

# STADT HENNEF (SIEG)

## Bebauungsplan Nr. 01.50 C "Im Siegbogen Süd"

### Begründung

**Stand: 05.03.2015 - Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

*(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)*

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

---

Riemannstraße 45  
53125 Bonn  
Tel 0228 –180 31877  
Fax 02225 – 17361  
info@sgp-architekten.de  
www.sgp-architekten.com

---

Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim  
Tel 02225 – 2077  
Fax 02225 – 17361  
info@sgp-architekten.de  
www.sgp-architekten.com

---

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ziel und Zweck der Planung</b>	4
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	4
2.2 Regionalplan	4
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	5
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	5
2.5 Rahmenplanung	6
2.6 Vorhandene Flächennutzung	7
2.7 Städtebauliche Situation	7
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	7
3.1 Verkehrserschließung	7
3.1.1 Äußere Erschließung	7
3.1.2 Innere Erschließung	8
3.1.3 Verkehrsgutachten	8
3.2 Bebauung	9
3.2.1 Städtebauliche Idee	9
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	10
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.2.5 Gebäudehöhe	11
3.2.6 Firstrichtung	11
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.2.8 Öffentliche Grünflächen	12
3.2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken	13
3.2.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	13
3.2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3.3 Ver- und Entsorgung	15
3.4 Bodengutachten	15
3.4.1 Geohydrologisches Gutachten	15
3.4.2 Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten	15
3.5 Hinweise	16
3.5.1 Bodendenkmale	16
3.5.2 Baugrund	16
3.5.3 Energieversorgung	16
3.5.4 Freianlagen	16
3.5.5 Oberboden	17
3.5.6 Vegetationsschutz	17
3.5.7 Fluglärm	17
3.5.8. Immissionen	17
3.5.9 Kampfmittel	18
3.5.10 Lagebezugssystem	18
3.5.11 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen	18
3.5.12 Einsichtnahme Unterlagen	18

<b>4.</b>	<b>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag</b>	18
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	19
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	19
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung und Finanzierung</b>	19
7.1	Bodenordnung	19
7.2	Kosten	19

---

## Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der städtebaulichen Rahmenplanung Hennef – Im Siegbogen. Dieser Rahmenplan sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit Wohnen, Arbeiten und einem neuen S-Bahn-Haltepunkt vor. Um die rahmenplanerischen Ziele zu erreichen, wurden mehrere Bebauungspläne aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. So ist die städtebauliche Entwicklung für den Bereich zwischen Weldergoven und der Bahn durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 01.45, Nr. 01.46, Nr. 01.47 und Nr. 01.48 städtebaulich geregelt. Südlich der Bahntrasse wurden Bebauungspläne südlich und nördlich der Blankenberger Straße aufgestellt. Für die neu geplante Bodenstraße wurde der Bebauungsplan 01.49 aufgestellt, der durch seinen Verlauf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.50 im Siegbogen Süd in die Teilbereiche A und B teilt.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt am östlichen Stadtrand, unmittelbar angrenzend an den süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.50 Im Siegbogen Süd (Teil B) nördlich angrenzend an die Bebauung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 01.38 A Bingenberg.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen in der Flur 28 das Flurstück Nr.6 tw. sowie in der Flur 29 die Flurstücke 38, 80 tw., 90 tw., 472 tw. sowie 483 tw. und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Das Gelände wird heute als Lagerfläche eines Tiefbauunternehmens genutzt. Die Nutzung wird aufgegeben und soll einer Bebauung zugeführt werden.

### 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", die Bereiche der Sieg und des Dondorfer Sees sind als "Gebiete für den Schutz der Natur" 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 Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

Als regionales ASB–Ziel sieht der Regionalplan am Ortsrand des ASB Hennef / Hennef – Ost zwischen der Bebauung und der ökologisch empfindlichen Hangkante zum Siegtal die Schaffung einer Pufferzone vor, die zugleich bewirken soll, dass die Funktion der Hangkante als geologisch – morphologisch bedeutsames Element nicht beeinträchtigt wird.

Die Flächen des Dondorfer Sees, die im Osten an das Plangebiet angrenzen, sind als Bereiche für den Schutz der Natur dargestellt.

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 September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise als Landschaftsschutzgebiet dar.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C gewerbliche Bauflächen vorsieht, entspricht der Bebauungsplan in der Zielsetzung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist in dem vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit Schreiben vom 16.04.2014 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die geplante Anpassung im Wege der Berichtigung keine Bedenken gem. § 34 LPlG bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 01.50 (Teil B) und des Bebauungsplanes Nr. 01.38 A von dem Bebauungsplan Nr. 01.50 C überlagert werden. Sie verlieren für die überlagerten Teile mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C ihre Gültigkeit.

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

#### **innerhalb des Plangebietes**

Am nord-östlichen Rand des Plangebiets überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-5209-0006 (L2.2-2) 'Pleiser Hügelland'. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) dargestellt.

Darüber hinaus berührt das Plangebiet keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz<sup>1</sup> (BNatSchG) oder 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.

#### **außerhalb des Plangebietes**

Die Sieg und die Flächen der Siegaue sind als FFH-Gebiet „DE 5210-303 Sieg“ ausgewiesen. Zur geplanten „Siedlungserweiterung Hennef - Östlicher Stadtrand“ wurde daher eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung<sup>2</sup> erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Wirkungen auf die Umwelt durch die geplante Siedlungsentwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die maßgeblichen Bestandteile und/ oder Erhaltungs- bzw. Schutzziele erwarten lassen. Auch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung haben sich keine Anhaltspunkte auf darüber hinaus gehende Wirkungen ergeben. Die Durchführung einer FFH-

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

<sup>2</sup> Stadt Hennef: „FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung zur geplanten Siedlungserweiterung Hennef – Östlicher Stadtrand“, erstellt durch Hellmann + Kunze Planergemeinschaft, Dez. 2003

Verträglichkeitsprüfung gem. §48 d LG NW bzw. §34 BNatSchG ist daher im Rahmen der weiteren Bauleitplanung für die Entwicklung und Realisierung der Siedlungserweiterung am östlichen Stadtrand von Hennef nicht erforderlich.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Naturschutzgebiet 'Dondorfer See' SU-023 an. Es handelt sich hierbei um ein Altwasser der Sieg mit biotoptypischen Strukturen und mit überregionaler Bedeutung als Nahrungs-, Rast- und Brutbiotop für Wasservögel. Dem Gebiet kommt für die Biotopvernetzung im Zusammenhang mit der Siegaue eine landesweite Bedeutung zu.

## 2.5 Rahmenplanung

Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn kommt unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungen 1995 zum Ergebnis, dass das Gebiet Hennef Ost dann als strukturell bedeutsam für die Wohnungsmarktregion Bonn / Rhein-Sieg einzustufen ist, wenn die Gewerbe- und Sonderbauflächen bei Hossenberg entwickelt werden und / oder am Südrand von Weldergoven ein neuer S-Bahn-Haltepunkt eingerichtet werden kann.

Die Stadt Hennef hat deshalb eine städtebauliche Rahmenplanung für den Gesamttraum Hennef - Östlicher Stadtrand erarbeiten lassen. Der Rahmenplan wurde mit Abschlussbericht Stand Juni 2001 vorgelegt und sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit ca. 750 Wohneinheiten im Bereich südlich und nördlich der Bahntrasse und einen neuen S-Bahn-Haltepunkt vor. Anschließend wurde die Rahmenplanung auf den Planungsstand von 2003 fortgeschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 01.50 Teil A und Teil B ist Teil des Rahmenplangebietes und ist im 2. Bauabschnitt mit 270 Wohneinheiten kalkuliert. Vorgesehen ist laut Rahmenplan eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in Form von Geschoßbau, Stadthäusern und Reihenhäusern. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.50 Teil C dient zur Arrondierung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.50 B.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.50 realisierte geringere bauliche Dichte führt zu höheren Qualitäten bei größeren Grundstücken und einer individuelleren Bebauung. Durch eine konsequente Südausrichtung der Wohnseiten der meisten Häuser wird auch dem Klimaschutz Rechnung getragen. Gegenseitige Verschattungen werden minimiert, Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den nach Süden orientierten Dächern sehr gut anzuordnen. Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C soll die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 01.50 (A + B) übernehmen. An die bereits vorhandene Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 01.50 B soll eine Einzel- oder Doppelhaus-Bebauung anschließen.

Im Rahmen der 36. FNP-Änderung haben die Obere und Untere Landschaftsbehörde für die Darstellung von gewerblichen und Wohnbauflächen einen Abstand zur Hangkante des Naturschutzgebietes Dondorfer See von 50 m gefordert. Gemäß dem Raumordnungsziel des damaligen Gebietsentwicklungsplanes (12. GEP-Änderungsverfahren) sollte damit eine Pufferzone zwischen Hangkante und der Bebauung angelegt werden. Grundsätzlich entspricht dies dem stadtplanerischen Ziel der Stadt Hennef, wie es im Rahmenplan für den östlichen Stadtrand formuliert wird. Dieser sieht die Umwandlung der Lagerplatzfläche zur Grünfläche vor (vergleiche Rahmenplanabschlussbericht 2001, Rahmenplanfortschreibung 2003). Nördlich der Straße Bingenberg sieht der Rahmenplan des Weiteren keine Bebauung vor, sondern Planungsziel ist eine durchgehende Grünfläche von der Bebauung Weldergoven bis hin zur Bebauung südlich der Straße Bingenberg. Dieses Planungsziel wurde in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes weitestgehend umgesetzt. In ihr wird in Abstimmung mit den Landschaftsbehörden ein 35m breiter Grünstreifen zwischen Hangkante und neuer Wohnbebauung dargestellt.

Gemeinsam mit der Oberen und Unteren Landschaftsbehörde wurde seinerzeit der Kompromiss gefunden, nach dem der Abstand von Hangkante zu Wohngebiet noch ca. 20 m, zur Naturschutzgebietsgrenze Dondorfer See nur noch ca. 11 m betragen sollte. Die Stadt Hennef war

bereits seinerzeit bereit, das o. g. rahmenplanerische Ziel aufzugeben und auch die nördlich Seite der Straße Bingenberg zu bebauen, um die Wohnbebauung auf der Lagerplatzfläche in einen sinnvollen baulichen Zusammenhang zu stellen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Darstellungen der zugehörigen FNP-Berichtigungen und den Maßnahmen zu deren Umsetzung wird es ermöglicht, das Ziel der Regionalplanung „Schaffung der Pufferzone zur Hangkante“ weitestgehend umzusetzen. Die unmittelbar an der Hangkante gelegene gewerblich genutzte Lagerfläche wird im Bebauungsplan Nr. 01.50 C als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## **2.6 Vorhandene Flächennutzung**

Das Plangebiet wird heute als gewerbliche Baufläche (Lagerfläche) genutzt. Umgrenzt wird das Plangebiet durch die öffentliche Grünfläche / Landschaftsschutzgebiet im Norden und Nord-Westen und im Osten durch die begrünte Hangkante zum Bereich Dondorfer See. Im Süd-Westen schließt die Straße Bingenberg mit bestehenden Einfamilienhausstrukturen an, im Westen grenzen die Einfamilienhausgrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 01.50 B an das Plangebiet.

Bereits diese umgebenden baulichen Nutzungen weisen darauf hin, dass die vorhandene gewerbliche Flächennutzung im Zuge der weiteren Entwicklungen teilweise zu Wohnbauflächen und teilweise zu öffentlichen Grünflächen umgewandelt werden soll. Es ist aus lärmschutztechnischen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen das Ziel, dass der Gewerbebetrieb (Lagerfläche) aufgegeben bzw. verlagert wird.

## **2.7 Städtebauliche Situation**

Durch die langfristig angelegte städtebauliche Rahmenplanung Hennef - Im Siegbogen wurden bereits infrastrukturelle Maßnahmen durchgeführt bzw. eingeleitet, die sich auf die Ver- und Entsorgung, Verkehrsinfrastruktur und soziale Infrastruktur beziehen. Insofern werden durch die vorliegende Bauleitplanung hochwertige Bauflächen entwickelt, die sich entsprechend der beschlossenen Rahmenplanung in die vorgesehene Siedlungsentwicklung einfügen und mit den geplanten Wohnbauflächen die Wohnsiedlungsstrukturen am östlichen Stadtrand von Hennef kompletieren.

# **3. Städtebauliches Konzept**

## **3.1 Verkehrserschließung**

### **3.1.1 Äußere Erschließung**

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Die Bodenstraße soll entsprechend ihrer Bedeutung als Sammelstraße für das Neubaugebiet „Im Siegbogen“ als Allee mit straßenbegleitenden Parkplatz- und Gehwegflächen ausgebildet werden. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Norden ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am S-Bahn-Haltepunkt vorhanden. Um die Fußwegeverbindung in den nördlichen Teil des Rahmenplangebietes, insbesondere zur Gemeinschaftsgrundschule und zum S-Bahnhaltepunkt sicherzustellen, ist neben den Fußwegen entlang der Bodenstraße eine Fußwegeverbindung entlang der Verlängerung Lise-Meitner-Straße geplant. Darüber hinaus sind in den das Plangebiet im Norden und Westen

begrenzenden Grünflächen Fuß-Radwege geplant, die das Plangebiet mit den im Rahmenplangebiet Hennef - Im Siegbogen vorgesehenen Alltags- und Freizeitwegen vernetzt.

### **3.1.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Bingenberg. Die Straße Bingenberg ist im Plangebiet bisher nur in ihrer vorhandenen Breite von 3 m als öffentliche Straße nutzbar. Daher wurde unmittelbar vor dem Plangebiet ein Wendehammer für Großfahrzeuge geplant und in der 1. Baustufe angelegt. Die vorhandene Breite von 3 m reicht nicht für einen zügigen Ausparkvorgang von Stellplätzen unmittelbar angrenzender Wohnbaugrundstücke; sie reicht ebenfalls nicht für ein Parken von Besuchern etc. im öffentlichen Straßenraum und die Radien in der Kurve der Straße Bingenberg Richtung Blankenberger Straße reichen nicht aus für ein Abbiegen größerer Fahrzeuge (daher auch die Erforderlichkeit der Wendeanlage). Es ist jetzt beabsichtigt, im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C den bisher zu schmalen Teil der Straße Bingenberg in einer ausreichenden Breite von insgesamt 8,0 m einschließlich der geltenden Kurvenradien als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Die entsprechenden Grundstücksflächen wurden von den Eigentümern zum fertigen Ausbau der Straße Bingenberg angekauft. Im Gegenzug wird die Wendefläche nicht mehr erforderlich sein; sie wird als Wohnbaufläche im Bebauungsplan Nr. 01.50 C festgesetzt, entsprechend zurückgebaut und ggf. veräußert.

### **3.1.3 Verkehrsgutachten**

Die Verkehrsfläche, die das Plangebiet an das überregionale Straßennetz anschließt, die „Bodenstraße-Süd“, liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C. Sie ist bauleitplanungsrechtlich im Bebauungsplan 01.49 „Bodenstraße/Blankenberger Straße“ geregelt. Der Bebauungsplan wurde am 30.03.2009 vom Rat der Stadt Hennef als Satzung beschlossen.

Zur Entwicklung des Gebietes „Im Siegbogen“ war eine Ergänzung und Umgestaltung des vorhandenen Straßennetzes erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 12.09.2007 wurde dem Verkehrskonzept Hennef – Im Siegbogen zugestimmt. Wesentliches Ziel war es, die neuen Baugebiete und auch den neuen S-Bahn-Haltepunkt über die Blankenberger- und Bodenstraße an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen anzuschließen.

Um die Verkehrsbelastung der Blankenberger Straße und der Bodenstraße auf Grund des Planungskonzeptes zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Es wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Rahmenplangebietes Östlicher Stadtrand von Weltergoven über die Neubebauung nördlich und südlich der Bahntrasse bis hin zur Bestandsbebauung entlang der Blankenberger Straße untersucht.

Das Verkehrsgutachten wurde in der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 18.09.2008 vorgestellt.

Die Untersuchung beschreibt die voraussichtliche Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet bis zum Jahr 2018. Kennzeichnend ist eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im gesamten Netz. Die größten Zuwächse ergeben sich hier für den Verkehrsfluss über die Bodenstraße, Blankenberger Straße hin zur Lise-Meitner-Straße.

Bei der Untersuchung wurden auch die zukünftigen Verkehre aus den, als Teilbereiche A und B des Bebauungsplans 01.50 bezeichneten, Gebieten prognostiziert. Die Leistungsfähigkeit der Bodenstraße für die zukünftigen Verkehre, auch in Hinblick auf ihre Funktion als Erschließung

des Park and Ride – Parkplatzes, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 01.49 sichergestellt worden.

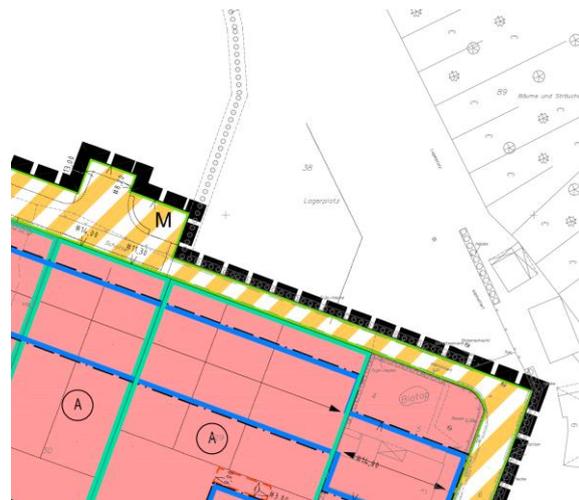
Abschließend wird im Verkehrsgutachten empfohlen, dass im Untersuchungsgebiet geplante Straßennetz des Prognosefalls 2018 umzusetzen. Die Verkehrserschließung der im Verkehrsgutachten untersuchten Bebauungsplangebiete ist gesichert bzw. kann durch die Herstellung der geplanten Straßen und des geplanten Ausbaus vorhandener Straßen gesichert werden.

### 3.2 Bebauung

#### 3.2.1 Städtebauliche Idee



Bebauungsplan Nr. 01.50 (Teilbereich B)



Bebauungsplan Nr. 01.38 A



Bebauungsplanvorentwurf Nr. 01.50 C

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.50 B sieht am Rande seines Plangebietes östlich von der Wohnbaufläche eine öffentliche Grünfläche zwischen der Wohnbaufläche und dem gewerb-

lich genutzten Lagerplatz vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.38 A Bingenberg beinhaltet die in der 1. Baustufe ausgebaute Straße Bingenberg mit der Wendeanlage. Der vorliegende Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Eigentümer des Lagerplatzes schlägt nun folgenden Kompromiss zwischen der Umsetzung der regionalplanerischen und städtebaulichen Zielen im Plangebiet und dem Interesse der Eigentümer an einer wirtschaftlichen Ausnutzung ihrer Grundstücke vor:

Die öffentliche Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 01.50 B wird überplant und als Wohnbaufläche festgesetzt und an die Eigentümer der Lagerfläche zur zukünftigen Nutzung übertragen. Im Gegenzug wird die zum einen nötige Fläche zur Sicherung einer geordneten Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und von den Eigentümern an die Stadt Hennef zum Ausbau der Erschließung übertragen. Zum anderen wird die verbleibende Fläche des Lagerplatzes als öffentliche Grünfläche festgesetzt, von den Eigentümern rückgebaut, an die Stadt Hennef übertragen und von dieser entsprechend der bereits vorliegenden Planung der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C ausgebaut.

Durch den beschriebenen Kompromiss wird es erstmalig möglich, auf einer Länge von rund 100 m das unter Kapitel 2.2 beschriebene Ziel der Regionalplanung, den 35 m Puffer zur Hangkante durch Umnutzung des bisherigen Lagerplatzes zur öffentlichen Grünfläche abschließend umzusetzen. Im Gegenzug hält es die Stadt Hennef für vertretbar, dass die Wohnbebauung nördlich der Straße Bingenberg näher an die Hangkante heranrückt. In einer Breite von 6 m wird zwischen der Fläche für die Wohnbebauung ebenfalls eine öffentliche Grünfläche angelegt, indem zukünftig die öffentliche Fuß-Radwegverbindung ausgehend von der Straße Bingenberg entlang der Hangkante und der Bahntrasse bis zum S-Bahn-Haltepunkt „Hennef – Im Siegbogen“ geführt. Schließlich ist südlich der Straße Bingenberg ein Freihalten der Hangkante zum Dondorfer See aufgrund der hier bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Bebauung nicht möglich.

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

Die Neubebauung ist als Wohnbebauung (Einzel- oder Doppelhausbebauung) geplant. In den seitlichen Grundstücksbereichen ist die Unterbringung der privaten Stellplätze in Carports und Garagen problemlos möglich.

Durch die Ausweisung bleibt das Plangebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Um dieses Planungsziel sicher zu stellen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten.

### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind Doppel- und Einzelhäuser innerhalb der festgesetzten Baugrenze als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „Bingenberg“, vorgesehen. Die geplante bauliche Nutzung entspricht mit einer maximalen GRZ = 0,4 den Werten des § 17 BauNVO.

Auf die GFZ-Festsetzung wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe mit 9,50 m als maximale Gebäudehöhe einschließlich Staffelgeschossen festgesetzt. Entsprechend dem baulichen Konzept werden zweigeschossige Häuser mit flachen bzw. flach geneigten Dächern in offener Bauweise vorgesehen. Hinsichtlich der Dachformen wird das Plangebiet mit Flachdächern und Pultdächern festgesetzt, um hier den Anschluss an die bestehende Bebauung gestalterisch herzustellen und um flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren.

### **3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung, wird die maximal zulässige Anzahl an eigenständigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

### **3.2.5 Gebäudehöhe**

In Anbetracht der Randlage zum Landschaftsraum Siegaue und der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes wird die Gebäudehöhe auf 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beschränkt.

Damit bei den gewünschten moderneren Architekturformen der städtebauliche Maßstab gewahrt bleibt, werden die Gebäudehöhen differenziert für die unterschiedlichen Dachformen festgesetzt.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass im Plangebiet das Erscheinungsbild der Gebäude den Maßstab einer zweigeschossigen Bebauung nicht übersteigt.

Die Höhenfestsetzung für Gebäude mit Flachdach wird daher auf 7,0 m festgesetzt, damit ein zweigeschossiges Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Damit Gebäude mit dieser Dachform nicht benachteiligt werden, ist die Maximalausnutzung der Gebäudehöhe mit einem Flachdach mit einem allseits mindestens 1 m zurückspringenden Staffelgeschoss möglich. Diese Regelung gilt analog für einseitige Pultdächer, deren maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 8,0 m festgesetzt wird außer, das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss (mit geneigtem Dach) ausgebildet.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss soll maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante liegen.

Überschreitungen der maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser und Solarenergieanlagen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

### **3.2.6 Firstrichtung**

Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang der Straße Bingenberg an der Ausrichtung entlang des Straßenkörpers. Die Festsetzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Baukörper eine energetisch optimale Südausrichtung erhalten,

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel und schräg gestellter Bebauung 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 ist die Zulässigkeit von Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 Abs.6 BauNVO beschränkt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den überbaubar festgesetzten und den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Vorder-

kanten von Carports und Garagen müssen dabei mindestens einen Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen um zusätzliche Stellplatzflächen im Bereich der Zufahrten zu schaffen. Damit soll die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur, auf die auch die Straßenraumgestaltung abgestimmt ist, gewährleistet werden.

Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Vorgartenbereiche, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen – im sogenannten Vorgarten – bei Vorgartentiefen von bis zu 3 m nur Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll, Bioabfällen und dergleichen als Nebenanlagen zulässig. Zugunsten einer qualitätvollen Gestaltung und Begrünung der Vorgartenbereiche sind die Stellplätze für Abfallbehälter so einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Als Vorgarten gelten dabei die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteingangsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, um für Gebäude und Freianlagen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Mit den Festsetzungen soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung zu Gunsten von grünen Gartenbereichen insbesondere zur Hangkante hin beschränkt werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### **3.2.8 Öffentliche Grünflächen**

Lage, Größe und Zuordnung der öffentlichen Grün- und Spielflächen des städtebaulichen Entwurfes basieren auf dem Gestaltungskonzept für die öffentlichen Grün-, Spiel- und Straßenräume von 2006 (Hennef – Östlicher Stadtrand, Baugebiet „Im Siegbogen“, Gestaltungskonzept für die öffentlichen Grün-, Spiel- und Straßenräume, RMP Landschaftsarchitekten, 17.08.2006).

Gemäß diesem für das gesamte Rahmenplangebiet entwickelten Konzepts, wird entlang der Hangkante im Nord-Osten eine öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche kann gemäß den textlichen Festsetzungen ein durch heckenartige Gehölzpflanzungen begleiteter wassergebundener Fuß- und Radweg entlang der Grundstücksgrenzen angelegt werden, der im Süd-Osten an die Straße „Bingenberg“ anbindet. *Entlang der Hangkante zum Dondorfer See wird als Sicherheitsmaßnahme, und um einen unkontrollierten Zugang zum Dondorfer See und dem dortigen Naturschutzgebiet zu unterbinden, ein Zaun gesetzt.*



### **Auszug Gestaltungskonzept für die öffentlichen Grün-, Spiel- und Straßenräume**

Durch den vorliegenden Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird es möglich, das Grünflächenkonzept für den Siegbogen abschließend umzusetzen.

### **3.2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken**

Um den grünen Charakter des naturnahen Wohngebietes weiterzuentwickeln und dauerhaft zu festigen, wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken der WA-Flächen je ein Laubbaum aus der den textlichen Festsetzungen beigefügten Auswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.

### **3.2.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)**

Zur Gewährleistung des Ausbaus der Straße „Bingenberg“ als öffentliche Verkehrsfläche in der notwendigen und festgesetzten Breite, sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zulässig.

### **3.2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene und erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen
- Festsetzungen zu Böschungen
- Festsetzungen zur Dachgestaltung

## **Freiflächen**

Um einen naturnahen Charakter des Wohngebietes im Übergang zum Landschaftsraum mit seiner typischen Vegetation zu entwickeln, sind die nicht überbauten Grundstücksteile, abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breittufiges Pflaster, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen, sodass das anfallende Niederschlagswasser auf den Freiflächen direkt versickern kann.

## **Einfriedungen**

Zwischen den Grundstücken und der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, auch mit innen liegenden Zäunen, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). Die Liste mit empfehlenswerten einheimischen Bäumen und Sträuchern ist als Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Einfriedungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen in Form von Laubholzhecken, auch mit innen liegenden Zäunen, bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, um eine größere Privatheit zu gewährleisten.

## **Böschungen**

Wegen seiner Nähe zur natürlichen Hangkante und dem Landschaftsraum soll eine naturnahe Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet erreicht werden. Dazu sind zur Böschungssicherung, als Böschungsverbau und zur Gestaltung von Geländesprüngen lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgitterkörbe) zulässig.

## **Dächer**

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Pleiser Ländchens und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration der Dachformen in das Landschaftsbild sind nur Pultdächer mit 10° bis 20° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Um die Neigungsrichtung der Pultdächer geordnet zu regeln, wird die Traufseite entlang der jeweils erschließenden Straße festgesetzt, um hochaufragende Fassaden im Straßenbild zu vermeiden. Dieses entspricht einer Südausrichtung des Daches, womit eine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikelementen möglich wird. Um moderne Hausformen zu ermöglichen, sind auch Flachdächer zulässig.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite des Siegtales 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, 8012). Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne sind möglich, wenn farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können. Zusätzlich sind extensiv begrünte Gründächer und bei den flachen Dachneigungen von Pultdächern auch nicht reflektierende Metalleindeckungen erlaubt.

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

Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten.

Damit die Landschaft durch technische Aufbauten, die weithin sichtbar sind, gestört wird, sind Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten um die notwendige Ausrichtung zu ermöglichen.

Um Überhöhungen und den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden sowie eine ruhige Dachlandschaft zu erzeugen, dürfen Gauben oder ähnliche Dachaufbauten eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Ortgängen mindestens 1,30 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

### **3.3. Ver- und Entsorgung**

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.02.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Durch die bestehenden Straßen sowie die neu zu bauenden Straßen ist die Müllentsorgung problemlos zu regeln.

### **3.4 Bodengutachten**

#### **3.4.1 Geohydrologisches Gutachten**

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.02.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist. Aus dem geohydrologischen Gutachten geht hervor, dass ein geschlossener Kluftwasserspiegel erst ca. 5,0m bis 10,0m innerhalb des devonischen Sockels zu erwarten ist. Nahe dem Steilufer der Sieg dürfte sich der Abstand zur Geländeoberfläche weiter erhöhen. Bedingt durch die stark wechselnde Durchlässigkeit innerhalb der Deckschichten sowie die häufig wasserstauende Wirkung der Verwitterungsoberfläche des devonischen Grundgebirges kann es jedoch jahreszeitlich zur Bildung von oberflächennahem Schichtenwasser kommen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass für einfach unterkellerte Gebäude -vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall - der Schutz vor Druckwasser empfohlen wird.

#### **3.4.2 Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten**

Für die bisher als Lagerplatz genutzte Fläche wurde eine geotechnische und umwelttechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurgeologisches Büro Bohné, 20.10.2014). Bereits vorhandene Unterlagen und Vorgutachten wurden dazu gesichtet und ausgewertet. Zur weiteren Erkundung des

Platzaufbaus wurden am 09.09. 2014 zwei Sondierbohrungen ø 50/36 mm Rammkern bis in eine Tiefe von 2,0 m unter Flur niedergebracht. An den Untersuchungsstellen wurden die Schwarzschiefermaterialien sowie der unterlagernde Boden beprobt.

Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass der untersuchte Baugrund nach DIN 4149 (Fassung 2005) der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R zuzurechnen ist. Der vorgefundene gewachsene Boden war organoleptisch unauffällig. Hinweise auf entsorgungstechnisch- oder umweltrelevante Schadstoffe konnten mit den Bohrungen nicht gewonnen werden.

Eine umwelttechnische Bewertung der Analyseergebnisse erfolgte bezogen auf den jeweiligen Wirkungspfad und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Wohngebiet.

#### Wirkungspfad Boden – Mensch

Das aus der bisherigen Nutzung resultierende Gefährdungspotenzial über den Wirkungspfad Boden – Mensch wird als gering bewertet.

#### Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Eine bestehende Nutzung des Grundstücks durch Nutzgärten liegt nicht vor.

#### Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Durch den geplanten Neuaufbau mit Oberboden wird die geplante Nutzung als Wohnbebauung bezüglich des Gefährdungspotenzials für das Grundwasser als unkritisch bewertet.

### **3.5 Hinweise**

Folgende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen:

#### **3.5.1 Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSchG).

#### **3.5.2 Baugrund**

Auf Grund des teilweise felsigen Untergrundes, muss mit Problemen bei der Gründung und der Anlage von Kellern gerechnet werden.

#### **3.5.3 Energieversorgung**

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

#### **3.5.4 Freianlagen**

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

### 3.5.5 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 die DIN 18.915 zu beachten.

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.

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

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

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

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

*Nach Auskofferung der Auffüllungsmaterialien ist die Baugrube durch einen Bodengutachter abzunehmen. Es ist zu dokumentieren, dass sämtliche Auffüllungsmaterialien entfernt worden sind und der anstehende gewachsene Boden organoleptisch unauffällig ist.*

*Zur Anlage der Hausgärten ist kulturfähiger Oberboden einzubauen. Die Vorsorgewerte für Boden der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Kapitel 4 sind einzuhalten.*

### 3.5.6 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.

### 3.5.7 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

### 3.5.8. Immissionen

Schlafräume, die nachts einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

### 3.5.9 Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel 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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugründeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen ([www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)).

### 3.5.10 Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß-Krüger.

### 3.5.11 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

Die unter Ziffer 3.2.5 der Begründung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straße (Gradiente), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudes. Da die Straße „Bingenberg“ gerade endausgebaut wurde, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.

### 3.5.12 Einsichtnahme Unterlagen

*DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -Entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.*

## 4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Durch das Umweltamt der Stadt Hennef wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem wurde in einer Bilanzierung die ökologische Wertigkeit nach derzeitigem Planrecht der Wertigkeit nach der Neuplanung gegenübergestellt. Durch die Neuplanung ergibt sich eine rechnerische Verbesserung von 985 Werteinheiten.

Die möglichen Auswirkungen einer Bebauung auf den Artenschutz wurden für den Bereich Siegbogen südlich der Bahn 2010 ausführlich untersucht und in die Planung zum Bebauungsplan 01.50 einbezogen.

Der jetzt überplante Raum liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und ist naturräumlich eng mit diesem verzahnt, so dass hier grundsätzlich keine neuen Artenschutzkonflikte zu erwarten sind. Neu zu bewerten sind lediglich die Thuja-Hecke und der Lagerplatz. Gemäß dem Protokoll der Artenschutzprüfung (Stand: August 2014) kann eine Besiedlung im Plangebiet von Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz ausgeschlossen werden. Um auch keine ungefährdeten, weit verbreiteten Arten unnötig zu beeinträchtigen und den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung zu tragen, wird die festgesetzt, dass die Rodung der vorhandenen Thuja-Hecke nur außerhalb der Brutzeiten (November bis Februar) stattfinden darf.

Maßnahmen zum Ausgleich werden wegen der ökologischen Wertverbesserung nicht festgesetzt.

## 5. Umweltbericht

Gemäß Beschluss des Ausschusses Östlicher Stadtrand des Rates der Stadt Hennef (Sieg) vom 11.02.2014 wird der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass gemäß den §§ 13a und 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt wird.

Es wird allerdings darauf verwiesen, dass für den Bebauungsplan Nr. 01.50 'Im Siegbogen - Süd' eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt wurde. Der Umweltzustand wurde auf der Grundlage der Umweltverträglichkeitsstudie zur geplanten Siedlungserweiterung Hennef - Östlicher Stadtrand untersucht. Dabei wurden die Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen dargestellt und bewertet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wurden nach der 'Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen' von Dankwart Ludwig, die sogenannte Sporbeck-Methode ermittelt. Es erfolgte eine flächendeckende Biotopkartierung der aktuellen Flächennutzungen. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Nutzung ausgewertet. Die Bilanz ergab ein Kompensationsdefizit, welches über externe Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden konnte.

## 6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

### Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
<b>Bruttobauland</b>	<b>2.913</b>	<b>0,3</b>	<b>100,0</b>
— davon öffentliche Verkehrsfläche	<b>709</b>	<b>0,1</b>	<b>24,3</b>
— davon öffentliche Grünfläche	<b>1.132</b>	<b>0,1</b>	<b>38,9</b>
— davon Nettobauland (WA)	<b>1.072</b>	<b>0,1</b>	<b>36,8</b>

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern.

## 7. Bodenordnung und Finanzierung

### 7.1 Bodenordnung

Die Realisierung des Neubauvorhabens erfolgt im Rahmen der Baugebietesentwicklung Hennef – Im Siegbogen. Die geplanten Neubauf Flächen befinden sich bis auf die bestehenden Verkehrsflächen in Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch den Eigentümer veranlasst.

### 7.2 Kosten

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

— auf den Ausbau der öffentlichen Straße Bingenberg und

— auf den Ausbau der öffentlichen Grünflächen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Maßnahme Hennef – Im Siegbogen durch den Haushalt der Stadtbetriebe Hennef AöR oder durch vertragliche Vereinbarungen mit den das Gebiet entwickelnden Eigentümern.

Meckenheim, den 05. März 2015

gez. Dr. Naumann

**sgp** architekten + stadtplaner BDA