

# **STADT HENNEF (SIEG)**

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

**Begründung  
- Rechtsplan**

Stand: 11.09.2014

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

<b><u>Inhalt</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	3
2.2 Regionalplan	3
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	4
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	4
2.5 Vorhandene Flächennutzung	4
2.6 Städtebauliche Situation	4
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
3.1 Verkehrserschließung	5
3.1.1 Äußere Erschließung	5
3.1.2 Innere Erschließung	5
3.1.3 Flächen für den ruhenden Verkehr	5
3.2 Bebauung	5
3.2.1 Städtebauliche Idee	5
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	5
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2.5 Höhenfestsetzungen	6
3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze	6
3.2.7 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	6
3.2.8 Sonstige Festsetzungen: - mit Leistungsrechten zu belastende Flächen	6
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3.3 Flora und Fauna	8
3.3.1 Gesetzliche Vorgaben	8
3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten	8
3.3.3 Einschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt	8
3.4 Umwelttechnische Bodenuntersuchungen	8
3.5 Ver- und Entsorgung	9
<b>4. Hinweise</b>	<b>9</b>
4.1 Beleuchtung	9
4.2 Feuerstellen	9
4.3 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	9
4.4 Altlasten- und Hinweiskataster	10
4.5 Mutterboden	10
4.6 Bodenaushub	10
<b>5. Bodenordnung</b>	<b>10</b>
<b>6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung</b>	<b>10</b>
<b>8. Anlagen</b>	<b>10</b>

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

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

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

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich um eine Weiterentwicklung von Flächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Das beschleunigte Verfahren wird angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche kleiner ist als 20.000 m<sup>2</sup> und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist. Der Beschluss wurde am 29.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 statt.

## **2. Rahmenbedingungen**

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

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

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

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

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

### **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. Das Plangebiet ist als "Freiraum" dargestellt.

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

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

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

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

### **2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen**

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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

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

### **2.5 Vorhandene Flächennutzung**

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

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

### **2.6 Städtebauliche Situation**

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

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

##### **3.1.1 Äußere Erschließung**

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

##### **3.1.2 Innere Erschließung**

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

##### **3.1.3 Flächen für den ruhenden Verkehr**

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

#### **3.2 Bebauung**

##### **3.2.1 Städtebauliche Idee**

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den angrenzenden Bereichen, welche als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen sind. Darüber hinaus wird auch die vorhandene Gebäudestruktur der Umgebungsbebauung berücksichtigt. Für die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche gelten auch weiterhin die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes, es sei denn, es wird in der 2. Bebauungsplanänderung ausdrücklich etwas anderes festgesetzt.

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich aus der Nachbarschaftsbebauung, die schwerpunktmäßig eindeutig eine Wohnnutzung aufweist, sowie aus den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungsplanbereiche, welche ebenfalls als WA ausgewiesen sind.

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

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

##### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

### **3.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

### **3.2.5 Garagen / Carports, Stellplätze**

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

### **3.2.6 Beschränkung der Wohnungszahl**

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

### **3.2.7 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz**

Im nordwestlichen Planbereich ist eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier soll eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten entstehen.

### **3.2.8 Sonstige Festsetzungen:**

#### - mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der im Planbereich vorhandenen Leitungstrasse und eines Kabelverteilerschranks der Westnetz GmbH werden zwei mit Leitungsrecht zu belastende Flächen im Plangebiet festgesetzt. Das Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Versorgungsträger.

### **3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für WA1 und WA2**

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 Abs. 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
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

#### Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die zulässige Dachgestaltung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohngebiete. Damit wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit 28° bis 38° Dachneigung. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sowie Garagen.

Die Dächer sind zu begrünen oder in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024).

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. Ausnahmen gelten für Einrichtung, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt, dass diese mit gleicher Dachform und -neigung zu errichten sind.

#### Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg) – Bröl, In der Fuchskaule, 2. Änderung ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese um maximal um 1,0 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen sind.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadtbilds lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist, dass die Werbeanlage einen unmittelbaren Bezug zum zugeordneten Betrieb aufweisen muss und im Bereich der Fassaden und nicht im Dachbereich anzubringen ist. Die Beleuchtung soll ruhig und zurückhaltend sein. Blinkend oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

#### Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Hausgärten und Vorgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden sollen. 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 beigelegt.

#### 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. 1,0 m 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 Flora und Fauna für die Bereiche WA1 und WA2**

#### **3.3.1 Gesetzliche Vorgaben**

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 44f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

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

#### **3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten**

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

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

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

#### **3.3.3 Einschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt**

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

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

- Bluthänfling
- Klappergrasmücke

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

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

Die Minderungsmaßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

### **3.4 Umwelttechnische Bodenuntersuchungen im Bereich des WA1 und WA2**

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung der Bereiche WA1 und WA2**

#### Abwasser:

Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird den vorhandenen Mischwasserkanälen in den Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

#### Technische Versorgung:

Die übergeordnete technische Versorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und kann durch eine Netzerweiterung an die vorhandenen Leitungstrassen angeschlossen werden. Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Gas, Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

#### Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wurde die Erschließungsstraße als Verbindungsstraße zwischen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße wurde so geplant, dass sie durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug problemlos befahren werden kann.

## **4. Hinweise**

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

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

## 4.2 Altlasten- und Hinweiskataster

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

## 4.3 Mutterboden

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass bei einer Anlieferung von kulturfähigem Boden (Mutterboden) die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten sind.

## 4.4 Bodenaushub

Anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – unter Angabe der Entsorgungsanlage oder der Einbaustelle anzuzeigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

## 4.5 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Hennef oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Denkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSCHG).

## 4.6 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

## 5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

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

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

## **7. Kosten und Finanzierung**

Sämtliche anfallenden Kosten für die Bebauungsplanänderung, einschließlich der Erschließungskosten, werden durch den Eigentümer übernommen. Der Stadt Hennef entstehen durch die Bebauungsplanänderung und deren Umsetzung keine zusätzlichen Kosten.

Hennef, den 11.09.2014

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

- Ingenieurbüro Rietmann, Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 26.11.2013
- igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Gutachterliche Stellungnahme zu orientieren umwelttechnischen Bodenuntersuchungen, Stand: 27.05.2008