



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3589
Datum: 29.08.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	17.09.2014	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Beratung und Beschluss über die eingegangene Stellungnahme im Rahmen der gemeinsamen Beteiligungsvorschriften gem. § 13a i.V.m. §4a (3) Satz 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

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

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 – Planung

mit Schreiben vom 10.04.2014

Stellungnahme:

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen unter Beachtung der vorliegenden Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Es ist sicherzustellen, dass die im Landschaftspflegerischen

Fachbeitrag vom Dezember 2013 unter Ziffer 4.1 aufgeführten Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die unter Ziffer 4.3 dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

Bodenschutz

Es wird angeregt, dass die für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen dargestellten Grünflächen durch ein Befahrungsverbot sowie ein Verbot, die Flächen als Lagerflächen von Baumaterial und Schüttgütern zu nutzen, in geeigneter Weise zu schützen sind. Die betreffenden Areale sind abuzäunen und für die Umsetzung der Maßnahme soll eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass die Lagerung des Bodenaushubs zur eigenen Verwertung (unter anderem für die Herstellung von Vegetationsflächen) aufgrund der Schütthöhe nicht zu einer Verdichtung und damit auch der Zerstörung des Bodengefüges führt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden im Textteil und in der Begründung sinngemäß übernommen.

zu T2, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V.
mit Schreiben vom 16.02.2014

Stellungnahme:

Das gewählte Verfahren gem. § 13a BauGB wird als ungeeignet bezeichnet.

Abwägung:

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 im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne 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 beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungerleichterung 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. **Eine Bilanzierung wurde jedoch aus Gründen der Transparenz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführt.**

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 vor. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 12.278 m² deutlich 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.

Stellungnahme:

Der ehemalige landwirtschaftlich genutzte Betrieb weist ein Brutvorkommen an

Rauchschwalben und Mehlschwalben auf, welche als planungsrelevante Arten geführt werden.

Abwägung:

Die Gutachterin konnte bei keiner Begehung Nachweise der Mehlschwalbe (Nester oder Tiere) erbringen. Daher ist die Mehlschwalbe nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Der BUND weist in seiner Stellungnahme auf die Anforderung an den Maßnahmenkatalog für Rauchschwalben hin.

Abwägung:

Die Gutachterin hat in ihrem Gutachten Kapitel 5.2.2 Vermeidung von Nistplatzverlusten (Rauchschwalben) hinreichend beschrieben, dass für den Nistplatzverlust der zwei besetzten Nester insgesamt vier Nesthilfen im Umfeld an geeigneten Standorten anzubringen sind. Die Nesthilfen wurden gemäß den Vorgaben des LANUV (2013) auf einem landwirtschaftlichen Hof in direkter Nähe angebracht.

Stellungnahme:

Die Schleiereule wird als Brutvogel sowie Fledermausarten als planungsrelevante Arten genannt, für die ebenfalls ein Ausgleich notwendig wird.

Abwägung:

Im Gutachten (Artenschutzfachliche Prüfung -ASP-Stufe II) werden in Bezug auf Fledermäuse und gebäudewohnende Vögel Ausgleichsmaßnahmen für diese Arten beschrieben.

Stellungnahme:

Für die beschriebenen Fledermauskästen, insbesondere wenn diese erneut umgehungen werden müssen, gilt ebenfalls, dass diese erst von den Tieren angenommen werden müssen, bevor ihr bisheriges Habitat beseitigt wird.

Abwägung:

Im Gutachten wurden die Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und deren Optimierung eingehend beschrieben. Dort steht auch, dass bereits vor dem Umbau des Stalles und der Scheune eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahmen) im März 2013 durchgeführt wurde. Es wurden 10 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an den Bäumen im Plangebiet ausgebracht. Kästen, die im Kronenbereich angebracht wurden, sind artgerecht umzuhängen, d.h. sie müssen wenigstens 3,5m hoch an freien unbelasteten Baumstämmen unterhalb der Kronen oder an Hauswänden im Plangebiet ausgebracht werden. Das Umhängen der Kästen hat vor Baubeginn der Umbaumaßnahmen zu erfolgen.

Anmerkung: Die Installation von Fledermauskästen wird für die nachgewiesenen Fledermausarten (Zwergfledermaus, Große/ Kleine Bartfledermaus, Braunes/ Graues Langohr) im NRW – Leitfaden Maßnahmen vom 05.02.2013 in ihrer Eignung als vorgezogene Ersatzmaßnahme als hoch bis mittel bewertet (vgl. Leitfaden Maßnahmen, Seite 77 ff.). Daher kann bei Umhängung der Kästen davon ausgegangen werden, dass gute Voraussetzungen für eine Besiedelung der Kästen geschaffen wurden. Ein direkter Quartiernachweis für Fledermäuse gelang bei den Untersuchungen nicht. Daher ist ein Abwarten bis die Kästen besiedelt sind, aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich und wird auch im Leitfaden für Ersatzmaßnahmen nicht gefordert.

Stellungnahme:

Ein Ausgleich für die Schleiereule scheint ebenfalls notwendig. Ein Verweis auf die Wiederherstellung einer Brutstätte nach erfolgter Baumaßnahme ist nicht zulässig, da die Individuen zwischenzeitlich vertrieben werden.

Ein Angebot eines Brutplatzes nach Vorgaben der CEF- Maßnahmen scheint hier angebracht.

Abwägung:

Es wird angenommen, dass das bestehende Nebengebäude (ehem. Stall) bzw. zumindest der als Brutplatz dienende Dachboden als Nistplatz der Schleiereule erhalten bleibt. Falls doch ein Zugriff erfolgen muss (z.B. aufgrund Gebäudeumbau), sollte dieser außerhalb der Brutzeit (s.o.) erfolgen und zeitgleich ersatzweise ein artspezifischer Nistkasten im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle aufgehängt werden.

Die vorhandene Schleiereule nutzt derzeit den Dachboden des ehem. Stalls als Brutplatz (Fortpflanzungsstätte). Dieser soll zwar grundsätzlich erhalten bleiben, das Dach muss aber zunächst abgerissen und dann neu aufgebaut werden. Um Beeinträchtigungen während der Brut zu vermeiden, dürfen die Umbaumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (demnach also von Okt. – Feb.) durchgeführt werden. Sollten sich diese Umbaumaßnahmen bis in die Brutzeit (März – Sept.) hinziehen, so muss ab Februar ersatzweise ein artspezifischer Nistkasten im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle aufgehängt werden. Als vorübergehender Standort hierfür (bis der Dachboden des ehem. Stalls wiederhergestellt ist) bietet sich die o.g. Scheune an, in der auch schon Gewölle gefunden wurden.

Sollten sich nun die Umbaumaßnahmen des ehem. Stalls bis in die Brutzeit (März – Sept.) hinziehen, dann würde das bedeuten, dass die Umbauarbeiten beider Gebäude (ehem. Stall und Scheune) zeitlich hintereinander erfolgen müssten:

ehem. Stall: bis in die Brutzeit 2014

Scheune: Okt. 2014 – Feb. 2015

Sollte das nicht möglich sein, muss der Nistkasten an einer anderen geeigneten Stelle angebracht werden (z.B. im leerstehenden Nebengebäude des Nachbarhofes).

Details regelt eine Ökologische Baubegleitung.

Aufgrund von diversen Erfahrungen der das Verfahren begleitenden Fachgutachter hinsichtlich Schleiereulen-Nistkästen ist anzunehmen, dass ein solcher Nistkasten, sofern er in der Nähe des vorherigen Brutplatzes angebracht wird, schnell von Schleiereulen angenommen wird.

Der Dachboden des ehemaligen Stalls in seiner Funktion als Ruhestätte (Tageseinstand) muss nicht ersetzt werden, weil weitere geeignete Einstände im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind (z.B. die o.g. Scheune und auch das leerstehende Nebengebäude des Nachbarhofes).

Stellungnahme:

Es wird auf ein Ringelnattervorkommen hingewiesen

Abwägung:

Der Reitbetrieb wurde bereits vor 5 Jahren eingestellt, also vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Mit dem Verlust der Mistanlage ist somit auch der Platz zur Eiablage und zur Überwinterung für die Ringelnattern entfallen.

Stellungnahme:

Um der Hochwassersituation an Hanfbach, Sieg und Rhein entgegenzuwirken, wird das Puffern

des Niederschlagswassers in Versickerungsteichen angeregt. Ausreichender Raum für solche Anlagen befindet sich im Osten der Planfläche.

Abwägung:

Die durchgeführte Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Herstellen eines Versickerungsteiches in zweierlei Hinsicht problematisch ist: zum einen ist der bindige Oberboden aus Lehm nur sehr schwach wasserdurchlässig und zum anderen ist die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den höchsten Grundwasserstand zu gering.

Gemäß DIN 18 130 sind die angetroffenen Lehmschichten aufgrund ihrer Dicke von 2,0m – 4,0m als schwach bis sehr schwach durchlässig klassifiziert.

Die Bedingung bezüglich der Durchlässigkeit wird von den bindigen Deckschichten aus Lehm nicht erfüllt. In dem darunter liegenden Sand- und Kiesboden hingegen liegt eine vergleichsweise hohe Durchlässigkeit vor. Eine Versickerung in den Sand- und Kiesschichten ist jedoch wegen des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse bieten somit der aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich anzustrebenden Versickerung von Oberflächenwasser durchweg ungünstige bis sehr ungünstige Grundvoraussetzungen.

zu T3, LVR

mit Schreiben vom 11.04.2014

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Trauf- und Firshöhen, sowie Dachneigung unterschiedlich im Bestand darstellen. Eine Vereinheitlichung durch Festsetzung im Bebauungsplan unterläuft die denkmalpflegerische Intention, diese Unterschiedlichkeit zu erhalten.

Abwägung:

Es wird in den WA2 - und WA4 – Bereichen auf die Festsetzung einer Firshöhe und auf die Festsetzung einer bestimmten Dachneigung verzichtet.

Stellungnahme:

Es wird angeregt in WA2 und WA4 auf die Regelungen der Dacheindeckung zu verzichten, da diese im Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NW hinreichend regelbar sind.

Abwägung:

Von den in Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen formulierten Regelungen zu Dacheindeckungen werden WA2 und WA4 ausgenommen.

Stellungnahme:

Es wird angeregt den Punkt 3.2 (Nebenanlagen) auf den Bereich WA1 zu erweitern und auf die Erlaubnispflicht gem. § 9 DSchG NW hinzuweisen.

Abwägung:

Die Festsetzung 3.2 wird um den WA1 – Bereich ergänzt. Es erfolgt ein Hinweis auf die

Erlaubnispflicht gem. § 9 DSchG NW. Im Übrigen wird die Richtigstellung zur Systematik der Führung der Denkmalliste zur Kenntnis genommen und in der Begründung erwähnt.

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

Rhenag, vom 06.03.2014

Amprion, vom 18.03.2014

Westnetz, vom 10.03.2014

Landwirtschaftskammer, vom 19.03.2014

BR Köln Dez. 33, vom 12.03.2014

Br Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 24.02.2014

RSAG, vom 26.03.2014 WTV, vom 06.03.2014

Unitymedia, vom 06.03.2014

PLEDOC, vom 06.03.2014

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der gemeinsamen Beteiligungsvorschriften gem. § 13a i.V.m. § 4a (3) Satz 4 BauGB:

zu B1, vom 03.09.2014

Stellungnahme:

Es wird das Einverständnis zu Änderung in Plan und Text abgegeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194), werden die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung

Verfahren

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 im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne 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 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. Eine Bilanzierung wurde jedoch aus Gründen der Transparenz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 vor. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 12.278m² deutlich 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Bödinger Hof wurde gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung am 24.09.2013 aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 07.10. bis zum 18.10.2013 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.03.2014 bis zum 11.04.2014 statt. Von Bürgerseite gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2014 am Verfahren beteiligt.

Für die eingegangenen Stellungnahmen T1 bis T3 ist die Abwägung im Beschlussvorschlag formuliert.

Da auf Grund der Stellungnahme T3, LVR geringfügige Änderungen in Plan und Text (u.a. Entfall Firsthöhe und Dachneigung in WA 2 und WA4, Regelung zur Dacheindeckung entfällt bei WA 2 und WA4) vorgenommen worden sind, wurde der Eigentümer des Bödinger Hofes erneut nach § 4a (3) Satz 4 BauGB beteiligt. Dies ist ausreichend, da sonst keine weitere Öffentlichkeit von den Änderungen betroffen ist.

Der Eigentümer erklärte sich schriftlich (B1) mit den Änderungen einverstanden.

Als nächster Verfahrensschritt kann nun bei entsprechender Beschlusslage dem Rat der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

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

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 als Gemischte Baufläche **M** dar. Der Bebauungsplan kann deshalb nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sondern wird im Weg der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,225 ha. Der Bereich schließt östlich, westlich und südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Geisbach an und liegt auf einer Höhe zwischen 76m und 80m ü. NHN (Normal Höhennull). Der durch die beiden Straßen „Hanftalstraße“ und „Am Bödinger Hof“ eingefasste zentrale Bereich des Plangebietes weist eine leicht ansteigende plateauartige Fläche auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 25, Flurstücke Nr. 301, 302, 401, 1058

Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW).

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 9, Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche'. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Höhner Bach ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 2.2-2 ‚Pleiser Hügelland‘. Der Hanfbach selbst verläuft ca. 80m südwestlich des Plangebietes und liegt innerhalb des Naturschutzgebietes N 2.1-13 ‚Hanfbach und Zuflüsse‘.

Der Hanfbach ist zudem als schutzwürdiges Biotop BK-5209-0050 ‚Hanfbach zwischen Hermesmühle und Hennef‘ im Biotopkataster des Landes NRW geführt.

Im Bereich des ehemaligen Verlaufs des Höhner Baches liegt das Plangebiet zum Teil innerhalb der Biotopverbundfläche ‚Hanfbachtalsystem südlich Hennef‘ (VB-K-5209-014).

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 innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich denkmalgeschützte Objekte innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

Städtebauliches Konzept

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die

Stellplatzanlage sind Gemeinschaftseigentum geplant.

Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straße „Am Bödinger Hof“ und die „Hanftalstraße“.

Mit den neuen Stichstraßen kann der Verkehr des geplanten Wohnbaugebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im Vorgriff auf die Planung und Realisierungen des Ausbaus der Hanftalstraße ist es vorgesehen, die südliche Straßenseite mit einem Gehweg zu versehen. Diese Maßnahme erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellenbreite.

Innere Erschließung

Die südliche Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger–Stichstraße geplant. Sie verläuft von der Straße „Am Bödinger Hof“ gradlinig bis an die Hofanlage. An dem Endpunkt ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die vorhandene nördliche Erschließung der Hofanlage soll bis zur Hofeinfahrt auf 6,0m verbreitert werden, damit der abfließende Verkehr eine bessere Einsichtnahme in die Hanftalstraße erhält.

Zwischen der Hanftalstraße und der Hofanlage ist eine Stellplatzanlage für 24 PKW vorgesehen.

Der Innenhof der denkmalgeschützten Anlage soll autofrei bleiben. Lediglich das Müllfahrzeug darf den mit Pollern abgetrennten Innenhof durchfahren.

Ebenso soll der Innenhof Gemeinschaftseigentum werden und kann von allen Eigentümern, sowie den künftigen Nutzern des Gartenhauses mit seiner Erweiterung uneingeschränkt genutzt werden.

Bebauung

Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel– und Doppelhäuser sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

Die Wirtschaftsgebäude der denkmalgeschützten Hofanlage sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das charakteristische Bild der Hofanlage soll weitestgehend erhalten bleiben.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau– und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen

Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Dieses gilt auch für die bestehenden bebauten Grundstücke.

Maß der baulichen Nutzung

Die im vorhandenen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche (Geltungsbereich) für das Dorfgebiet soll entsprechend der Umgebungsbebauung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 verändert werden.

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung sind im WA1 Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser vorgesehen.

Wegen der bereits vorhandenen Festsetzungen in der Umgebungsbebauung von 0,4 als Grundflächenzahl wird diese auch für die neuen Bauflächen zugrunde gelegt.

Auf die GFZ – Festsetzung und die Festsetzung der Geschossigkeit - wird für die Neubaubereiche verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe der Einzel- und Doppelhäuser im WA1 orientiert sich an der des Herrenhauses der Hofanlage. Diese vorgegebene Höhe von 9,80m sollte auf jeden Fall unterschritten werden. Deshalb wurde die Firsthöhe in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland auf 9,30m festgelegt.

Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen/Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen/Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden. Ein 3. Stellplatz ist auf der vor den Häusern ausgewiesenen Stellfläche einzurichten. Die geplanten Eigentumswohnungen in der denkmalgeschützten Hofanlage erhalten eine zur Hanftalstraße gelegene Gemeinschaftsstellplatzanlage. Im Innenhof sind keine Stellplätze geplant.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO über 15m³ umbauter Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die Stellplatzanlage sind als Gemeinschaftseigentum geplant.

Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte

Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Einfamilienhäuser zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 wird gemäß §13 BauGB das so genannte beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß §13 (3) kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß §2 (4) BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

Dennoch wurde ein Fachbüro beauftragt, einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (s. Anlage zur Begründung) zu erarbeiten.

Durch die geplanten Baumaßnahmen treten baubedingte, anlagenbedingte sowie betriebsbedingte Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotopotential, Landschaftsbild, Erholung und Wohnen auf.

Flora

Der Bau der Einfamilienhäuser führt zu einem Verlust an Biotopstrukturen im Plangebiet. Dauerhaft können ca. 1.850 m² Fläche zusätzlich im Plangebiet versiegelt werden

Für einen Teil des Baumbestandes in den Baufeldern des Bebauungsplanes wurde durch die Stadt Hennef eine Genehmigung zur Fällung von geschützten Bäumen der Satzung zum Schutze des Baumbestandes erteilt. Die Fällung erfolgte bereits in den Monaten Januar / Februar 2014.

Ersatzpflanzungen sind vereinbart.

Fauna (Artenschutzrechtliche Betroffenheit)

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen der B-Planänderung kommt es zu einer Beeinträchtigung des vorhandenen Lebensraumes für Tierarten.

Vogelarten

Bei den landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise usw.) sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Individuen ausgeschlossen.

Planungsrelevante Arten

Für die Rauchschwalbe ergeben sich Brutplatzverluste durch die Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden. Für den Verlust der 2 besetzten Nester innerhalb des Stalles ist Ersatz zu schaffen. Insgesamt sind 4 Nisthilfen im Umfeld an geeigneten Standorten anzubringen.

Der Dachboden des Stalles, der momentan von der Schleiereule als Brutplatz genutzt wird, wird zunächst abgerissen, um dann neu aufgebaut zu werden. Nach Wiederaufbau kann der Dachboden der Schleiereule wieder als Fortpflanzungsstätte zur Verfügung stehen. Um Beeinträchtigung zu vermeiden, müssen geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Säugetiere

Für die potenziell im Plangebiet vorkommenden nicht planungsrelevanten Säugetierarten bietet

das Umfeld eine Vielzahl an Ausweichlebensräumen (Gärten, weitere Hofanlagen), so dass die Anzahl von potenziellen Versteck- und Überwinterungsplätzen durch die Baumaßnahme im Bereich des geplanten ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ nicht signifikant verringert wird. Zudem entstehen durch die Anlage neuer Gartenflächen wieder geeignete (Teil-) Lebensräume der Arten.

Planungsrelevante Arten

Bei Umbau von Stall und Scheune kommt es zum dauerhaften Verlust von potenziellen Fledermausquartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Im März 2013 wurden bereits zehn Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an Bäumen im Plangebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) angebracht. Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese noch fachgerecht umzuhängen, da am jetzigen Standort ein freier Anflug der Kästen nicht gegeben ist.

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

Mitzeichnung:

Name: Paraphe: Name: Paraphe:

Hennef (Sieg), den 09.09.2014

Klaus Pipke

Anlagen:

- **Stellungnahmen T1 bis T3**
- **Zustimmung des Eigentümers im Rahmen der erneuten Beteiligung**
- **Bebauungsplan – Rechtsplan Stand 11.09.2014**
Büro Rosauer, Hennef
- **Textl. Festsetzungen – Rechtsplan Stand 11.09.2014**
Büro Rosauer, Hennef
- **Begründung – Rechtsplan Stand 11.09.2014**
Büro Rosauer, Hennef
- **Ergänzende Betrachtung zur Versickerungsfähigkeit**
Büro Kaiser Geotechnik vom 28.08.2014