

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.52 B "Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße"

Begründung

Entwurf öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: 12.03.2015

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn

Tel.: 0228 – 925987 0
Fax 0228 – 925987 029

info@sgp-architekten.de

www.sgp-architekten.de

Inhalt	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	4
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	4
2.2 Regionalplan	5
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
3. Städtebauliches Konzept	9
3.1 Verkehrserschließung	9
3.1.1 Äußere Erschließung	9
3.1.2 Innere Erschließung	9
3.1.3 Verkehrsgutachten	9
3.2 Bebauung	10
3.2.1 Städtebauliche Idee	10
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	11
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.2.5 Gebäudehöhe	12
3.2.6 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.2.7 Private Grünflächen	13
3.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.2.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
3.2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken	14
3.2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	14
3.2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3.3 Ver- und Entsorgung	15
3.4 Bodengutachten	16
3.4.1 Geohydrologisches Gutachten	16
3.5 Hinweise	16
3.5.1 Bodendenkmale	16
3.5.2 Baugrund	16
3.5.3 Einsatz erneuerbarer Energien	16
3.5.4 Energieversorgung	16
3.5.5 Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
3.5.6 Freianlagen	17
3.5.7 Oberboden	17
3.5.8 Vegetationsschutz	17
3.5.9 Fluglärm	17
3.5.10 Immissionen	17
3.5.11 Kampfmittel	18

3.5.12	Lagebezugssystem	18
3.5.13	Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen	18
3.5.14	Einsichtnahme Unterlagen	18
4.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	18
5.	Umweltbericht	19
6.	Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
7.	Bodenordnung und Finanzierung	23
7.1	Bodenordnung	23
7.2	Kosten	23

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.

Auf der Grundlage dieser Bebauungspläne wurde die Bebauung des neuen Siedlungsraumes Im Siegbogen weitgehend hergestellt. Nur im Bereich der Lise-Meitner-Straße / Blankenberger Straße gibt es derzeit noch unbeplante und unbebaute Bereiche, die jetzt in die Gesamtplanung einbezogen werden sollen. Hierzu wird es erforderlich, entsprechende Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) zu ändern. Da die Flächen in Privateigentum sind und in Teilbereichen entwickelt werden sollen, wird der noch unbeplante Bereich Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße als Bebauungsplan Nr. 01.52 in zwei Teilbereichen entwickelt. Dieses ist problemlos möglich, da der Rahmenplan Hennef - Im Siegbogen die grundsätzliche Entwicklung für Wohnen in unterschiedlicher Dichte vorgibt und der jeweilige Bebauungsplanbereich als Teil des beschlossenen Gesamtkonzeptes erstellt wird.

Der vorliegende Bereich entlang der beiden Straßen wird als Bebauungsplan 01.52 Teil B entwickelt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, dort, wo die städtebauliche Rahmenplanung entlang der Straßen eine etwas höhere bauliche Dichte vorsieht, auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Auf diese Weise soll das Wohnungsangebot im Bereich Im Siegbogen so ergänzt werden, dass hier neue Angebote mit Wohnungen in überschaubaren Wohneinheiten entstehen.

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 die Blankenberger Straße und die Lise-Meitner-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen in der Flur 1 das Flurstück Nr.30 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha. Das Gelände wird heute als Grünfläche mit teilweise dichter Bepflanzung genutzt. Diese Nutzung wird aufgegeben und soll einer Bebauung zugeführt werden.

Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.52 B begrenzt vom Bebauungsplan Nr. 01.49 Bodenstraße/Blankenberger Straße, östlich vom angrenzenden Bebauungsplan Nr. 01.44 Am Schmittpfädchen, im Westen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.52 A – Blankenberger Straße/Lise-Meitner-Straße und im Süden vom Bebauungsplan Nr. 01.40 – Hossenberg.

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 "Allgemeiner Siedlungsbereich", 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.

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. 01.52 B als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.52 B Flächen für die Landwirtschaft vorsieht, entspricht der Bebauungsplan in der Zielsetzung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Deshalb wird die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt, damit mit Rechtskraft der Änderung, der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz¹ (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-

¹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Verträglichkeitsvoruntersuchung² 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-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 Gebiet Im Siegbogen 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 Weltergoven 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 01.52 Teil A und Teil B ist Teil des Rahmenplangebietes. Vorgesehen ist laut Rahmenplan eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form von Geschosßbau, Stadt- oder Reihenhäusern sowie als Einzelhäuser mit geringerer baulicher Dichte. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.52 Teil B dient mit einer Bebauung entlang der Straßen auch dazu, den südlichen baulichen Eingang in das Gebiet Im Siegbogen zu definieren.

Die in den nördlich und östlich anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplänen realisierte geringere bauliche Dichte führt zu hohen 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. 01.52 B soll diese Ziele übernehmen. An die leicht verdichtete Wohnbebauung entlang der Straßen soll eine offene Einzel- oder Doppelhaus-Bebauung anschließen.

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



Auszug aus dem Rahmenplan
Hennef - Östlicher Stadtrand mit
Kennzeichnung des Plangebietes

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet wird heute als private Grünfläche mit intensivem Baumbestand genutzt. Im Süd-Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Nordwesten liegen bebaute Flächen südlich entlang der Blankenberger Straße. Im Norden und Osten setzen sich die Bauflächen des Gebietes Im Siegbogen fort.

Bereits diese nördlich und östlich umgebenden baulichen Nutzungen weisen darauf hin, dass die vorhandene geringe Flächennutzung im Zuge der weiteren Entwicklungen teilweise zu Wohnbauflächen und teilweise zu öffentlichen Grünflächen umgewandelt werden soll.

2.7 Städtebauliche Situation

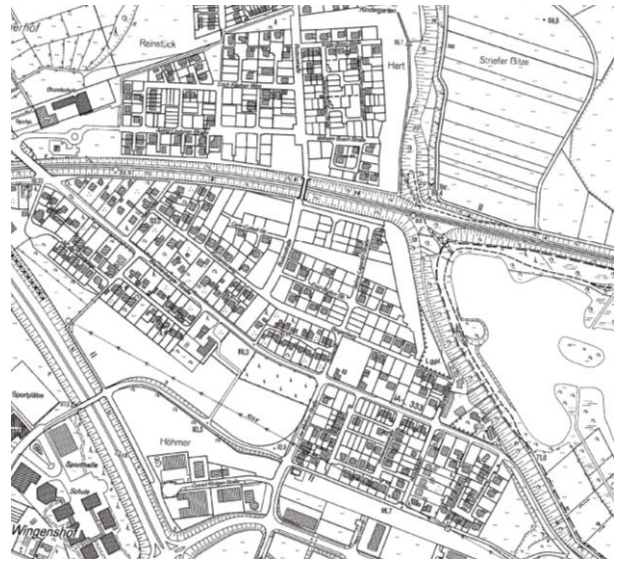
Durch die städtebauliche Entwicklung im Bereich Im Siegbogen stehen nun im Nahbereich des Plangebietes der S-Bahn-Haltepunkt, die Schule und KiTa, attraktive Arbeitsplätze sowie vielgestaltige Aufenthalts- und Freizeitbereiche zur Verfügung. (siehe Rahmenplan Hennef – östlicher Stadtrand)

Bezogen auf das anstehende Plangebiet zeigt der Rahmenplan eine geringfügig verdichteteren Straßenrandbebauung entlang der Lise-Meitner-Straße und der Blankenberger Straße mit dahinter liegender geringer verdichteter Bebauung und einer internen kurzen Erschließung. Die damals im Umfeld südöstlich des Plangebietes vorgesehene KiTa wurde zwischenzeitlich in Verbindung mit der Schule errichtet.

Bestehende Situation

Die im Rahmen der Baumaßnahmen Im Siegbogen inzwischen fertig gestellten Neubauten zeigen die Umsetzung der Planungen. Ein größerer Teilbereich ist derzeit noch unbeplant und unbebaut im zentralen südlichen Bereich an der Lise-Meitner-Straße / Blankenberger Straße. Insbesondere fehlen in diesem wichtigen südlichen Eingangsbereich in das Gebiet „Im Siegbogen“ die baulichen Raumkanten im Einmündungsbereich der Lise Meitner-Straße in die Blankenberger Straße. Um diese bauliche Lücke zu schließen wird die vorliegende Planung durchgeführt.

Der nebenstehende Planausschnitt zeigt die derzeitige bauliche Situation im Umfeld des Plangebietes.



Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen hochwertige Bauflächen entwickelt werden, die sich entsprechend der beschlossenen Rahmenplanung in die vorgesehene Siedlungsentwicklung einfügen und mit den geplanten Wohnbauflächen die Wohnsiedlungsstrukturen am östlichen Stadtrand von Hennef komplettieren.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Lise-Meitner-Straße und die Blankenberger Straße erschlossen. Mit der Lage an der Blankenberger 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 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 erforderlichen privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, die von der Blankenberger Straße aus direkt erschlossen werden. Besucherstellplätze werden an der Lise-Meitner-Straße angeordnet. Dadurch werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen oder öffentliche Flächen erforderlich.

3.1.3 Verkehrsgutachten

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 Rahmenplangebiets Östlicher Stadtrand von Weldergoven 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 01.52 bezeichneten, Gebieten prognostiziert. Abschließend wird im Verkehrsgutachten empfohlen, das im Untersuchungsgebiet geplante Straßennetz des Prognosefalls 2018 umzusetzen. Die Verkehrserschließung der im Verkehrsgutach-

ten untersuchten Bebauungsplangebiete wird inzwischen durch die erfolgte Herstellung der Straßen und des geplanten Ausbaus vorhandener Straßen gesichert.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Ausgehend von den Überlegungen zum städtebaulichen Konzept Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße der Stadt Hennef wurden für den Teilbereich drei Entwurfsvarianten entwickelt, von denen zwei Varianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erörtert wurden. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung hat in der Sitzung am 19.11.2014 beschlossen, dass auf der Grundlage der Variante 1 das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden soll.

Der städtebauliche Entwurf, welcher dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegt, basiert auf der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes der Stadt Hennef, und geht von gegliederten Geschosswohnungsbauten entlang der Blankenberger Straße sowie einer kleinen Hausgruppe an der Lise-Meitner-Straße aus.

In zweiter Reihe werden insgesamt vier Doppelhäuser (8 WE) parallel zur vorderen Bebauung vorgesehen. Die Fahrerschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Tiefgaragen von der Blankenberger Straße aus, an die auch die Doppelhäuser angeschlossen werden.

Alle Häuser werden in der Kubatur der umgebenden Einfamilienhäuser als 2-geschossige Gebäude mit Dachaufbau, hier Staffelgeschoss, geplant. Auf diese Weise können insgesamt ca. 32 WE in vier Mehrfamilienhäusern, einer Hausgruppe mit 3 WE und 8 WE in Doppelhäusern, insgesamt also ca. 43 WE neu errichtet. Alle Häuser haben West- und Südausrichtung mit ihren Wohnseiten.

Ein zentraler Weg, der auch breit genug für eine spätere Erschließung ist, führt zu einem kleinen Spielplatz, der als private Grünfläche festgesetzt wird.





3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Neubebauung ist als Wohnbebauung (Stadtvillen mit Geschosswohnungen sowie Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung) geplant. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist in Tiefgaragen geplant, die von der Blankenberger Straße aus angebunden sind. Die Zufahrtsbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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 Häuser in offener Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenze als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Blankenberger Straße und Lise-Meitner-Straße vorgesehen. Zulässig sind Stadtvillen mit Geschosswohnungen an der Blankenberger Straße, die eine klare Raumkante mit einer höheren Bebauungsdichte entlang der Straße bilden. An der Lise-Meitner-Straße sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig, die hier den räumlichen Abschluss zum Straßenraum bilden. Im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen in zweiter Reihe zur Blankenberger Straße ist die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt um hier in Verbindung mit der Beschränkung der Wohnungen eine geringere Bebauungsdichte im Innenbereich des Plangebietes zugunsten einer stärkeren Durchgrünung mit privaten Garten- und Grünflächen zu ermöglichen. Die geplante bauliche Nutzung entspricht jeweils mit einer maximalen GRZ = 0,4 den Werten des § 17 BauNVO.

Um den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterbringen zu können und die unbebauten Grundstücksflächen weitgehend frei von Stellplätzen zu halten und als private Grünflächen nutzen zu können, wird festgesetzt, dass gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermittelnde Grundflächenzahl (GRZ 2) bis 0,8 betragen kann, wenn die Tiefgarage mit einer Substrathöhe von mindestens 50 cm überdeckt wird.

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 in der rückwärtigen 2. Baureihe, wird die maximal zulässige Anzahl an eigenständigen Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf zwei je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, bei Hausgruppen je Einzelhaus, beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Um Wohnungen in Stadtvillen-artigen Gebäuden entlang der Blankenberger Straße zu ermöglichen, werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 keine maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

3.2.5 Gebäudehöhe

In Anbetracht 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 mit Dachgeschoss 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.

Da die Blankenberger Straße und die Lise-Meitner-Straße bereits vorhanden sind, kann die Bezugshöhe zweifelsfrei ermittelt werden.

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 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist in Tiefgaragen vorgesehen, entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität ist die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. § 12 Abs.6 BauNVO auf die so gekennzeichneten Flächen entlang der Lise-Meitner-Straße beschränkt.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 7,5 m² 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 Haupteinschließungsseite 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.

3.2.7 Private Grünflächen

Neben privaten Gartenflächen, die einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden, wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Diese liegt zentral im südlichen Bereich des Plangebietes und ist über den Privatweg für alle Bewohner zugänglich und nutzbar. Durch die zentrale Lage bestehen direkte Sichtbeziehungen zu den umliegenden Wohneinheiten, sodass eine soziale Kontrolle der Fläche gegeben ist. Auf diese Weise entsteht ein zentraler Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, der durch die Gebäude von den Straßen abgeschirmt wird und damit als Erholungsraum dient. In Verbindung mit dem Privatweg können bei einer weiteren Entwicklung von südlich anschließenden Baumöglichkeiten Vernetzungen hergestellt und Anschlüsse geschaffen werden.

3.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Belangen von Boden und Wasser Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken Stellplätze und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen so anzulegen sind, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.

3.2.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchwegung des Plangebietes für die Allgemeinheit über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) vor, die von der Blankenberger Straße aus in Richtung Süden verläuft. Darüber hinaus dient die GFL-Fläche der Ver- und Entsorgung sowie der Anfahrbarkeit für Notfallfahrzeuge. Entsprechend wird ein Fahrrecht für Notfallfahrzeuge sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Von der zentralen GFL-Fläche geht jeweils nach Osten und nach Westen eine GL-Fläche zur fußläufigen und technischen Erschließung der zweiten Baureihe ab. Die Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

3.2.10 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.

3.2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

Zur Gewährleistung des Ausbaus der Blankenberger Straße und der Lise-Meitner-Straße als öffentliche Verkehrsfläche, sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zulässig.

3.2.12 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 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. breitfugiges 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.

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. 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.

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 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, 27.03.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung überwiegend nicht geeignet ist. 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.

3.5 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 Eichtal, 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 unterschiedlicher Bodenverhältnisse wird auf das "Baugrundgutachten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Hennef-Ost", Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn, März 1997, hingewiesen.

Für einfach unterkellerte Gebäude werden - vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall - Maßnahmen zum Schutz vor Druckwasser empfohlen.

3.5.3 Einsatz erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

3.5.4 Energieversorgung

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

3.5.5 Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen.

3.5.6 Freianlagen

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

3.5.7 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.

3.5.8 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.

3.5.9 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).

3.5.10 Immissionen

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

3.5.11 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 Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

3.5.12 Lagebezugssystem

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

3.5.13 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 Straßen bestehen, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.

3.5.14 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/Fachbeitrag Artenschutz Stufe I

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem wurde in einer Bilanzierung die ökologische Wertigkeit nach derzeitigem Planrecht der Wertigkeit nach der Neuplanung gegenübergestellt.

Zur Bearbeitung der Belange des Artenschutzes wurde ein Fachbeitrag Artenschutz Stufe I erstellt (Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Oktober 2014). In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Im Ergebnis wird festgestellt, dass für alle im Wirkungsraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) i.V.m. Absatz 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Die artenschutzrechtliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Plangebiet tatsächlichen bzw. potenziellen als planungsrelevanten Brutvögelvorkommen der europäischen Vogelarten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können und für sonstige, allgemein häufige Brutvogelarten, die im Gebiet potenziell brüten, gemäß der Formulierungen des Gutachtens eine Rodung der Gehölze und Räumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeiten als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt wird:

„dass zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG die erforderlichen Rodungen von Gehölzen und die Räumung der Baufelder außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen sind, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar sind. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten von Vogelarten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorabkontrolle durchzuführen“.

Vorgreifende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Einer Umsetzung der Bebauungsplanung stehen somit aktuell bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG entgegen.

5. Umweltbericht

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Hennef (Sieg) wird der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan im Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt wird. Gemäß § 2a BauGB wird der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beigelegt.

Alle derzeitigen Flächennutzungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und nach der „Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen“ von Dankwart Ludwig, die sogenannte Sporbeck-Methode, bewertet. Eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen wurde im November 2014 durchgeführt. Der Kartierung liegt die Biotoptypenliste für den Naturraum 5 nach Sporbeck zu Grunde.

Biotope

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 01.52 B kommt es zum Verlust von Biotoptypen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung, der als nicht erheblich, jedoch teilweise als nachhaltig zu beurteilen ist. Mit den in Kap. 6.3.1 des Umweltberichts vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht. Artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben sich unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht. Die biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt führt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.52 B voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion.

Flora, Fauna, Vegetation

Die im Oktober 2014 durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden, wenn Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.52 B sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Böden

Mit der Realisierung des Planvorhabens ist die zusätzliche Überbauung/(Teil-)Versiegelung von ca. 2.077 m² Boden verbunden. Es handelt sich um den vollständigen und nachhaltigen Verlust aller Bodenfunktionen. Dazu zählen die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Ebenso geht die Fähigkeit des Bodens zur Regulation des Wasser-, Wärme- und Energiehaushaltes verloren.

Der Verlust und die Beeinträchtigung der natürlichen, teils anthropogen vorbelasteten Böden sind als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

Für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in Kap. 6.3.1 bzw. 7 des Umweltberichts näher erläutert werden. Mit der dort dargestellten Maßnahme A 2 können die unvermeidbaren Eingriffe in das Bodenpotenzial ausgeglichen werden.

Im Rahmen eines Bodengutachtens (BATKE, 27.02.1997) wurden die Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind durch die Aufstellung des BP Nr. 01.52 B erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

Wasserhaushalt, Versickerungspotenziale, Gewässer

In Bezug auf Oberflächengewässer sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da sich innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung weder Fließ- noch Stillgewässer befinden.

Es ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Entsprechend der Karte zu den Grundwasservorkommen in NRW sind ergiebige nutzbare Grundwasservorkommen im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wird als sehr hoch eingestuft. Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Grundwasservorkommen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Bedingt durch die stark wechselnde Durchlässigkeit innerhalb der Deckschichten sowie die häufig wasserstauende Wirkung der Verwitterungsoberfläche des devonischen Grundgebirges kann es jahreszeitlich zur Bildung von oberflächennahem Schichtenwasser kommen. Für einfach unterkellerte Gebäude und auch die Tiefgarage wird der Schutz vor Druckwasser empfohlen.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 01.52 B sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Wasserhaushalt und Gewässer zu erwarten.

Klima, Luft

Angaben zu lufthygienischen Belastungen durch regionale und lokale Emittenten, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens sowie der Tier- und Pflanzenwelt führen könnten, liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Überbauung und (Teil-) Versiegelung von ca. 2.077 m² Fläche führt voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch erhöhte Wärmerückstrahlung. Die zusätzliche Versiegelung wird weder zu einer Erhöhung der Lufttemperatur noch zu einer erheblichen Verminderung der Frischluftproduktion oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimaregulierenden Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehung führen. Auch die Staubbildung wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Verlust von innerhalb des Plangebietes stockenden Gehölzen, die eine hohe Fähigkeit zur Luftgeneration besitzen, wird durch die Festsetzung der Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen kompensiert (vgl. Kap. 6.3.1 des Umweltberichts).

Mit der Aufstellung des BP Nr. 01.52 B sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Lärm

Die baubedingten Beeinträchtigungen in Form von Baustellenverkehr werden in Kap. 5.2.8 des Umweltberichts berücksichtigt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm in Form von zusätzlichem Verkehrsaufkommen sind durch die Errichtung von Wohngebäuden mit ca. 43 Wohneinheiten nicht zu erwarten. Eine spezielle Lärmtechnische Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 01.52 B sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Lärm zu erwarten.

Landschafts-/Siedlungsbild, Gestaltungsmerkmale, Qualitäten, Defizite

Eine Beeinträchtigung durch die Umsetzung des BP Nr. 01.52 B ergibt sich beim Landschaftsbild für den Nahbereich durch die Fällung der Gehölze und die Errichtung von Wohngebäuden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des neuen Wohngebietes insbesondere auch im Übergang zum Landschaftsraum sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.52 B unter Berücksichtigung der in Kap. 6.3.1 des Umweltberichts vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mit Realisierung der Planung kommt es baubedingt zu zusätzlichen Belastungen durch Baustellenverkehr in Form von Geräuschemissionen sowie verstärkter Staubentwicklung bei anhaltend trockener Witterung. Diese Beeinträchtigungen können durch die Festlegung von Arbeitszeiten, den Einsatz geräuscharmer Maschinen und Geräte sowie bei Bedarf die Benetzung von Bauflächen mit Wasser bis unter die Erheblichkeitsschwelle minimiert werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet nicht verbunden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Form von einem erhöhten Verkehrsaufkommen, durch Freizeit- und Erholungslärm sind nicht zu erwarten.

Der wohnungsnahen Erholung dient das Gelände derzeit nicht. Durch geplante Freizeitanlagen (Spielplatz) kann der Vorhabenbereich in Zukunft für die Feierabenderholung bzw. von Kindern genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.52 B sind nach heutigem Erkenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit verbunden.

Kultur- und Sachgüter

Bezogen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassung

Die untersuchten Schutzgüter und Schutzgutfunktionen, die durch das Planvorhaben betroffen sein werden, weisen mit Ausnahme der Bodenfunktion keine ausgeprägte Bedeutung bzw. Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben auf. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf diese Schutzgüter sind daher nicht erkennbar.

Durch (Teil-) Versiegelung und Überbauung gehen natürliche Böden in ihrer Funktion vollständig verloren (ca. 2.077 m²). Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind als erheblich anzusehen.

Die Aufstellung des BP Nr. 01.52 B führt trotz der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung sowie die Versiegelung und Veränderung von Böden können trotz der Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht vermieden werden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (Biotop- und Bodenfunktion) wird das Ökokonto in Anspruch genommen. Maßnahmen des Ökokontos sind sowohl qualitativ als auch in ihrem Umfang geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotop- und Bodenpotenzial auszugleichen.

Die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist vertraglich zwischen der Stadt Hennef und dem Vorhabenträger zu regeln bzw. zu sichern.

Die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich auszuschließen ist.

6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	5.406	0,54	100,0
— davon private Grünfläche	214	0,02	4,0
— davon Nettobauland (WA)	5.192	0,52	96,0

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 32 Wohneinheiten in vier Mehrfamilienhäusern, einer Hausgruppe mit 3 Wohneinheiten und 8 Wohneinheiten in Doppelhäusern, insgesamt also ca. 43 Wohneinheiten.

7. Bodenordnung und Finanzierung

7.1 Bodenordnung

Die Realisierung des Neubauvorhabens erfolgt im Rahmen der Baugebietesentwicklung Hennef – Im Siegbogen. Die geplanten Neubauflächen befinden sich 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 privaten Grünflächen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit den das Gebiet entwickelnden Eigentümern.

Bonn, den 12. März 2015

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA