Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2021/2709	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	04.02.2021	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	02.03.2021	öffentlich

Tagesordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 07.5 Hennef (Sieg) Hospiz Bödingen 1.Vorstellung der geänderten Konzeption 2. Beschluss über die Einleitung des Verfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 3. Aufstellungsbeschluss 4. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes 5. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

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

1. Der vorgestellten Konzeption des Vorhabens wird zugestimmt.

2. Dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 Abs. 2 BauGB stattgegeben.

3. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 07.5 Hennef (Sieg) – Hospiz Bödingen aufgestellt.

   Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Altenbödingen, Flur 7, die Flurstücke Nr. 384 und 386 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

4. Dem vorgestellten Bebauungsplan – Vorentwurf wird zugestimmt.

5. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan – Vorentwurfes durchgeführt

Begründung

In Hennef - Bödingen, unmittelbar an das Seniorenhaus St. Augustinus angrenzend, ist die Errichtung eines stationären Hospizes für Erwachsene durch die Dr. Reinold Hagen Stiftung, Bonn, geplant. Die Stiftung wurde 1988 gegründet und ist eine unabhängige, gemeinnützige und parteipolitisch neutrale Organisation, die sich in der Tradition ihres Stifters für das Gemeinwohl engagiert.

In der Sitzung am 20.11.2019 wurde ein erstes Konzept für die Realisierung des Hospizes vorgestellt. Dem Projekt wurde zugestimmt und der Verwaltung der Auftrag erteilt, die zur Realisierung notwendigen planungsrechtlichen Schritte vorzubereiten.

Mittlerweile wurde das Konzept überarbeitet. Wirtschaftliche Überlegungen führen zu einem geänderten Raumprogramm.

Das Planvorhaben soll als stationäres Hospiz für Erwachsene vor allem Menschen aufnehmen, die aus unterschiedlichsten Gründen nicht im häuslichen Umfeld begleitet werden können. Im Vordergrund steht dabei zum einen die medizinische und pflegerische Begleitung, die Schmerzen und Nöte möglichst reduzieren soll. Zugleich ist die individuelle, seelische und geistige Betreuung der Menschen von erheblicher Bedeutung. Ziel ist es, dass die Gäste ihr Lebensende möglichst selbstbestimmt verbringen.

Abb. 1: Städtebauliches Konzept mit Außenanlagen (Quelle: ARIS GmbH 2021)

Das Hospiz-Gebäude umfasst Zimmer für 16 Gäste sowie Angehörige. Hinzu kommen Bewirtschaftungs- und Funktionsräume, Verwaltungsräume etc. Als Verknüpfung zum Außengelände ist im Norden des Gebäudes ein Lichthof vorgesehen, von hier ist der nördlich angrenzende Freibereich barrierefrei erreichbar. Hier soll eine parkartige Grünfläche / Garten barrierefrei zugänglich sein, so dass die Hospizgäste im Rollstuhl oder auch im Krankenbett die Natur erleben können und auch für Mitarbeiter und Angehörige zur Verfügung steht.

Das Hospiz wird 3-geschossig konzipiert, besitzt ein Gartengeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Der geplante Baukörper nimmt dabei die Höhenbezüge der Nachbarbebauung (Seniorenhaus) auf und fügt sich in angemessener Dimension in die Topographie ein. Bedingt durch das Gefälle des Grundstückes erscheint das geplante Gebäude von der Straße aus gesehen nur 2-geschossig. Die Struktur des Neubaus orientiert sich somit ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur des Seniorenhauses sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte. Darüber hinaus fügt sich der Baukörper durch seine organische Kubatur in die umgebende Landschaft ein.

Das neue Konzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Antrag zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 07.5 Hennef (Sieg) – Hospiz Bödingen geht auf einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers zurück. Gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden daher u. a. Regelungen zur Gebäudeform sowie zur Freiflächengestaltung (u. a. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Grünbereiche) getroffen. Einige Detailfestlegungen – wie z. B. die genaue Lage der Bäume, die Gestaltung der Nebenflächen – sind der nachfolgenden Ausführungsplanung überlassen. Diese Details sind für den städtebaulichen Gesamtzusammenhang nachrangig und bedürfen daher keiner verbindlichen Festlegung.

Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß und befindet sich zwischen den Ortschaften Bödingen und Altenbödingen an der Straße „Dicke Hecke“.

Der Planbereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt im Vorhabenbereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes 2018 erforderlich.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem vorhandenen Senioren- und Pflegeheim, das im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist. Diese Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im verbindlichen Planungsrecht kommt auch für die Hospiznutzung westlich davon in Betracht.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hospizes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur dringenden Bedarfsdeckung in Hennef sowie im gesamten Rhein-Sieg-Kreis.

Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Auf dieser Grundlage wird nunmehr der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 07.5 Hennef (Sieg) – Hospiz Bödingen aufgestellt.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Als erster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet wurde frühzeitig die Bezirksregierung Köln (Dez. 32 (Regionalplanung), Dez. 35 (Genehmigungsbehörde FNP) und Dez. 51 (Natur- und Landschaftsschutz)) eingebunden**, eine positive Rückmeldung liegt noch nicht vor.** Die Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

<u>Rahmenbedingungen</u>

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Bödingen und umfasst die Flurstücke Nr. 384 und 386 aus Flur 7, Gemarkung Altenbödingen.

Landes- und Regionalplanung
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.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" mit der Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" ausgewiesen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der Bedarfslage und besondere Anforderungen eines Hospizes an den Standort ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren ist.

Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
Der seit dem 21.09.2018 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans V 07.5 Hennef (Sieg) – Hospiz Bödingen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Daher wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird (s. nächsten TOP).

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es wird von keinem weiteren Bebauungsplan oder Satzung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB tangiert.

Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Landschaftsschutzgebiet

Das Vorhabengrundstück unterliegt der Landschaftsschutzverordnung „LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg“.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss der Schutzstatus der überplanten LSG-Fläche in dem betroffenen Bereich aufgehoben werden. Voraussetzung für die FNP-Genehmigung und somit für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes ist eine zu beantragende Inaussichtstellung der Teilaufhebung der Verordnung bei der Höheren Naturschutzbehörde (Bezirksregierung Köln, Dez. 51). Nach Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung ist die Aufhebung der Verordnung zu beantragen. Der Abschluss dieses Verfahrens ist in der Begründung entsprechend zu dokumentieren.

Naturschutzgebiete

Durch die Planung sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergisches Land.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW

Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

FFH-Gebiete / Biotopkataster Nordrhein-Westfalen / Biotopverbundflächen

Es befinden sich weder nach § 42 LNatSchG 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 den zu ändernden Bereich nicht berührt.

Das FFH-Schutzgebiet Brölbach liegt ca. 400m nördlich des Gebiets. Diese Fläche ist außerdem als Naturschutzgebiet festgesetzt. Ein weiteres Naturschutzgebiet befindet sich südlich des Vorhabenbereichs in ca. 230m Entfernung.

Besonders oder streng geschützte Arten

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) wird beschrieben, dass konkrete Hinweise über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten" gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, nicht vorliegen.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) ist festzuhalten, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer ASP der Stufe II ist somit nicht erforderlich.

Bodendenkmäler

Es befinden sich keine Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes.

Kulturdenkmale/Kulturlandschaftsbereiche

Es befinden sich keine Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete

Der Vorhabenbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Städtebauliche Situation

Städtebaulich erweitert der Neubau die Bebauung des Seniorenhauses, das momentan als Solitärbebauung zwischen den Ortschaften Altenbödingen und Driesch besteht.

Das Planvorhaben befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m bzw. 200 m zu Driesch im Osten bzw. Altenbödingen im Westen.

Nordwestlich, in einer Entfernung von ca. 90 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Reitstall, dessen Pferdewiesen an das Plangebiet grenzen.

<u>Städtebauliches Konzept</u>

Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Dicke Hecke, die den Vorhabenbereich mit den umliegenden Ortschaften verbindet und in westlicher Richtung über die Bödinger und Lauthausener Straße nach ca. 2,5 km den Anschluss zur B 478 gewährleistet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 50 m entfernt auf Höhe des Seniorenhauses (Linie 532).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft ein Geh- und Radweg parallel zur Straße.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt im Süden von der Straße Dicke Hecke. Hier im vorderen Bereich des Grundstücks sind 21 Stellplätze in Senkrecht- und Längsaufstellung für Besucher, Angehörige und Mitarbeiter vorgesehen, davon 4 Parkplätze für Rollstuhlfahrende. Da in unmittelbare Nähe die Bushaltestelle Hennef Bödingen, Altenheim besteht und da ortsansässige und ortsnah lebende Mitarbeiter*innen mit dem Fahrrad kommen werden, ist Zahl

der Stellplätze ausreichend. Zusätzlich werden im mittleren Grundstücksbereich, direkt dem Gebäude zugeordnet, 7 weitere Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze errichtet.

Die Zufahrt für Andienungsverkehr etc. ist im Osten des Grundstücks geplant. Die restlichen Freiflächen werden als Außenanlagen zum Aufenthalt für Gäste und Angehörige sowie zur Eingrünung des Vorhabens gestaltet und sind barrierefrei für Menschen im Rollstuhl ausgeführt.

Bebauung

Planinhalte und Festsetzungen

Die beschriebene Konzeption ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Dabei wird ergänzend nach § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Somit ist sichergestellt, dass über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehende Regelungen verbindlich und durchsetzbar sind.

Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechen der beschriebenen Planungsabsicht zur Errichtung eines Hospizes wird der Bereich überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Gewährleistung, dass sich aus städtebaulichen und landschaftsökologischen Gründen eine Bebauung auf den vorderen Grundstücksbereich konzentriert.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, sind zulässig: Gästehaus Hospiz mit den erforderlichen Nebenräumen und Nebenanlagen, Stellplätzen etc.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zu Vollgeschossen und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Entsprechend der angedachten Nutzung und erforderlichen Raumkonzept mit entsprechenden Nebenanlagen wird für den Planbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, Bemessungsgrundlage ist der gesamte Geltungsbereich. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. überschritten werden bis maximal 0,4.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Zur verträglichen Integration des geplanten Gebäudes in das Landschaftsbild werden die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt und Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen.

Geplant sind 3 Vollgeschosse - ein Gartengeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Der geplante Baukörper nimmt dabei die Höhenbezüge der Nachbarbebauung (Seniorenhaus) auf und fügt sich in angemessener Dimension in die Topographie ein. Bedingt durch das Gefälle des Grundstückes erscheint das geplante Gebäude von der Straße aus gesehen nur 2-geschossig.

Ergänzend wird der äußere bauliche Rahmen der Gebäude durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe (Höchstmaß) in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) bestimmt. Die Gebäudehöhe wird auf max. 182,00 m ü. NHN festgesetzt.

Das Maß ergibt sich aus den Bestimmungsgrößen des dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes. So wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die Landschaft gewährleistet und an die bestehende Bebauung angeknüpft. Eine Überdimensionierung der Gebäude wird verhindert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit der Idee, den Neubau an der vorhandenen Gebäudestruktur des Seniorenhauses anzupassen sowie durch seine organische Kubatur in die umgebende Landschaft einzufügen. Um auf Ebene der Ausführungsplanung dennoch ausreichend Flexibilität zu gewährleisten, erfolgt die Festlegung der überbaubaren Flächen mit entsprechendem Spielraum.

Da das zugrundeliegende Konzept auch Terrassen / Freisitze außerhalb der überbaubaren Flächen vorsieht, werden diese bis zu einer gewissen Größe außerhalb der Baugrenzen textlich zugelassen.

Stellplätze, Nebenanlagen

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts Anderes geregelt ist. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiervon zugunsten einer erforderlichen Flexibilität Gebrauch gemacht, da über den Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag das konkrete Vorhaben ergänzend zum Bebauungsplan ausreichend definiert wird und unverhältnismäßige bauliche Anlagen über die überbaubaren Flächen hinaus nicht entstehen.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür eigens festgesetzten und der überbaubaren Flächen zulässig gem. dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Dies dient neben einer Sicherstellung ausreichender Flächen für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs auch einer Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. So wird sichergestellt, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Stellplätze überbaut werden. Um die städtebauliche Ordnung mit Konzentration der Baukörper auf den beschriebenen vorderen Bereich des Grundstücks zu gewährleisten, sind überdachte Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen / Pflanzmaßnahme / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach Norden zur freien Landschaft hin wird zur Sicherung der städtebaulichen Idee im Vorhabenbereich und zur landschaftlichen Einbindung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Fußwege und untergeordnete bauliche Anlagen (wie z. B. Stützmauern, Gabionen, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen) zulässig. Hier soll eine parkartige Grünfläche / Garten barrierefrei zugänglich sein, so dass die Hospizgäste im Rollstuhl oder auch im Krankenbett die Natur erleben können. Die Fläche ist gleichsam für Mitarbeiter und Angehörige ein wichtiger Ort zur Begegnung oder Ruhe.

Um aus landschaftsökologischen Gründen im hinteren Grundstücksbereich eine Abgrenzung zur Waldfläche zu erhalten, werden hier ergänzend textliche Maßnahmen zum Anpflanzen festgesetzt. Zudem gewährleisten weitere grünordnerische Maßnahmen der naturnahen und landschaftsgerechten Einbindung des Planvorhabens.

Für den Vorhabenbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die hier empfohlenen Maßnahmen „Bauzeitenregelung“ und „Minimierung von Lichtemissionen“ werden entsprechend textlich festgesetzt.

Zudem wird zur Reduzierung weiterer Vollversiegelung festgesetzt, dass die Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind. Neben der Entzerrung des Niederschlagsabflusses wird somit insbesondere ein Betrag zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigung und Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts gewährleistet. Auf die Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung weiterer Nebenanlagen, wie z. B. der Fuß- und Spazierwege, wird aufgrund der erforderlichen Barrierefreiheit verzichtet. Die Ausgestaltung wird in diesem Fall der nachfolgenden Detailplanung überlassen.

Durch die Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan können die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen wird. Daher erfolgt die Kompensation durch externe Maßnahmen im Bereich einer Ausgleichsfläche im Bereich der Gemarkung Süchterscheid. Es handelt sich hierbei um eine Fischteichanlage, die naturnah umgestaltet und somit als Lebensraum für Flora und Fauna aufgewertet wird. Die vorzunehmenden Maßnahmen werden bis zur Offenlage mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises festgelegt. Es erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.

Gemäß § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern.

Im vorliegenden Fall werden Vorschriften für Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes getroffen. Um störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert. Weitere Gestaltungsdetails zur Ausführung des geplanten Vorhabens sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nachrichtlich ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes in die Planzeichnung übernommen. Voraussetzung für die FNP-Genehmigung und somit für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes ist eine zu beantragende Inaussichtstellung der Teilaufhebung der Verordnung bei der Höheren Naturschutzbehörde (Bezirksregierung Köln), siehe hierzu auch Kap. 0.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in diesem vorliegenden Fall identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Er wird im weiteren Verfahren ergänzt um entsprechende Ansichten.

Durchführungsvertrag

Zum dritten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Durchführungsvertrag. Eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergibt sich während der Verwirklichung der Planung Bedarf für kleinere Anpassungen, z. B. wegen

nicht vorhersehbarer technischer oder bauordnungsrechtlicher Anforderungen, kann der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden, ohne dass das Planverfahren wiederholt werden muss.

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden in den Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Bürgschaften und zur Übernahme von Planungskosten aufgenommen.

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Hennef (Sieg) und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Immissionen

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung und gerade für die angedachte Nutzung ein wesentlicher Belang. Insbesondere die ruhige Lage abseits von störenden Lärmquellen und sonstigen Immissionen (Erschütterungen, Staub etc.) floss in die Standortüberlegungen ein. Aufgrund der fehlenden Nähe von stark frequentierten Verkehrstrassen und Gewerbe-/ oder Industriebetrieben sind daher zum jetzigen Zeitpunkt auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Reit- und Pensionsstall. Frühzeitig wurde die Landwirtschaftskammer beteiligt, um die Größe und Beschaffenheit des Betriebes abzufragen und weitere erforderliche Schritte abzustimmen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist ein Emissionsgutachten erforderlich, so dass eine Konkretisierung der Aussagen im weiteren Verfahren erfolgt.

Bei dem südöstlich bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um das Klostergut Bödingen, auf dem nach aktueller Information der Landwirtschaftskammer eine private, nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung betrieben wird. Aufgrund der Lage des Vorhabenbereichs außerhalb der Westwindzone dieses Betriebes und der moderaten Größe des Pferdehofes sind keine Konflikte zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar. Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung erfolgt auch hierzu evtl. eine Konkretisierung der Aussagen.

Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Aus diesem Grunde wurde zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft eine erste Einschätzung erarbeitet. Es wurde der Bestandswert dem Wert der Biotoptypen nach Vorhabenrealisierung gegenübergestellt. Demnach kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch die Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, so dass das Restdefizit in Höhen von 21.534 Ökologischen Werteinheiten durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Vom Vorhabenträger wurde hierfür in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hennef (Sieg) eine entsprechend geeignete Fläche erworben. Es handelt sich dabei um eine Fischteichanlage, die naturnah umgestaltet und somit als Lebensraum für Flora und Fauna aufgewertet wird. Die vorzunehmenden Maßnahmen werden bis zur Offenlage mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises festgelegt. Es erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

Somit sind die Maßnahmen geeignet, die Eingriffe quantitativ und qualitativ zu kompensieren.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Fazit

Für die im Wirkungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Vermeidung einer Inanspruchnahme von Gehölzen im Wald-/Waldrandbereich nördlich des geplanten Hospizstandortes,
- Durchführung von Eingriffen in Bäume, Sträucher und Saumbereiche außerhalb der Brutzeit wildlebender Vögel,
- Vermeidung bzw. Reduzierung bau- und betriebsbedingter Lichtemissionen auf den Waldrand-/Waldbereich nördlich des geplanten Hospizstandortes.

Die Berücksichtigung der Maßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Verkehr

Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße und der geplanten Nutzung sind negative Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar (ca. 50 m).

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung erfolgen gesonderte Fachplanungen, deren Ergebnisse in das Bebauungsplanverfahren sowie in die Planung der Erschließung einfließen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist erkennbar, dass eine geordnete Ver- und Entsorgung insbesondere aufgrund der Lage und in Nachbarschaft zum Seniorenhaus möglich ist. Weitere Informationen bzw. Anforderungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert, insbesondere zu den Themen Abwasserentsorgung und Löschwasserversorgung.

Angedacht ist, dass unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen über eine Muldenversickerung zu entwässern. Die Mulden sollen im hinteren Grundstücksbereich angelegt werden. Im weiteren Verfahren erfolgen hierzu gutachterliche Nachweise sowie die erforderlichen Fachplanungen.

Zur Schmutzentwässerung wird im weiteren Verfahren geklärt, ob die bestehende Druckleitung leistungsfähig ist oder ob eine neue Druckleitung zum Anschlussschacht „Dicke Hecke 29“ erfolgen muss. Evtl. ist auch die Nutzung des Pumpwerks des Altenheims möglich.

Abfallbeseitigung

Für die erforderliche Abfallbeseitigung ist im Bereich des Stellplatzes eine Aufstellfläche vorgesehen, so dass die Müllfahrzeuge die Stellplatzzufahrt nutzen können.

Löschwasserbeseitigung / Vorbeugender Brandschutz

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wasserlieferung von 96 m³/h für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden vorzusehen. Die Löschwasserversorgung muss über den Objektschutz mittels eigenem Löschwasserbehälter des Eigentümers auf dem Grundstück sichergestellt werden. Im Rahmen der Löschwasserentnahmestelle ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorzusehen. Die Aufstellfläche ist bereits im Bereich der Stellplatzfläche eingeplant, die Löschwasserbehälter werden unterirdisch untergebracht.

Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	ha (gerundet)	Anteil
Gesamtgröße	0,70	100%
Fläche für Gemeinbedarf	0,52	74%
private Grünfläche	0,18	26%

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Kosten der Maßnahme
Sachkosten: €
Personalkosten: €
Höhe des Zuschusses € %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, HAR: €
Haushaltsstelle: Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich Betrag: €

☐ Kreditaufnahme erforderlich Betrag: €

☐ Einsparungen Betrag €

☐ Jährliche Folgeeinnahmen Art:
Höhe: €

☐ Bemerkungen

Sämtliche Verfahrenskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes ☐ überein ☒ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung ☐ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:

Hennef (Sieg), den 04.02.2021

Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen:

Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.11.2019

Visualisierung des Konzeptes
ARGE ARIS GmbH / bau.raum architekten
Bergisch - Gladbach vom 02.02.2021

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. V 07.5 Hennef (Sieg) – Hospiz Bödingen

Bebauungsplan – Vorentwurf
MWM
Aachen vom 01.02.2021

Vorhaben- und Erschließungsplan
ARGE ARIS GmbH / bau.raum architekten
Bergisch – Gladbach 2021

Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)
MWM
Aachen vom 01.02.2021

Begründung Teil A – Vorentwurf
MWM
Aachen vom 01.02.2021

Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 (Vorprüfung)
Kooperation Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. G. Beuster, Erkelenz und Dipl.-Biol. H. Klein, Köln
vom 17.03.2020