



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2018/1690  
**Datum:** 05.11.2018

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	20.11.2018	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 13.10 Hennef (Sieg) Söven, Oberpleiser Straße 1. Beratung und Beschluß über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Vorstellung und Beschluß des Bebauungsplan-Entwurfs 3. Beschluß über die Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:**

**1. Beratung und Beschluß über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden von Privatpersonen keine Anregungen vorgetragen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Anregungen vorgetragen:

**zu T1, Bezirksregierung Düsseldorf**  
mit Schreiben vom 10.07.2017

Stellungnahme:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte wird empfohlen. Die

Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

**zu T2, Landesbetrieb Straßen NRW**

mit Schreiben vom 11.07.2018

Stellungnahme:

Das o. g. Plangebiet grenzt im Norden an den Abschnitt 8 der Landesstraße L 331, Ortsdurchfahrt. Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Bedenken gegen die Ausweisungen der Bauleitplanung bestehen allerdings keine.

Auf die Notwendigkeit, die Lärmvorsorge in Stadtreihe zu berücksichtigen, weise ich insbesondere hin, da die Lärmemissionen durch den Straßenverkehr auf der vorhandenen Landesstraße bekannt sind.

Sollten später aufgrund der ertüchtigten Anbindung (heute Wirtschaftswegezufahrt) an die L 331 bauliche Veränderungen notwendig werden, so gehen die Kosten hierfür alleine zulasten der Stadt Hennef. An den Straßenbaulastträger können auch später keine finanziellen Forderungen gerichtet werden, weder hinsichtlich einer späteren Lärmberücksichtigung noch evtl. Umbauten (Gehwege, Querungshilfen etc.). Die Planungen für Umbauten im Bereich der Zufahrt (Wirtschaftsweg zur Wohnbebauung) des vorhandenen Gehweges legen Sie mir bitte frühzeitig zur Prüfung und Zustimmung vor.

Das Niederschlagswasser der Anbindung des Wohngebietes darf nicht auf die Landesstraße geleitet werden.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Zur Frage der Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten in Auftrag gegeben. Das Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 11.10.2018 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die höchsten Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße zu verzeichnen sind. Hier ergeben sich Beurteilungspegel während des Tageszeitraumes von  $L_r \leq 65$  dB(A) und  $L_r \leq 56$  dB(A) während des Nachtzeitraumes. Mit größer werdendem Abstand zu den Verkehrsachsen reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen in südlicher Richtung deutlich. Demnach sind für die geplanten Wohngebäude in zweiter Bebauungsreihe tagsüber Beurteilungspegel von  $L_r \leq 54$  dB(A) und  $L_r \leq 45$  dB(A) nachts zu erwarten. Die gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte (55/45 dB(A) für Verkehrslärm) werden somit im

überwiegenden südlichen Teil des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten, also eingehalten. Im Bereich der beiden geplanten Wohnhäuser im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße werden insbesondere an den nördlichen Gebäudefassaden Überschreitungen der Orientierungswerte von tags  $\leq 10$  dB und nachts  $\leq 11$  dB prognostiziert. An den rückwärtigen Bereichen dieser beiden Wohnhäuser werden die Orientierungswerte größtenteils jedoch eingehalten.

Da für Wohnhäuser unmittelbar an der Oberpleiser Straße Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt wurden, sind dort entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz von Verkehrslärm vorzusehen. Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von den Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht betroffen. Das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach vom 11.10.2018 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Für den Ausbau der erforderlichen Erschließungsstraße wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine gesonderte Fachplanung erstellt, bei der selbstverständlich alle Belange bezüglich der Anbindung an die Landesstraße einvernehmlich mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen sind. Die Erschließungsstraße soll als private Erschließungsmaßnahme nach den Vorgaben der Stadt Hennef geplant und errichtet werden. Nach erfolgtem Ausbau werden die öffentlichen Verkehrsflächen ins Eigentum der Stadt Hennef übernommen. Es wird dazu ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hennef und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, in dem alle Belange der Erschließung geregelt werden. Der Erschließungsvertrag ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. In diesem Vertrage werden auch die angesprochenen Belange des Landesbetriebes Straßen NRW bezüglich Fußwegeanpassungen und Entwässerung geregelt.

### **zu T3, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

mit Schreiben vom 10.07.2018

#### Stellungnahme:

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

### **zu T4, Rhein-Sieg-Kreis**

mit Schreiben vom 25.07.2018

### Stellungnahme:

zu dem oben genannten Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

#### Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Aussagen zur Entwässerung wurden bisher nicht vorgelegt, daher wird auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz soll anfallendes Niederschlagswasser auf erstmals zu bebauenden Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist vom Erschließungsträger zu führen und im weiteren Bauleitplanverfahren vorzulegen, bzw. im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

#### Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

#### Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

#### zu Abfallwirtschaft

Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

#### zu Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Nach Auskunft der Stadtbetriebe Hennef AöR, Fachbereich Abwasser, kann das Plangebiet an den Mischwasserkanal (DN 1000) in der Oberpleiser Straße angeschlossen werden, da die Fläche bereits in der Netzhydraulik berücksichtigt ist. Die ordnungsgemäße Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann somit durch Anschluss des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz gewährleistet werden. Da auf Grund der sehr beengten Erschließungssituation nur kleine Grundstücke zu erwarten sind, wird eine Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung einzuhaltender Abstände zu Kellergeschossen und Nachbargrenzen auf den Grundstücken nur in Einzelfällen möglich sein.

#### zu Erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Die Möglichkeit, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden, lässt der Bebauungsplan zu und wird durch eine freigestellte Aussichtung der Gebäude erleichtert.

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

- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 28.06.2018
- Bezirksregierung Arnsberg, mit Schreiben vom 06.07.2018
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 24.07.2018
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 28.06.2018
- PLEdoc, mit Schreiben vom 04.07.2018
- Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 02.07.2018
- RSAG AöR, mit Schreiben vom 27.06.2018
- Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 28.06.2018
- Untere Denkmalbehörde, mit Schreiben vom 28.06.2018
- Wahnachtalsperrenverband, mit Schreiben vom 10.07.2018

**Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

- 2. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

## **Begründung**

### **Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 13.06.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße beschlossen. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Stadtplanung am 13.06.2018 wurde ebenfalls der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung beschlossen und im Zeitraum vom 25.06. bis zum 09.07.2018 durchgeführt.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz soll jetzt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.10 Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße zur Offenlage

beschlossen werden. Für die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Anregungen der Bürger liegen nicht vor.

## **Flächennutzungsplan**

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes von 2018 ist das Plangebiet als Baufläche dargestellt, der westliche Teil als Wohnbaufläche und der östliche Teil als gemischte Baufläche.

Der östliche Teil ist unter Berücksichtigung noch bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen als gemischte Baufläche dargestellt. Da diese eine Wohnbebauung nicht ausschließt, entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entwickelt diese fort. Innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen, die sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überschneiden, stehen keine anderen Nutzungen als die nunmehr geplante Wohnbebauung in Aussicht. Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechend neuen Gebäuden im Plangebiet ist auf Grund umliegend vorhandener störungsempfindliche Wohnbebauung nicht zu erwarten.

## **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Söven südlich der Oberpleiser Straße und ist weitgehend von vorhandener Bebauung umgeben. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 4.450 qm. Der Bereich liegt auf einer Höhe von etwa 190 m über NHN (Normal Höhennull).

Das Plangebiet umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Söven (054073)

Flur 6, Flurstück Nr. 527 (teilweise)

## **Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach §1a Abs. 2 BauGB gilt es dabei, vorhandene potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sollen daher Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise gebaut werden. Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen sollen ebenfalls das Einfügen der neuen Wohnhäuser in die Umgebung gewährleisten.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Nutzungszweck und der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle potenziell verkehrsintensiven Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und von denen eine größere Störung der Wohnqualität ausgehen kann, werden ausgeschlossen. Insbesondere der Kfz-Verkehr soll auf Anlieger beschränkt bleiben.

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO und soll im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung voll ausgeschöpft werden dürfen. Dazu gehört auch, dass Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig sind.

Die Gebäude-/First- und Traufhöhen werden bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt maximal 10 m und die Traufhöhe bis zu 7 m jeweils lotrecht gemessen über dem natürlichen Gelände. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung der neuen Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Die festgesetzten Gebäudehöhen

dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,00 m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB städtebaulich angemessen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen werden, deren Länge auf ein Maß einschränkt ist, das den Häusern im unmittelbaren Umfeld entspricht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind dafür ausreichend groß bemessen. Garagen müssen zudem mit den Vorderkanten 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um das Garagentor öffnen zu können, wenn das Fahrzeug bereits auf dem Grundstück steht und so den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Zufahrten zu Garagen / Carports und/oder Stellplätzen im Vorgartenbereich errichtet werden. Dabei ist die maximale Breite von Zufahrten und Stellplätzen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m beschränkt. Ausnahmsweise sind weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben und die maximal zulässige Breite zusammenhängender Zufahrten/Stellplätze von 6 m gewahrt bleibt. Der Abstand zwischen zwei separaten Zufahrts-/Stellplatzbereichen muss dabei mindestens 3 m betragen. Mit dieser Vorgabe sollen sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht von Anlagen für Fahrzeuge geprägte bzw. dominiert werden, sondern im Sinne ansprechenden Straßenraumgestaltung und einer attraktiven Wohnqualität mit geringem Störungspotenzial vor allem Begrünungsmaßnahmen vorbehalten bleiben.

Die Festsetzungen 1.2.6 und 1.2.7 zu Größe, Platzierung und Eingrünung von Nebenanlagen haben sich in anderen Wohngebieten in Hennef bewährt und sollen auch für die neuen Bauflächen gelten, um ebenfalls ein ansprechendes und von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld und Straßenbild zu gewährleisten.

Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und die auch nicht ins Umfeld passen, werden damit ausgeschlossen. Bei besonders großen Grundstücken von mindestens 600 qm können Ausnahmen 3 Wohnungen in einem Einzelhaus zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze gemäß den Festsetzungen 1.2.2 bis 1.2.4 nachgewiesen werden. So können ausnahmsweise auch drei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen.

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Nadelgehölz-Hecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Damit soll eine ansprechende Gestaltung der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Vorgärten und des gesamten Wohnumfeldes erreicht werden. Die Beschränkung von (immergrünen) Nadelgehölzen soll übermäßige Beschattungseffekte im Winter und damit gegenseitige Beeinträchtigungen der Wohnqualität vermeiden.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindesten 15 ° zulässig. Diese Festsetzungen gilt nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, deren Dachflächen in der

Regel weniger ortsbildprägend sind.

Für Dachflächen, die nicht begrünt sind, sind nur die noch in weiten Teilen dorftypischen dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen (RAL-Farbkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017; Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024 oder Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)) zulässig. Solche Farben integrieren sich zudem besser in ein begrüntes Orts- und Landschaftsbild. Der zunehmenden Verwendung von auffälligen roten Dachfarben, die historisch für Dörfer wie Söven nicht typisch sind, soll damit entgegengewirkt werden. Nicht zulässig ist in diesem Sinne auch die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Der Ausschluss von reflektierenden Dachmaterialien soll eine u.a. für Nachbarn störende Blendwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten.

## **Erschließung**

Die Erschließung der neuen Bauflächen von der Oberpleiser Straße aus soll über eine 6,00 m breite öffentliche Straße erfolgen, die am westlichen Ende eine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge vorsieht. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche geplant. Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen soll seitens des betroffenen Grundstückseigentümers erfolgen und mittels eines Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen dem privaten Erschließungsträger und der Stadt Hennef geregelt werden. Die Übergabe soll nach der Fertigstellung und mängelfreier Abnahme der Erschließungsstraße erfolgen.

Nach Auskunft der Stadtbetriebe Hennef AöR, Fachbereich Abwasser, kann das Plangebiet an den Mischwasserkanal (DN 1000) in der Oberpleiser Straße angeschlossen werden, da die Fläche bereits in der Netzhydraulik berücksichtigt ist. Die ordnungsgemäße Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann somit durch Anschluss des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz gewährleistet werden.

## **Emissionen / Immissionen**

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Wegen der Nähe zur Landstraße L 331 und zur Kreisstraße K 40 wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten in Auftrag gegeben. Das Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 11.10.2018 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die höchsten Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße zu verzeichnen sind. Hier ergeben sich Beurteilungspegel während des Tageszeitraumes von  $L_r \leq 65$  dB(A) und  $L_r \leq 56$  dB(A) während des Nachtzeitraumes. Mit größer werdendem Abstand zu den Verkehrsachsen reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen in südlicher Richtung deutlich. Demnach sind für die geplanten Wohngebäude in zweiter Bebauungsreihe tagsüber Beurteilungspegel von  $L_r \leq 54$  dB(A) und  $L_r \leq 45$  dB(A) nachts zu erwarten. Die gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte (55/45 dB(A) für Verkehrslärm) werden somit im überwiegenden südlichen Teil des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten, also eingehalten. Im Bereich der beiden geplanten Wohnhäuser im Nahbereich der Oberpleiser-/Rotter Straße werden insbesondere an den nördlichen Gebädefassaden Überschreitungen der Orientierungswerte von tags  $\leq 10$  dB und nachts  $\leq 11$  dB prognostiziert. An den rückwärtigen Bereichen dieser beiden Wohnhäuser werden die Orientierungswerte größtenteils jedoch eingehalten.

Da für Wohnhäuser unmittelbar an der Oberpleiser Straße Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt wurden, sind dort entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz von Verkehrslärm vorzusehen. Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von den Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht betroffen.

Das Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach vom 11.10.2018 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### **Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die bebaubaren Flächen (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die als Anlage beigelegte artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg vom 30.07.2018 kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung:

---

#### Zusammenfassende Bewertung

*Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes welches sich innerhalb der Ortslage von Söven befindet, kommt (aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung und Habitatausprägungen im Kontext mit den vorliegenden Daten zum Vorkommen von Tierarten sowie der durchgeführten drei Erfassungstermine) hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden.*

*Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des betrachteten Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint somit im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich. Dies gilt unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahme zur Vermeidung, durch die eine potenzielle Gefährdung oder Störung einzelner Individuen vermieden werden können. Die Abarbeitung von ggf. vorliegenden Belangen der Eingriffsregelung, welche nicht Bestandteil dieser Vorprüfung sind, wird vorausgesetzt.*

*Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Hinblick auf die Obstgehölze ermittelten Ergebnisse die aktuelle Situation im Jahr 2018 widerspiegeln. Eine Besiedlung der vorhandenen Sonderstrukturen (geeignete Baumhöhlen, Spalten usw. als Nist- und Quartiermöglichkeiten) durch Vogel- oder Fledermausarten kann für die folgenden Jahre nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher zu empfehlen, vor der Rodung der dargestellten Gehölze die angeführten Sonderstrukturen erneut auf einen Besatz hin zu kontrollieren.*

#### Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung

*Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme muss im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. durchgeführt werden:*

*Rodungen von Gehölzen erfolgen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW (1.3.-30.9.). Die Baufeldräumung bzw.*

*erforderliche Rodungsmaßnahmen müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen).*

Die empfohlenen Vorgaben zur Rodung von Gehölzen und zur Baufeldräumung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen                                 | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten   | Sachkosten: €                                |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig  | Personalkosten: €                            |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                       | Höhe des Zuschusses €<br>%                   |
| Haushaltsstelle:   | HAR: €                                       |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Lfd. Mittel: €                               |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich                                   | Betrag: €                                    |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen  | Betrag: €                                    |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen                                      | Art:   |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen   | Höhe: €                                      |

Verfahrenskosten werden vollständig vom Begünstigten übernommen

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input type="checkbox"/> überein            | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |

## **Mitzeichnung:**

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 08.11.2018

**Klaus Pipke**

## **Anlagen:**

Stellungnahmen T1 – T4 und Liste aller eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen von § 4(1) BauGB

Bebauungsplan-Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 08.11.2018

Textliche Festsetzungen – Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 08.11.2018

Begründung – Entwurf

Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied)

Stand: 08.11.2018

Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie,  
Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg  
vom 30.07.2018

Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure,  
Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach  
vom 11.10.2018