worden sind, wurde der Eigentümer des Bödinger Hofes erneut nach § 4a (3) Satz 4 BauGB beteiligt. Dies ist ausreichend, da sonst keine weitere Öffentlichkeit von den Änderungen betroffen ist.

Der Eigentümer erklärte sich schriftlich (B1) mit den Änderungen einverstanden.

Als nächster Verfahrensschritt kann nun bei entsprechender Beschlusslage dem Rat der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

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 Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

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

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 als Gemischte Baufläche **M** dar. Der Bebauungsplan kann deshalb nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sondern wird im Weg der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,225 ha. Der Bereich schließt östlich, westlich und südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Geisbach an und liegt auf einer Höhe zwischen 76m und 80m ü. NHN (Normal Höhennull). Der durch die beiden Straßen „Hanftalstraße“ und „Am Bödinger Hof“ eingefasste zentrale Bereich des Plangebietes weist eine leicht ansteigende plateauartige Fläche auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 25, Flurstücke Nr. 301, 302, 401, 1058

Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW).

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 9, Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche‘. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Höhner Bach ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 2.2-2 ‚Pleiser Hügelland‘. Der Hanfbach selbst verläuft ca. 80m südwestlich des Plangebietes und liegt innerhalb des Naturschutzgebietes N 2.1-13 ‚Hanfbach und Zuflüsse‘.
Der Hanfbach ist zudem als schutzwürdiges Biotop BK-5209-0050 ‚Hanfbach zwischen Hermesmühle und Hennef‘ im Biotopkataster des Landes NRW geführt.
Im Bereich des ehemaligen Verlaufs des Höhner Baches liegt das Plangebiet zum Teil innerhalb der Biotopverbundfläche ‚Hanfbachtalsystem südlich Hennef‘ (VB-K-5209-014).

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 denkmalgeschützte 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.

Städtebauliches Konzept

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die

Stellplatzanlage sind Gemeinschaftseigentum geplant.

Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straße „Am Bödinger Hof“ und die „Hanftalstraße“.

Mit den neuen Stichstraßen kann der Verkehr des geplanten Wohnbaugebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im Vorgriff auf die Planung und Realisierungen des Ausbaus der Hanftalstraße ist es vorgesehen, die südliche Straßenseite mit einem Gehweg zu versehen. Diese Maßnahme erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellenbreite.

Innere Erschließung

Die südliche Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger–Stichstraße geplant. Sie verläuft von der Straße „Am Bödinger Hof“ gradlinig bis an die Hofanlage. An dem Endpunkt ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die vorhandene nördliche Erschließung der Hofanlage soll bis zur Hofeinfahrt auf 6,0m verbreitert werden, damit der abfließende Verkehr eine bessere Einsichtnahme in die Hanftalstraße erhält.

Zwischen der Hanftalstraße und der Hofanlage ist eine Stellplatzanlage für 24 PKW vorgesehen.

Der Innenhof der denkmalgeschützten Anlage soll autofrei bleiben. Lediglich das Müllfahrzeug darf den mit Pollern abgetrennten Innenhof durchfahren.

Ebenso soll der Innenhof Gemeinschaftseigentum werden und kann von allen Eigentümern, sowie den künftigen Nutzern des Gartenhauses mit seiner Erweiterung uneingeschränkt genutzt werden.

Bebauung

Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel– und Doppelhäuser sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

Die Wirtschaftsgebäude der denkmalgeschützten Hofanlage sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das charakteristische Bild der Hofanlage soll weitestgehend erhalten bleiben.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau– und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen

Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel– und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Dieses gilt auch für die bestehenden bebauten Grundstücke.

Maß der baulichen Nutzung

Die im vorhandenen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche (Geltungsbereich) für das Dorfgebiet soll entsprechend der Umgebungsbebauung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 verändert werden.

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung sind im WA1 Einzel– und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser vorgesehen.

Wegen der bereits vorhandenen Festsetzungen in der Umgebungsbebauung von 0,4 als Grundflächenzahl wird diese auch für die neuen Bauflächen zugrunde gelegt.

Auf die GFZ – Festsetzung und die Festsetzung der Geschossigkeit - wird für die Neubaubereiche verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe der Einzel- und Doppelhäuser im WA1 orientiert sich an der des Herrenhauses der Hofanlage. Diese vorgegebene Höhe von 9,80m sollte auf jeden Fall unterschritten werden. Deshalb wurde die Firsthöhe in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland auf 9,30m festgelegt.

Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen/Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen/Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden. Ein 3. Stellplatz ist auf der vor den Häusern ausgewiesenen Stellfläche einzurichten. Die geplanten Eigentumswohnungen in der denkmalgeschützten Hofanlage erhalten eine zur Hanftalstraße gelegene Gemeinschaftsstellplatzanlage. Im Innenhof sind keine Stellplätze geplant.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO über 15m³ umbauter Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die Stellplatzanlage sind als Gemeinschaftseigentum geplant.

Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte

Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Einfamilienhäuser zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen–) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 wird gemäß §13 BauGB das so genannte beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß §13 (3) kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß §2 (4) BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

Dennoch wurde ein Fachbüro beauftragt, einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (s. Anlage zur Begründung) zu erarbeiten.
Durch die geplanten Baumaßnahmen treten baubedingte, anlagenbedingte sowie betriebsbedingte Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotoppotential, Landschaftsbild, Erholung und Wohnen auf.

Flora

Der Bau der Einfamilienhäuser führt zu einem Verlust an Biotopstrukturen im Plangebiet. Dauerhaft können ca. 1.850 m² Fläche zusätzlich im Plangebiet versiegelt werden

Für einen Teil des Baumbestandes in den Baufeldern des Bebauungsplanes wurde durch die Stadt Hennef eine Genehmigung zur Fällung von geschützten Bäumen der Satzung zum Schutze des Baumbestandes erteilt. Die Fällung erfolgte bereits in den Monaten Januar / Februar 2014.
Ersatzpflanzungen sind vereinbart.

Fauna (Artenschutzrechtliche Betroffenheit)

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen der B-Planänderung kommt es zu einer Beeinträchtigung des vorhandenen Lebensraumes für Tierarten.

Vogelarten

Bei den landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise usw.) sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Individuen ausgeschlossen.

<u>Planungsrelevante Arten</u>

Für die Rauchschwalbe ergeben sich Brutplatzverluste durch die Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden. Für den Verlust der 2 besetzten Nester innerhalb des Stalles ist Ersatz zu schaffen. Insgesamt sind 4 Nisthilfen im Umfeld an geeigneten Standorten anzubringen.

Der Dachboden des Stalles, der momentan von der Schleiereule als Brutplatz genutzt wird, wird zunächst abgerissen, um dann neu aufgebaut zu werden. Nach Wiederaufbau kann der Dachboden der Schleiereule wieder als Fortpflanzungsstätte zur Verfügung stehen. Um Beeinträchtigung zu vermeiden, müssen geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Säugetiere

Für die potenziell im Plangebiet vorkommenden nicht planungsrelevanten Säugetierarten bietet

das Umfeld eine Vielzahl an Ausweichlebensräumen (Gärten, weitere Hofanlagen), so dass die Anzahl von potenziellen Versteck- und Überwinterungsplätzen durch die Baumaßnahme im Bereich des geplanten ‚Allgemeinen Wohngebietes' nicht signifikant verringert wird. Zudem entstehen durch die Anlage neuer Gartenflächen wieder geeignete (Teil-) Lebensräume der Arten.

Planungsrelevante Arten

Bei Umbau von Stall und Scheune kommt es zum dauerhaften Verlust von potenziellen Fledermausquartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Im März 2013 wurden bereits zehn Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an Bäumen im Plangebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) angebracht. Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese noch fachgerecht umzuhängen, da am jetzigen Standort ein freier Anflug der Kästen nicht gegeben ist.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €

☐ Jährliche Folgekosten

☐ 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

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:

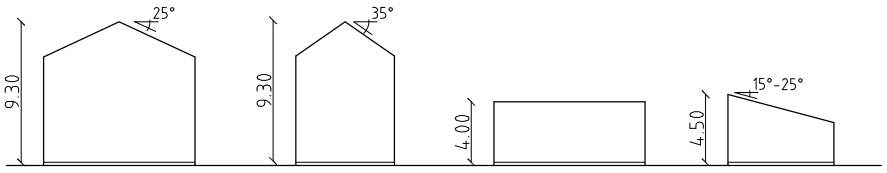
Hennef (Sieg), den 09.09.2014

Klaus Pipke

Anlagen:

- Stellungnahmen T1 bis T3
- Zustimmung des Eigentümers im Rahmen der erneuten Beteiligung
- Bebauungsplan – Rechtsplan Stand 11.09.2014
Büro Rosauer, Hennef
- Textl. Festsetzungen – Rechtsplan Stand 11.09.2014
Büro Rosauer, Hennef
- Begründung – Rechtsplan Stand 11.09.2014
Büro Rosauer, Hennef
- Ergänzende Betrachtung zur Versickerungsfähigkeit
Büro Kaiser Geotechnik vom 28.08.2014

STADT HENNEF Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof 2. Änderung -



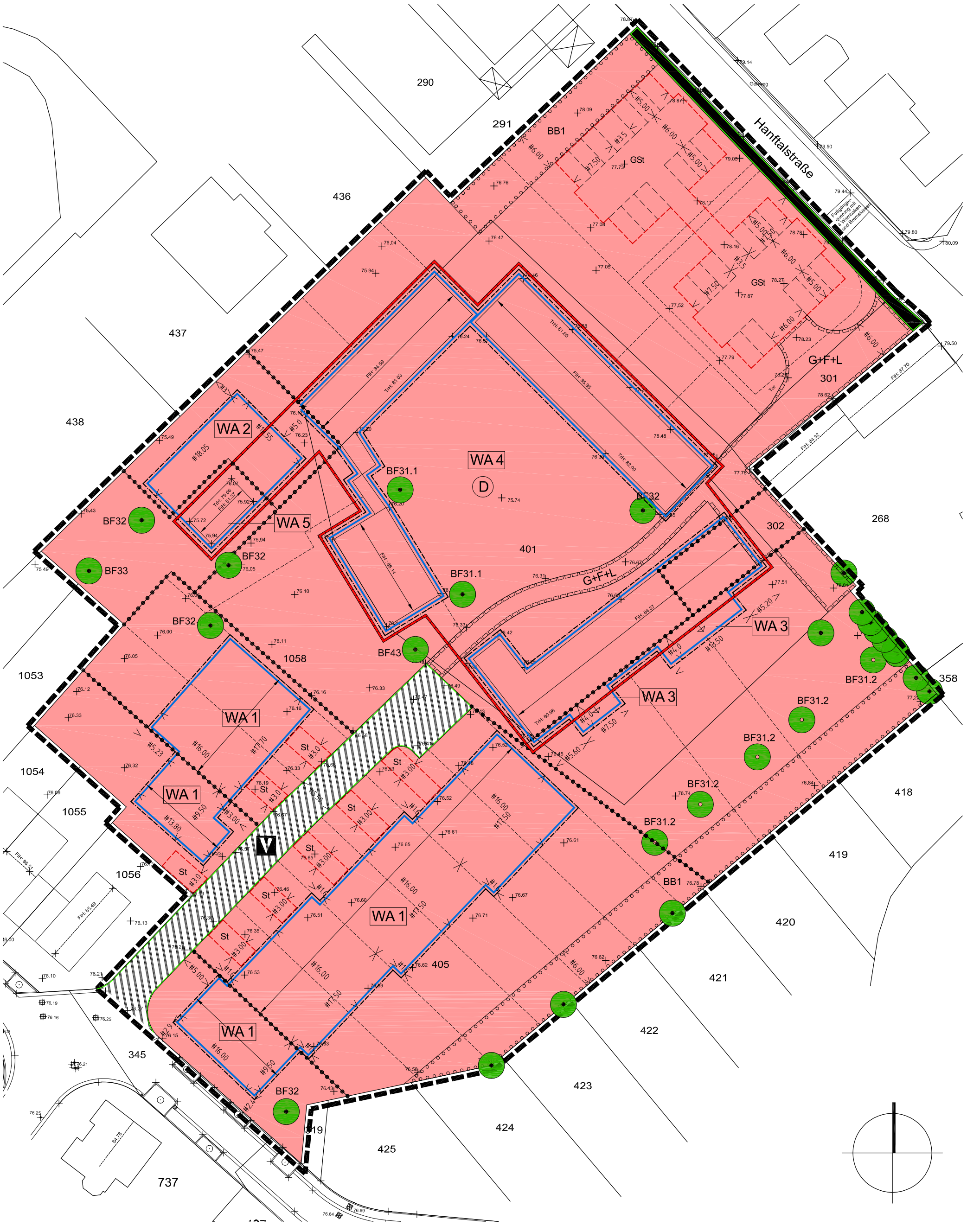
WA 1	
WA	FH max. 9,30 m
0,4	SD
ED	22° - 35°
FFOK EG: 76.60 ü.NHN	

WA 2	
WA	OK max. 4,00 m
0,4	FD
	-

WA 3	
WA	FH max. 4,50 m
0,4	PD
	15° - 25°

WA 4	
WA	FH
0,4	SD

WA 5	
WA	FH
0,4	SD



STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.5
- Hennef (Sieg) – Bödinger Hof - 2. Änderung -

Begründung
- Rechtsplan

Änderungen nach der Öffentlichen Auslegung sind grau unterlegt

Stand: 11.09.2014

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Inhalt

Seite

1.	**Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren**	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Verfahren	4
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 Schutz festsetzungen	6
2.5	Vorhandene Flächennutzung	6
2.6	Städtebauliche Situation	6
3.	**Städtebauliches Konzept**	6
3.1	Verkehrserschließung	6
	3.1.1 Äußere Erschließung	6
	3.1.2 Innere Erschließung	7
3.2	Bebauung	7
	3.2.1 Städtebauliche Idee	7
	3.2.2 Art der baulichen Nutzung	7
	3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
	3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
	3.2.5 Höhenfestsetzungen	8
	3.2.6 Firstrichtung	8
	3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
	3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen	9
	3.2.9 Sonstige Festsetzungen:	
	- mit Leistungsrechten zu belastende Flächen	9
	3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
	3.2.11 Zeitlich aufschiebende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB	10
3.3	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	11
	3.3.1 Denkmäler nach Landesrecht	11
3.4	Ver- und Entsorgung	11
3.5	Immissionen	11
	3.5.1 Fluglärm	11
3.6	Klimaschutz / Klimaanpassung	12

4. Hinweise 12
4.1 Kampfmittelfreiheit 12
4.2 Geohydrologische Verhältnisse 12
4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale 12

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht 12
5.1 Boden 13
5.2 Wasser 13
5.3 Klima und Luft 13
5.4 Flora 14
5.5 Fauna 14
5.5.1 Amphibien und Reptilien 14
5.5.2 Vogelarten 14
5.5.3 Säugetiere 15
5.5.4 Insekten 15
5.6 Landschaftsbild 15

6. Bodenordnung 15

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz 15
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen 17
7.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Einzelarten 17
7.3 Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet 18
7.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahme 20
7.5 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung 20
7.5.1 Ökologischer Wert- Ist-Wert 20
7.5.1.1 Wertpunktermittlung Biotopen Ist-Zustand 20
7.5.1.2 Biotopermittlung Ist-Zustand im Plangebiet 21
7.5.2 Ökologischer Wert – Soll-Zustand 21
7.5.2.1 Wertpunktermittlung Biotopen Soll-Zustand 21
7.5.2.2 Biotopermittlung Soll-Zustand 22
7.6 Ausgleich 22
7.7 Abschlussbetrachtung 22

8. Anlagen 23

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers / Investors vom 27.03.2013 zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 09.07.2013 diesem Antrag stattgegeben.

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Bödinger Hof mit seinen nahe gelegenen Hofwiesen wurde seit 1992 als Reiterhof betrieben. Der Reitbetrieb wurde bereits vor einigen Jahren eingestellt und die Hofanlage stillgelegt.

Durch die Veräußerung des gesamten Hofes im letzten Jahr an einen Investor sollen die im Bebauungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen bebaut werden. Außerdem ist es geplant, die unter Denkmalschutz stehende Hofstelle mit allen Gebäuden einer Wohnnutzung zuzuführen. Voraussetzung hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Verfahren

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 Bebauungsplan 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 dem Bebauungsplan Nr. 01.5 Bödinger Hof, 2. Änderung vor.
Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 12.278m² deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Hierdurch wird zur Unterstützung der Energiewende ein Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen, die neben dem Klimaschutz auch auf eine Stärkung der Innenentwicklung und eine Änderung der Baunutzungsverordnung zielt. Mit dem vorgezogenen Gesetz soll insbesondere die Windkraft ertüchtigt werden. Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Vielzahl von Regelungen, die den Klimaschutz stärken und die Energiewende voranbringen sollen. Bauleitpläne sollen danach künftig u.a. auch dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Klimaschutz und –anpassung erhalten dadurch eine selbstständige Bedeutung. Sie stehen gleichberechtigt neben dem Umweltschutz und sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit der gleichen Wertigkeit in Bezug auf die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und der Begründung zum jeweiligen Bauleitplanverfahren zu behandeln.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Geisbach.
Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,225 ha. Der Bereich schließt östlich, westlich und südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Geisbach an und liegt auf einer Höhe zwischen 76m und 80m ü. NHN (Normal Höhennull). Der durch die beiden Straßen „Hanftalstraße“ und „Am Bödinger Hof“ eingefasste zentrale Bereich des Plangebietes weist eine leicht ansteigende plateauartige Fläche auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 25, Flurstücke Nr. 301, 302, 401, 1058

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 Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

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

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.5 als „Gemischte Bauflächen“ dar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Weg der Berichtigung **(M zu W)** ohne förmliches Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB). Ein Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof – 1. Änderung setzt für den zu überplanenden Geltungsbereich ein Dorfgebiet mit offener 2-geschossiger Bauweise eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gruppiert sich ein Allgemeines Wohngebiet mit offener 2-geschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und 1,2.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof, 2. Änderung verliert der durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teilbereich des Bebauungsplanes 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof seine Gültigkeit.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW).

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 9, Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche'. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Höhner Bach ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 2.2-2 ‚Pleiser Hügelland'. Der Hanfbach selbst verläuft ca. 80m südwestlich des Plangebietes und liegt innerhalb des Naturschutzgebietes N 2.1-13 ‚Hanfbach und Zuflüsse'.
Der Hanfbach ist zudem als schutzwürdiges Biotop BK-5209-0050 ‚Hanfbach zwischen Hermesmühle und Hennef' im Biotopkataster des Landes NRW geführt.
Im Bereich des ehemaligen Verlaufs des Höhner Baches liegt das Plangebiet zum Teil innerhalb der Biotopverbundfläche ‚Hanfbachtalsystem südlich Hennef' (VB-K-5209-014).

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 denkmalgeschützte 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 durch eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Auf der Parzelle Nr. 401 befindet sich eine historische Hofanlage, die unter Denkmalschutz steht. Auf der südlichen Parzelle 1058 befand sich eine Reithalle, welche bereits abgebrochen wurde. Außerdem befanden sich auf dieser Parzellenfläche eine Reitanlage und eine Pferdekoppel.

2.6 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit der Neubaufläche die Ortsmitte von Geisbach komplettiert.

Das Neubaugebiet grenzt direkt an den alten Ortskern. Grundschule und Kindergarten sowie die Gesamtschule sind ca. 400m entfernt gelegen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straße „Am Bödinger Hof" und die „Hanftalstraße".

Mit den neuen Stichstraßen kann der Verkehr des geplanten Wohnbaugebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im Vorgriff auf die Planung und Realisierungen des Ausbaus der Hanftalstraße ist es vorgesehen, die südliche

Straßenseite mit einem Gehweg zu versehen. Diese Maßnahme erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellenbreite.

3.1.2 Innere Erschließung

Aufbauend auf dem Bebauungsplan–Vorentwurf wird die Straßenraumgestaltung (Vorentwurf – Straßenplanung) erarbeitet. Auf der Basis der Straßenraumgestaltung wurde der Entwurf der Straßenplanung erstellt, dessen wesentliche Inhalte (Gradienten, Radien, Straßenböschungen und Stützmauern usw.) in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die südliche Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger–Stichstraße geplant. Sie verläuft von der Straße „Am Bödinger Hof“ gradlinig bis an die Hofanlage. An dem Endpunkt ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die vorhandene nördliche Erschließung der Hofanlage soll bis zur Hofeinfahrt auf 6,0m verbreitert werden, damit der abfließende Verkehr eine bessere Einsichtnahme in die Hanftalstraße erhält.
Zwischen der Hanftalstraße und der Hofanlage ist eine Stellplatzanlage für 24 PKW vorgesehen. Der Innenhof der denkmalgeschützten Anlage soll autofrei bleiben. Lediglich das Müllfahrzeug darf den mit Pollern abgetrennten Innenhof durchfahren.

Hinweis:
Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ V ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung rein bodenrechtlicher Natur ist und lediglich besagt, dass hier die Aufenthaltsqualität gegenüber der Fortbewegungsfunktion den Vorrang hat. Insbesondere bedeutet sie nicht automatisch, dass es sich bei der jeweiligen Verkehrsfläche um eine „verkehrsberuhigte Zone im Sinne des Verkehrszeichens 325“ handelt. Die straßenverkehrsrechtliche Festlegung orientiert sich am tatsächlichen Endausbau einer Straße und wird durch die Straßenverkehrsbehörde gesondert angeordnet.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel– und Doppelhäuser sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

Die Wirtschaftsgebäude der denkmalgeschützten Hofanlage sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das charakteristische Bild der Hofanlage soll weitestgehend erhalten bleiben.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau– und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel– und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Dieses gilt auch für die bestehenden bebauten Grundstücke.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die im vorhandenen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche (Geltungsbereich) für das Dorfgebiet soll entsprechend der umgebenen Bebauung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 verändert werden.

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung sind Einzel– und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser vorgesehen.

Wegen der bereits vorhandenen Festsetzungen in der Umgebungsbebauung von 0,4 als Grundflächenzahl wird diese auch für die neuen Bauflächen zugrunde gelegt.

Auf die GFZ – Festsetzung und die Festsetzung der Geschossigkeit - wird für die Neubaubereiche verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe der Einzel- und Doppelhäuser orientiert sich an der des Herrenhauses der Hofanlage. Diese vorgegebene Höhe von 9,80m sollte auf jeden Fall unterschritten werden. Deshalb wurde die Firsthöhe in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland auf 9,30m festgelegt.

3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die Stellplatzanlage sind als Gemeinschaftseigentum geplant.

3.2.5 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Einfamilienhäuser zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen–) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.6 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Baukörper bezieht sich auf nur die Neubauflächen. Sie orientiert sich vorrangig daran, dass

- möglichst viele der Baukörper eine energetisch optimale Süd– und Westausrichtung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten– und Freibereiche entstehen.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch häufigen Wechsel der Dachausrichtung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen/Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen/Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden. Ein 3. Stellplatz ist auf der vor den Häusern ausgewiesenen Stellfläche einzurichten. Die geplanten Eigentumswohnungen in der denkmalgeschützten Hofanlage erhalten eine zur Hanftalstraße gelegene Gemeinschaftsstellplatzanlage. Im Innenhof sind keine Stellplätze geplant.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO über 15m³ umbauten Raumes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

3.2.9 Sonstige Festsetzungen:

- mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

Die nördliche Erschließung bis vor die Hofeinfahrt sowie die durch den Hof führende Straße sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Müllabfuhr belastet. Die Grunddienstbarkeit ist auch für die Parzelle 268 als Zuwegung über die Flurstücke 301 und 302 eingetragen.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.
Gemäß §86 (1) Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.
Diese örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Hanfbachtales und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in die umgebende Bebauung, insbesondere die der Hofanlage, sind Satteldächer mit 22° bis 35° Dachneigung sowie 15° - 25° geneigte Pultdächer zulässig. Um die Neigungsrichtung der Pultdächer geordnet zu regeln, wird die Traufseite als vom Gebäude abgewandte Seite festgesetzt.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit der vorhandenen Bebauung eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken [Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)]

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Fassadengestaltung

Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt, dass diese mit gleicher Dachform und -neigung zu errichten sind. Diese Festsetzungen sind aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich, um die angestrebte Aufwertung des Bereichs WA1 zu unterstützen.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ökologische Gründe sprechen für die Verwendung heimischer Arten. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Anliegerstraßen in die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). Hier kann die gewählte Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB

3.3.1 Denkmäler nach Landesrecht

Die gesamte Hofanlage mit allen Wirtschaftsgebäuden und das Gartenhaus sind in die Denkmalliste des Landes NRW eingetragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hennef geführt wird.

3.4 Ver- und Entsorgung

Abwasser:
Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Wie bereits im Entwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

Das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes wird zur Straße „Am Bödinger Hof" geführt und dort in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Bei ihrer Dimensionierung wurden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann.

Leitungsführung:
Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist möglich.

Müllentsorgung
Die Müllentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraßen, die von Norden und Süden durch den Innenhof führen. Das Müllfahrzeug darf den mit umklappbaren Pfosten abgesperrten Innenhof durchfahren.

Löschwasser
Mit Schreiben vom 11.12.2013 teilt die rhenag mit, dass die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Nach Auskunft des städtischen Bauordnungsamtes ist diese Menge ausreichend.

3.5 Immissionen

3.5.1 Fluglärm

Bedingt durch die über das Hanfbachtal verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn 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.

3.6 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 städtebau-

liche 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.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen des Umweltberichts zum Thema „Klimaschutz / Klimaanpassung“ verwiesen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Die Anfrage der Stadt Hennef bei der Bezirksregierung Düsseldorf bezüglich der Freigabe der Flächen in der Gemarkung Striefen, Flur 25, Flurstücke Nr. 301, 302, 401, 1058 aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für das beabsichtigte Vorhaben hat ergeben, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Das Grundwasser liegt laut der Bodenkarte NRW (Geologisches Landesamt 1983) im zentralen Plangebiet meist tiefer als 20 dm unter Flur. Im südöstlichen Plangebiet, in der Nähe zum Höhner Bach, liegt das Grundwasser laut Bodenkarte zwischen 0 und 13 dm unter Flur.
Der Bödinger Hof und die innenliegenden Hofflächen stellen sich nahezu vollständig versiegelt dar, so dass hier keine Grundwasserneubildung erfolgen kann. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind ehemalige landwirtschaftliche Flächen und verbrachte Privatgärten (Parkflächen gemäß rechtsgültigem B-Plan).

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Ein Hinweis auf das Vorgehen bei Bodenfunden wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.5 aufgenommen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 wird gemäß §13 BauGB das so genannte vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß §13 (3) kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß §2 (4) BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

Dennoch wurde das Ingenieurbüro Rietmann beauftragt, einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten.

Durch die geplanten Baumaßnahmen treten baubedingte, anlagenbedingte sowie betriebsbedingte Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotoppotential, Landschaftsbild, Erholung und Wohnen auf.

5.1. Boden

Die mit der Planung einhergehende Umgestaltung und Bebauung im Bereich der geplanten ‚Allgemeinen Wohngebiete' und der ‚Verkehrsflächen' führt zu folgenden Neubelastungen des Bodens:
Zunahme des zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes (ca. 1.850 m² Neuversiegelung) und infolgedessen Verlust an offener Bodenfläche. Der damit einhergehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion) führt zu Bodenbeeinträchtigungen.
Einbringen von bodenfremdem Material (Bauwerke, Schotter, Füllmaterial etc.).
Bodenverdichtungen und damit einhergehende Veränderung des Bodengefüges sowie des Bodenwasser- und Lufthaushalts.
Zunahme von Einträgen aus der baulichen Nutzung.
Ein Großteil der Neuversiegelungen finden in Bereichen statt, die bereits anthropogen überformt sind (landwirtschaftliche Nutzflächen, ehemalige Gebäudestandorte, Reitplätze usw.). Im Bereich der Gartenflächen werden relativ ungestörte Böden durch den geplanten Neubau von Wohneinheiten überformt. Der Verlust von Boden durch Überformung und Versiegelung ist immer negativ zu bewerten und führt zu einer Belastung des Naturhaushaltes, da Boden vielfältige Funktionen übernimmt, zu den Lebensgrundlagen des Menschen gehört und sich nur sehr langsam erneuert.

Altlasten
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.

5.2. Wasser

Im Bereich der ‚Allgemeinen Wohngebiete' und der ‚Verkehrsfläche' geht durch den Bau von Wohnhäusern sowie einer Stichstraße und eines Gehweges Versickerungspotential verloren. Das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes wird zur Straße ‚Am Bödinger Hof' geführt und dort in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Eine Grundwasserneubildung kann somit nicht mehr erfolgen.
Im Bereich der Gartenflächen der ‚Allgemeinen Wohngebiete', im speziellen im Bereich der ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' bleibt die natürliche Versickerungsfähigkeit der Böden erhalten.

5.3. Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind folgende Belastungen zu erwarten:
Temporäre Belastungen treten während der Bauphase, vorwiegend durch Staub und Abgasemissionen auf.
Dauerhafte Belastungen sind durch die Rodung von Gehölzen sowie durch Überformung und Versiegelung der Oberflächenstrukturen zu erwarten. Diese führen zu einem Verlust von natürlicher Verdunstungs- und Kaltluftbildungsfläche und zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme. Zukünftig wird durch die neue Bebauung ein erhöhtes Aufkommen von Abwärme der Heizanlagen das Gebiet klimatisch geringfügig mehr belasten. Die Neubelastungen haben aufgrund ihrer geringen Intensität nur lokale Auswirkungen. Zudem bleiben im Plangebiet Vegetations- und Gehölzstrukturen erhalten bzw. werden neu angelegt, die weiterhin für Abkühlung durch Verdunstung sorgen, Staub- und Schadstoffe filtern und so das Kleinklima verbessern können. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Klimas ist daher nicht auszugehen.

5.4. Flora

Der Bau der Einfamilienhäuser führt zu einem Verlust an Biotopstrukturen im Plangebiet. Dauerhaft können ca. 1.850 m² Fläche zusätzlich im Plangebiet versiegelt werden. Dabei werden Gartenflächen mit einem größeren Gehölzbestand, Wiesenflächen, eine alte Weißdornhecke und Offenbodenflächen mit einer Ruderalvegetation überprägt und in geringer wertige Biotopstrukturen überführt.
Insgesamt werden 10 Bäume innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt: eine Hänge-Esche mit starkem Baumholz, eine Linde mit mittlerem Baumholz, drei Birken mit mittlerem Baumholz, eine Lärche mit mittlerem Baumholz, ein Bergahorn mit starkem Baumholz, ein Bergahorn mit mittlerem Baumholz und zwei Spitzahornbäume mit geringem Baumholz. Durch die vorgesehenen ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' werden neue wertgebende Strukturen im Plangebiet geschaffen. Bestehende standorttypische Gehölze in diesen Bereichen sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Des Weiteren werden sechs Pappeln und eine Birke an der Grenze zum Flurstück 268 erhalten. Für das Abholzen der Bäume in den Baufeldern des B-Planes wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hennef ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Fällung von geschützten Bäumen der Satzung zum Schutze des Baumbestandes eingereicht und von der Stadt Hennef genehmigt.

5.5. Fauna (Artenschutzrechtliche Betroffenheit)

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen der B-Planänderung kommt es zu einer Beeinträchtigung des vorhandenen Lebensraumes für Tierarten.

5.5.1. Amphibien und Reptilien

Durch die Bebauung des Plangebietes werden keine potenziellen Lebensräume von Amphibien- und Reptilienarten in Anspruch genommen.

5.5.2. Vogelarten

Bei den landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise usw.) sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.2.) wird eine Tötung von Individuen ausgeschlossen (Höller 2013).

<u>Planungsrelevante Arten</u>
Für die Rauchschwalbe ergeben sich Brutplatzverluste durch die Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden. Für den Verlust der 2 besetzten Nester innerhalb des Stalles ist Ersatz zu schaffen. Insgesamt sind 4 Nisthilfen im Umfeld an geeigneten Standorten anzubringen (siehe Kapitel 4.3.) (Höller 2013).
Der Dachboden des Stalles, der momentan von der Schleiereule als Brutplatz genutzt wird, wird zunächst abgerissen, um dann neu aufgebaut zu werden. Nach Wiederaufbau kann der Dachboden der Schleiereule wieder als Fortpflanzungsstätte zur Verfügung stehen. Um Beeinträchtigung zu vermeiden, müssen geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Ersatznistkasten, siehe Kapitel 4.2. und 4.3.) durchgeführt werden (Höller 2013).

5.5.3. Säugetiere

Für die potenziell im Plangebiet vorkommenden nicht planungsrelevanten Säugetierarten bietet das Umfeld eine Vielzahl an Ausweichlebensräumen (Gärten, weitere Hofanlagen), so dass die Anzahl von potenziellen Versteck- und Überwinterungsplätzen durch die Baumaßnahme im Bereich des geplanten ‚Allgemeinen Wohngebietes' nicht signifikant verringert

wird. Zudem entstehen durch die Anlage neuer Gartenflächen wieder geeignete (Teil-) Lebensräume der Arten.

Planungsrelevante Arten
Bei Umbau von Stall und Scheune kommt es zum dauerhaften Verlust von potenziellen Fledermausquartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Im März 2013 wurden bereits zehn Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an Bäumen im Plangebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) angebracht. Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese noch fachgerecht umzuhängen, da am jetzigen Standort ein freier Anflug der Kästen nicht gegeben ist (siehe Kapitel 4.3.) (Höller 2013).

3.5.4. Insekten

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens und der geringen Bedeutung des Plangebietes für Insektenarten kann eine populationsrelevante Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

5.6. Landschaftsbild

Die Einwirkungen auf das Landschaftsbild beruhen im Wesentlichen auf der Neuerrichtung von Einfamilienhäusern und der damit einhergehenden Überprägung von Freiflächen. Da das Plangebiet vollständig von einer Einfamilienhausbebauung umgeben ist, werden sich die Flächen gut in die Bestandsbebauung einfügen. Städtebaulich wird mit der Neubaufläche die Ortsmitte von Geisbach komplettiert.
Der denkmalgeschützte Bödinger Hof wird durch die Neubauten zum Teil verdeckt und von der Straße ‚Am Bödinger Hof' nicht mehr so gut wahrnehmbar sein. Das charakteristische Bild der Hofanlage soll bei der Umnutzung zu Wohnzwecken weitestgehend erhalten bleiben.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Die Eingriffswirkungen treten anlage- und baubedingt auf. Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen sind zu berücksichtigen:

Schutzgut Boden / Wasser:
1. Aushubmassen (verdrängter Boden incl. Schutzmantel)sind, soweit sie nicht zur Modellierung vor Ort eingesetzt werden können, auf eine kontrollierte Erddeponie zu verbringen. Nach Maßgabe der einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften ist abzufahrender Boden nachweispflichtig.
2. Schadstoffbehaftete Baumaterialien sind zur Verhinderung großflächiger Einträge auf befestigtem Untergrund (Lagerplatte oder mit Folie geschützte Bereiche) zentral zu lagern. Aborte sind ebenfalls auf befestigten Untergrund aufzustellen.
3. Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) ist festzuschreiben.
4. Zwischengelagerter Bodenaushub ist so zu lagern, dass eine Abschwemmung vermieden wird.
5. Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundwassermessstellen nicht beeinträchtigt werden. Im Falle einer Beeinträchtigung ist der jeweilige Betreiber zu beteiligen.

6. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
7. Das notwendige Einbringen von nicht autochthonem Bodenmaterial (inkl. Sand) ist so gering wie möglich zu halten.
8. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind eventuell entstandene Bodenverdichtungen fachgerecht zu beseitigen. Abdeckmaterialien und Baumaterialien sind nach Beendigung der Bauarbeiten wieder vollständig zu entfernen und etwaige Bodenschäden soweit wie möglich zu beheben.

Schutzgut Mensch und Klima/Luft:

9. Lärmgedämpfte Baumaschinen und Geräte sollten bevorzugt eingesetzt werden.
10. Untersagung des Verbrennens von überflüssigen Baumaterialien und Rückständen gegen Strafandrohung.

Schutzgut Flora / Landschaftsbild:

11. Die Flächeninanspruchnahme ist bei den Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten.
12. Beachtung der Auflagen der DIN 18915 hinsichtlich des Bodens als Pflanzenstandort.
13. Bestehende standorttypische Gehölze im Bereich der ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.
14. Die neun zu erhaltenden Bäume innerhalb des Plangebietes sind nach DIN 18 920 zu schützen (Es muss ein geeigneter Abstand vom Wurzelteller vorhandener angrenzender Bäume und Sträucher eingehalten sowie der Kronenbereich betroffener Pflanzen geschont werden.), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Sollte es dennoch zu einem Verlust dieser Gehölze kommen, sind diese zu ersetzen.
15. Grundsätzlich muss vor Beginn der Bauarbeiten an den tangierten Bäumen ein fachgerechtes Aufbinden im Kronenbereich (nur in Facharbeit) erfolgen, damit keine Schäden an den Pflanzen entstehen können. Sollten dennoch Schäden im Kronenbereich auftreten, sind diese fachgerecht zu versorgen, um ein Eindringen von Keimen und Schädlingen zu verhindern.
16. Ggf. ist an den Bäumen ein Stammschutz zu erstellen und während der gesamten Bauzeit vorzuhalten, d.h. Anbringen vor Beginn und Entfernen erst nach Abschluss der Bauarbeiten. Stammschutz: Bäume erst mit Vlies umwickeln, ein Dränrohr herumlegen und anschließend Schwartenholz 1,5 – 2,3 cm stark vollständig oder an den potenziell gefährdeten Stellen um die Bäume herum befestigen (Festbinden). Das Holz darf nicht auf dem Wurzelhals aufsitzen. Das zu verwendende Holz muss unbehandelt sein (-> spätere Entsorgung).
17. Wo erforderlich, sind abgestorbene Äste aus Kronenbereichen tangierter und angrenzender Bäume fachgerecht und aus Verkehrssicherungsgründen zu entfernen. Zudem werden so mögliche Gefahren für die Mitarbeiter der ausführenden Firmen abgewendet. Damit verbunden erfolgt, wo erforderlich, ein Rückschnitt, kontrolliert fachgerecht und nicht überstürzt bezogen auf die Situation.
18. In dem zukünftigen Baugebiet sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) verwendet werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

Die aufgeführten Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind als verbindliche Bestandteile in die Ausführungsplanung und die zu erstellenden Ausschreibungen aufzunehmen. Im Übrigen wird auf die **Vorschriften gemäß DIN 18920** verwiesen, die ebenfalls als verbindlich gelten und entsprechend in die Ausführungsplanung und Ausschreibungen aufzunehmen sind.

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Um Beeinträchtigungen auf (potenziell) im Plangebiet auftretende planungsrelevante Arten zu verhindern, sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchzuführen (Höller 2013).

- **Bauzeitenbeschränkung und Nachsuche für Fledermäuse:** Um Verbotstatbestände für Zwerg- und Bartfledermäuse und Langohren zu vermeiden, muss der Umbau der Hofanlage außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar (einschl.) begonnen werden.

Aus Gründen der Vorsorgepflicht wird vor Beginn der Umbauarbeiten eine Nachsuche zu Fledermausvorkommen durch eine fachkundige Personen in den betroffenen Gebäuden (Stall, Scheuen, Wohnhäuser) erforderlich.

- **Bauzeitenbeschränkung für Vogelarten:** Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Gehölzrodungen, Baumfällungen und Vernichtung von Brutplätzen an/in Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, im vorliegenden Fall also von Oktober bis Februar (einschl.).

7.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Einzelarten

CEF-Maßnahmen sind vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen, die vor dem Eingriff erfolgen müssen. Sie sollen zum Eingriffszeitpunkt bereits die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wiederherstellen bzw. insoweit sichern, dass es nachweisbar oder mit einer hohen, objektiv belegbaren Wahrscheinlichkeit nicht zu einer Verschlechterung gegenüber dem Voreingriffszustand kommt. Wichtig ist hierbei ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Ursprungshabitat und die Gewährleistung der ökologischen Funktionalität auch über den Eingriffszeitraum hinaus (RUNGE et al. 2010). In der ASP des Büros für Faunistik (Höller 2013) werden folgende CEF-Maßnahmen genannt:

Fledermäuse: Die bereits aufgehängten Fledermauskästen wurden teilweise im Kronenbereich der Bäume ausgebracht. Daher ist der benötigte freie Anflug im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Kästen sind artgerecht umzuhängen, d.h. sie müssen vor Baubeginn wenigstens 3,5 m hoch an freien unbeasteten Baumstämmen unterhalb der Kronen oder an Hauswänden im Plangebiet ausgebracht werden.

Vogelarten:

Rauchschwalbe: Für den Verlust der 2 besetzten Nester im ehemaligen Stall der Hofanlage ist Ersatz zu schaffen. Für die beiden Nestverluste sind insgesamt 4 Nisthilfen im Umfeld an geeigneten Standorten anzubringen. Solche geeigneten Standorte sind landwirtschaftlich genutzte Viehställe in größtmöglicher Nähe zum Bödinger Hof. Die Anbringung der Nisthilfen hat gemäß den Vorgaben des LANUV (2013) und bis März 2014 auf dem landwirtschaftlichen Hof von Herrn Zimmermann, Hanftalstr. 32 in 53773 Hennef zu erfolgen (nur ca. 450 m vom Bödinger Hof entfernt).

Schleiereule: Die vorhandene Schleiereule nutzt derzeit den Dachboden des ehem. Stalls als Brutplatz (Fortpflanzungsstätte). Dieser soll zwar grundsätzlich erhalten bleiben, das Dach muss aber zunächst abgerissen und dann neu aufgebaut werden. Um Beeinträchtigungen während der Brut zu vermeiden, dürfen die Umbaumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (demnach also von Okt. – Feb.) durchgeführt werden. Sollten sich diese Umbaumaßnahmen bis in die Brutzeit (März – Sept.) hinziehen, so muss ab Februar ersatzweise ein artspezifischer Nistkasten im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle aufgehängt werden. Als vorübergehender Standort hierfür (bis der Dachboden des ehem. Stalls wiederhergestellt ist) bietet sich die o.g. Scheune an, in der auch schon Gewölle gefunden wurden.

Sollten sich nun die Umbaumaßnahmen des ehem. Stalls bis in die Brutzeit (März – Sept.) hinziehen, dann würde das bedeuten, dass die Umbauarbeiten beider Gebäude (ehem. Stall und Scheune) zeitlich hintereinander erfolgen müssten:

ehem. Stall: bis in die Brutzeit 2014
Scheune: Okt. 2014 – Feb. 2015

Sollte das nicht möglich sein, muss der Nistkasten an einer anderen geeigneten Stelle angebracht werden (z.B. im leerstehenden Nebengebäude des Nachbarhofes). Details regelt eine Ökologische Baubegleitung. Aufgrund von diversen Erfahrungen hinsichtlich Schleiereulen-Nistkästen ist anzunehmen, dass ein solcher Nistkasten, sofern er in der Nähe des vorherigen Brutplatzes angebracht wird, schnell von Schleiereulen angenommen wird.
Der Dachboden des ehem. Stalls in seiner Funktion als Ruhestätte (Tageseinstand) muss nicht ersetzt werden, weil weitere geeignete Einstände im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind (z.B. die o.g. Scheune und auch das leerstehende Nebengebäude des Nachbarhofes) (Höller 2013).

7.3. Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet

Folgende Maßnahmen sind für den Eingriffsbereich geplant und wie nachfolgend beschrieben umzusetzen:

1. Pflanzung von Gebüschen und Strauchhecken, standorttypische Gehölze (BB1)
2. Pflanzung von standorttypischen Einzelbäumen (BF31.2)
3. Erhalt der Einzelbäume (BF31.1, BF32, BF33 und BF43)
4. Anlage von Gärten (HJ5)
5. Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume

zu 1) Pflanzung von Gebüschen und Strauchhecken, standorttypische Gehölze (BB1)

- Für die Begrünung des Wohngebietes ist die Pflanzung von standorttypischen Gehölzen vorgesehen.
- Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5-2 m² Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

Pflanzenliste:

Standorttypische Gehölze (BB1):		Pflanzenqualität:
Cornus sanguinea	Hartriegel	vStr. 5 TR, 100-150, o.B.
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr. 3 TR, 100-150, o.B.
Corylus avellana	Hasel	vStr. 5 TR, 100-150, o.B.
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	vStr. 3 TR, 100-150, o.B.
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	vStr. 3 TR, 100-150, o.B.
Ilex aquifolium	Stechpalme	Bu. 2xv., 80-100, m.B.)
Prunus spinosa	Schlehe	vStr. 3 TR, 100-150, o.B.
Rhamnus frangula	Faulbaum	vStr. 4 TR, 100-150, o.B.
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Str. 2xv., 8-12 TR, o.B.
Rosa canina	Hundsrose	vStr. 4 TR, 100-150, o.B.
Salix aurita	Ohrweide	vStr. 4 TR, 100-150, o.B.
Salix caprea	Salweide	vStr. 4 TR, 100-150, o.B.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr. 3 TR, 100-150, o.B.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	vStr. 5 TR, 100-150, o.B.

Die genaue Artenverteilung obliegt dabei der Objektplanung. Es sind Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden. Bestehende standorttypische Gehölze im Bereich der ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Pflege der Bestände:

- Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen,
- Pflanzscheiben in den ersten drei Jahren von Bewuchs freihalten,
- Bestände in Abständen von 10-25 Jahren abschnittsweise auf den Stock setzen, um ein Durchwachsen zu verhindern,
- Schnittgut entfernen und/oder geschreddert in den Bestand einbringen.

zu 2) Pflanzung von standorttypischen Einzelbäumen (BF31.2)

- Innerhalb des B-Plangebietes werden zudem 5 neue standorttypische Einzelbäume gepflanzt. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.
- Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen.
- Die Bäume sind folgender Liste zu entnehmen:

Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)
:
Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Quercus petrea	*Traubeneiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia platyphyllos	*Sommerlinde*

Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):

Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Betula pendula	*Sand-Birke*
Carpinus betulus	*Gewöhnliche Hainbuche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche, Vogelbeere*

zu 3) Erhalt der Einzelbäume (BF31.1, BF32, BF33 und BF43)

- *Die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Plangebiet sind während der gesamten Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen und zu erhalten.*
- *Eventuelle Beeinträchtigungen der Bäume sind fachgerecht zu versorgen. Durch die Baumaßnahme entstandene Verdichtungen im Wurzelbereich der Bäume sind zu beheben.*

zu 4) Anlage von Gärten (HJ5)

- *Die Gestaltung der Gärten bleibt den zukünftigen Grundstückseigentümern überlassen. Es können u.a. Gehölzflächen, Stauden- und Gemüsebeete sowie Rasenflächen angelegt werden.*
- *Die Hausgärten sollten mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ökologische Gründe sprechen für die Verwendung heimischer Arten.*

zu 5) Pflanzung von 21 standorttypischen Einzelbäumen im Bereich der Parkplatzanlage. Die Anordnung erfolgt gem. Planungsvorlage des Ing.-Büros Rietmann vom

08.01.2014. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

- Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen.

Die Bäume sind folgender Liste zu entnehmen:

Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):

Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Gewöhnliche Hainbuche*

7.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahme

Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.5 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

7.5.1 Ökologischer Wert - Ist-Zustand

7.5.1.1 Wertpunktermittlung Biotoptypen Ist-Zustand

Für das Plangebiet gilt der Naturraum 5, Paläozoisches Bergland, submontan. (vgl.Froelich+Sporbeck 1991).

Biotop		N	W	G	M	SAV	H	V	Biotopwert BW
HJ 5	Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	1	7
HM 1	Parks, Grünanlagen und Friedhöfe ohne alten Baumbestand	1	1	1	1	2	1	1	8
HM 2	Parks, Grünanlagen und Friedhöfe mit altem Baumbestand	1	4	2	3	3	1	2	16
HY 1	Straßen- Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	0

N	Wertzahl des Natürlichkeitsgrades	V	Wertzahl der Vollkommenheit
W	Wertzahl der Wiederherstellbarkeit	SAV	Wertzahl der Struktur und Artenvielfalt
G	Wertzahl des Gefährdungsgrades	BW	Biotopwert gesamt
M	Wertzahl der Maturität	N	nicht ausgleichbarer Biotoptyp in diesem Landschaftsraum
H	Wertzahl der Häufigkeit	x	Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Tab. 1: Biotopwertpunktermittlung, Ist-Zustand gemäß B-Plan Nr. 01.05

7.5.1.2 Biotopwertermittlung Ist-Zustand im Plangebiet

Biotopwert Ist-Zustand (Eingriff)

Biotoptyp	Biotoptypen-Code	Biotopwert [1]	Fläche m² [2]	Produkt BW [1] x [2]
Dorfgebiet				
Garten mit geringem Gehölzbestand	HJ5	7	2.156	15.092
Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	HY1	0	3.233	0
				15.092
Allgemeines Wohngebiet				
Garten mit geringem Gehölzbestand	HJ5	7	14	98
Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	HY1	0	9	0
				98
Grünfläche				
Parkanlage ohne alten Baumbestand	HM1	8	4.693	37.544
Parkanlage mit altem Baumbestand	HM2	16	2.067	33.072
				70.616
Verkehrsflächen				
Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	HY1	0	106	0
				0
Summe Biotopwert Ist-Zustand			12.278	**85.806**

Der Eingriffsbereich hat eine Flächengröße von 12.278 m². Der Biotopwert im Plangebiet, der durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen wird, beläuft sich auf **85.806 BW-Punkte**.

7.5.2. Ökologischer Wert - Soll-Zustand

7.5.2.1 Wertpunktermittlung Biotoptypen Soll-Zustand

Für das Plangebiet gilt der Naturraum 5, Paläozoisches Bergland, submontan. (vgl.FROELICH+SPORBECK 1991).

Biotop		N	W	G	M	SAV	H	V	Biotopwert BW	
BB 1	Gebüsche, Einzelsträucher, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	3	2	2	3	3	1	2	16	
BF 31.1	Einzelbäume standorttypisch, geringes Baumholz - Erhalt	2	2	2	3	2	1	2	14	
BF 31.2	Einzelbäume standorttypisch, geringes Baumholz - Neupflanzung	2	2	2	3	2	1	1	13	
BF 32	Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz - Erhalt	2	3	2	3	2	1	2	15	**N**
BF 33	Einzelbäume, standorttypisch, starkes Baumholz- Erhalt	2	4	3	3	2	2	2	18	**N**
BF 43	Einzelbäume, standortfremd, starkes Baumholz - Erhalt	1	4	3	3	2	1	2	16	**N**
HJ 5	Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	1	7	
HY 1	Straßen- Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	0	

N	Wertzahl des Natürlichkeitsgrades	V	Wertzahl der Vollkommenheit
W	Wertzahl der Wiederherstellbarkeit	SAV	Wertzahl der Struktur und Artenvielfalt
G	Wertzahl des Gefährdungsgrades	BW	Biotopwert gesamt
M	Wertzahl der Maturität	N	nicht ausgleichbarer Biotoptyp in diesem Landschaftsraum
H	Wertzahl der Häufigkeit		

Tab. 2: Biotopwertpunktermittlung, Soll-Zustand

7.5.2.2 Biotopwertermittlung Soll-Zustand

Biotopwert Soll-Zustand (Ausgleich)

Biotoptyp	Biotoptypen-Code	Biotopwert [1]	Fläche m² [2]	Produkt BW [1] x [2]
Allgemeines Wohngebiet				
Standorttypisches Gebüsch	BB1	15	740	11.100
Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz - Erhalt	BF31.1*	14	60	840
Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz - Neupflanzung	BF31.2*	13	150	1.950
Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz - Erhalt	BF32*	15	300	4.500
Einzelbäume, standorttypisch, starkes Baumholz - Erhalt	BF33*	18	90	1.620
Einzelbäume, standortfremd starkes Baumholz - Erhalt	BF43*	16	90	1.440
Garten mit geringem Gehölzbestand	HJ5	7	6.331	44.317
Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	HY1	0	4.714	0
				65.767
Verkehrsflächen				
Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	HY1	0	493	0
				0
Summe Biotopwert Soll-Zustand			12.278	**65.767**

* Einzelbäume werden überständig gerechnet, Flächenansatz pro Baum: BF31: 30 m², BF32: 50 m², BF33: 90 m², BF43: 90 m²

Der Biotopwert im Plangebiet beläuft sich nach Neuanlage aller Biotope auf **65.767 BW**-Punkte.

7.6. Ausgleich

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 kein Ausgleich erforderlich.
Die zu fällenden Bäume im Plangebiet sind abhängig von Art und Stammumfang der Gehölze nach der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) zu schützen und auszugleichen.

7.7. Abschlussbetrachtung

Das Ingenieurbüro Rietmann wurde beauftragt, einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 ‚Bödinger Hof' in Hennef (Sieg) zu erarbeiten.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) - Geisbach. Der Bereich schließt östlich, westlich und südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Geisbach an. Im Nordosten des Plangebiets verläuft die ‚Hanftalstraße', südwestlich grenzt die Straße ‚Am Bödinger Hof' an das Gebiet an.
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.5 ‚Bödinger Hof' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Freiflächen der Hofanlage und die Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Hofstelle zu Wohnzwecken geschaffen werden.
Das vorgelegte Gutachten ist in Auftrag gegeben worden, um die Eingriffe im Zusammenhang mit der gültigen Natur- und Landschaftsgesetzgebung zu untersuchen. Durch die Festsetzung der ‚Allgemeinen Wohngebiete' mit einer GRZ von 0,4 wird ein Teil der bestehenden Freiflächen dauerhaft überprägt. Zur Minimierung und Vermeidung werden verschiedene Maßnahmen im Eingriffsbereich aufgezeigt. Durch Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen für

Fledermausarten sowie Rauchschwalbe und Schleiereule wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert.

8. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen
- Straßen- und Entwässerungsplanung vom Ingenieurbüro Spitzlei & Jossen
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP – Stufe II) in Bezug auf Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel von der Dipl.-Biologin Mechtild Höller
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) vom Ingenieurbüro Rietmann

Hennef, den 11.09.2014

KAISER GEOTECHNIK

Untersuchungen
Beratung · Gutachten
Umwelt · Baugrund
Hydrogeologie

KAISER GEOTECHNIK · AUF DEM KESSLING 6D · 56414 NIEDERAHR

RS-Bau GmbH & Co. KG
Am Wolfsbach 7

53773 Honnef

28.08.2014

Proj.-Nr.: 14102
Errichtung von 4 Doppel- und 2 Einfamilienhäusern „Am Bödinger Hof 33/35", Hennef
Stellungnahme zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser

Der Architekt Herr Rosauer erteilte am 26.08.2014 per Email den Auftrag, die im Zuge der Erkundung zu o.a. Maßnahme angetroffene Baugrundsituation im Hinblick auf eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser vor dem Hintergrund einer möglichen Bebauungsplanänderung „Bödinger Hof" zu beurteilen.

Durch die Kaiser Geotechnik GmbH wurden zur Planung des o.a. Bauvorhabens geotechnische Untersuchungen ausgeführt, deren Ergebnisse im Geotechnischen Bericht vom 23.04.2014 (Proj.-Nr.: 14102) ausführlich dokumentiert und bewertet sind.

Am Standort des geplanten Bauvorhabens wurden folgende Bodenverhältnisse angetroffen.

Unter einer Oberbodenauflage und lokal oberflächennah angetroffenen Auffüllungen sind im Untersuchungsbereich zunächst Deckschichten aus Auelehm ausgebildet. Die Schichtmächtigkeit des fluviatilen Lehms wurde zwischen ca. 2,0 m und maximal 4,0 m erbohrt. Darunter folgen fluviatile Ablagerungen aus Sand und Kies mit wechselnden Schluffanteilen.

Grundwasser wurde in allen Bohrungen angetroffen. Es handelt sich um Porengrundwasser, welches bevorzugt in den Sanden und Kiesen zirkuliert und bereichsweise durch die Wirkung der bindigen Deckschichten gespannt ist.

Der Flurabstand des freien Grundwasserspiegels wurde zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung (27.03./28.03.2014) zwischen ca. 3,46 m und 5,11 m eingemessen. Erfahrungsgemäß handelt es sich bei den eingemessenen Wasserständen um vergleichsweise niedrige Werte, so dass in Abhängigkeit von der Jahreszeit und den Niederschlägen temporär mit deutlich höheren Vorfluter- und Grundwasserständen zu rechnen ist.

Als maximaler Grundwasserstand ist mindestens der HHW des angrenzenden Vorfluters in Ansatz zu bringen.

Für die aus den Profilaufnahmen abzuleitende Wasserdurchlässigkeiten des Untergrundes können größenordnungsmäßig folgende ***Durchlässigkeitsbeiwerte (k-Werte)*** *zugeordnet werden:*

Kaiser Geotechnik GmbH
Dipl.-Geologe Dr. Gerd Kaiser
Beratender Ingenieur
Dipl.-Geologe Thilo Born

Auf dem Kessling 6d · 56414 Niederahr
Vor dem Wald 19 · 56379 Winden
Telefon 02602 – 94952 – 0
Telefax 02602 – 94952– 59
e-mail: info@kaiser-geotechnik.de

Amtsgericht Montabaur HRB 5078
Geschäftsführer:
Dipl.-Geologe Dr. Gerd Kaiser
Dipl.-Geologe Thilo Born

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15
Konto-Nr. 546 013 340

Boden	k-Wert (m/s)	Durchlässigkeitsbereich nach DIN 18 130
Lehm	10^{-7} - 10^{-9}	schwach bis sehr schwach durchlässig
Sand	10^{-4} - 10^{-6}	durchlässig
Kies	10^{-3} - 10^{-5}	stark durchlässig bis durchlässig

Gemäß **DIN 18 130** sind die angetroffenen Lehmschichten als **schwach durchlässig** bis sehr **schwach durchlässig,** der Sand und Kies je nach Feinkornanteil als **stark durchlässig bis durchlässig** zu klassifizieren.

Aus hydrogeologischen Überlegungen kommen für Versickerungsanlagen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 bevorzugt Böden in Frage, deren Durchlässigkeit in der Größenordnung von $k = 5 \times 10^{-6}$ bis 5×10^{-3} m/s liegt, wobei im Hinblick auf den Grundwasserschutz zusätzlich ein ausreichendes Reinigungsvermögen voraus gesetzt werden muss.

Gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Die Bedingung bezüglich der Durchlässigkeit wird von den bindigen Deckschichten aus Lehm nicht erfüllt. Im Sand und Kies hingegen liegen vergleichsweise hohe Durchlässigkeiten vor. Eine Versickerung in den Sand- und Kiesschichten ist jedoch wegen des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Des Weiteren ist bezüglich der Planung der Versickerungsanlage darauf hinzuweisen, dass von den zumindest lokal vorhandenen anthropogenen Auffüllungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine nachteiligen Veränderungen des Sicker- und Grundwasser hervorgerufen werden darf. Ggf. müssten die mit Bauschuttfragmenten durchsetzten Auffüllungen gegen geeignete Bodenmassen ausgetauscht werden.

Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse bieten somit der aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich anzustrebenden Versickerung von Oberflächenwasser durchwegs ungünstige bis sehr ungünstige Grundvoraussetzungen.

Die vorliegende Stellungnahme ist nur in Verbindung mit dem Geotechnischen Bericht der KAISER Geotechnik GmbH (Proj.-Nr.: 14102) vom 23.04.2014 verbindlich.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung ergänzende Problemstellungen ergeben, ist eine weitere gutachtliche Beratung zu veranlassen.

Thilo Born
(Dipl.-Geologe)

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 01.5

Hennef (Sieg) – Bödinger Hof – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Rechtsplan

Änderungen nach der Öffentlichen Auslegung sind grau hinterlegt

Stand: 11.09.2014

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **(WA)** sind die gem. §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Die im WA mit G +F + L gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß §19 (3) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

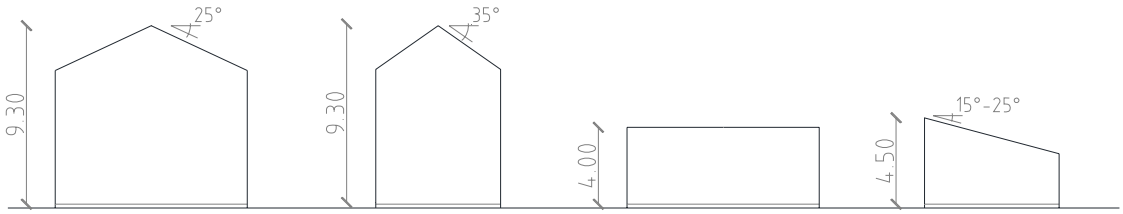
1.1 Höhenlage baulicher Anlagen §9 (3) BauGB i. V. mit §18 BauNVO

1.1.1 Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

- bei **Satteldächern (SD)** entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe
- bei **Pultdächern (PD)** entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe)
- bei **Flachdächern (FD)** entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika

1.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG) und diese darf nicht überschritten werden.

1.1.3 Für WA3 gilt die Fertigfußbodenoberkante FFOK EG der direkt angrenzenden Gebäude im WA4.



1.3 Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen §9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze sind gem. §12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.2 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0m begrenzt.

1.3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 7,5m² zulässig.

1.3.4 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.3 bei Vorgartentiefen bis zu 3,0 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig.

Als Vorgarten gelten die Bereiche von den Straßenbegrenzungslinien und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Stellplätze für Abfallbehälter sind so einzuhausen oder mit Laubhölzern oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

1.3.5 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen im WA 1 dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m und bis zu einem Abstand von 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

1.3.6 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. §14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB

1.5.1 Die zur Hanftalstraße angeordneten Gemeinschaftsstellplätze, deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.

1.5.2 Als Ausgleich der versiegelten oder bebauten Grundstücksfläche ist je 1,5 bis 2,0 m², in den Flächen BB1 mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB jeweils eine der Pflanzen gem. Pflanzenliste Nr. 1 zu setzen.

1.5.3 Auf den WA-Flächen ist je Grundstück ein Laubbaum gem. der Auswahlliste zu pflanzen. Für die Begrünung des Wohngebietes ist die Pflanzung von standorttypischen Gehölzen und Bäumen gem. der Auswahlliste vorgesehen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5m x 2,5m aufweisen.

1.5.4 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25a BauGB

1.6.1 Die im Plan eingetragenen Baumstandorte mit der Bezeichnung BF 31.2 sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gem. der Auswahlliste 2 und 3 zu bepflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5m x 2,5m aufweisen.

1.6.2 Die im Plan eingetragenen Bestandsbäume mit der Bezeichnung BF 31.1, BF 32, 33 und BF 43 sind zu erhalten

1.6.3 Die um die Gemeinschaftsstellplätze angeordneten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. der Auswahlliste 1-3 zu bepflanzen. Diese

Bepflanzung erfolgt als Ersatzpflanzung für die in den Baufeldern stehenden Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hennef fallen und gefällt werden müssen.

1.6.4 Die Anpflanzungen und bestehende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind §9 (1) Nr. 21 BauGB

1.7.1 Für die in der Planzeichnung mit G + F + L gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstückes Parzelle 268 und Leitungsrechte zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger festgesetzt. Die örtliche Lage bleibt im Rahmen der übrigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i.V. mit §86 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00m hohe Laubholzhecken gemäß der Auswahllisten im Anhang auch mit innenliegenden Zäunen erlaubt. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

2.1.2 Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

2.1.3 Als Einfriedung von Hausgärten sind zur öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Laubhecken gemäß der Auswahllisten im Anhang auch mit innenliegenden Zäunen zulässig.

2.1.4 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Böschungen

2.2.1 Stützwände oder- mauern von Böschungen sind zum öffentlichen Raum hin nur als Natursteinmauer in ungebundener Bauweise als (begrünte) Blocksteinsetzung, Gabionenwand oder Trockenmauer zulässig.

2.3 Dacheindeckungen (gilt nicht für WA2 und WA4)

2.3.1 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen, zulässig:

Schwarztöne:	9004, 9005,9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):	8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen.

Bei Dachneigungen bis 20° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

2.3.2 Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Ortgängen mindestens 1,30m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.4 Freiflächen

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind- abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplätzen- gärtnerisch anzulegen, zu erhalten.
Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30% des Gehölzbestandes nicht überschreiten.

2.4.2 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

3. Hinweise:

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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).

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. Punkt 1.3.3 sind im WA 1, 2, 3, 4 und 5 sind gem. § 9 DSchG NW erlaubnispflichtig und bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hennef.

3.3 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.4 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.5 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 sicherzustellen, dass die Lagerung des Bodenaushubs aufgrund der Schütthöhen nicht zu einer Verdichtung des Bodengefüges führt. Der vorhandene Oberboden ist vor Allem im Bereich der geplanten Grünflächen zu schützen. Diese Flächen sind weder zu befahren, noch als Lagerflächen von Baumaterial zu nutzen. Die betreffenden Areale sind abzuzäunen. Die Umsetzung hat durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu erfolgen.

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

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

3.6 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

3.7 Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet von Geisbach verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn 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.

3.8. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vorhanden. 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) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln, abzustimmen.

3.9 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien

Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanla-

gen“ 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.

3.10 Umgang mit Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung des Runderlasses des MUNLV NRW vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Regenwasserbehandlung) über die vorhandene Trenn-Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Für die Änderung der Einleitungen in Oberflächengewässer und ggf. für die Errichtung von Regenwasserbehandlungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse / Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

3.11 Erdbeben

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gem. der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der DIN 4149 (Ausgabe April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3.12 Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem UTM

3.13 Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef (Sieg) eingesehen werden.

Hennef, den 11.09.2014

ZUSAMMENSTELLUNG VON GEEIGNETEN GEHÖLZEN
für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)

1. Bäume:

a) Hohe Bäume:

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) Mittelhohe Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

c) Obstgehölze:

Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nubrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Sarothamnus scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (Brombeere)

3. Schnitthecken:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinguefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrohylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

Apfel:

Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birnen:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

Sonstige:

Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Große Grüne Renclode
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

STADT HENNEF
16.04.2014 10:35

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

61

T 1

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Hennef
Postfach 15 62

53762 Hennef (Sieg)

Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung
Josi Kollmann
Zimmer: A 12.06
Telefon: 02241/13-2344
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
04.03.2014 I/611	61.2 – JK	10.04.2014

22. Okt. 14
61

Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof, 2. Änderung
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen unter Beachtung der vorliegenden Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Es ist sicherzustellen, dass die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Dezember 2013 unter Ziffer 4.1 aufgeführten Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die unter Ziffer 4.3 dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

Bodenschutz

In der Stellungnahme zum Bodenschutz zur Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde angeregt, die Folgen der Eingriffe in die Bodenfunktion in die Abwägung einzubeziehen und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und / oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu prüfen und darzustellen.

Im Begründungsentwurf gem. § 13a i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB werden die Neubelastungen für das Schutzgut Boden ausführlich dargestellt:

- Zunahme des Versiegelungsgrades um ca. 1850 m² / Verlust der natürlichen Bodenfunktionen
- Einbringung von bodenfremden Materialien

- Bodenverdichtungen / Veränderungen des Bodengefüges sowie des Bodenwasser- und Lufthaushaltes
- Überformung relativ ungestörter Böden im Bereich der Gartenflächen

Die Anregung, Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung der nachteiligen Auswirkungen zu erarbeiten, beschränkt sich auf die Aussage in den textlichen Festsetzungen, dass bei den Bauarbeiten anfallender Ober- und kulturfähiger Unterboden auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden soll.

In den Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 „Bödinger Hof" wurden Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung somit nur unzureichend behandelt. Daher wird angeregt, die für die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nachfolgend aufgeführten bodenspezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in geeigneter Form zu regeln:

- Maßnahmen durch die der vorhandene Boden, vor allem im Bereich der geplanten Grünflächen, geschützt wird (z.B. Befahrungsverbote, Verbot als Lagerfläche von Baumaterialien, Umsetzung durch bodenkundliche Baubegleitung, Abzäunung der betreffenden Areale)
- Sicherstellung, dass bei der Bereitstellung von Bodenaushub zur Verwertung (u. a. für die Herstellung von Vegetationsflächen) aufgrund der Schütthöhe eine Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges nicht zu besorgen ist (Befahrungs- und Verdichtungsverbot der Haufwerke, Einhaltung der Schutthöhe, Umsetzung durch bodenkundliche Baubegleitung)

Im Auftrag

J. Kollmann

Kollmann

BUND
FREUNDE DER ERDE

T2

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung

z. Hd. Frau Hamann und Herrn Nüssler
Postfach 1562
53762 Hennef

via Email

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V.

Ansprechpartner des BUND NRW für dieses Schreiben:
Ralf Jakob
Krummer Weg 11
53773 Hennef
Tel.: 02242 - 9161173
Fax: 02242 - 9161172
Ralf.Jakob@bund.net

16. Februar 2014

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof

Sehr geehrte Frau Hamann,
sehr geehrter Herr Nüssler,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 11.03.2014 nimmt der BUND NRW vertreten durch den BUND Rhein-Sieg-Kreis wie folgt Stellung:

Das beschleunigte Verfahren gem. §13 BauGB kann in diesem Fall nicht angewandt werden, da der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert werden soll. Dahingehend ist es unzulässig, das beschleunigte Verfahren anzuwenden, wenn planungsrelevante Arten betroffen sind.

Ihrem Schreiben entnehmen wir, das die Rauchschwalbe und die Mehlschwalbe als planungsrelevante Art betroffen ist. Im Schreiben vom 04.03.2014 wir die Schleiereule (Typo alba) ebenfalls als Brutvogel genannt, ebenso wie Fledermausarten. Für diese planungsrelevanten Arten ist ebenfalls ein Ausgleich notwendig.

Sie tragen in Ihrem Schreiben vor, das für die Rauch- und Mehlschwalbennester Ersatz geschaffen werden soll und zwar indem sie Nistmöglichkeiten in der Umgebung anbieten wollen. Wir weisen darauf hin, dass diese Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality-Measures)) im Vorfeld erst ausgebracht und angenommen werden müssen, bevor die ursprünglichen Niststätten im Zuge des Eingriffs, beseitigt werden dürfen. Es handelt sich bei diesen Maßnahmen um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Werden die neuen Nistmöglichkeiten nicht angenommen, muss u.U. ein anderer Standort bereitgestellt werden.

Die Anforderungen an den Maßnahmenstandort für Rauchschwalben sind:
- Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen.
- Günstige Nahrungshabitate im Umfeld von ca. 300 m müssen vorhanden sein.
- Möglichst noch genutzter Stall mit Viehbesatz während der Brutzeit (WILLI et al. 2011;) Keine zugigen Boxenlaufställe.
- Gewährleistung der Zugänglichkeit zu den Räumen in der Fortpflanzungszeit (mind. Ende März bis Ende September) durch Öffnungen von mind. 20 cm Durchmesser sowie freier Anflugmöglichkeit an die Kunstnester, dabei kein Entstehen von Gefahrensituationen (z. B. bei Niedrigflug Gefahr durch Prädation Hauskatze oder Kollisionsgefahr mit Kfz).
- Katzen-, marder- und rattensichere Stellen mit möglichst wenig Zugluft.

Für die Mehlschwalbe gilt an den passenden Stellen das Gleiche.

Für die von Ihnen beschriebene Fledermauskästen, insbesondere wenn diese erneut umgehangen werden müssen, gilt ebenfalls, dass diese erst von den Tieren angenommen werden müssen, bevor ihr bisheriges Habitat beseitigt wird. Bei den Fledermäusen ist zusätzlich ein Monitoring gefordert, welche die Annahme der neuen Nistmöglichkeiten dokumentiert und bestätigt. Ein Ausgleich für die Schleiereule scheint ebenfalls notwendig. Ein Verweis auf die Wiederherstellung einer Brutstätte nach erfolgter Baumaßnahme ist nicht zulässig, da die Individuen zwischenzeitlich vertrieben werden. Ein Angebot eines Brutplatzes nach Vorgaben der CEF-Maßnahmen scheint hier angebracht.

Der Verlust der Mistanlage und somit der Eiablage- und Überwinterungsplätze für die Ringelnatter, ist sehr bedauerlich. Ein Vorkommen der Ringelnatter ist im gesamten Hanfbachtal bestätigt, da die Art auch die Bachränder (bis zu 300m) von Fließgewässern bewohnt. Im Plangebiet ist daher auch mit Individuen der Ringelnatter zu rechnen, insbesondere da in der Nachbarschaft des Plangebietes Ringelnatter in den Teichen der Anwohner beobachtet werden. Auf der L125 werden immer wieder überfahrene Exemplare gefunden.

Bezüglich des Versickerungsteiches können wir Ihrer Argumentation teilweise folgen. Unserer Ansicht nach ist ein Teich mit mittelmäßiger Versickerung und einem Überlauf an dessen Stelle aber vertretbar. Die nicht versickerungsfähigen Niederschlagswässer der Teichanlage könnten dann in der von Ihnen beschriebenen Weise in die Regenwasserkanalisation verbracht werden. Diese Form der Regenwasserrückhaltung und gleichzeitiger Teilversickerung sind als Kombinationsbauwerk technisch machbar. Der in Ihrem Schreiben beschriebene wirtschaftliche Aufwand, scheint uns im Verhältnis zu dem Bauvorhaben überschaubar, da überwiegend einfache Erdbauarbeiten (ohne Bodenfilter) durchzuführen wären.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

(Ralf Jakob)

Schuessler, Norbert

Von: Lang, Dr. Gundula <Gundula.Lang@lvr.de>
Gesendet: Freitag, 11. April 2014 17:50
An: Schuessler, Norbert
Betreff: Hennef, B-Plan Nr. 01.5 Bödinger Hof, 2. Änderung, Stellungnahme gem. § 22 (3) DSchG NW

T 3

Sehr geehrter Herr Schüssler,

zum o.g. Bebauungsplan, TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB, nehme ich wie folgt Stellung:

Das WA 4 und das WA2 umfassen mehrere Gebäudeteile des Baudenkmals mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe. Diese Höhen sind aus denkmalpflegerischen Gründen zu erhalten – auch wenn ein Gebäudeteil abgängig wäre. Wenn Sie im WA4 und WA2 unbedingt Höhen angeben wollen, dann müssen es aus denkmalpflegerischen Gründen die hier vorhandenen sein – jedes Gebäude der Hofanlage müsste also vermessen werden. Da die Angabe einer maximalen Firsthöhe die baurechtlich Möglichkeit zur Ausnutzung bietet, diese aber aus denkmalpflegerischen Gründen nicht hinnehmbar ist, rege ich erneut an, auf die Festsetzung von Firsthöhen im Bereich des Baudenkmals zu verzichten – alternativ dazu die im Bestand heute vorhandenen First- und Traufhöhen anzugeben (vgl. auch textliche Festsetzungen Punkt 1.1).

Dasselbe gilt für die Angabe von Dachneigungen. Auch diese sind in jedem Fall – auch im Fall der Abgängigkeit – bei der Neuerrichtung der Gebäudeteile wieder zu errichten. Ich rege daher an, auf die konkrete Angabe der Dachneigungen zu verzichten bzw. die bei jedem Gebäudeteil heute vorhandene Neigung anzugeben.

In den textlichen Festsetzungen gehen Sie außerdem in Punkt 2.3.1 auf die Dacheindeckungen ein, im Punkt 2.3.3 auf Gauben und Dachaufbauten. Beide Puntke unterliegen im Fall des Baudenkmals (also WA 2 und WA 4) der denkmalrechtlichen Zielstellung. Es gelten also besondere Regelungen, die im Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NW getroffen werden. Daher rege ich an, das WA4 und das WA2 von diesen Festsetzungen rauszunehmen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Baudenkmälern und in der Umgebung von Baudenkmälern regelmäßig nicht erlaubnisfähig. Deswegen rege ich an, auf den Punkt 2.3.2 zu verzichten.

Im Punkt 3.2 Nebenanlagen weisen Sie darauf hin, Nebenanlagen in den WA 2-5 seien mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Dies entspricht so nicht dem Denkmalschutzgesetzt. Zum einen sind im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 9, 1 b) DSchG NW auch alle Maßnahmen, die in der Umgebung von Baudenkmälern durchgeführt werden, erlaubnispflichtig, zum anderen übergibt das Denkmalschutzgesetzt NRW die denkmalrechtliche Entscheidungsinstanz den Kommunen selbst. Ihre Untere Denkmalbehörde – Frau Schlingmann und Frau Heinisch – sind diejenigen, die das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren durchführen und die denkmalrechtliche Entscheidung treffen. Daher rege ich an, die Äußerungen im Punkt 3.2. um das WA 1 zu ergänzen, auf die Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NW hinzuweisen und dafür auf die UDB der Stadt Hennef zu verweisen.

In der Begründung verweisen Sie in Punkt 3.3.1 auf die Denkmäler nach Landesrecht und führen auf, dass die Hofanlage in die Denkmalliste des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland eingetragen sei. Auch dies entspricht nicht dem Denkmalschutzgesetz und der Realität. Die Eintragung gemäß § 3 DSchG NW wird von den Unteren Denkmalbehörde der Kommunen durchgeführt und die Denkmalliste des Landes NRW wird von den einzelnen Kommunen geführt. Auch hier ist also auf die Führung der Denkmalliste des Landes NRW durch die Stadt Hennef, Untere Denkmalbehörde, zu verweisen.

Mit freundlichen Grüßen,
Gundula Lang.

Schlüsselfertiger Hochbau
Renovierung und Sanierung
von Bauten aller Art

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und - entwicklung
Herr Norbert Schüßler
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef

53773 HENNEF
Tel.
Fax

B1

STADT HENNEF
03.09.2014 12:11

Hennef, 03.09.14

Betr.: Bebauungsplan 01.5 Bödinger Hof
2. Änderung, Beteiligung gem. § 4a (3) Satz 4 Bau GB

Sehr geehrter Herr Schüßler,

wir sind mit den Planänderungen und der Textlichen Festsetzung nach der Öffentlichen Auslegung einverstanden.

Mit freundlichen Grüssen

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2014/3601	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	08.09.2014	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	17.09.2014	öffentlich

Tagesordnung

Verbesserung der AST-Verbindungen im Bereich Uckerath, Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2014

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Die abendlichen AST-Verbindungen vom Bahnhof Hennef zu den Außenorten werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt auf die Haltestellen im Bereich östlich von Uckerath ausgeweitet.

Begründung

Die beantragte Ausweitung des AST-Angebotes für die Ortslagen im Bereich östlich von Uckerath ist nachvollziehbar. Für die Ortslagen westlich von Uckerath besteht bereits ein entsprechendes Angebot in den Abendstunden, wenn die tagsüber verkehrenden Buslinien nicht mehr fahren. Die Angebot besteht ab 21.10 Uhr stündlich bis 1.10 Uhr, an Wochenende und vor Feiertagen bis 2.10 Uhr. Das bestehende Angebot startet ab Hennef-Bahnhof und ist auf die Ankunft der S-Bahn aus Richtung Köln abgestimmt, hier könnten zukünftig auch die Ziele östlich von Uckerath einbezogen werden. Ein zeitlich verlängertes Angebot von Uckerath aus zu den Orten wird hingegen nicht als sinnvoll erachtet, da für den Spätverkehr die Verbindung zum Zentralort und die Abstimmung auf den Bahnverkehr von größerer Bedeutung ist.

Der Antrag zur Ausweitung des AST-Angebotes in den Abendstunden wurde mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt, die vorgeschlagene Lösung mit Anbindung an den Bahnhof Hennef wird von dort befürwortet.

Hennef (Sieg), den 09.09.2014

Klaus Pipke

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

1. Schreiben an:

Postanschrift: Stadt Hennef · Postfach 1562 · 53762 Hennef

An die

SPD - Fraktion

im Rat der Stadt Hennef

Frankfurter Str. 97

53773 Hennef

Zentrale Steuerung und Service

Ansprechpartnerin
Svenja Hombücher

Tel. 0 22 42 / 888 216
Fax 0 22 42 / 888 7216
E-Mail Svenja.Hombuecher@hennef.de
Zentrale 0 22 42 / 888 0
Zimmer 1.37

Sprechzeiten
Mo.-Mi. 8.30-16:00 Uhr
Do. 8.30-17.30 Uhr
Fr. 8.30-12.00 Uhr
weitere Termine nach Vereinbarung

Online www.hennef.de

Mein Zeichen: 100

Datum: 04.09.2014

Verbesserung der AST-Verbindungen im Bereich „Östlich Uckerath"

Sehr geehrte Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01.09.2014, welches hier am 02.09.2014 eingegangen ist.

Ihr Anliegen gehört in den Zuständigkeitsbereich des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung. Ich habe Ihr Schreiben an den Ausschussvorsitzenden, Herrn Offergeld, weitergeleitet, mit der Bitte, Ihr Anliegen in die Tagesordnung der nächsten Ausschusssitzung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Pipke
Bürgermeister

2. Amt 61 – mit der Bitte eine Sitzungsvorlage zu fertigen.
3. Dem Ausschussvorsitzenden, Herrn Offergeld, zur Kenntnis und mit der Bitte um Vormerkung für die nächste Sitzung.
4. Der Schriftführerin, Frau Nikolaizik, zur Kenntnis
5. Wvl. Einladung PlanA

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Hennef

Anpacken. Für unser Hennef.

SPD-Fraktion, Rathaus, 53773 Hennef

An den
Bürgermeister der Stadt Hennef
Herrn Klaus Pipke
Rathaus
53773 Hennef

EINGEGANGEN
02. Sep. 2014
Erl.....

Fraktionsbüro
Rathaus Raum 1.01
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef (Sieg)
spd@hennef.de

Hennef, den 01.09.2014

Antrag: Verbesserung der AST-Verbindungen im Bereich „Östlich Uckerath“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
die Fraktion bittet um die Beratung und Beschlussfassung zu folgendem Antrag im zuständigen Fachausschuss:

Die SPD-Fraktion beantragt eine Ausweitung des Anruf-Sammel-Taxi-Verkehrs im Bereich „Östlich Uckerath“ (vgl. Liniennetzplan) auf 2 Uhr am Wochenende.

Begründung:

Viele Jugendliche und Erwachsene gehen am Wochenende in Siegburg, Bonn oder Köln feiern oder ins Kino und müssen abends bzw. nachts vom Hennefer Bahnhof zurück nach Hause. Da der Bereich „Östlich Uckerath“ mit Ortschaften wie Eichholz, Lückert, Kraheck und weiteren nur sehr dürftig mit einer Busverbindung ausgestattet ist, sind Bürgerinnen und Bürger auf ein Taxi oder z.B. die Eltern angewiesen. Beispielsweise fährt Eichholz nur ein Anrufsammeltaxi bis 20:15 Uhr an. Andere Ortschaften in Hennef sind wesentlich besser an das AST-Netz angeschlossen. Um die Dörfer in Hennef attraktiver zu gestalten, ist eine bedarfsorientierte Erweiterung des AST-Verkehrs am Wochenende sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Spanier
Fraktionsvorsitzender

Maurice Gangl
Sachkundiger Bürger

Mario Dahm
stellv. Fraktionsvorsitzender

Vorsitzender:
Norbert Spanier
Keplerstraße 23
Tel. Nr. 02242 / 9181831
Fax. Nr. 02242 / 9180908

Tel. Nr. 02242 / 888 292
02242 / 888 294
Fax. Nr.02242 / 888 7 292
spd@hennef.de
www.spd-hennef.de

Geschäftsführerin:
Edelgard Deisenroth-Specht
Kapellenstraße 11
Tel. Nr. 02242 / 7684

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Mitteilung

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	M/2014/0844	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	08.09.2014	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	17.09.2014	öffentlich

Tagesordnung

Denkmal der 1. Hennefer Karnevals-Gesellschaft

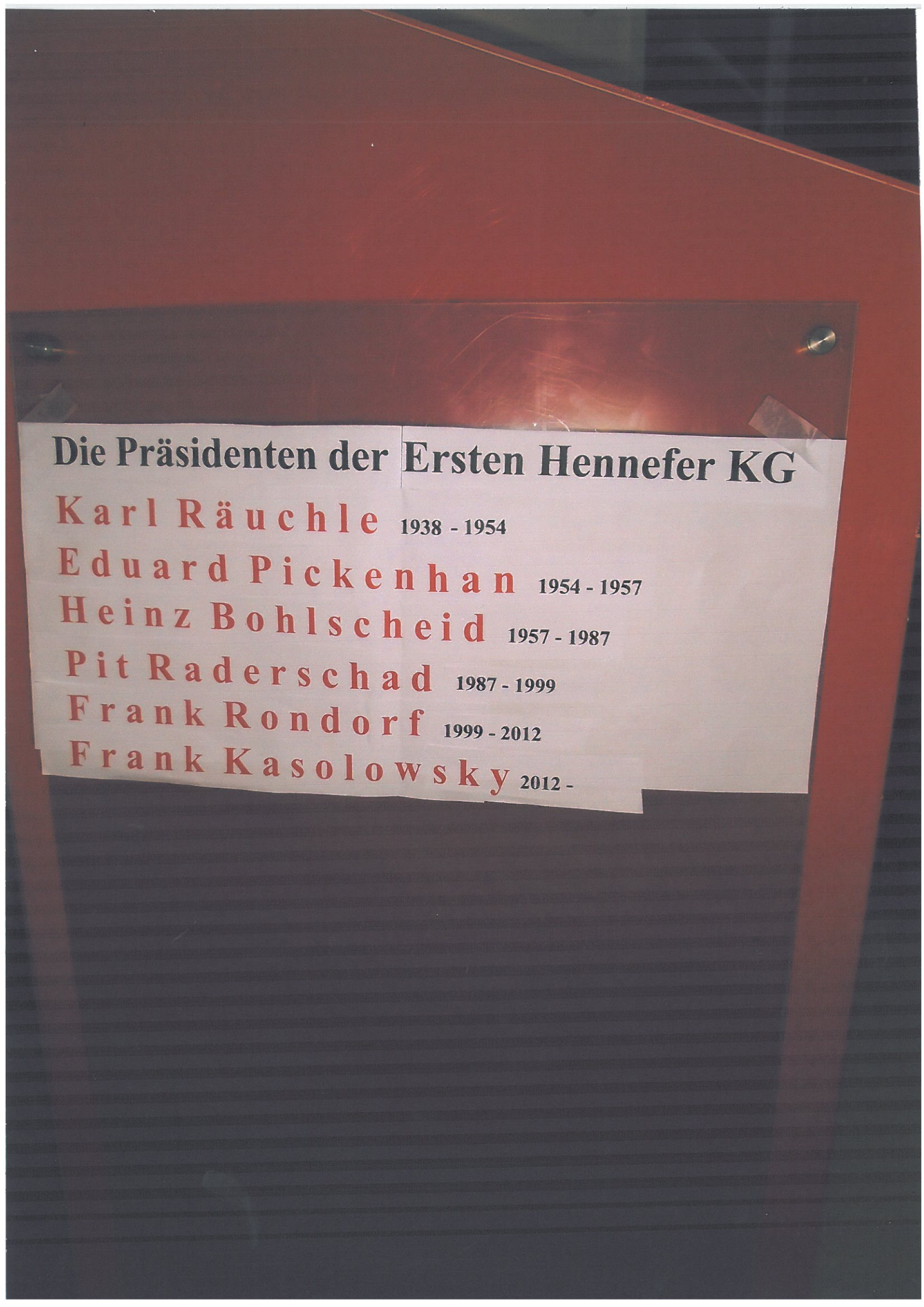
Mitteilungstext

Die 1. Hennefer Karnevals-Gesellschaft möchte eine Stele gemäß beigefügten Entwurfsfotos auf dem derzeit im Bau befindlichen Platz zwischen Busbahnhof und neuer Treppe zur Bahnhofsunterführung aufstellen. Als Standort wurde der Platz gegenüber dem Treppenaufgang, zwischen den beiden dort zu errichtenden Bänken, im unmittelbaren Anschluss an die vorgesehene Baumscheibe zwischen Karnevalsgesellschaft und Verwaltung abgestimmt (s. anliegender Plan).

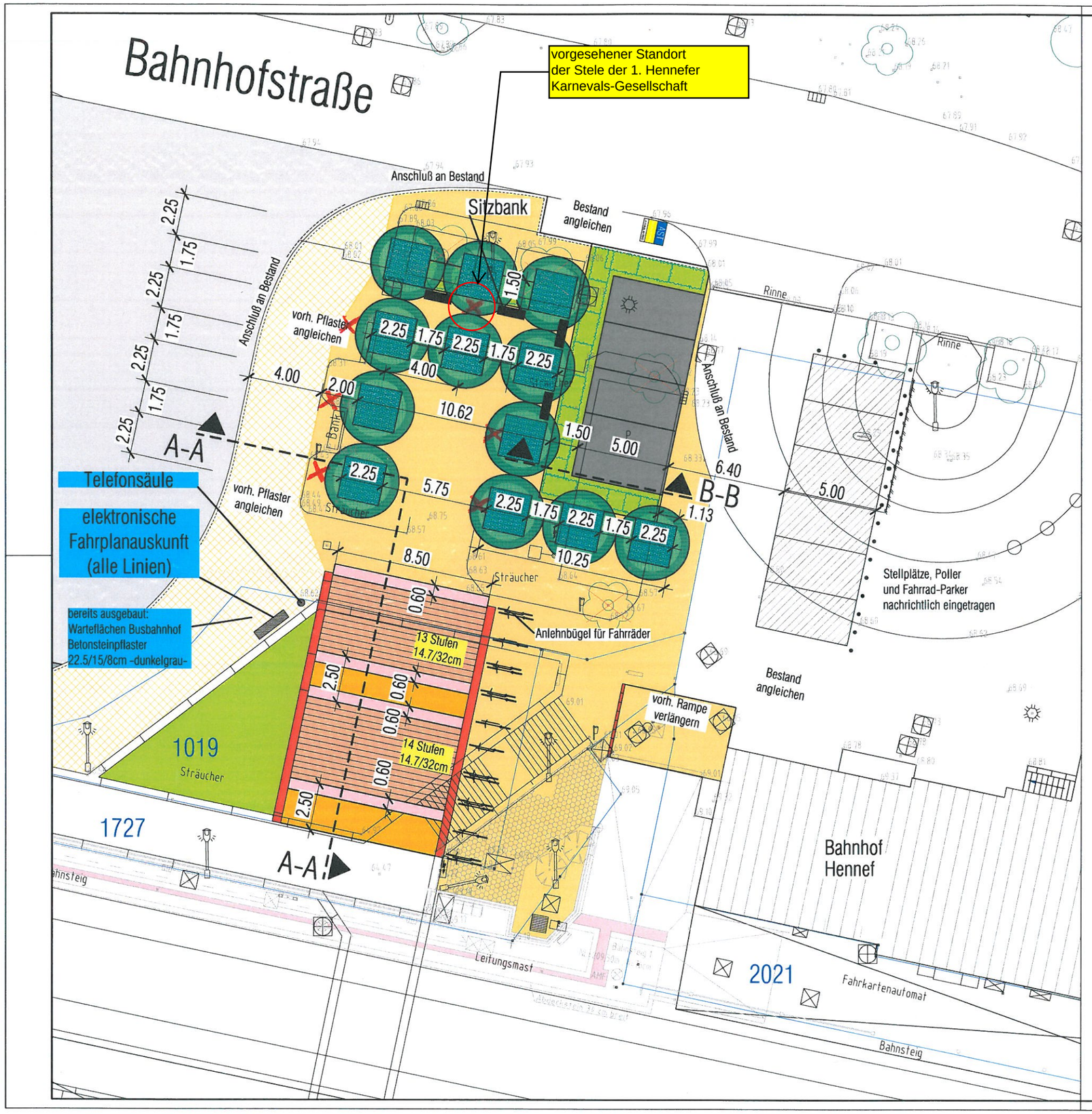
Bezüglich der Errichtung, Pflege und Unterhaltung der Stele durch den Verein wird mit der 1. Hennefer Karnevals-Gesellschaft noch ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen.

Hennef (Sieg), den 08.09.2014

Klaus Pipke


Die Präsidenten der Ersten Hennefer KG
Karl Räuchle 1938 - 1954
Eduard Pickenhan 1954 - 1957
Heinz Bohlscheid 1957 - 1987
Pit Raderschad 1987 - 1999
Frank Rondorf 1999 - 2012
Frank Kasolowsky 2012 -

1. Hennefer Karnevals-Gesellschaft e.V.
111 Johr Jeck



Zeichenerklärung

- Asphaltfläche
- Gehweg, Betonpflaster
- Gehweg, Betonpflaster (Busbahnhof, vorh.)
- Platzbereich, Betonplatten
- Stellplätze (Bestand)
- Stellplätze (neu)
- Natursteinpflaster
- Treppenanlage
- Bodenindikatoren
- Grünfläche
- Bankett
- Entwässerungsrinne aus Betonplatten
- 2-zeiliger Pflasterstreifen aus Betonrinnenpflaster
- Entwässerungsmulde
- 74.85 vorhandene Geländehöhe
- 74.50 geplante Straßenhöhe
- Höhenlinie
- vorhandener Straßenablauf
- geplanter Straßenablauf
- vorhandener Kanaldeckel
- vorhandene Straßenleuchte
- geplante Straßenleuchte
- Mast
- Hydrant
- W Wasserschieber
- G Gasschieber
- vorhandener Baum
- entfallender Baum
- geplanter Baum mit System Terraway oder gleichw.
- geplanter Baum
- geplante Heckenbepflanzung
- vorhandener Zaun
- vorhandene Hecke
- vorhandene Mauer
- geplante Stützmauer

Blatt 4

Hinweise

Alle Maße und Höhenangaben sind an Ort und Stelle verantwortlich zu überprüfen. Änderungen nach Örtlichkeit vorbehalten. Unstimmigkeiten sind mit der Bauleitung abzuklären !

gesehen:

Hennef, den

Der Bauherr

VORENTWURFSPLANUNG

DATUM	GEÄNDERT	GEPRÜFT	ERLÄUTERUNG
12.06.2012	Baumgarten		Bäume: Einfassung mit Terraway statt Schutzrost
24.05.2012	Baumgarten		neue Platzgestaltung gem. Stadt Hennef

ÄNDERUNGEN

Ing. Büro Dirk u. Michael STELTER 53721 Siegburg
Carl F. Peters-Straße 29
Telefon (02241) 3090-0
Telefax (02241) 309025

BAUVORHABEN: Straßenbau Stadt Hennef
Stadtteil Hennef-Mitte
Platzgestaltung und Treppe am Busbahnhof

DARSTELLUNG: Lageplan

gemessen:	bearbeitet: M. Steller	Maßstab:	1 : 100
kartiert:	gezeichnet: Baumgarten	Zeichn.-Nr.:	02.11.326 - 4
Datum: Juni 2007	geprüft:	Blattgröße:	765 x 594
		Datum:	Mai 2012