



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2017/0948
Datum: 01.02.2017

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	22.03.2017	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 05.5 Hennef (Sieg) - Weldergoven, Im Burghof

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs
3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- 1. zu T1, Rhein-Sieg-Netz GmbH**
mit Schreiben vom 07.10.2016

Stellungnahme:

Das Plangebiet kann über eine Netzerweiterung mit Wasser- und Erdgasleitungen erschlossen werden. Ein Gas- und Wasserbestandsplan ist der Stellungnahme beigefügt.

Der Löschwassergrundschutz ist gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 mit einer Entnahmemenge von 48m³/h für die Dauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Plangebiet gewährleistet.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. entsprechend in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (betr. Löschwassermenge) aufgenommen.

zu T2, RSAG AÖR

mit Schreiben vom 20.10.2016

Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass die neu geplanten Verkehrsflächen und Wendeanlagen für die Abfallsammelfahrzeuge der RSAG AÖR ausreichend dimensioniert geplant wurden.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der BGI 5104 und RASSt 06 zu entnehmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt.

zu T3, BUND

mit Schreiben vom 25.10.2016

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung werden folgende Bedenken zu Grunde gelegt:

1. Eine artenschutzrechtliche „FFH-Vorprüfung“ ist in diesem Fall nicht ausreichend um das Bauverfahren genehmigungsfähig zu machen.
2. Es ist fachlich und rechtlich nicht zulässig, die artenspezifische Bewertung lediglich auf die bei der LANUV vorliegenden Daten zu stützen. Diese Daten können sich kurzfristig ändern und Arten nach der Bestandsaufnahme der LANUV zugewandert sein. Eine eigenständige Untersuchung bzw. Artenaufnahme der mobilen Arten ist deshalb in diesem Fall notwendig. Zudem scheinen nicht alle bei der LANUV für dieses Gebiet gemeldete Arten in der artenschutzrechtlichen Bewertung eingeflossen zu sein. Es wird darum gebeten, das zu überprüfen und eine Kartierung der real vorkommenden Arten durchzuführen.
3. Die Strahlwirkung der Maßnahme während der Bauzeit als auch nach deren Vollendung der Baumaßnahme auf das Naturschutzgebiet Siegaue sowie auch auf das FFH-Gebiet sind hier die entscheidenden Faktoren, welche zur Bewertung herangezogen werden müssen. Insbesondere die störungsempfindlichen Arten (Fledermaus / Avifauna) sind hier zu betrachten. Die Summationsbelastung der Immissionen des vorhandenen Baugebietes plus des neuen Baugebietes ist hier zu berücksichtigen und in der Abwägung zu den Schutzgebieten auszuwerten.
4. Es wird insbesondere auf einen alten und offenen Stollen im Hangbereich der Sieg unterhalb der geplanten Wohnbebauung hingewiesen. Dieser Stollen wird als Winterquartier/ Sommerquartier für verschiedene Arten genutzt. Auch für die betroffenen Arten der Fledermäuse ist dieser Stollen attraktiv und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Arten bei den Bauarbeiten durch Lärm und Bodenerschütterungen massiv gestört werden. Dies kann im Winter zum vorzeitigen Erwachen aus der Winterruhe führen, was bei Fledermäusen zu einem erhöhten Stoffwechsel führt und diese dem Winter nicht überstehen lässt, im Sommer kann es zum Verlassen der Brut führen. In Hinsicht auf diese Abwägungen, bitten wir den Stollen in der Betrachtung „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ genau zu bewerten.
5. Eine Prüfung alleine nach LANUV Karten ist unzulässig. Kein Nachweis, dass bisher die Art dort zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht vorgekommen ist, ist kein Nachweis dass die Art dort momentan nicht vorkommt. Eine aktuelle Kartierung ist hier zur ordnungsgemäßen artenschutzrechtlichen Betrachtung notwendig.
6. An den Gebäuden in der Umgebung des Bauvorhabens sind Mehlschwalbenkolonien und auch Mauersegelnester vorkommend. Durch die neuen Gebäude wird sowohl ein direktes Nahrungshabitat aufgelöst, als auch ein Anflugkorridor beseitigt. Es ist damit zu rechnen, dass die Arten ihre Kolonie, bzw. ihre Nester, durch die Veränderung der

Umgebungsvariablen aufgeben. Auch hier wirkt sich dann die Stahlwirkung des geplanten Bauvorhabens negativ auf die relevanten Arten aus.

7. Auch die artenrechtliche Prüfung zur Emissionsbelastung durch die Summationseffekte auf das Naturschutzgebiet, das FFH-Gebiet, als auch auf die relevanten Arten im Umfeld, bitten wir hier ausreichend zu bewerten und der Abwägung und den Ersatzmaßnahmen anzurechnen.

8. Um die summativ akustischen Auswirkungen des Baugebietes auf das FFH-Gebiet darzustellen, bedarf es auch hier einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Da die Bezirksregierung Köln den schallschutzhemmenden Auwald neben dem Baufeld gänzlich beseitigen ließ, ist besonders hier eine erneute Abwägung zwingend notwendig, um das Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Abwägung:

Seitens des mit der Bewertung des Artenschutzes beauftragten Büros Kreutz (Naturschutz • Planung • Recht, Roonstraße 22, 52070 Aachen) wird zu den genannten Punkten wie folgt Stellung genommen:

zu 1. (FFH-Vorprüfung nicht ausreichend)

Der BUND gibt nicht an, warum eine Vorprüfung unzureichend ist.

Hierzu MUNLV (2010): „In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte geklärt, ob erhebliche Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes ernsthaft in Betracht kommen bzw. ob sich erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausschließen lassen. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zu den betroffenen FFH-Lebensraumtypen und -Arten einzuholen. Vor dem Hintergrund des Projekttyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Projektes einzubeziehen. Verbleiben Zweifel, ist eine genauere Prüfung des Sachverhaltes und damit eine vertiefende FFH-VP in Stufe II erforderlich.“

Durch die geleistete Vorprüfung verbleiben keine Zweifel, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht eintreten werden.

zu 2. (Datenerhebung bei der LANUV)

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) werden zunächst alle theoretisch ermittelbaren Daten über das potenzielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten eingeholt. Hierzu MUNLV (2010):

Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und der Fachliteratur - In diesem Zusammenhang stellt das LANUV im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ umfangreiche Informationen zu Lebenszyklus, Populationsbiologie und Lebensraumsansprüchen der Arten (unter: Liste der geschützten Arten in NRW-Artengruppen) sowie aktuelle Raster-Verbreitungsdaten (unter: Liste der geschützten Arten in NRW-Messtischblätter) zur Verfügung (<http://www.naturschutz-fachinformationen-nrw.de/artenschutz/>). Weitergehende Informationen über konkrete Fundorte der Arten in Nordrhein-Westfalen finden sich im Fachinformationssystem „@LINFOS“.

Diese Datenquellen wurden im Rahmen der Erstellung der Gutachten ausgewertet. Sollten dem BUND gesicherte Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zusätzlicher planungsrelevanter Arten im Plangebiet bekannt sein, werden diese natürlich ergänzend betrachtet.

zu 3. (Strahlwirkungen auf das NSG und FFH-Gebiet)

Im Rahmen einer FFH-VP sind kumulative Wirkungen auf das Schutzgebiet zu betrachten. Da jedoch keine FFH-LRT im Wirkraum des Vorhabens vorkommen (s. Gutachten) und die gemäß Standarddatenbogen gelisteten Arten (Gelbbauchunke, Steinbeißer, Groppe, Bachneunauge, Bitterling, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Meerneunauge, Lachs), gegenüber indirekten Wirkfaktoren sehr unsensibel sind, ist von Wirkpfaden im Allgemeinen sowie kumulativ nicht auszugehen. Vogel- und Fledermausarten sind hier FFH-rechtlich nicht relevant. Aufgrund der enormen Vorbelastungen sind über das Eingriffsgebiet (EG) hinausgehende, zusätzliche Wirkfaktoren durch den Bau der neuen Häuser und die spätere Nutzung, nicht zu erwarten.

zu 4. (Bewertung des Stollens)

Zur Bewertung sind detaillierte Informationen zur Lage des Stollens notwendig. Ggf. sind

weitere Untersuchungen notwendig.

zu 5. (aktuelle Bestandsaufnahmen notwendig)

(hierzu s. Nr. 2.) Kartierungen sind grundsätzlich nur dann notwendig, wenn für die theoretisch ermittelten Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist oder ein erhebliches Datendefizit besteht. Sollten dem BUND gesicherte Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zusätzlicher planungsrelevanter Arten im Plangebiet bekannt sein, werden diese natürlich ergänzend betrachtet.

zu 6. (Mehlschwalben und Mauersegler in der Umgebung)

Mehlschwalben und Mauersegler sind störungstolerante Arten, die innerhalb von Siedlungen oder Städten brüten. Entscheidend ist das Vorkommen geeigneter Niststandorte (Nischen/Spalten/Vorsprünge) und, im Falle der Mehlschwalbe, das Vorkommen von Lehm als Nistmaterial. Die direkten Fortpflanzungsstätten der Arten werden nicht tangiert. Alternative Jagdgebiete verbleiben ausreichend in der Aue (ebenso Lehm-Quellen). Ein Verlust der Kolonie kann nicht prognostiziert werden.

zu 7. (Summationseffekte)

siehe Nr. 3

zu 8. (Summationseffekte)

siehe Nr. 3

Das Büro Kreuz hat darüber hinaus im Hinblick auf die vorgetragene Anregung die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung mit Stand vom 03.02.2017 aktualisiert und kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

„Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden keine Bäume mit Höhlen gefällt oder Gebäude tangiert. Ein Vorkommen essenzieller Nahrungshabitate im EG wird aufgrund der relativ kleinen Fläche sowie den vorkommenden Biotopen ausgeschlossen. In dem Stollen wurden keine Hinweise auf ein regelmäßig genutztes Fledermausquartier festgestellt (keine Kot- und Nahrungsreste; gute Einsehbarkeit in allen Bereichen). Selbst wenn sich in dem Stollen Zwischen- oder Einzelquartiere befinden sollten, ist eine Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Vorhabens nicht erkennbar. Das EG liegt weit oberhalb des sehr kurzen Stollens (mind. 30 Meter), so dass evtl. Erschütterungen durch die Bauarbeiten bis hierin nicht zu erwarten sind. Außerdem sind die direkt über dem Stollen liegenden Bereiche bereits mit Wohnhäusern bebaut und nicht Teile des EG.

Artenschutzrechtliche Auswertung

Eine Tötung oder Verletzung von "Allerweltvogelarten", die in den Gehölzen des EG sehr wahrscheinlich brüten, wird durch die Bauzeitenregelung M 1 (Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar bzw. Kontrollen) verhindert. Da es sich bei den zu zerstörenden Biotopen augenscheinlich nicht um hochwertige Strukturen handelt, kann die ökologische Funktion durch das Umland aufrechterhalten werden. Es handelt sich um ubiquitäre Vogelarten mit einer breiten Lebensraumamplitude, die in verschiedensten Gehölzbiotopen leben (Gärten, Parks, Friedhöfe etc.). Auch für die regional gefährdete Art Bluthänfling stellen die Biotope im Eingriffsgebiet keine unersetzbaren oder "wertvollen" Strukturen dar. Verkrautete Brombeergebüsche mit jungen Bäumen sind im Umland ausreichend vorhanden und können die ökologische Funktion der pot. zerstörten Lebensstätten ersetzen.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Vegetationsbeseitigung auf Oktober-Februar) treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1), i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ein. Auch bzgl. der FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens bestehen keine Bedenken. Im Umfeld des EG sind keine FFH-LRT ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung von Arten des Anh. II FFH-RL ist ebenfalls nicht erkennbar.“

Da die zuständige Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises keine Anregungen und Bedenken zu der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vorgetragen hat, ist deren Umfang und Inhalt als ausreichend für die Abwägung der naturschutzfachlichen Planungsbelange zu bewerten. Die Ergebnisse stehen der weiteren Planung sowie der späteren Umsetzung der Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht entgegen.

zu T4, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung –

mit Schreiben vom 31.10.2016

Stellungnahme:

Zur oben genannten Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz:

Es wird angeregt, an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes eine Auszäunung oder einen dichten Gehölzstreifen festzusetzen, um eine klar optische Abgrenzung zum angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet zu schaffen.

Hochwasserschutz:

Der Bebauungsplan grenzt in Teilbereichen unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Im Hochwasserfall sind daher Beeinträchtigungen infolge drückenden Grundwassers bzw. aufsteigenden Qualmwassers nicht auszuschließen. Es wird auf die Verpflichtung zur eigenverantwortlichen Bauvorsorge gemäß § 5 (2) WHG hingewiesen. (Fundstelle: Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und Bauvorsorge: http://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung:

Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Abwägung:

zu Natur- und Landschaftsschutz

Der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wird gefolgt. In der Fassung zur Offenlage wird entlang der östlichen Planbereichsgrenze zur Siegaue hin auf den privaten Grundstücksflächen eine Heckenpflanzung als Abschirmung festgesetzt. Zusätzlich eine Einfriedung festzusetzen, ist nicht erforderlich. Zwischen den neuen Baugrundstücken und der Siegaue befindet sich ein öffentlicher Weg, der ausschließt, dass eine Nutzung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich über deren Grenzen hinaus stattfinden kann.

zu Hochwasserschutz

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Als Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt:

„Die nordöstlichen Baugrundstücke grenzen unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg an. Im Hochwasserfall sind Beeinträchtigungen infolge drückenden Grundwassers bzw. aufsteigenden Qualmwassers nicht auszuschließen. Es wird auf die Verpflichtung zur eigenverantwortlichen Bauvorsorge gemäß § 5 (2) WHG hingewiesen. (Fundstelle: Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und Bauvorsorge : http://www.bmu.de/fileadmin/DatenBMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)“

zu Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutz- und Niederschlagswasser werden der bestehenden öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Nach Abstimmung mit den Stadtbetrieben Hennef AöR - Fachbereich Abwasser kann Regenwasser mit einer anfallenden Wassermenge von ca. 63l/s an die bestehende Einleitstelle in der Straße „Zum Brunnchen“ abgeleitet werden. Eine Versickerung auf den Grundstücken soll bei der verdichteten Bebauung nicht erfolgen.

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

- Unitymedia NRW GmbH
- Wahnbachtalsperrenverband
- DB Energie GmbH
- PLEdoc GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Amprion GmbH
- Westnetz GmbH
- Bezirksregierung Arnsberg

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

- 2. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 11.02.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof gefasst. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.06.2015 wurde die Umstellung auf das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das sog. beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein

Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 05.5 Weldergoven, Im Burghof vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient. Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 6.795 m² unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.06.2015 wurde dem Bebauungskonzept Variante 2 zugestimmt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan-vorentwurf bildet. Dieser wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 21.09.2016 beschlossen – ebenso die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange. Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 04.10. – 25.10.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2016 am Verfahren beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Für die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die gleiche Darstellung ist auch in der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes enthalten. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.5 – Weldergoven, Im Burghof umfasst bislang ungenutzte Flächen, die sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer befinden. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Straße „Im Burghof“ und den Bebauungsplan Nr. 05.1 Weldergoven Süd, östlich durch die Siegaue, nördlich und westlich durch angrenzende Wohnbebauung (entlang der Straße „Im Hohlweg“).

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen und modernen Wohnbebauung zugeführt werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach §1a Abs. 2 BauGB gilt es dabei, vorhandene potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich dennoch städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es sind daher nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig.

Dem Bebauungsplan liegt das in der Begründung auf Seite 3 abgebildete Bebauungs- und Erschließungskonzept vom 04.08.2016 zu Grunde, an dem sich u.a. die Verkehrsflächen, die Baugrenzen und die Flächen für Carports und Stellplätze orientieren.

Abweichend von der Umgebungsbebauung sollen im Plangebiet moderne Gebäudeformen mit Flachdach und Staffelgeschoss entstehen. Unter Satteldächern lässt sich in der Regel potenzieller Wohnraum nicht so optimal nutzen. Zudem besteht eine deutlich gestiegene Nachfrage nach kleinerem und günstigem Wohnraum, der sich mit den vorgesehenen Gebäudeformen leichter realisieren lässt.

An der Straße Im Burghof sollen zwei Häuser mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und fünf bzw. sieben Wohnungen entstehen. Im Bebauungs- und Erschließungskonzept sind auch Flächen für Stellplätze und Carports vorgesehen, die in die planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Nördlich schließen sich an diese beiden Mehrfamilienhäuser deutlich kleinere Doppelhäuser an. Diese Häuser dürfen maximal zweigeschossig sein. Entsprechend wird deren Höhe eingeschränkt.

Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes soll über eine neue Planstraße erfolgen, die von der Straße Im Burghof als Stichstraße mit Wendeanlage nach Norden in das Plangebiet hineinführt. Die Straßenführung orientiert sich dabei an den vorhandenen Parzellengrenzen. Die neue Straße soll als Mischverkehrsfläche eine Breite von 5,50 m haben. Am nördlichen Ende ist eine Wendeanlage vorgesehen, die Abfallsammelfahrzeugen das Wenden mit einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Von der neuen Straße aus ist eine fußläufige Verbindung zu den Wegen in der Siegaue geplant, die auch als Trasse für die Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienen soll. Innerhalb des Straßenraums sollen an geeigneten Stellen Parkplätze markiert werden, die u.a. von Besuchern genutzt werden können.

Schmutz- und Niederschlagswasser werden der bestehenden öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Nach Abstimmung mit den Stadtbetrieben Hennef AöR - Fachbereich Abwasser kann Regenwasser mit einer anfallenden Wassermenge von ca. 63l/s an die bestehende Einleitstelle in der Straße „Zum Brunnchen“ abgeleitet werden. Eine Versickerung auf den Grundstücken soll bei der verdichteten Bebauung nicht erfolgen.

Die Verlegung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße.

Emissionen / Immissionen

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

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

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

Artenschutz

Die Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros Kreuz (Naturschutz • Planung • Recht) vom 03.02.2017 kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden keine Bäume mit Höhlen gefällt oder Gebäude tangiert. Ein Vorkommen essenzieller Nahrungshabitate im Eingriffsgebiet wird aufgrund der relativ kleinen Fläche sowie den vorkommenden Biotopen ausgeschlossen. In dem Stollen wurden keine Hinweise auf ein regelmäßig genutztes Fledermausquartier festgestellt (keine Kot- und Nahrungsreste; gute Einsehbarkeit in allen Bereichen). Selbst wenn sich in dem Stollen Zwischen- oder Einzelquartiere befinden sollten, ist eine Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Vorhabens nicht erkennbar. Das Eingriffsgebiet liegt weit oberhalb des sehr kurzen Stollens (mind. 30 Meter), so dass eventuelle Erschütterungen durch die Bauarbeiten

bis hierin nicht zu erwarten sind. Außerdem sind die direkt über dem Stollen liegenden Bereiche bereits mit Wohnhäusern bebaut und nicht Teile des Eingriffsgebietes.

Artenschutzrechtliche Auswertung

Eine Tötung oder Verletzung von "Allerweltsvogelarten", die in den Gehölzen des Eingriffsgebietes sehr wahrscheinlich brüten, wird durch die Bauzeitenregelung M 1 (Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar bzw. Kontrollen) verhindert. Da es sich bei den zu zerstörenden Biotopen augenscheinlich nicht um hochwertige Strukturen handelt, kann die ökologische Funktion durch das Umland aufrechterhalten werden. Es handelt sich um ubiquitäre Vogelarten mit einer breiten Lebensraumamplitude, die in verschiedensten Gehölzbiotopen leben (Gärten, Parks, Friedhöfe etc.). Auch für die regional gefährdete Art Bluthänfling stellen die Biotope im Eingriffsgebiet keine unersetzbaren oder "wertvollen" Strukturen dar. Verkrautete Brombeergebüsche mit jungen Bäumen sind im Umland ausreichend vorhanden und können die ökologische Funktion der potenziell zerstörten Lebensstätten ersetzen.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Vegetationsbeseitigung auf Oktober-Februar) treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1), i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ein. Auch bezüglich der FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens bestehen keine Bedenken. Im Umfeld des Eingriffsgebietes sind keine FFH-LRT ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung von Arten des Anhang II FFH-RL ist ebenfalls nicht erkennbar.“

Auswirkungen auf den Haushalt

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

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 01.02.2017
In Vertretung

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen T 1 – T 4
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan – Entwurf gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs.2 BauGB
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt/Wied
Stand: 09.03.2017
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs.2 BauGB (Entwurf)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt/Wied
Stand: 09.03.2017
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs.2 BauGB (Entwurf)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt/Wied
Stand: 09.03.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
Verfasser: Büro Kreuz (Naturschutz • Planung • Recht); 52070 Aachen
Stand: 03.02.2017