

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 01.51
"Blankenberger Straße "**

Begründung

**Vorentwurf
gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB**

Stand: 03.06.2015

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

- 1. Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
 - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
 - 2.5 Rahmenplanung
 - 2.6 Vorhandene Flächennutzung
 - 2.7 Städtebauliche Situation
- 3. Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebaulicher Entwurf
 - 3.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken
 - 3.2.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 3.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.4 Bodengutachten
 - 3.4.1 Geohydrologisches Gutachten
 - 3.5 Hinweise
Werden zur Offenlage eingefügt
- 4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes**
- 7. Bodenordnung und Finanzierung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Kosten

Ziel und Zweck der Planung

Durch den Wegfall der Anbauverbotszone der ehemaligen L333 ist die Fragestellung einer möglichen Bebaubarkeit auf den Grundstücken nördlich und südlich der Blankenberger Straße zu klären. Nördlich der Blankenberger Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 01.36/1 Blankenberger Straße, der durch festgesetzte Baufenster die ehemalige Anbauverbotszone berücksichtigt. Ein Baurecht unmittelbar an der nördlichen Blankenberger Straße besteht somit zurzeit nicht. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße verlieren die überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 01.36/1 ihre Gültigkeit.

Südlich der Blankenberger Straße ist eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund einer faktischen Baugrenze, die weitestgehend der vorhandenen Bebauung entspricht, wurden bisher Bauanträge und Bürgeranträge, die eine Bebauung südlich der Blankenberger Straße nach § 34 BauGB vorsahen, abgelehnt.

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.51 wird es sich um einen sogenannten „Angebots“-Bebauungsplan handeln. Dies ist ein Bebauungsplan, der den Grundstückseigentümern im Plangebiet die Option eröffnet, ihr Grundstück zukünftig selbst baulich zu nutzen oder dieses als Baugrundstück zu veräußern. Falls dies von einem Grundstückseigentümer nicht gewünscht wird, kann er sein Grundstück selbstverständlich weiter als Gartenfläche nutzen. In jedem Falle wird sich ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Grundstücksteile im Plangebiet, die sich in der ehemaligen Anbauverbotszone befinden, als deutlich wertsteigernd auswirken.

Durch die hervorragende Infrastruktur und den optimalen Anschluss an den ÖPNV und das Straßennetz, die der Siegbogen bietet, gibt es in dem Gebiet nach wie vor eine deutliche Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser, der allerdings zurzeit kein Angebot mehr gegenübersteht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 entsprechend, d. h. es werden kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und kein Umweltbericht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltbelange werden im Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt am östlichen Stadtrand und umfasst die Grundstücke nördlich und südlich der Blankenberger Straße sowie die Straßentrasse selbst bis zur Bodenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.51 - Hennef (Sieg) – Blankenberger Straße umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 1 tw., 10, 11, 12, 13, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29 tw., 273, 294, 295, 297, 298, 392, 393, 552, 553, 554, 560, 561, 567, 568, 569, 581, 582, 588, 590, Flur 29, Flurstücke Nr. 60, 64, 65, 67, 68, 88, 104, 111 tw., 115, 119, 123, 124, 132 tw., 147, 150, 151, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 160 tw., 161, 367, 368, 369, 370, 403 tw., Flur 4, Flurstücke Nr. 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 149, 154, 308, 309 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße umfasst bis auf die Straßenverkehrsflächen ausschließlich Flächen, die sich im Privatbesitz befinden. Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 teilweise begrenzt vom Bebauungsplan Nr. 01.36/1 Blankenberger Straße, teilweise von Bahnflächen. Im Osten grenzt der Bebauungsplan

Nr. 01.51 an den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 01.52 an. Im Westen und Süden grenzt der Bebauungsplan an bereits bebaute private Grundstücksflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Die betroffenen Grundstücke sind in den von der Blankenberger abgerückten Teilbereichen seit langem bebaut. Durch den Wegfall der Anbauverbotszone entlang der ehemaligen Landesstraße L 333 entstehen neue Baumöglichkeiten entlang der Blankenberger Straße, die im Bebauungsplan geregelt werden sollen.

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" 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

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 im Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden „Siedlungserwei-

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

terung Hennef - Östlicher Stadtrand“ wurde daher eine FFH-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

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 01.51 – Blankenberger Straße ist zwar nicht Bestandteil der Rahmenplanung-Fortschreibung Hennef – Östlicher Stadtrand (Stand: Januar 2003), schließt jedoch unmittelbar an den 2. und 5. Bauabschnitt der Rahmenplanung an.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 – Blankenberger Straße hat der Rahmenplan insofern Bedeutung, als dass die Blankenberger Straße immer die Bedeutung einer wichtigen Zufahrt in das neue Siedlungsgebiet darstellte und als Teil des Siedlungsbereiches „Im Siegbogen“ zu werten ist. Mit der weitgehenden Fertigstellung der Neubaubereiche Im Siegbogen und der Verlegung der Landesstraße L 333 soll nun auch dieser Abschnitt der Blankenberger Straße und seine anschließende Bebauung entsprechend den Grundsätzen des anschließenden Rahmenplangebietes neu entwickelt werden.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist bis auf die Straßenfläche privates Bauland. Die Grundstücke sind bebaut. Sie werden durch Erschließungsstraßen, die beidseits der Blankenberger Straße parallel verlaufen, erschlossen. Zur Blankenberger Straße hin gab es durch die Widmung als Landesstraße L 333 gemäß dem Bundesfernstraßengesetz eine Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone, so dass hier keine Baumöglichkeiten und Zufahrtsmöglichkeiten bestanden. Diese Restriktionen sind nun durch die Verlegung der Landesstraße entfallen, so dass die derzeit als Gartenfläche genutzten Bereiche baulich genutzt werden können.

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)

Durch die Neubebauung wird besonders deutlich, dass die bestehenden Grundstücke entlang der Blankenberger Straße teilweise mit ca. 800 qm sehr groß sind und den heutigen städtebaulichen Zielen einer innerörtlichen Verdichtung der Siedlungsflächen nicht mehr entsprechen. Hier soll es

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

im Bereich entlang der Blankenberger Straße Nachverdichtungsmöglichkeiten geben mit direkter Erschließung von der zentralen Erschließungsstraße.

Bestehende Situation

Die bestehende Situation ist geprägt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern beidseits der Blankenberger Straße auf großzügigen und großenteils sehr tiefen Baugrundstücken

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

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen hochwertige und bereits erschlossene Bauflächen entlang der Blankenberger Straße entwickelt werden, die sich in die vorgesehene Siedlungsentwicklung einfügen und die Wohnsiedlungsstrukturen am östlichen Stadtrand von Hennef komplettieren.

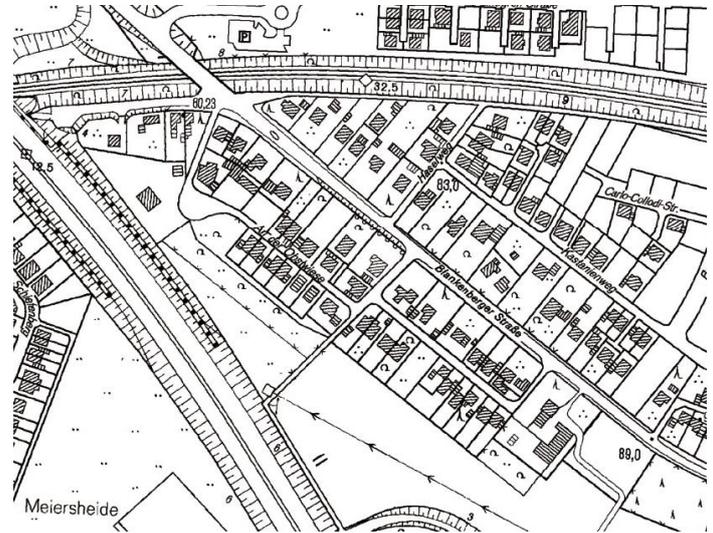


Abb. 1: Topographischer Plan Bestand

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Für die Umgestaltung der Blankenberger Straße, die bisher noch die Gestaltung einer Landesstraße für überwiegend überörtlichen, schnellfließenden, von Grundstückszufahrten und Fußgängerquerungen weitgehend ungestörten motorisierten Verkehr, aufweist, zu einer zum Anbau bestimmten Gemeindestraße mit ausreichend Flächen für Fußgänger und einem Angebot an öffentlichen Stellflächen, wird folgende Gestaltung angestrebt.

Es wird ein Querschnitt für den Ausbau der Blankenberger Straße von insgesamt 11 m festgesetzt. Dieser baut sich von Nord nach Süd auf nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 mit 2,50 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn für den Begegnungsfall Bus / Bus mit verringerter Geschwindigkeit (Tempo 30 km/h), 2,50 m Gehweg.

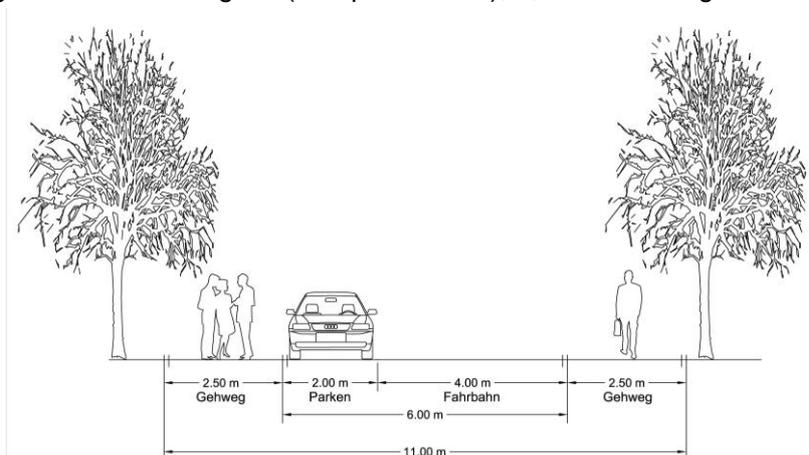


Abb. 2: Schnitt Blankenberger Straße neu

Da die Neubebauung entlang der Blankenberger Straße einen Bedarf von öffentlichen Stellplätzen für Besucher auslöst und Maßnahmen für eine Verkehrsberuhigung sinnvoll erscheinen, werden auf der Fahrbahn alternierend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum markiert, so dass sich an diesen Stellen der Fahrbahnquerschnitt auf 4,0 m verringert. An geeigneten Stellen sind Fahrbahnverengungen durch die Anlage von Querungshilfen für Fußgänger vorgesehen. Zur weiteren Gliederung und Gestaltung der Straße wird jeder Stellplatzstreifen mit einem Pflanzbeet für einen Straßenbaum abgeschlossen.

Unter Beibehaltung der vorhandenen nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Blankenberger Straße wurde der Straßenquerschnitt von Norden nach Süden aufgebaut, so dass der neue Straßenquerschnitt schmaler als die jetzige Parzellierung der Blankenberger Straße ist. Die verbleibende Fläche südlich des neuen Straßenquerschnitts wird den dort neu entstehenden Wohnbaugrundstücken zugeschlagen, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und so den Vorgärten auf der Südseite zu Gute kommt.

Die abschließende Gestaltung des Querschnittes der Blankenberger Straße wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt, sondern bleibt dem Straßenentwurf vorbehalten.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Bebauung entlang der Blankenberger Straße sieht traufständig zur Straße stehende freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit Satteldächern vor. Beabsichtigt ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude.

Mit der Festlegung von ausschließlich Satteldächern wird eine Anpassung der neuen Bebauung an den das Gebiet prägenden Bestand gefördert. Die Festlegung der Dachfirstlinie parallel zur Blankenberger Straße sorgt zum einen für eine klare städtebauliche Fassung des Straßenraumes, zum anderen wird dadurch die optimale Orientierung der Dachflächen nach Süden vorgegeben.

Der Bebauungsplan wird eine Höhenfestsetzung für die Gebäude vorsehen, die die Errichtung von zwei Geschossen ermöglicht. Je Gebäude ist die Errichtung von mindestens zwei Stellplätzen in Form einer Garage bzw. Carports mit davor liegendem offenen Stellplatz vorgesehen, mit ggfs. einem dritten offenen Stellplatz für eine evtl. zweite Wohneinheit im Gebäude.

Die vorhandene Parzellenstruktur ermöglicht bis auf vier Ausnahmen die Errichtung je eines neuen Wohngebäudes ohne Bodenneuordnung in der bisherigen Gartenfläche des jeweiligen Grundstückes. Diese Ausnahmen sind die Grundstücke der Gemarkung Striefen, Flur 29, Flurstücksnummer 88 nördlich der Blankenberger Straße und Flur 1, Flurstücksnummer 11, 13 und 14 südlich der Blankenberger Straße. Auf diesen Grundstücken steht die bereits vorhandene Wohnbebauung so nahe an der Blankenberger Straße, dass die Errichtung eines zusätzlichen freistehenden Wohngebäudes nicht möglich scheint. Die notwendigen Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung lassen dies voraussichtlich nicht zu. Jedoch können auch auf diesen Grundstücken zusätzliche Baufenster festgesetzt werden, die z.B. umfangreiche Anbauten an die vorhandene Bebauung zulassen. Abgesehen von diesen vier Grundstücken zeigt das städtebauliche Konzept nördlich und südlich der Blankenberger Straße insgesamt 29 freistehende Einfamilienhäuser und 16 Doppelhaushälften.

Abb.3: Städtebaulicher Entwurf



3.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken

Um den grünen Charakter des naturnahen Wohngebietes weiterzuentwickeln und dauerhaft zu festigen, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen auf den Privatgrundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

3.2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

Zur Gewährleistung des Ausbaus der Blankenberger 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. 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).

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 Satteldächer 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.

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.

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.

Die Kanalisierung (Regen- und Schmutzwasserkanal) ist in der Blankenberger Straße nicht durchgängig vorhanden. Die Kanalplanung wird Bestandteil der noch zu erstellenden Straßenentwurfplanung für die Blankenberger Straße sein. Für die Baureife eines Grundstücks ist auch die Frage der gesicherten Erschließung (Straße/Kanal/sonst. Versorgungsleitungen) von Bedeutung. Neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen (Rechtskraft des Bebauungsplanes) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

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

Es werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die zur Offenlage in das Verfahren eingebracht werden.

4. Fachbeitrag Artenschutz Stufe I

Wird derzeit bearbeitet und in das Verfahren integriert.

5. Umweltbericht

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

Werden ermittelt und in das Verfahren integriert.

7. Bodenordnung und Finanzierung

7.1 Bodenordnung

Die Realisierung des Neubauvorhabens erfolgt im Rahmen der Baugebietsentwicklung Hennef – Im Siegbogen. Die geplanten Neubauf Flächen befinden sich in Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch den Eigentümer veranlasst.

7.2 Kosten

Die Planungskosten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.51 Blankenberger Straße liegen bei ca. 40.000 €. Aufgrund der Vielzahl von Einzeleigentümern ist eine Kostenübernahmevereinbarung hier nicht möglich, so dass die Planungskosten durch den städtischen Haushalt erbracht werden. Entsprechende Ansätze sind im Haushalt enthalten.

Bonn, den 03. Juni 2015

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA