

# **STADT HENNEF (SIEG)**

**Bebauungsplan Nr. 05.5  
- Hennef (Sieg) – Weldergoven „Im Burghof“ -**

**Begründung  
- Rechtsplan -**

Stand: 29.06.2017

**Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

## 1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Das Plangebiet präsentiert sich zurzeit als zur Bebauung vorbereitete Fläche. Das Gebiet ist seit vielen Jahren in einzelne Bauparzellen und in eine Straßenparzelle aufgeteilt. Diese Parzellierung suggeriert ein für den überwiegenden Teil des Plangebiets tatsächlich nicht vorhandenes Recht auf Erschließung und Bebauung. Die Fläche ist zwar im Flächennutzungsplan von 1992 der Stadt Hennef als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan als verbindliches Planungsrecht existiert bislang jedoch nicht. Die Straßenparzelle ist zudem nach den heutigen Richtlinien für den Ausbau für Stadtstraßen nicht ausreichend für die Erschließung einer Wohnsiedlung. Daher hat die Stadt Hennef im Jahr 2014 veranlasst, für das Plangebiet einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldigoven „Im Burghof“ zu fassen, mit der Maßgabe, dass in diesem Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Plangebiet festgesetzt werden soll. Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst nicht weitergeführt. Die Grundstückseigentumsverhältnisse im Plangebiet sind uneinheitlich, die drei Eigentümer bzw. Zugriffsberechtigten, die Grundbesitz im Plangebiet haben, hatten unterschiedliche und sich gegenseitig bzw. dem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss widersprechende Nutzungsinteressen an ihren jeweiligen Grundstücken. Ein Konsens mit den Grundstückseigentümern hinsichtlich eines Bebauungsplanverfahrens konnte zunächst nicht erzielt werden.

Es besteht jedoch eine große Nachfrage nach den im Plangebiet anbietbaren Bauformen im Stadtgebiet allgemein, besonders jedoch im Siegbogen und in dessen benachbarten Wohnlagen. Dieser Nachfrage steht weiterhin kein adäquates Angebot gegenüber. Seitens des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung wurde daher das Baukonzept der potenziellen Investoren für das Plangebiet insgesamt überarbeitet, um einen tragfähigen Kompromissvorschlag zu finden. Dieses städtebauliche Konzept umfasst die Grundstücke aller Eigentümer im Plangebiet.



städtebauliches Konzept von 2015

Dieses Konzept von 2015 sieht Mehrfamilienhäuser im Einmündungsbereich der Straße Im Burghof/Planstraße vor, da bereits in der unmittelbaren Umgebung Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Die Stellplätze sollen komplett oberirdisch angelegt werden. Bei der Anlage von Carports mit davorliegenden Stellplätzen lassen sich für die Mehrfamilienhäuser 2 Stellplätze pro Wohneinheit realisieren. Die Planstraße sieht alternierende Parkplätze im öffentlichen Straßenraum (Besucherstellplätze + Verkehrsberuhigung) und eine richtlinienkonforme Wendeanlage vor. Das Konzept ordnet im nördlichen Teil des Plangebietes jedem Haus (mindestens) zwei Stellplätze in Form einer hintereinanderliegenden Garagen/Carport – Stellplatzkombination ausgehend von der Planstraße zu. Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kann nach der Schaffung von Planungsrecht auch ohne die Inanspruchnahme der Parzelle 95 erfolgen, dessen Eigentümer kein Interesse an einer zeitnahen Bebauung seines Grundstücks hat. Das Konzept entspricht im Hinblick auf die Mehrfamilienhäuser zwar nicht dem Aufstellungsbeschluss vom 11.02.2014, der für alle Grundstücke im Plangebiet Einzel- oder Doppelhäuser vorsieht, dies wird jedoch als Kompromissvorschlag im Hinblick auf eine optimale Wohnraumschaffung gesehen, da die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sich in ihrer Dimension und Lage an der bereits vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung an der Straße Im Burghof orientieren. Für eine solche sich einfügende Mehrfamilienhausbebauung besteht an der Straße Im Burghof ohnehin bereits Baurecht nach § 34 BauGB unter der Voraussetzung, dass die Erschließung einer solchen Bebauung von der Straße Im Burghof aus erfolgt. Zudem besteht, abgesehen von der starken Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern für junge Familien in und um den Zentralort Hennef/Siegbogen, eine ebenso starke Nachfrage nach (Geschoss)wohnungen, möglichst barrierefrei. Das Plangebiet eignet sich also hervorragend, um eine Mischung beider Wohnungsangebote in einer für seine Umgebung verträglichen Form anbieten zu können. Im Hinblick auf die übrige Bebauung des Plangebietes und im Hinblick auf die Anlage einer funktionsfähigen Erschließungsstraße entspricht das Konzept dem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss.

Bei einem Abstimmungsgespräch des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung mit potenziellen Investoren und den Planern am 02.08.2016 wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Planung besprochen. Abweichend vom Konzept von 2015 soll die Fläche östlich der Planstraße in einer Reihe mit Doppelhäusern und nicht mit von der Straße aus betrachtet hintereinander liegenden Einzelhäusern bebaut werden.

Dazu wurde vom Investor folgende Planung vorgelegt, die als Grundlage für die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dient, da die überarbeitete Planung auf dem beschlossenen städtebaulichen Konzept von 2015 beruht.



**G+H PROJEKT**  
 ARCHITECTEN  
 + INGENIEURE

Hennersheimring 3 - 53119 Bonn  
 Tel. 0228 / 629 610-10 - Fax 0228 610 50  
 Burgstraße 4 - 53092 Echtern  
 Tel. 0381 / 219 26 48 - Fax 219 27 09  
 info@ghprojekt.de - www.ghprojekt.de

Hennef  
 Im Burghof Nord  
 Bebauungskonzept

Logeplan  
 M 1:500  
 04.08.2016

Bebauungs- und Erschließungskonzept vom 04.08.2016

## **1.2 Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Stadtplanung am 11.02.2014 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven „Im Burghof“ beschlossen.

Mit der 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. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven „Im Burghof“ vor. Das Plangebiet liegt zudem mit seiner Grundfläche auch deutlich unter einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 21.09.2016 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung beschlossen werden. Diese wurde im Zeitraum vom 04.10.2016 bis zum 25.10.2016 durchgeführt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 22.03.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven „Im Burghof“ zur Offenlage beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 10.04.2017 bis zum 16.05.2017 durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 13.07.2017 soll die Satzungsempfehlung beschlossen werden.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Weldergoven am östlichen Ortsrand. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 6.795 qm. Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 71 und 81 m ü NHN (Normal Höhennull).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 5, Flurstücke Nr. 94, 95, 100, 102, 103, 104, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 677, 678, 679 und 680

### **2.2 Regionalplan**

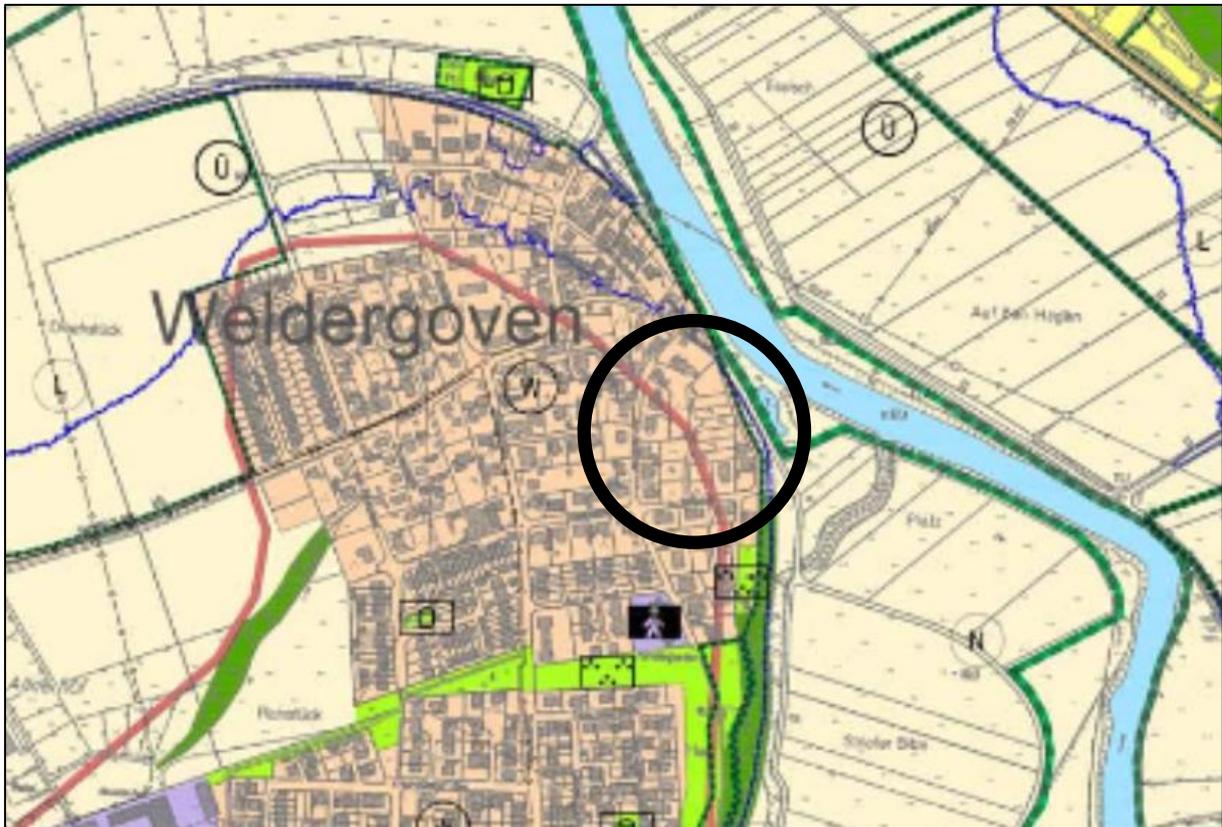
Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

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 Weldergoven als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Grenze der Darstellung verläuft durch das Plangebiet (vgl. rote Linie im Flächennutzungsplan).

### **2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge**

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.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen**

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). 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, wie die Untersuchungen des Büros Kreuz (Naturschutz • Planung • Recht) vom 03.02.2017 bestätigen. Die als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung mit Stand vom 03.02.2017 kommt zu folgenden Ergebnissen:

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.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Sieg an.

## 2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar. An der Straße Im Burghof wurden Teilflächen als Lager/Baustelleneinrichtung für Baumaßnahmen im Umfeld genutzt. Neben der typischen Brachflächenvegetation (u.a. Brennnesseln und Brombeeren) befinden sich ein älterer Fichtenbestand und am östlichen Rand einige größere Laubbäume im Plangebiet. Den Zustand im August 2016 zeigen die nachfolgenden Abbildungen.



südliche Teilfläche an der Straße Im Burghof



nördliche Teilfläche

Auszug aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros Kreuz (Naturschutz • Planung • Recht) vom 03.02.2017

Das Eingriffgebiet (EG) ist die durch das Vorhaben unmittelbar betroffene Fläche. Auch Baustelleneinrichtungsf lächen, Zufahrtswege, Lagerplätze etc. zählen dazu. Der überwiegende Teil des Eingriffsgebietes wird derzeit von einer dichten und starkwüchsigen nitrophilen Hochstaudenflur eingenommen. Dominante Arten sind: Drüsiges Springkraut (insb. in den nördlichen Bereichen zum FFH-Gebiet hin bestandsbildend), Brennnessel, Brombeere, Krause Distel, Lotusklee, Glatthafer, Wiesen Knäulgras, Straußgras. Die Dichte und Nitrophilie des Bewuchses nimmt von Süden nach Norden zu, wo sich bereits eine Naturverjüngung aus Zitterpappeln und Kirschen gebildet hat. In der Mitte des Eingriffsgebietes stocken vier alte Fichten (Brusthöhendurchmesser 80-90 cm), die im Zuge der Umsetzung des B-Planes gefällt werden müssen. Ebenfalls zu roden sind ein toter Baum im Osten des Eingriffsgebietes sowie

ein Lärche (BHD 40). Die auf der östlich und nördlich des Eingriffsgebietes verlaufenden Böschung stockenden Bäume (Eichen, Kirschen, Eschen) können erhalten werden; ebenso eine Esche am Wohnhaus im Osten des Eingriffsgebietes.

Die nahe Umgebung des Eingriffsgebietes wird im Westen und Süden von der Wohnbebauung Hennefs eingenommen. Hier dominieren Einfamilienhäuser mit Garagen, Parkplätzen, Straßen und Ziergärten. Nördlich und östlich des Eingriffsgebietes grenzt, jenseits des Weges „Im Burghof“, das FFH-Gebiet „Sieg“ an. Die Böschungsbereiche des Flusses werden überwiegend von nitrophilen Hochstauden geprägt; auch hier dominiert der Neophyt Drüsiges Springkraut. Die Sieg wird lokal von einem Galerieauwald aus Weiden und Erlen begleitet. Direkt jenseits des Weges „Im Burghof“ befindet sich ein krautreicher und naturnaher, nährstoffreicher Teich.

Östlich des Eingriffsgebietes befindet sich auf Höhe der Sieg-Aue im Hang ein alter Stollen. Dieser reicht zunächst ca. drei Meter in den Fels hinein und knickt dann für weitere zwei bis drei Meter nach Norden ab. Wände und Decke bestehen aus Schiefer. Der Eingang ist, bis auf kleines Loch, durch das man sich hindurchzwängen kann, verschlossen.

Das Eingriffsgebiet an sich ist, aufgrund der mittlerweile sehr dichten Vegetation, rel. ungestört. In den südlichen, lichter bewachsenen Bereichen werden wahrscheinlich Hunde ausgeführt und spielen Kinder. Das direkte Umfeld unterliegt hingegen massiven Vorbelastungen durch visuelle und akustische Störreize der angrenzenden Wohnbebauung und Straßen. Der Weg „Im Burghof“ wird von Spaziergängern, Fahrradfahrern und gelegentlich PKW genutzt. Über das Eingriffsgebiet hinausgehende zusätzliche Wirkfaktoren sind durch den Bau der neuen Häuser und die spätere Nutzung nicht zu erwarten.

## **2.6 Städtebauliche Situation**

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt. Die westlich gelegene Bebauung besteht im Wesentlichen aus ein- bis zwei geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern. An der Straße südlich des Plangebietes sind zudem größere Mehrfamilienhäuser entstanden, wie die nachfolgende Abbildung zeigen.



Bebauung an der Straße Im Burghof

## **3. Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Verkehrserschließung**

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 hinein führt. 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.

## **3.2 Bebauung**

### **3.2.1 Städtebauliche Idee**

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 auf Seite 3 abgebildete Bauungs- 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.

Wie bereits unter Punkt 1.1 auf Seite 3 dargelegt, sollen an der Straße Im Burghof zwei Häuser mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und fünf bzw. sieben Wohnungen entstehen. Im Bauungs- und Erschließungskonzept sind auch Flächen für Stellplätze und Carports vorgesehen, die in die planzeichnerischen Festsetzungen des Bauungsplanes übernommen werden. Nördlich schließen sich an diese beiden Mehrfamilienhäuser deutlich kleinere Doppelhäuser an. Diese Häuser dürfen maximal zweigeschossig sein. Entsprechend wird deren Höhe eingeschränkt.

### **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Nutzungszweck und der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle potenziell verkehrsintensive Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und von denen eine relevante Störung der Wohnqualität ausgehen kann, werden ausgeschlossen.

### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO und soll im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung voll ausgeschöpft werden dürfen. Dazu gehört auch, dass Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig sind.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 und WA-2) ist zusätzlich ein Staffelgeschoss zulässig, um dort dem Wohnraumanspruch der geplanten Mehrfamilienhäuser gerecht zu werden und attraktiven Wohnraum schaffen zu können.

Die Gebäudehöhen werden bezogen auf Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt und beziehen sich auf die Attika des obersten Geschosses/Staffelgeschosses.

Um im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 und WA-2) ein zusätzliches Staffelgeschoss zu ermöglichen, liegt die zulässige Gebäudehöhe etwa 10 m über dem bestehenden Gelände. Das ist für insgesamt drei Geschosse mit Flachdach ausreichend und angemessen. Auf den übrigen Flächen beträgt die zulässige Gebäudehöhe über Gelände etwa 7 m. Die Höhen orientieren sich an den höchsten Geländepunkten innerhalb der jeweiligen Teilflächen. Von dort aus sind dann 7 m für zwei Vollgeschosse mit Flachdach ausreichend.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,00 m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden, da solche Anlagen insbesondere bei Flachdächern entsprechend aufgeständert und optimal zur Sonne hin ausgerichtet werden müssen bzw. können.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der dem Umfeld städtebaulich angemessen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Baugrenzen sind so großzügig bemessen, dass dies möglich ist. In Anlehnung an das Bau-

ungs- und Erschließungskonzept vom 04.08.2016 dürfen Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Da es für das Allgemeine Wohngebiet (WA-8 und WA-9) keine konkrete Planung gibt, die mit dem Eigentümer einvernehmlich abgestimmt ist, sind dort Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Flucht der straßenabgewandten/hinteren Baugrenze zulässig. Im Vorgarten darf die Gesamtbreite von Carports und Stellplätzen maximal 6,00 m betragen. Diese Festsetzung hat sich in anderen Wohngebieten in Hennef bewährt und soll daher auch für diese Teilflächen gelten.

Garagen müssen mit den Vorderkanten 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um das Garagentor öffnen zu können, wenn das Fahrzeug bereits auf dem Grundstück steht und so den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert.

Die Festsetzung 1.2.6 und 1.2.7 zu Größe, Platzierung und Eingrünung von Nebenanlagen haben sich ebenfalls in anderen Wohngebieten in Hennef bewährt und sollen auch für die neuen Bauflächen gelten, um ein ansprechendes und zumindest teilweise von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld und Straßenbild zu gewährleisten.

Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### **3.2.4 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen**

Je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, sind maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Auf den Teilflächen WA-1 und WA-2 ist jeweils ein Mehrfamilienhaus geplant. Dort können als Ausnahme in einem Wohngebäude maximal fünf bzw. sieben eigenständigen Wohneinheiten zugelassen werden, wenn innerhalb der jeweiligen Fläche nur ein Wohngebäude errichtet wird und je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Wichtig ist, dass für die Wohnungen ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung stehen und die Fahrzeuge der Bewohner nicht die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Straße beeinträchtigen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, erfolgen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-9) sind die nicht überbauten Grundstücksteile - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Nadelgehölz-Hecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Damit soll eine ansprechende Gestaltung der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Vorgärten und des gesamten Wohnumfeldes erreicht werden. Die Beschränkung von (immergrünen) Nadelgehölzen soll übermäßige Beschattungseffekte im Winter vermeiden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind bei Bauarbeiten fachgerecht zu schützen und zu sichern sowie dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Für eine ansprechende und harmonische Begrünung des Straßenraums sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Anpflanzen von Bäumen) gleichartige Bäume der Art Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Diese Baumart entwickelt eine Kronengröße, die für den Straßenraum angemessen und nicht zu groß ist. Zudem bietet diese Art attraktive Aspekte wie Blüte, Früchte und Herbstfärbung. Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten um bis zu 3 m sind zulässig. Um die neue Bebauung zur Siegaue hin abzuschirmen, sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Anpflanzen von Sträuchern) heimische standortgerechte Laubsträucher als freiwachsende geschlossene Hecke in einer Mindestgröße von 100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf max. 1 m betragen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind zulässig.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Die Hinterkante der die öffentlichen Verkehrsflächen einfassenden Bordsteine soll die Grundstücksgrenze sein.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken auch mit innen liegenden Zäunen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum offen und nicht zu sehr eingeeengt wirkt. Bei Hausgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedungen Laubholzhecken bis 1,80 m hoch zulässig, um den Hausgarten zur Straße hin ausreichend abzuschirmen.

Es sind entsprechend der vorliegenden Planungen der Investoren nur Flachdächer zulässig. Um ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung entlang der neuen Straße zu gewährleisten, werden andere Dachformen ausgeschlossen. Die Festsetzung gilt selbstverständlich nicht für Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

### **3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB sind in der Planzeichnung nicht enthalten. Über Altlasten oder spezielle Vorgaben zum Grundwasserschutz im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sieg.

### **3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind in der Planzeichnung nicht enthalten. Über Denkmäler im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

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

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.

#### **Löschwasser**

Mit Schreiben vom 07.10.2016 teilt die rhenag mit, dass die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Nach Auskunft des städtischen Bauordnungsamtes ist diese Menge ausreichend.

### **3.6 Immissionen**

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss 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.

### **3.7 Artenschutz**

#### **3.7.1 Gesetzliche Vorgaben**

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes 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 Siche-

rung 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.

### **3.7.2 Gutachterliche Bewertung**

Das Büro Kreuzt (Naturschutz • Planung • Recht, Roonstraße 22, 52070 Aachen) kommt in der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung mit Stand vom 03.02.2017 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 bzgl. 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.

---

### **3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Bei der vorliegenden Änderung eines Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht, in das nur lenkend für die künftige weitere Entwicklung eingegriffen werden soll. Die getroffenen Festsetzungen schließen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien aus. So wird beispielsweise keine städtebaulich motivierte Gebäudeausrichtung vorgegeben, die dann einer effektiven Nutzung von Solarenergie entgegenstehen könnte. Das gilt auch für die zulässige Dachform, die ebenfalls eine Solarenergienutzung nicht erschwert oder ausschließt.

Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

---

*Ergänzung nach der Offenlage:*

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

---

### **4.2 Kampfmittel**

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

### **4.3 Entsorgung von Bodenmaterial**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### **4.4 Oberboden**

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

#### **4.5 Einbau von Recyclingstoffen**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

#### **4.6 Fluglärm**

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

#### **4.7 Energieversorgung**

Die Energieversorgung wird im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße durch die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen sichergestellt.

#### **4.8 Umgang mit Regenwasser**

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.

#### **4.9 Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien**

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden.

#### **4.10 Freianlagen**

Bei der Pflege der Grün- und Gartenflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

### **5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht**

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 sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlage befindet. Die bebaubaren Flächen (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich 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.

### **6. Bodenordnung**

Die geplanten Neubauflächen befinden sich in Privateigentum. Da das Interesse an einer kurzfristigen Entwicklung seitens eines Vorhabenträgers vorhanden ist, wurde hier ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes gestellt.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch den Eigentümer veranlasst. Der Investor wird die Grundstücke des WA 1 bis WA 7 inklusive der Straßenparzelle neu ordnen. Die Straßenparzelle wird gemäß Erschließungsvertrag nach Herstellung und Abnahme der Erschließung an die Stadt Hennef übertragen. Die Parzelle WA 8 und WA 9 ist bewusst im städtebaulichen Entwurf und in Folge im Bebauungsplan so beplant worden, dass sie eigenständig – ohne Änderung im Zuschnitt – erschlossen und genutzt werden kann.

#### **7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz**

<b>Fläche</b>	<b>qm</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.000 qm	ca. 88,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 703 qm	ca. 10,3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 92 qm	ca. 1,5 %
Gesamtfläche	ca. 6.795 qm	

#### **8. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplan sind:**

Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros Kreuz (Naturschutz • Planung • Recht, Roonstraße 22, 52070 Aachen) vom 03.02.2017