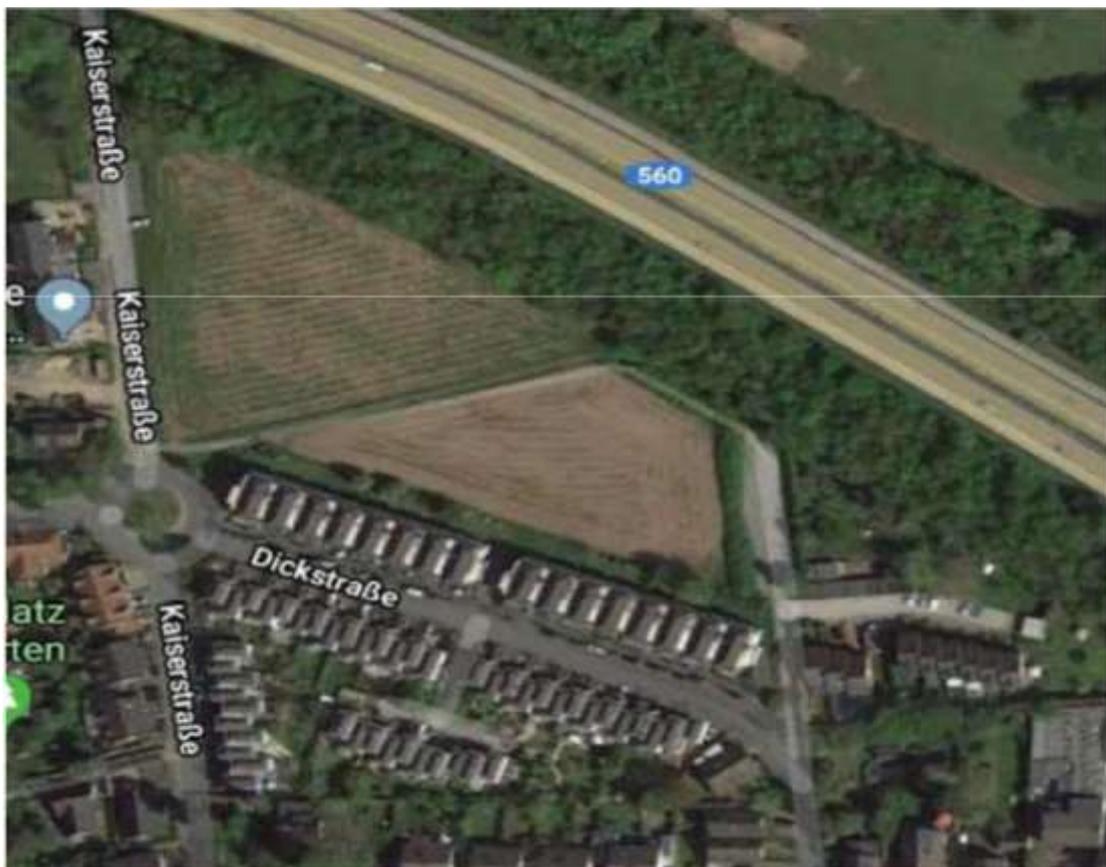


# STADT HENNEF (SIEG)

## 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 01.16 / 1 b - Hennef (Sieg) – Nord

### Begründung Vorentwurf

Stand: 02.11.2021



Stadt Hennef (Sieg)

## **Inhalt**

- 1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans /  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 2. Rahmenbedingungen**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung
  - 2.1 Regionalplan mit Plan
  - 2.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
  - 2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz-  
festsetzungen
  - 2.5 Städtebauliche Situation und geplante Bebauung
- 3. Städtebauliches Konzept**
  - 3.1 Verkehrserschließung
    - 3.1.1 Äußere Erschließung
    - 3.1.2 Innere Erschließung
  - 3.2 Bebauung
    - 3.2.1 Städtebauliche Idee mit Skizze
    - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
    - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
  - 3.3 Ver- und Entsorgung
  - 3.4 Immissionen
    - 3.4.1 Verkehrsgeschmmissionen
    - 3.4.2 Fluglärm
  - 3.5 Kampfmittelfreiheit
  - 3.6 Geohydrologische Verhältnisse
  - 3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale
  - 3.8 Altlasten
  - 3.9 Überschwemmungsgebiet
- 4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/  
Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 5. Umwelt-Fachbeitrag**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 8. Kosten und Finanzierung**

## **1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen Antrag vom 28.11.2019 des Investors zurück.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen wurde am 21.06.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer Freifläche mit Grasflur in der Wasserschutzzone III A und III B eine Wohnbebauung zuzulassen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 01.16/1b Hennef – Nord mit den Änderungen 1, 3, 4, 6 und 7 überlagert.

Der Planbereich tangiert im nördlichen Bereich zum stark begrünten Erdwall die Anbauverbotszone und 40,00 m Schutzstreifen der Bundesautobahn A560.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von mehreren Baukörpern für Geschosswohnungsbau mit vorwiegend Tiefgaragen und Stellplätzen in den Freiflächen vor.

Eine weitere Baufläche soll für ärztliche Dienstleistungen und Wohnen in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Es handelt sich hier um eine Teilfläche aus dem Flurstück 177.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden, ist eine Nachverdichtung in zentraler Lage eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich, gerade auch zur Schaffung von Wohnraum, für die einheimische Bevölkerung und junge Familien. Im städtebaulichen Konzept soll zudem der geförderte Wohnraum mit bezahlbaren Mieten Berücksichtigung finden.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch Bau GB soll der Bebauungsplan gemäß § 13a für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet werden.

Zitat aus der anwaltlichen Prüfung zur Verfahrenswahl:

*Die bisher als Grünfläche festgesetzten Grundstücke sind planungsrechtlich zwar bisher nicht bebaubare Bereiche, sie sind jedoch von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil umschlossen. Das Änderungsvorhaben ist aufgrund der Besonderheit einer Abrundungsfläche oder einer Außenbereichsinsel im Innenbereich vergleichbar und dem gegenüber nicht als eine isolierte Erweiterung in den Außenbereich einzuordnen, für die eine Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen ist. Der Bereich der Planänderung weist aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung auch eine bauliche Vorprägung auf. Unmittelbar südlich wie auch westlich des Planbereichs ist Wohnbebauung vorhanden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden im Norden durch die Bundesautobahn A 560 topographisch in der Örtlichkeit mit einem breiten Grundstück markiert.*

Auf eine förmliche Umweltprüfung soll aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Bau GB verzichtet werden. Der Verzicht auf den umweltschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

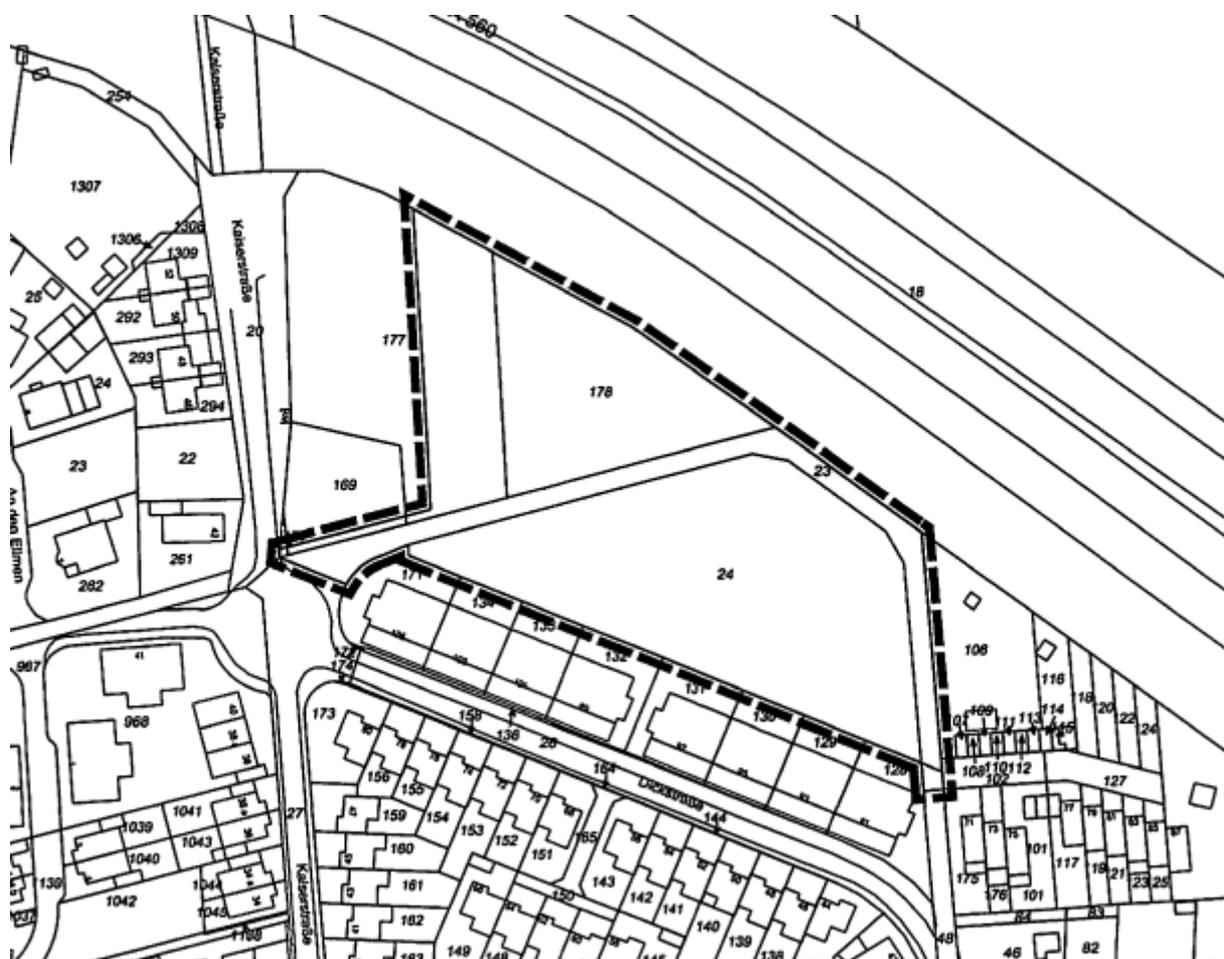
Aufgrund der örtlichen Biotopausprägung, Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte ist eine ökologische Potentialabschätzung bzw. eine artenschutzfachliche Einschätzung erstellt worden und wird in das Verfahren eingestellt.

## 2. Rahmenbedingungen (Höhensituation)

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Hennef (Sieg). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. 0,96 ha. Der Bereich schließt im nördlichen Teil an den begrünten Erdwall der Bundesautobahn A560 an.

Im westlichen Teil, außerhalb des Plangebietes wird ein Ärztehaus mit oberirdischen Stellplätzen an der Kaiserstraße erstellt. Mit dem Vorhaben wurde zwischenzeitlich begonnen.



Der südliche Bereich wird von einer massiven Bebauung in einer Zweigeschossigkeit mit ausgebauten Dächern, unmittelbar an der Dickstraße gelegen, begrenzt. Die Sockelhöhen der Gebäude befinden sich deutlich über dem Straßenniveau, da hier der ruhende Verkehr / Stellplatzbedarf in den Untergeschossen nachgewiesen wurde.

Im östlichen Teil befinden sich Stellplatzanlagen und zur Dickstraße ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 01.16/1b weist für die angrenzenden überbaubaren Flächen WA (allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,4, GFZ 0,8, D 25-35° in einer offenen Bauweise aus.

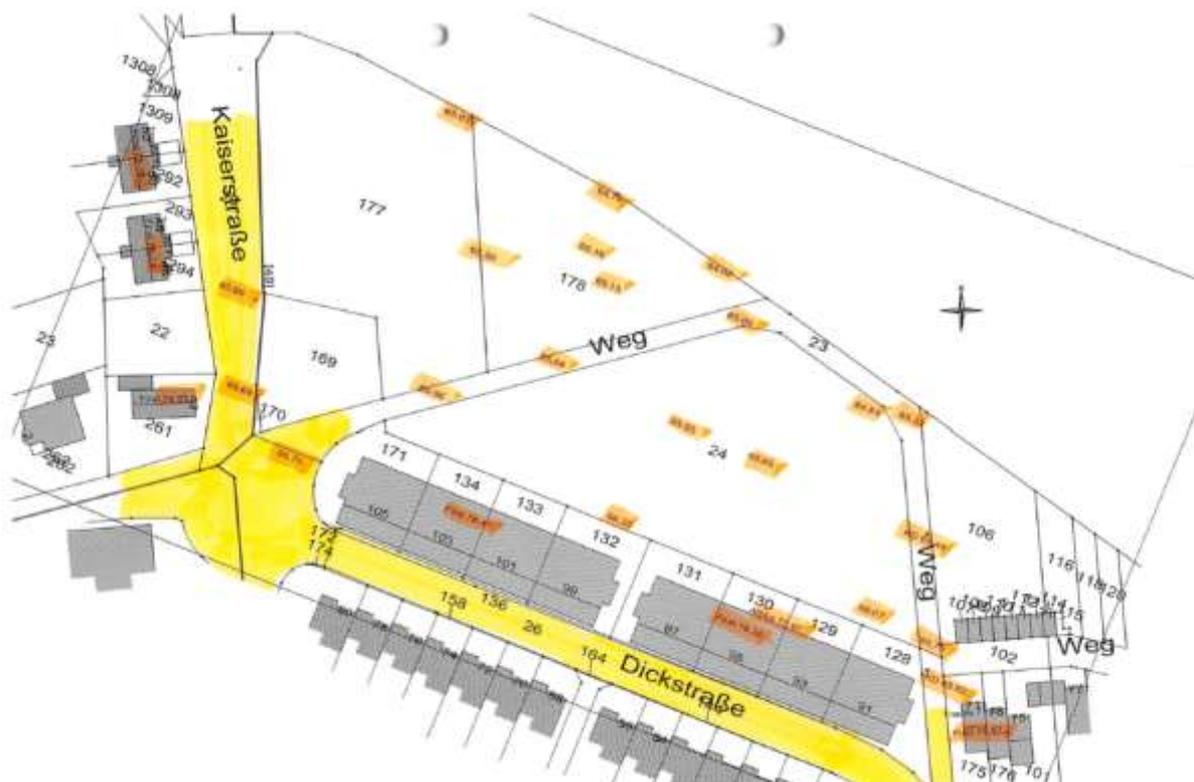


Das Plangebiet ist als relativ eben zu bezeichnen und wird durch eine Grasflur geprägt. Durch das Plangebiet verläuft im diagonalen Verlauf auf einer eigenen Parzelle eine Kanaltrasse (Haupttransportsammler) zur Abwasserbeseitigung.

Die Höhen im und am Plangebiet werden wie folgt in Bezug auf Bestand, Erschließung und Planung beschrieben:

- Die Straßenhöhe im Kreisverkehr Kaiserstraße beträgt NHN 65,70
- Die Straßenhöhe Dickstraße im Bereich der Reihenhäuser beträgt NHN 65,82
- Das Gelände im Plangebiet wird mit Höhen von 65,50, 66,23, 66,07, 64,83 und 65,68 angegeben, wobei das Grundstück in nordöstlicher Richtung abfallend ist.
- Die Firsthöhen für die angrenzende Bebauung Dickstraße betragen NHN 78,47 und 78,35
- Die Firsthöhen der Reihenhäuser (Dickstraße) betragen NHN 76,57
- Die Firsthöhe in der Kaiserstraße für die KITA lautet NHN 75,14
- Bei einer EFH für die geplante Bebauung von NHN 66,25 und einer Gebäudehöhe von 9,65 bis OK Attika Staffelgeschoss wird eine Höhe von **NHN 75,90** nicht überschritten.

Dies bedeutet, dass die Bebauung im südlichen Bereich an der Dickstraße 2,45 bis 2,57 m über der Attikahöhe für das neue Projekt liegt.



Der gesamte Bereich liegt in der Wasserschutzzone III A und III B, Hennef – Siegbogen. In der diagonal verlaufenden Wegefläche befindet sich eine 95/10 KV – Kabeltrasse.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt das bestehende Leitungssystem im Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

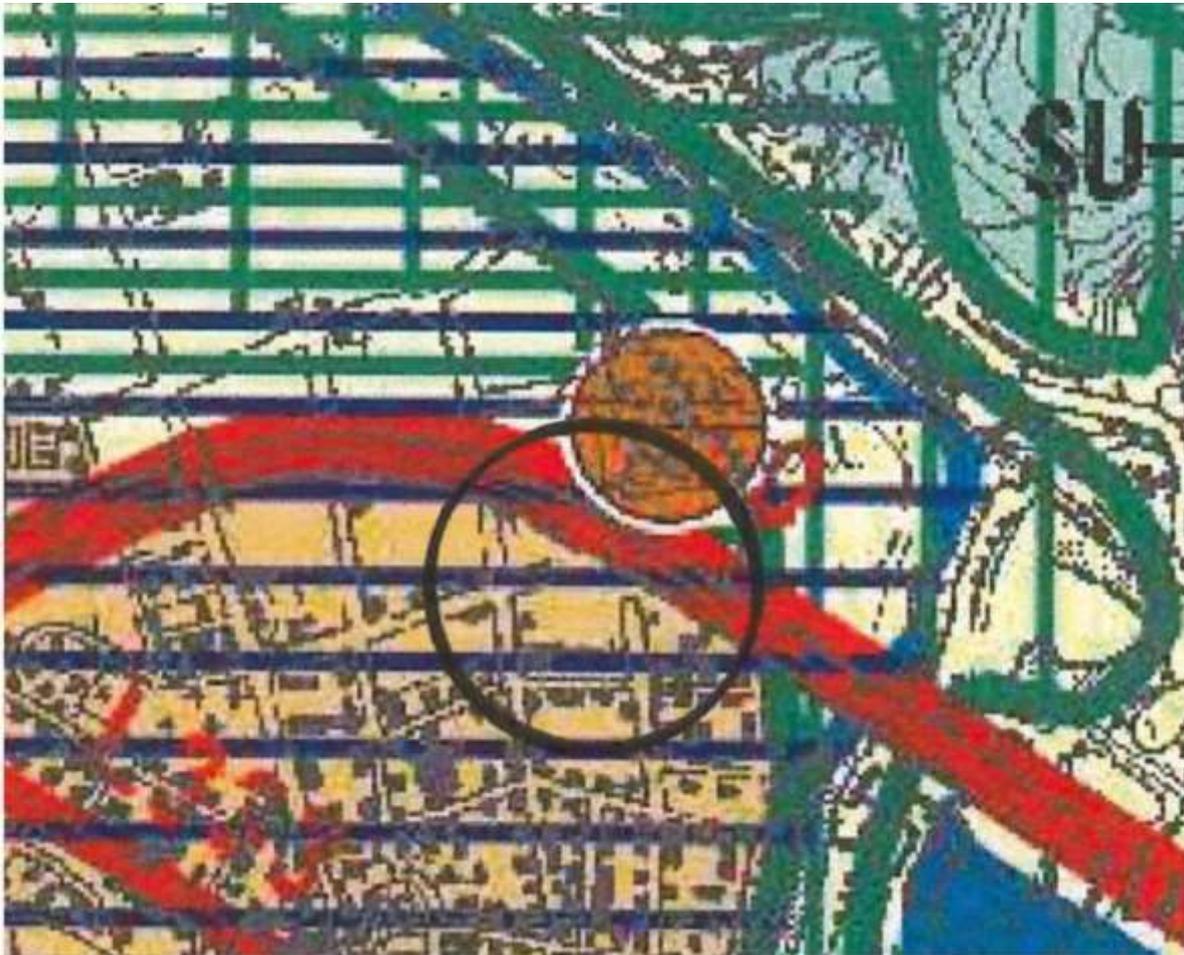
*Gemarkung Geistingen, Flur 7, Flurstücke 24, 178 und Teilstück aus 177.*

<i>Flurstück 24</i>	<i>4.990 m<sup>2</sup></i>
<i>Flurstück 178</i>	<i>2.185 m<sup>2</sup></i>
	<b><i>7.175 m<sup>2</sup></i></b>
<i>Flurstück Teil aus 177</i>	<i>1.478 m<sup>2</sup></i>
<i>ohne Wegeflächen</i>	<b><i>8.653 m<sup>2</sup></i></b>

Die Grenze des Geltungsbereiches ist dem Plan zu entnehmen. Im Plangebiet befindet sich kein Bodendenkmal und kein offenes Gewässer. Schützenswerter Baumbestand ist ebenfalls nicht vorhanden. Der Bereich ist der Erdbebenzone 0 (R) zuzuordnen. Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht durch Überschwemmungsbereiche vorbelastet.

## 2.2 Regionalplan

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB ausgewiesen.



## 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Plangebietes Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Der F-Plan ist im Rahmen der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

## 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Wasserschutzzonen III A und III B finden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

## 2.5 Städtebauliche Situation und geplante Bebauung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Hennef (Sieg) und wird durch den parallel verlaufenden Grünzug im Norden der A 560 begrenzt. In den übrigen Anschlussbereichen bestehen vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude. In der Kaiserstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Kindertagesstätte.



Die angestrebte Wohnbebauung mit dem zusätzlichen Baufenster auf dem Nachbargrundstück in Verbindung des Ärztehauses ist als Abrundung und Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit zu werten.

Durch die Planung des städtebaulichen Entwurfs und Stellung der Gebäude findet keine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung oder zusätzliche Immissionen statt. Hieraus begründet sich der Entwurf und die Planung einer Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss und Flachdach. Die Gebäudehöhen im Plangebiet bleiben deutlich unter den bestehenden Firsthöhen der angrenzenden Bebauung in der Dickstraße zum Plangebiet.

Das geplante Flachdach mit einer Dachbegrünung ist für die Bereiche über dem Staffelgeschoss und zusätzlich auf der Tiefgaragendecke (Freifläche) vorgesehen und dient der Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Stadtgebiet. Zudem wird durch den Aufbau der Flachdächer mit Substrat und Speichersystemen (Höhe über dem Staffelgeschoss = 12 cm und über der Tiefgarage = 20 cm) eine Wasserspeicherung erzielt und damit die Niederschlagswasserbeseitigung begünstigt.



Das Projekt soll in einer zeitgerechten Architektur mit einem Wohnungsmix in Form einer Ein- bis zur Vierzimmerwohnung realisiert werden. Das Gebäude im südöstlichen Bereich ist für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Alle Wohnungen werden bauordnungsrechtlich schwellenfrei und stufenlos geplant.

Rollstuhlgerechte Aufzüge, die die Geschosse vom KG / Tiefgarage bis zu den Staffelgeschossen verbinden, gehören zu einer zeitgerechten Planung.

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt in der Tiefgarage unter den Gebäuden und teilweise Freiflächen und im oberirdischen Bereich. Besucherstellplätze befinden sich unmittelbar an der geplanten Verkehrsfläche. Abstellflächen für Fahrräder sind in ausreichender Form in gesonderten Räumen der Tiefgarage und im Kellergeschoss vorgesehen. Gleiches gilt für Räume zum Nachweis der Mobilität. Zusätzlich werden Stellplätze für Fahrräder im Außenbereich zur Verfügung gestellt.

Der Energiestandard entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit dem erhöhten Einsatz von erneuerbaren Energien. Für das Projekt ist angedacht, eine Heizzentrale unter Einbeziehung von Erdwärme (Geothermie) mit Unterstützung einer Gasbrennwerttechnik zur Warmwasseraufbereitung zu realisieren. Hier bedarf es jedoch in der weiteren Planung der Einbeziehung eines Fachplaners mit Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen. Dies erfolgt zugleich zum Vorteil von bezahlbarem Wohnraum.

Als Ergänzung zum städtebaulichen Entwurf wurden Visualisierungen des Projektes in einer 3D – Darstellung erstellt. Die Gebäudestellung, Gestaltung und die Einfügung des Projektes soll damit visuell dem Betrachter verständlich und begründbar nahegebracht werden.



Die Gebäude des frei finanzierten Bereichs erhalten Tiefgaragen.

Der geförderte Bereich erhält Außenstellplätze, um die Baukosten mit Obergrenze einhalten zu können.



Die Verkehrsflächen einschließlich der Stellplatzanlagen werden durch Grün und Baumscheiben zur Verzahnung der Freiflächen belebt.

Das Plangebiet soll in Verbindung mit der Erschließung im Wohncharakter mit Aufenthaltsqualität realisiert werden. Die Erschließung mit den Aufweitungen ist als Wohnhof zu bezeichnen.

Die dargestellten Wohngebäude werden durch die nachfolgende Übersicht nach Baukörpern mit Angabe von Wohneinheiten und Wohnflächen benannt.

Baukörper A	ca. 2.360,00 m <sup>2</sup> WF	ca. 29 WE
Baukörper B (geförderter WB)	ca. 1.480,00 m <sup>2</sup> WF	ca. 20 WE
Baukörper C	ca. 1.425,00 m <sup>2</sup> WF	ca. 17 WE
Baukörper D	ca. 665,00 m <sup>2</sup> WF ärztl. Dienstleistung und Wohnen	

Die angestrebte Anzahl der Wohnungen ist für das Umfeld und die Infrastruktur der Stadt Hennef verträglich. Grundschule, weiterführende Schulen und Kindergarten befinden sich im Zentrum und sind auf kurzem Weg erreichbar. Gleiches gilt für den täglichen Einkauf und die gesamte Infrastruktur.

Durch die Buslinie im näheren Bereich einschließlich einer Haltestelle ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen. In wenigen Gehminuten befindet sich der Bahnhof zu übergeordneten Städten wie Siegburg, Köln und Bonn.

Zusätzlich ist die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem als günstig zu bezeichnen.

Ein zentraler Kinderspielplatz im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Auf jedem Grundstück des Geschosswohnungsbaus werden eigene Spielplätze mit den notwendigen Anforderungen für Kleinkinderspielflächen geplant.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

##### **3.1.1 Äußere Erschließung**

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz der Stadt Hennef erfolgt am Kreisverkehrsplatz Kaiserstraße und am derzeitigen Ausbauende der Dickstraße. Über die Kaiserstraße und Dickstraße erfolgt der Anschluss an das übergeordnete Verkehrswegenetz mit der Frankfurter Straße. Sowohl die Dickstraße als auch die Kaiserstraße sind ausreichend breit parzelliert und sind entsprechend der bereits jetzt vorhandenen Sammelfunktion als Trennverkehrsflächen mit separaten Gehwegen ausgebaut.

Der Nachweis, dass die Straßen ausreichend dimensioniert sind, um auch den zusätzlichen Verkehr aus den neuen Wohnflächen aufzunehmen, wird im Zuge der Bebauungsplanverfahrens über ein Verkehrsgutachten erbracht. Wie im gesamten angrenzenden Wohnquartier ist der Anschluss an den ÖPNV über die Buslinien auf der Frankfurter Straße und den Bahnhof Hennef gegeben. Der Anschluss an das überörtliche Radverkehrsnetz ist durch die kurzen Verbindungen zum Siegradweg sehr gut gegeben.

##### **3.1.2 Innere Erschließung**

Hier ist eine platzsparende Erschließung vorgesehen, um die neuen versiegelten Verkehrsflächen gering zu halten. Aus diesem Grund ist es geplant, den vorhandenen Kreisverkehr auf der Kaiserstraße zur Einfahrt in das Gebiet zu nutzen.

Der Ausbau einer neuen Einmündung ist daher nicht erforderlich. Es sind nur geringe Anpassungsarbeiten am Kreisel erforderlich. Eine Ein- und Ausfahrt ist aufgrund der anderen einmündenden Äste in die Kreisverkehrsanlage nicht möglich.

Die Ausfahrt aus dem Gebiet ist über die Dickstraße geplant. Es ist somit eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen, die zwar nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, aber durch die behördliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Die Straße dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Eine Verbindungsfunktion ist nicht gegeben und da durch die vorhandene Autobahn A560 auch in Zukunft weitere Erschließungsflächen praktisch nicht möglich sind, ist auch eine spätere Zunahme von Verkehr auszuschließen. Der Ausbau soll als Trennverkehrsfläche mit einem einseitigen Gehweg erfolgen. Der Gehweg liegt auf der Nordseite, da hier alle neuen Gebäude entstehen werden.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Besucherstellplätze geplant. Die Wohngebäude erhalten bis auf den geförderten Wohnungsbau Tiefgaragen. Der Stellplatzbedarf ist mit 1 : 1,5 Stellplätzen vorgesehen und ausreichend bemessen.



### 3.2 Bebauung

#### 3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des geplanten Wohngebietes orientiert sich wesentlich an dem angrenzenden Umfeld mit unterschiedlichen Wohnformen. Das nähere Umfeld ist südlich an der Dickstraße durch Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen geprägt. Weiter bestehen Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser. Die angestrebte Planung ist als Nachverdichtung und Abrundung mit dem Ziel "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" zu bezeichnen.



Die bestehende Hauszeile an der Dickstraße weist wesentlich größere Firsthöhen (über 2,00 m) auf.

Die Dächer im Plangebiet erhalten begrünte Flachdächer und werden bei der Obergrenze durch Festsetzung der AH = Attikahöhe über dem Staffelgeschoss berücksichtigt.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Abwasser:**

Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage Siegbogen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur eingeschränkt möglich. Die Entwässerung im Baugebiet ist im Trennsystem vorgesehen. Durch das Gebiet fließt ein Regenwasserhauptsammler der Stadt Hennef.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser, soweit erforderlich, in diesen Kanal abzuleiten. Die Abflussspitzen werden hierbei durch eine geplante Dachbegrünung deutlich reduziert. Soweit möglich, werden auch Teilflächen versickert. Hierzu werden im weiteren Verfahren geologische Gutachten einschließlich Nachweisen angefertigt. Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die bestehenden Sammler in der Kaiserstraße oder Dickstraße. Das Schmutzwasser wird zur nördlich der A560 gelegenen Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

#### **Starkregenereignisse:**

Das Baugebiet ist nur flach geneigt. Entsprechend ist ein Abfluss von größeren Niederschlagsmengen aus dem Neubaugebiet in angrenzende Flächen kaum möglich. Im Zuge der Detailplanungen der Gebäude werden für extreme Starkregenereignissen Rückhalteräume innerhalb des Baugebietes geschaffen. So werden Parkplätze so angelegt, dass sie für einen kurzen Zeitraum einstauen können. Weiterhin werden die Grünflächen mit Mulden angelegt, so dass auch hier Niederschlagswasser zwischengespeichert werden kann. Weitere Rückhalteräume sind in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen durch den geplanten Trennverkehr gegeben. So kann Niederschlagswasser vor den Bordanlagen zwischengespeichert werden.

Durch die geplante Dachbegrünung wird auch eine deutliche Verzögerung beim Abfluss erzielt, so dass die Abflusswellen deutlich niedriger ausfallen. Im Zuge der weiteren Planungen werden die Überflutungsnachweise gemäß DIN 1986 für die Bauvorhaben geführt.

#### **Leitungsführung:**

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Verkehrsflächen werden öffentlich und bedürfen keiner weiteren Sicherungen.

#### **Müllentsorgung**

Um die Müllentsorgung für das Plangebiet sicherzustellen, ist eine Umfahrt zur Dickstraße geplant. Die Entsorgung des Hausmülls ist durch mehrere Unterflurbehälter der RSAG geplant. Die Berechnung zum Bedarf wird mit der RSAG abgestimmt.

#### **Löschwasser**

Wird im weiteren Verfahren geprüft und in das Verfahren eingebracht.

### **3.4 Immissionen**

#### **3.4.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet ist durch die Bundesautobahn A560 vorbelastet, obwohl aktiver Schallschutz durch den bestehenden Lärmschutzwall besteht. Die Verkehrsbelastung auf der Kaiserstraße und Dickstraße ist als gering zu bezeichnen, so dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet sich vorwiegend auf die A560 beziehen wird. Für das Verfahren wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt.

#### **3.4.2 Fluglärm**

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen durch Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen begrenzt werden.

### **3.5 Kampfmittelfreiheit**

Es liegen bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor. Im weiteren Verfahren wird die Bezirksregierung beteiligt und die Ergebnisse in das Verfahren eingestellt.

### **3.6 Geohydrologische Verhältnisse**

Nach den Bodenuntersuchungen (Geologe Dr. Frankenfeld) ist eine Versickerung des Dachwassers auf dem Grundstück möglich. Nach ca. 1,50 m Tiefe wurde Siegschotter angetroffen. Das Grundwasser wurde nach 5,00 m Tiefe erbohrt. Der Baugrund eignet sich sehr gut zur Abtragung von Lasten für die Gebäude. Der bestehende Mutterboden verbleibt teilweise im Plangebiet und wird nach Herstellung der Außenanlagen wieder verwendet.

Das Gutachten wird Anlage der Begründung, wobei die Analysen nachgereicht werden.

### **3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale**

Für den Planbereich bestehen derzeit keine konkreten Aussagen zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes. Eine weitere Prüfung erfolgt im Verfahren. Vorsorglich wird ein abgestimmter Hinweis in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

### **3.8 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bestehen nicht. Im Rahmen der Bodenprüfung durch den Geologen werden Analysen erstellt, um die Qualität des Bodens zu dokumentieren.

### **3.9 Überschwemmungsgebiet**

Nach dem vorliegenden Kartenwerk der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich.

## **4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.16 / 1b erfolgt gemäß § 13a Bau GB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a, Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 Bau GB, wobei eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags nicht notwendig werden.

Unabhängig hiervon wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung (ASPI) vorgenommen und dient als Anlage der Begründung (Dr. rer. Nat. Olaf Denz). Die Zusammenfassung des Gutachtens wird wie folgt wiedergegeben:

*Im Rahmen des Vorhabens, auf einer Freifläche im nördlichen Stadtgebiet von Hennef eine Wohnbebauung zuzulassen, wurden die artenschutzrechtlichen Belange diesbezüglich durch eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I untersucht.*

*Auf der Grundlage einer Begehung am 03.09.2021 wurden die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen beschrieben und zu einer Abschätzung der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten herangezogen. Daraufhin wurden 18 planungsrelevante Arten ermittelt, für die das Gebiet einen potenziellen Lebensraum darstellt, jedoch nur in wenigen Fällen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Dies gilt für das Braune Langohr unter den Fledermausarten als Säugetier, Mäusebussard, Bluthänfling, Turmfalke, Neuntöter, Rotmilan und Waldschnepfe unter den Vögeln sowie für die Zauneidechse unter den Reptilien. In den meisten anderen Fällen sind keine entsprechend geeigneten Habitatstrukturen vorhanden oder es besteht „nur“ eine potenzielle Betroffenheit des Nahrungslebensraumes, allerdings ohne dass diesem eine essentielle artspezifische Bedeutung zuzuordnen wäre.*

*Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind damit für die meisten planungsrelevanten Arten keine Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG notwendig. Allerdings muss die mögliche Betroffenheit des Bluthänflings unter den Vogelarten noch zu einem geeigneten Zeitpunkt (zur Brutzeit) in einer vertiefenden Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) überprüft werden.*

*Somit bestehen für die Durchführung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht Vorbehalte, die ggf. erst nach Durchführung einer vertiefenden **Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II)** und unter Berücksichtigung von sich möglicherweise daraus ergebenden Vermeidungsmaßnahmen zurückgenommen werden können.*

## **5. Umwelt – Fachbeitrag**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Bau GB. Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung eines Ortes und die Nachverdichtung der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

## **6. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch zusätzlichen Grunderwerb nicht erforderlich. Die Sicherung der Verkehrsflächen ist durch die vorhandene Parzellierung gesichert.

## 7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans Flächenbilanz

<b>Fläche</b>	<b>qm</b>	<b>Anteil</b>
allgemeines Wohngebiet	ca. 8.653	90,00 %
Straßenfläche	ca. 977	10,00 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 9.630</b>	<b>100,00 %</b>

Insgesamt werden 4 Wohngebäude mit einer Gesamtzahl von ca. 74 WE geplant. Ein Teil der Wohnungen (ca. 20 WE) soll im geförderten Bereich mit bezahlbaren Wohnungsmieten errichtet werden.

## 8. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Planverfahrens beziehen sich auf

- Planungskosten mit Gutachten für das Bauleitverfahren
- Ausbau der Straße mit Anbindung an den Kreisverkehr einschließlich Ver- und Entsorgung und Anschlüsse an das vorhandene Netz.

Die Übernahmeverpflichtung der Planungskosten erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Investor und der Stadtverwaltung Hennef.

Hennef, 02.11.2021

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner