

STADT HENNEF (SIEG)

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

Begründung Teil A
Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 01.02.2021



In Zusammenarbeit mit ARIS GmbH,
Bergisch Gladbach

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1.	Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.2.	Verfahren	5
1.3.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
2.	Rahmenbedingungen	6
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	6
2.2.	Landes- und Regionalplanung	6
2.3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	7
2.4.	Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	7
2.5.	Vorhandene Flächennutzung und Umgebung	8
2.6.	Städtebauliche Situation	8
3.	Städtebauliches Konzept	9
3.1.	Verkehrerschließung	9
3.1.1.	Äußere Erschließung	9
3.1.2.	Innere Erschließung	9
3.2.	Bebauung	10
3.2.1.	Städtebauliche Idee	10
4.	Planinhalte und Festsetzungen	11
4.1.	Flächen für den Gemeinbedarf	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1.	Grundflächenzahl	12
4.2.2.	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	12
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3.1.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4.	Stellplätze, Nebenanlagen	12
4.5.	Grünordnerische Festsetzungen / Pflanzmaßnahme / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.7.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	14
5.	Vorhaben- und Erschließungsplan	14
6.	Durchführungsvertrag	14
7.	Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen der Planung	15
7.1.	Bedarfsherleitung und Standortdiskussion	15
7.1.1.	Bedarfssituation	15
7.1.2.	Standortalternativen und Standortwahl	16
7.1.3.	Synergieeffekte durch angrenzendes Seniorenhaus	17
7.2.	Boden / Baugrundvorerkundung	17
7.3.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	17
7.4.	Immissionen / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17
7.5.	Klimaschutz / Klimaanpassung	18

7.6.	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	18
7.7.	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	19
7.7.1.	Eingriffe in Natur und Landschaft	19
7.7.2.	Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB	19
7.7.3.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I)	20
7.8.	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	22
7.9.	Belange der Forstwirtschaft	22
7.10.	Verkehr	23
7.11.	Ver- und Entsorgung	23
7.11.1.	Abfallbeseitigung	23
7.11.2.	Löschwasserbeseitigung / Vorbeugender Brandschutz	23
7.12.	Sachgüter	23
8.	Bodenordnung	23
9.	Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz	24
10.	Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:	24

Begründung Teil B – Umweltbericht (in Erarbeitung)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

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.

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



Abb. 1: Standort der geplanten Hospizes in Bödingen (Quelle: geoportal.nrw)

Das Vorhaben soll zur Deckung des dringenden und wachsenden Bedarfs an Hospizen im Rhein-Sieg-Kreis beitragen und ist als Gebäude mit einem Raumangebot für 16 Gäste konzipiert. Die Konzeption stammt von dem zukünftigen Betreiber, dem im Jahr 2017 gegründeten gemeinnützigen Hennefer Verein „Sibilla Hospiz Bödingen e. V.“, der sich u. a. aus Menschen mit großer Erfahrung im Hospizwesen zusammensetzt.

Der Planbereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt im Vorhabensbereich 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.

1.2. 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). Die sonstigen verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Planungsabsicht geht auf einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers zurück.

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am __.__.2021 gefasst.

Als erster Verfahrensschritt ist anschließend 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 (vgl. 2.4) 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 LPiG erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

1.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Die Beschreibung der Standortprüfung und Standortwahl ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausführlich aufgeführt und in den Abwägungsprozess integriert (siehe hierzu auch Kap. 7.1).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen.

Anlass für die Planung im vorliegenden Fall ist die Errichtung eines Hospizes im beschriebenen Plangebiet. Die Erschließung ist über die Straße „Dicke Hecke“ gegeben, die Lage des Baukörpers ist neben der Lage an der Erschließung auch durch das angrenzende Grundstück des Seniorenhauses städtebaulich begründet. Schließlich sind auch die im hinteren Grundstücksbereich bestehenden landschaftsräumlichen Gegebenheiten ausschlaggebend dafür, die Grundstückskonzeption wie in den folgenden Kapiteln beschrieben auszuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplans keine Planungsalternativen bestehen. Sowohl räumlich als auch inhaltlich ist der Vollzug der Planung in dem gebotenen Umfang notwendig.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

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

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,7 ha. Der Bereich liegt zwischen den bebauten Ortslagen Altenbödingen und Driesch und liegt auf einer Höhe zwischen 165 und 172,5 m üNN (über Normal Höhennull). Der durch eine zum Teil bewegte Topografie gekennzeichnete Teilbereich des Bergrückens steigt von Nord nach Süd um ca. 6 % hin zu einer am südlichen Geltungsbereichsrand gelegenen Ebene an.

2.2. 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–Sieg¹ 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 (vgl. Kap. 7.1) ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren ist.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 2. Auflage, Köln 2009, zeichnerische Darstellung

2.3. 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.

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

2.4. 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 (vgl. Kap. 7.7.3).

Bodendenkmäler

Es befinden sich keine Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes.

Kulturdenkmale/Kulturlandschaftsbereiche

Es befinden sich keine Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete

Der Vorhabensbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.5. Vorhandene Flächennutzung und Umgebung

Der Planbereich ist durch eine intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung (Pferdewiese) geprägt, die auch im Süden und im Westen angrenzend an den Planbereich besteht. Die Vegetationsdecke ist aufgrund der Beweidung und der Trittschäden kurzwüchsig und lückig. Entlang der Straße „Dicke Hecke“ verläuft ein Saumstreifen kurzwüchsiger, dichter Vegetation. Am südöstlichen Rand des Plangebietes steht ein einzelner Laubbaum (Esche) am Straßenrand.

Im Osten angrenzend befindet sich das St. Augustinus Seniorenhaus, dessen kubische, mit Flachdächern ausgestattete Gebäudekörper teilweise 3-geschossig sind und weit in das Grundstück reichen.

Nördlich des Gebiets grenzt eine dichte Waldfläche an den Geltungsbereich an. Hier entspringt weiter in einem stark eingetieften Kerbtal ein Quellbach (Raupenälterssiefen), der in Richtung Bröl abfließt. Im südlichen Teil der Waldfläche stocken auf den steilen Talhängen Laubholzbestände, die das mittlere bis starke Baumholzstadium erreicht haben. Im Waldrandbereich an der Grenze zum Vorhabensbereich ist eine gebüschreiche Randzone ausgebildet.

Im Süden grenzt der Planbereich direkt an die Straße "Dicke Hecke", die die Ortschaften Altenbödingen und Driesch miteinander verbindet. Auf der Südseite der Straße verlaufen eine Baumreihe aus Linden sowie ein asphaltierter Radweg.

2.6. 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 (siehe hierzu auch Kap. 7.4).

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Verkehrserschließung

3.1.1. 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.

3.1.2. 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 unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle Hennef Bödingen, Altenheim besteht und da ortsansässige und ortsnahe 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.

3.2. Bebauung

3.2.1. Städtebauliche Idee

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.

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 Krankbett die Natur erleben können und auch für Mitarbeiter und Angehörige zur Verfügung steht.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept mit Außenanlagen (Quelle: ARIS GmbH 2021)



Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle: ARGE ARIS GmbH; bau.raum architekten – Moser Löer PartGmbH 2021)

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.



Abb. 4: Visualisierungen ARGE: Aris GmbH, bau.raum architekten – Moser Löer PartGmbH / ArchiVisual

4. 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 die nachfolgend beschriebenen 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.

4.1. 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 (vgl. hierzu Kap. 4.5).

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

4.2. 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.

4.2.1. 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.

4.2.2. 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 zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes. So wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die Landschaft gewährleistet und an die bestehende Bebauung angeknüpft. Eine Überdimensionierung der Gebäude wird verhindert.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das in Kap. 3.2 beschriebene 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.

4.4. 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 (vgl. Kap. 3). 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.

4.5. 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 textlich Maßnahmen zum Anpflanzen festgesetzt. Zudem gewährleisten weitere grünordnerische Maßnahmen der naturnahen und landschaftsgerechten Einbindung des Planvorhabens.

Für den Vorhabenbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (siehe Kap. 7.7.3), 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 werden. 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 (vgl. hierzu auch Kap. 7.7.1).

4.6. 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.

4.7. 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. 2.4.

5. 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.

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.

6. 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.

7. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen der Planung

7.1. Bedarfsherleitung und Standortdiskussion

Die hier beschriebene Planung beansprucht heutige Freiflächen in der Landschaft, die allerdings aufgrund der besonderen Bedarfssituation und die an die Nutzung verknüpften besonderen Standortvoraussetzungen gerechtfertigt ist:

7.1.1. Bedarfssituation

In der Befassung mit der Hospizthematik wird deutlich, dass in Deutschland und in der Region ein dauerhaft hoher und steigender Bedarf an Hospizplätzen besteht. Der zu erwartende Bedarf setzt sich dabei aus verschiedenen Komponenten zusammen, sowohl der regionalen Situation sowie überregionalen Entwicklungen, aber auch gesellschaftlichen Strömungen. Gemäß einer Umfrage des Deutschen Hospiz- und Palliativverbandes (DHPV) steigt die Zahl der befragten Menschen, die in einer Einrichtung zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen sterben wollen. Nach wie vor ist jedoch die Kenntnis in der Bevölkerung über Hospize und Kostengestaltung sehr wenig ausgeprägt, so dass anzunehmen ist, dass mit zunehmender Information über die Hospizbewegung und Kostenfreiheit für Betroffene der Bedarf an Hospiz-Plätzen steigen wird.

Auch führen zunehmend gesellschaftliche Entwicklungen dazu, dass die Nachfrage nach Hospizplätzen steigen wird. So leben zunehmend mehr Menschen in Einpersonenhaushalten und somit weniger in klassischen Lebensgemeinschaften, die eine Versorgung bei Krankheit übernehmen. Angesichts der bekannten demographischen Entwicklungen wird zudem die Zahl der über 80jährigen und Pflegebedürftigen weiter ansteigen. In einem Gutachten zum Bedarf an Hospizbetten in Nordrhein-Westfalen² wird ausgeführt, dass ein Bedarf an weiteren stationären Hospizbetten besteht.

Im Rhein-Sieg-Kreis existieren derzeit zwei stationäre Hospize (Elisabeth-Hospiz, Lohmar und Klara-Hospiz, Troisdorf, insgesamt 29 Betten). Im Bereich südlich und östlich um Hennef – zwischen Hennef, Wiehl und Siegen, sind jedoch keine weiteren Hospize vorhanden. Gerade durch den Ballungsraum Bonn und Köln ist jedoch eine hohe Nachfrage in der Region gegeben.

² Gutachten zum Bedarf an Hospizbetten in Nordrhein-Westfalen, Dipl. Psych. Maximiliane Jansky Prof. Dr. med. Friedemann Nauck Dr. rer. medic. Birgit Jaspers, Klinik für Palliativmedizin Georg-August-Universität Göttingen Universitätsmedizin Göttingen, 2017

7.1.2. Standortalternativen und Standortwahl

Neben der Unterversorgung an Hospizen im Siegtal (siehe Kap. 7.1.1) ist die Standortsuche nach einem geeigneten Bereich vordringlich durch die schutzbedürftige und besondere Nutzung geprägt. Das Hospiz soll sterbenskranken Menschen einen Ort bieten, in dem sie zusammen mit ihren Angehörigen die letzte Lebenszeit selbstbestimmt und in Würde verbringen könne. Daher spielt neben den sonstigen bei Bauvorhaben bestimmenden Kriterien insbesondere die Vereinbarkeit mit der angrenzenden Nutzung und Würdigkeit des Umfeldes eine entscheidende Voraussetzung. Nicht zuletzt sind die Flächenverfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit für den Vorhabenträger als auch Betreiber als gemeinnützige Stiftung / Verein wesentlich. Fünf unterschiedliche Standorte wurden an den Verein herangetragen, von denen zwei Flächen aufgrund der Lage und Lärmbeeinträchtigungen von vornherein als nicht geeignet eingestuft wurden.

Ergänzend hat das Amt für Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Hennef (Sieg) auf Grundlage des im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung erstellten Baulandkatasters Flächen überprüft, die hinsichtlich Grundstücksgröße für eine Hospiznutzung in Frage kämen. Im Ergebnis stehen sämtliche ausreichend großen Grundstücke in Siedlungsrandlage aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung.

Auch sonstige geeignete Flächen im Eigentum der Stadt stehen nicht zur Verfügung, weder Brachflächen noch aufgegebenen Gemeinbedarfsflächen.

Somit wurden die verbleibenden drei Standorte anschließend auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung vergleichend auf ihre Eignung für die Hospiznutzung bewertet. Im Ergebnis wird der Standort in Bödingen, Dicke Hecke (Standort 5) allen Standortkriterien eines Hospizes gerecht, insbesondere:

- ruhige Lage: keine Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe-/ Industrie; keine Beeinträchtigungen durch sonstige Immissionen wie Staub, Erschütterungen; insbesondere auch in Bezug auf Fluglärm ist das Grundstück günstig gelegen (vgl. auch Kap. 7.4); zwar befindet sich nordwestlich ein Reit- und Pensionsstall. Vor Ort konnten keine Immissionskonflikte festgestellt werden. Weitere Erkenntnisse werden im Rahmen eines Gutachtens erhoben.
- passende Umgebung / keine Nutzungskonflikte wie z. B. unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche, Wohnbebauung;
- gute Erreichbarkeit durch ÖPNV, Fahrrad und MIV für Beschäftigte, Gäste und Angehörige;
- gute Erschließungsvoraussetzungen durch Lage an der Straße „Dicke Hecke“ mit einem ausreichenden Ausbauquerschnitt, separatem Fahrradweg und alleeartigen Bepflanzung (attraktives Landschaftsbild, Vorteile Kleinklima), ohne Durchgangsverkehr; unmittelbar am Planbereich besteht eine Bushaltestelle (Linie 532, überwiegend 30min-Takt);
- Innenstadt Hennef mit diversen Arztpraxen ist in 8 Fahrminuten erreichbar, Helios Klinikum in Siegburg ist in ca. 20 Fahrminuten erreichbar;
- gute Erschließungsvoraussetzungen für die erforderliche technische Infrastruktur (Strom, Wasser, Internet); bestehende Kanalisation;

- der Grundstückszuschnitt erlaubt die barrierefreie und großzügige Gestaltung des Freiraums, was insbesondere für die Gäste, aber auch für die Angehörigen und Mitarbeiter wichtig ist;
- „Würdigkeit“ des Umfelds / Spiritualität: das Grundstück befindet sich auf einem Höhenrücken und ist von einem attraktiven Landschaftsraum umgeben. Bödingen ist seit dem 15. Jahrhundert ein überregional bedeutsamer katholischer Wallfahrtsort. Die Kirche von Bödingen, deren Anfänge auf das Jahr 1424 zurückzuführen sind, ist ein Wahrzeichen der Region. Das Ensemble Dorf mit Kirche bietet eine kontemplative Atmosphäre und harmonisiert in besonderer Weise mit dem Hospiz-Gedanken.
- Bauliche Vorprägung durch bestehendes Seniorenhaus (siehe insbesondere nachfolgendes Kap. 7.1.3);
- Flächenverfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit: der Vorhabenträger hat Zugriff auf das Grundstück, so dass auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit eine Umsetzung des Vorhabens abbildbar wird.

7.1.3. Synergieeffekte durch angrenzendes Seniorenhaus

Neben dem geplanten Grundstück befindet sich ein Seniorenheim (Seniorenhaus St. Augustinus). Es gab ein erstes Treffen zwischen den künftigen Betreibern des Hospizes und den Betreiberunternehmen des Seniorenhauses. Von der Geschäftsführung wurde die Errichtung des Hospizes begrüßt. Es sind verschiedene Möglichkeiten von Synergien denkbar, z. B. Optimierung in therapeutischer Begleitung, gemeinsamer Einkauf etc., die im weiteren Verfahren vertieft werden. Von den Betreibern des Seniorenhauses wurde zudem angeboten, dass Gäste und Angehörige die dortige Kapelle nutzen können.

7.2. Boden / Baugrundvorerkundung

Untersuchungen zum Baugrund liegen noch nicht vor und werden im Rahmen der weiteren Projektplanung erfolgen.

7.3. Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Die geplanten Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und Gebäudehöhe sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag zu regelnden Inhalte gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild – insbesondere im Bezug zu dem angrenzenden Seniorenhaus – und harmonische Einbindung in die Landschaft.

Südlich an den Planbereich angrenzend zwei Denkmalbereichssatzungen: Denkmalbereiche „Ortskern Bödingen“ und „Historische Kulturlandschaft: Unteres Siegtal: Stadt Blankenberg-Bödingen“. Aufgrund der beschriebenen Gebäudekonzeption sind Auswirkungen auf diese Denkmalbereiche nicht zu erwarten.

7.4. Immissionen / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Verkehrsstrassen und Gewerbe-/ oder Industriebetrieben sind daher zum jetzigen Zeitpunkt auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich.

Die Rechtsverordnung zum neuen Lärmschutzbereich Flughafen Köln/Bonn basiert auf Grundlage der Novelle des Fluglärmschutzgesetzes von Juni 2007 und soll die Lärmbelastung erträglich halten und vor allem die Nachtruhe der Anwohner schützen. Der Planbereich liegt ca. 30 km vom Flughafen Köln-Bonn entfernt, aber außerhalb der gültigen Lärmschutzbereiche. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Anflug-/Abflugroute ist davon auszugehen, dass der Bereich nicht durch Fluglärm betroffen ist.

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, nicht-landwirtschaftliche Pferdehaltung betrieben wird. Aufgrund der Lage des Vorhabensbereichs 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.

7.5. Klimaschutz / Klimaanpassung

Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Die Wiesen dienen als potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete. Allerdings befinden sich im näheren Umfeld weitere Freiflächen, sodass diese Funktion nur geringfügig beeinträchtigt wird. Zudem wird nur ein geringer Teil des Planbereichs künftig baulich in Anspruch genommen werden. Daher sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse aufgrund der relativ kleinflächigen Neuversiegelung zu erwarten.

Es sind auch keine relevanten Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern. So wird ein Teil des Grundstücks als private Grünfläche gesichert, die Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß begrenzt und das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Ergänzend folgen bauliche Maßnahmen auf nachfolgender Ebene.

7.6. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage / Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zum Gebäude und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen

sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc..

Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

7.7. Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

7.7.1. 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 vom Landschaftsplanungsbüro Guido Beuster, Erkelenz 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 (vgl. hierzu auch Kap. 4.5).

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

7.7.2. Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Durch die geplante bauliche Nutzung im Vorhabenbereich werden die heutigen Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch die geplanten Festsetzungen (u. a. Grünfläche, GRZ, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze) der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt. So verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Garten), dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Zur naturnahen Eingrünung des neuen Siedlungsrandes und Verbreiterung des Waldrandes im Norden des Plangebietes werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Auch verbleiben aufgrund der Lage am Siedlungsrand nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend

Freiflächen für Tiere und Pflanzen. Eine Ausweitung der Siedlungsflächen in die Landschaft ist in diesem Fall gerechtfertigt, da keine alternativen Standorte im Stadtgebiet mit vergleichbaren

Standortvoraussetzungen zur Verfügung stehen, die sich für diese Nutzung eignen und bei denen ein entsprechender Grunderwerb zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit möglich ist. Zudem wird eine Fläche – heutige Pferdekoppel – beansprucht, die geringes Artenpotenzial und eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Vorhabengrundstück unterliegt der Landschaftsschutzverordnung „LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath 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 (siehe hierzu Kap. 2.4).

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist unten stehend dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen führen können.

Eine ausführliche Betrachtung auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts, der spätestens bis zur Offenlage vorliegen wird.

7.7.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Horst Klein eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.³ Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend verkürzt dargestellt:

Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt in erster Linie auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere Messtischblattbezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten) sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Vorhabenbereich und dessen Umfeld (Ortsbegehung im März 2020). Die Auswahl planungsrelevanter Arten im MTB-Quadranten, in dem der Betrachtungsraum liegt, enthält 31 Tierarten (eine Säugetierart, 25 Vogelarten, je eine Amphibien-, Reptilien- und Libellenart, zwei Schmetterlingsarten). Zusätzlich werden für den Betrachtungsraum die Haselmaus sowie weitere Fledermausarten als potenziell vorkommend betrachtet.

Die Haselmaus wird für den Wald- und Waldrandbereich nördlich des geplanten Hospiz-Standortes als potenziell vorkommend eingestuft. Wenn bau- und anlagebedingte Eingriffe in den

³ Artenschutzprüfung (ASP) nach § 44 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zum geplanten Projekt „Sibilla Hospiz Bödingen“ in Hennef, Rhein-Sieg-Kreis; Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, 17.03.2020

Baum- und Strauchbestand vermieden werden (Vermeidungsmaßnahme V1), treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

Im Betrachtungsraum ist weiterhin mit Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen. Quartiermöglichkeiten, z. B. Höhlenbäume, sind nicht von Inanspruchnahmen betroffen. Das Vorhaben beansprucht mögliche Nahrungsräume von Fledermäusen nur in sehr geringem Umfang, so dass hierdurch keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorsorglich sind aber Lichtemissionen auf Waldrand- und Waldbereiche nördlich des geplanten Hospiz-Standortes zu vermeiden bzw. zu reduzieren, um Störwirkungen auf Aktivitäten von Fledermäusen, z. B. Jagd- und Transferflüge, in diesen Bereichen zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahme V3).

Im Vorhabenbereich ist nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten zu rechnen. In der Umgebung des Vorhabenbereiches könnten folgende planungsrelevante Arten als Brutvögel vorkommen: Bluthänfling, Feldlerche, Mäusebussard, Star, Turmfalke, Waldkauz, Waldlaubsänger, Waldschnepfe. Keine dieser Arten ist von eingriffsbedingten Tötungsrisiken oder Inanspruchnahmen von Fortpflanzungs-/Ruhestätten betroffen. Die vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme betrifft auch keine essenziellen Teilhabitate (z.B. Nahrungsräume) dieser Arten.

Weiterhin ist bei Berücksichtigung der jeweiligen Störempfindlichkeiten sowie der Vorbelastungen durch Nutzungen im Bereich bzw. Umfeld des Standortes (Reitanlage, Seniorenhaus, Straße mit Radweg und Baumreihe als Vertikalkulisse) für keine der Arten eine Aufgabe von Revieren bzw. Brutplätzen infolge von bau-, anlage- oder betriebsbedingten Störwirkungen zu erwarten.

Für die planungsrelevanten Arten Grauspecht, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Schwarzspecht, Sperber, Uhu, Waldohreule, die für die Vorhabenfläche und ihre Umgebung als potenzielle Gastvögel einzustufen sind, ergeben sich ebenfalls keine artenschutzrechtlich relevanten Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen. Der Vorhabenbereich stellt für keine dieser Arten einen möglichen essenziellen Teillebensraum dar.

Zur Vermeidung verbotstatbeständlicher eingriffsbedingter Gefährdungen von nichtplanungsrelevanten Vogelarten, die theoretisch vereinzelt in bau- oder anlagebedingt beanspruchten Bereichen brüten könnten, sind Eingriffe in Bäume, Sträucher und Saumbereiche generell außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar.

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.

7.8. Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Pferdewiese genutzt. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist in diesem Fall gerechtfertigt, da keine alternativen Standorte im Stadtgebiet mit vergleichbaren Standortvoraussetzungen zur Verfügung stehen, die sich für diese Nutzung eignen und bei denen ein entsprechender Grunderwerb zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit möglich ist (vgl. hierzu insbesondere Ausführungen unter Kap. 7.1).

Im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum von landwirtschaftlichen Betrieben.

Aus diesen Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt. Hinsichtlich Verträglichkeit des Planvorhabens mit umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben wurde frühzeitig die Landwirtschaftskammer kontaktiert (vgl. Kap. 7.4). Nach heutigem Kenntnisstand ist ein Fachgutachten hinsichtlich möglicher Geruchs- oder Lärmemissionen erforderlich.

7.9. Belange der Forstwirtschaft

Bei Baumaßnahmen in Nähe von Forstflächen wird von Seiten der Fachbehörden darauf aufmerksam gemacht, dass bei einer Bebauung unter einem Mindestabstand (weniger als 35 m) Gefahren durch umstürzende Bäume, Waldbrand etc. bestehen. Eine rechtliche Grundlage besteht durch Aufhebung des entsprechenden Erlasses (Rd.Erl. d. IM u. d. MELF vom 18.07.1975 „Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben“) hierzu nicht mehr. Dennoch sind im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird der Abstand nicht eingehalten. Die allgemeine Gefahrenabwehr und -vorsorge ist im Rahmen des hier behandelten Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt:

Wie in Kapitel 7.1. beschrieben, stehen alternative Standorte für die beabsichtigte Nutzung nicht vorhanden. Die hier beschriebene Fläche eignet sich aufgrund der beschriebenen Standortkriterien besonders für die vorgesehene Nutzung. Zudem fällt das Vorhabengrundstück und das angrenzend mit Wald bestandene Gelände ab, sodass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume nur eingeschränkt gegeben ist.

Im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens sind die Auflagen hinsichtlich Brandschutz gem. § 42 Abs. 1 LBO NW zu berücksichtigen: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zu Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

7.10. 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).

7.11. 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 Anschlusschacht „Dicke Hecke 29“ erfolgen muss. Evtl. ist auch die Nutzung des Pumpwerks des Altenheims möglich.

7.11.1. Abfallbeseitigung

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

7.11.2. Löschwasserbeseitigung / Vorbeugender Brandschutz⁴

Im Rahmen der Detailplanung ist ein 2. baulicher Rettungsweg vorzusehen.

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.

7.12. Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

⁴ Gem. Stellungnahme des Amtes für Zivil- und Bevölkerungsschutz Vorbeugender Brandschutz Stadt Hennef (Sieg), 11.05.2020

9. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

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

10. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Anlage 1: Artenschutzprüfung (ASP) nach § 44 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zum geplanten Projekt „Sibilla Hospiz Bödingen“ in Hennef, Rhein-Sieg-Kreis; Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, 17.03.2020

Hennef und Aachen, den 01.02.2021