

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.46 - Acht Höfe –

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf gem. § 3 (2) und §4 (2) BauGB

Stand: 03.11.2011

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und Stadtent-
wicklung
61/610

Inhalt	Seite
<u>Begründung</u>	
1. Ziel und Zweck der Planung	2
2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	2
2.2 Gebietsentwicklungsplan	3
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	3
2.4 Landschaftsschutzgebiete	5
2.5 Rahmenplanung	5
2.6 Vorhandene Flächennutzung	6
2.7 Städtebauliche Situation	6
3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Verkehrserschließung	6
3.1.1 Äußere Erschließung	6
3.1.2 Innere Erschließung	6
3.2 Bebauung	7
3.2.1 Städtebauliche Idee	7
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.2.5 Gebäudehöhe	8
3.2.6 Firstrichtung	8
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.2.8 Öffentliche Grünflächen	9
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.3 Immissionen	11
3.4 Ver- und Entsorgung	11
3.5 Kampfmittel	11
4. Abwägung der Umweltbelange	12
5. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes	13
6. Kosten und Finanzierung	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe, welcher am 12.07.2006 rechtskräftig wurde. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die verbesserte Bebaubarkeit der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der dringende Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigenheimentwicklung am östlichen Stadtrand der Stadt Hennef. Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der städtebaulichen Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand. Dieser Rahmenplan sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit Wohnen, Arbeiten und einem neuen S-Bahn-Haltepunkt vor, um so dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Zur Realisierung der rahmenplanerischen Vorgaben wurden einzelne Bebauungspläne über Teilbereiche aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil des 4. Bauabschnittes, der seinerzeit bauleitplanerisch konkretisiert wurde.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef mit der 34. Änderung geändert, so dass der Gesamtbebauungsplan im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde.

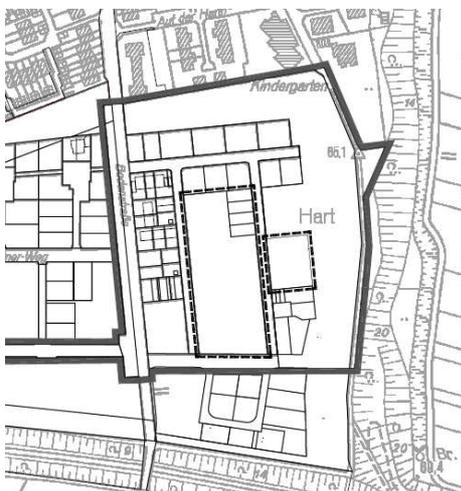
Gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes ist damit das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

In der Sitzung des Ausschusses "Östlicher Stadtrand" wurde am 15.06.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe gefasst. Die Änderung dient zum einen der besseren Bebaubarkeit der Grundstücke. Dies soll mit der Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Daneben dient die Änderung auch der Anpassung der Straßenverkehrsflächen, da es durch die geänderte Grundstücksaufteilung zu einer Verschiebung der Straßenverkehrsflächen kommt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt, am östlichen Stadtrand südlich angrenzend an die Bebauung von Weldergoven und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Siegaue in Gemarkung Striefen, Flur 4, Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw.



Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.48 Astrid-Lindgren-Straße und im Westen durch die Bodenstraße.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

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

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Freiraum", die Bereiche der Sieg und des Dondorfer Sees sind als "Gebiete für den Schutz der Natur" dargestellt.

Auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im GEP für den Regierungsbezirk Köln¹⁾, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen. Als regionales ASB-Ziel sieht der GEP am Ortsrand des ASB Hennef / Hennef – Ost zwischen der Bebauung und der ökologisch empfindlichen Hangkante zum Siegtal die Schaffung einer Pufferzone vor, die zugleich bewirken soll, dass die Funktion der Hangkante als geologisch – morphologisch bedeutsames Element nicht beeinträchtigt wird.

Die Flächen der Siegaue, die im Osten an das Plangebiet angrenzen, sind als Bereiche für den Schutz der Natur dargestellt. Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des GEP stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

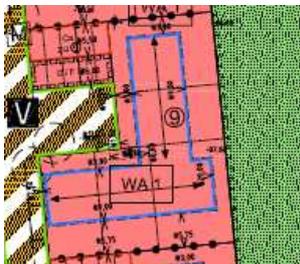
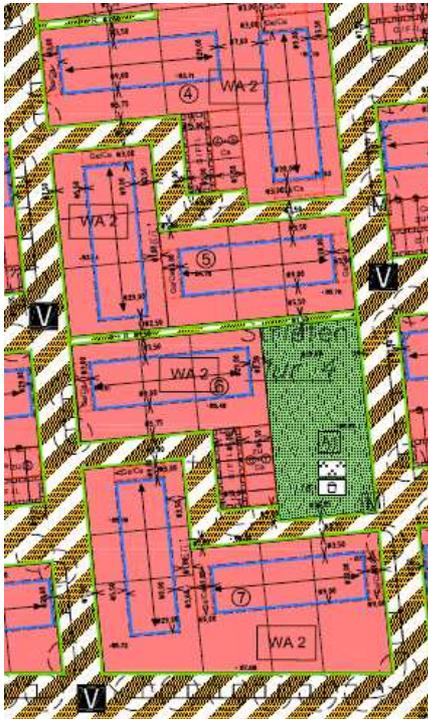
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, wurde der Flächennutzungsplan mit der 34. Änderung geändert. Die Änderung sieht für den Planbereich die Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen vor, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein werden. Der Ausschnitt aus dem FNP beinhaltet bereits die 34. Änderung. Die betreffenden Flächen sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.



¹⁾ Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Mai 2003

Das Plangebiet der Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Acht Höfe.



Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe verliert der durch die Änderung überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 seine Gültigkeit. Innerhalb der Bereiche der oben dargestellten Bereiche des WA 1 und WA 2 kommt es zu Verschiebungen der überbaubaren Fläche sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Baugrenzen sowie der Festsetzungen zu Carports und Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden von den Änderungen nicht berührt. Der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bleibt auch durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

In einem der östlichen Höfe (s. zweiter Planausschnitt) wird die WA-Fläche mit der Festsetzung Carports und der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hof) getauscht, um hier eine bessere Ausnutzbarkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Auch hier sind ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anlage 1 zum UVG-Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Das vereinfachte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2 a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4 c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

2.4 Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine nach Landschaftsgesetz oder Landeswassergesetz geschützten Objekte oder Flächen. Der Landschaftsplan LP 9 trifft für den Bereich ebenfalls keine Aussagen.

2.5 Rahmenplanung

Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn kommt unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungen 1995 zum Ergebnis, dass das Gebiet Hennef Ost dann als strukturell bedeutsam für die Wohnungsmarktregion Bonn / Rhein-Sieg einzustufen ist, wenn die Gewerbe- und Sonderbauflächen bei Hossenberg entwickelt werden und / oder am Südrand von Weldergoven ein neuer S-Bahn-Haltepunkt eingerichtet werden kann.

Die Stadt Hennef hat deshalb eine städtebauliche Rahmenplanung für den Gesamttraum Hennef – Östlicher Stadtrand erarbeiten lassen. Der Rahmenplan wurde mit Abschlussbericht Stand Juni 2001 vorgelegt und sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit ca. 750 Wohneinheiten im Bereich südlich und nördlich der Bahntrasse und einen neuen S-Bahn-Haltepunkt vor. Anschließend wurde die Rahmenplanung auf den Planungsstand von Anfang 2003 fortgeschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.46 ist Teil des Rahmenplangebietes und ist hier im 4. Bauabschnitt für ca. 60 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 26 neue Wohneinheiten.

Nach den Darstellungen des Rahmenplanes sind Einfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bebauung mit mittlerer Dichte vorgesehen.

Es ist also festzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen der Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand entwickelt wird. Dies gilt entsprechend für den Geltungsbereich der 1. Änderung. Die jetzt angestrebte geringere bauliche Dichte führt zu höheren Qualitäten bei größeren Grundstücken und einer individuelleren Bebauung. Durch eine konsequente Südausrichtung der Wohnseiten der meisten Häuser wird auch dem Klimaschutz Rechnung getragen. Gegenseitige Verschattungen werden minimiert, Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den nach Süden orientierten Dächern sehr gut anzuordnen.

Entwurfsziel ist der verdichtete Einfamilienhausbau. Damit wird die von der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der GRZ von 0,4 für Allgemeines Wohngebiet bei kleineren Grundstücken erreicht. Eine Unterschreitung der max. GRZ für Allgemeines Wohngebiet ist möglich, eine Überschreitung jedoch nicht.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits bebaut, bei den übrigen Flächen handelt es sich um Brachflächen.

Im Osten grenzt der Grünzug (LSG) und die bewaldete Hangkante an das Plangebiet und bildet hier einen schützenswerten Landschaftsbestandteil.

2.7 Städtebauliche Situation

Die Neubauf Flächen liegen unmittelbar nördlich des neuen geplanten S-Bahn-Haltepunktes sowie ca. 300 m östlich des neuen Grundschul- und Kindertagesstättenstandortes.

Nördlich an die Neubauf Flächen anschließend sind zur Eingrenzung der bestehenden Bebauung Weldergovens öffentliche Grünflächen vorgesehen. Östlich angrenzend zwischen den neuen Wohnbauflächen und der vorhandenen bewaldeten Hangkante ist im B-Plan Nr. 01.46 eine mindestens 35 m breite öffentliche Grünfläche als Puffer zum Landschaftsraum festgesetzt worden, um so den Übergang in den Landschaftsraum herzustellen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Westen ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am vorgesehenen S-Bahn-Haltepunkt geplant. Der vorgesehene S-Bahn-Haltepunkt liegt südlich des Plangebietes.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wurde als neue Brücke in Verbindung mit dem geplanten S-Bahn-Haltepunkt realisiert und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise-Meitner-Straße und zur L 333 (neu) nach Süden. Mit der direkten Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt "Hennef - Im Siegbogen" ist eine optimale Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben. Da es vorgesehen ist, die ÖPNV-Bus-Linie auf der neu auszubauenden Bodenstraße zu führen und am S-Bahn-Haltepunkt Bushaltestellen vorgesehen werden, liegt das Plangebiet optimal zur geplanten Buslinie und den Haltepunkten.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 01.46 wurde im Rahmen eines Architekten-/ Investorenwettbewerbes entwickelt und basiert auf der Zielsetzung, einzelne Hausgruppen um kleine öffentliche Wohnhöfe zu gruppieren.

Von der Bodenstraße zweigen im Norden und Süden zwei Erschließungsstraßen ab, an die zwei Wohnstraßen anschließen, die parallel zur Bodenstraße verlaufen.

Dieses leiterförmige System der Wohnstraßen erhält durch 6 angegliederte Höfe seinen eigenständigen Charakter. Die besondere Qualität besteht darin, dass hierdurch öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen, die neben dem Erschließungsverkehr auch dem Spielen und Aufenthalt der Bewohner der anliegenden Häuser dienen und die entsprechend individuell gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hof-situationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat. Zur Erreichbarkeit der Eckgrundstücke in den Höfen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, befinden sich zwei größere Hof-situationen. Daneben bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver- und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Im Zuge der Anpassung der Erschließung der beiden innen liegenden Wohnhöfe werden diese nun so angelegt, dass auch diese beiden Wohnhöfe für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen untergebracht. Daneben werden durch die Änderung weitere öffentliche Parkplätze im Hof im Bereich der Ludwig-Bechstein-Straße angelegt.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Idee besteht in einer individuellen inneren Gestaltung einzelner Wohngruppen. Ausgangspunkt ist, in Anlehnung an die ländlich geprägte Umgebung, die Hofanlage. Beim Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe wurde die zu bebauende Fläche in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Das Konzept der „Höfe“ bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es kommt lediglich zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu einer Anpassung der Baugrenzen und Festlegung der Garagen/Carportflächen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen 26 Einfamilienhäuser zu errichten. Für den Bereich zwischen der Brüder-Grimm-Straße, Clemens-Brentano-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Hans-Christian-Andersen-Straße sind 20 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vorgesehen (Klimaschutzsiedlung). Für den Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße ist ein Doppelhaus sowie ein Reihenhaus (6 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Wie im Bestand und im Rahmenplan vorgesehen, bleibt das Plangebiet durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten, um hier die Wohnqualitäten der Ortsrandlage zu nutzen. 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind Doppel- und Reihenhäuser in kleinen Hausgruppen vorgesehen. Die geplante bauliche Nutzung entspricht mit einer maximalen GRZ = 0,4 den Werten des § 17 BauNVO. Auf die GFZ-Festsetzung wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Entsprechend dem baulichen Konzept werden i. d. R. 2-geschossige Häuser vorgesehen.

Im Bereich des WA 1 wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Beim WA 2 bleibt es bei der Festsetzung der offenen Bauweise.

3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen werden bezugnehmend auf die geplante Anzahl der Wohngebäude die öffentlichen Parkplätze angelegt.

3.2.5 Gebäudehöhe

In Anbetracht der Randlage zum Landschaftsraum Siegaue und der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes wird die Gebäudehöhe auf 9,00 m – 11,0 m Firsthöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoss beschränkt.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss soll maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante liegen.

Überschreitungen der maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser und Solarenergieanlagen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.6 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich vorrangig daran, dass

- die Baukörper eine energetisch optimale Süd- und Westausrichtung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten- und Freibereiche entstehen.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel und schräg gestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

Durch die konsequente Südausrichtung der Dachflächen von ca. 50 % der Häuser im Plangebiet sind gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung geschaffen.

3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität ist die Zulässigkeit von Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO beschränkt.

In den Wohngebieten sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den überbaubar festgesetzten und den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur, auf die auch die Straßenraumgestaltung abgestimmt ist, gewährleistet werden.

Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0 m begrenzt.

Bei Grundstücken, die über Straßen beidseitig erschlossen sind, so dass sowohl der Vorgarten als auch der Hausgarten an einer Straßenbegrenzungslinie liegen, sollten keine Stellplätze und / oder Zufahrten im Hausgartenbereich zugelassen werden. Damit sollen die Hausgärten von Versiegelung freigehalten und Störungen durch Ein/Ausparken vermieden werden.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 15 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf diese Weise sollen einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung zu Gunsten von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe bedeutsamer öffentlicher Grünflächen. Von besonderer Bedeutung ist die rund 35 m breite Abstandsfläche von der Hangkante zu den Privatgrundstücken. Dabei definiert sich der Abstand nicht durch die topographische Hangkante, sondern durch die einzeln eingemessenen Bäume am oberen Rand der bewaldeten Hangkante. Der Abstand dient insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes, des Weiteren ist er von Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt.

Diese öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone und Schutzbereich für die Hangkante und wird wie folgt gegliedert:

- ca. 2,5 m breiter öffentlicher Weg entlang der Privatgrundstücke hinter den Gärten, möglichst als wassergebundener Weg mit paralleler meist heckenartiger Gehölzbe-
pflanzung
- offener wiesenartiger Krautsaum
- naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den beste-
henden Waldbeständen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird ein zentraler grüner Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um als grüne Mitte die besondere Qualität der Ortsrandsituation auch hier zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den Ver-
schwenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch betont.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene und erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen.

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Pleiser Ländchens und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration der Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer mit 30° bis 40° D achneigung zulässig. Um die Neigungsrichtung der Pultdächer geordnet zu regeln, wird die Traufseite entsprechend der Himmelsrichtung festgesetzt.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite des Siegtales eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024. Brauntöne: dunkelbraun und braunrot: 8028, 8012). Zusätzlich sind extensiv begrünte Gründächer erlaubt.

Der Anschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedigungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). (Liste mit empfehlenswerten einheimischen Bäumen und Sträuchern ist als Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigefügt.)

Einfriedigungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Hecken oder als senkrechte oder waagrecht gelattete Holzzäune zulässig, um eine größere Privatheit zu gewährleisten.

3.3 Immissionen

Die schalltechnische Überprüfung der Verkehrsimmissionen im Wohngebiet "Fünf Höfe" (Kramer Schalltechnik GmbH, 0402032/04/hep, vom 24.02.2005) ergab, dass bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen zur Bahntrasse etwa mit Beurteilungspegeln von tags < 50 dB (A) und nachts > 45 dB (A) zu rechnen ist. Damit werden die WA-Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Verkehrslärm von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten. Schallminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und deshalb nicht im Bebauungsplan vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.02.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Aufgrund der o. g. schwierigen Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung hat sich die Stadt Hennef gem. § 51a LWG NRW für eine Trennkanalisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben zur Ableitung in die Sieg entschieden. Diese Regenwasserkanalisation ist vorhanden. Bei ihrer Dimensionierung wurden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann. Die wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigungen sind beantragt und mit den Beteiligten abgestimmt.

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist möglich.

Um die Müllentsorgung des Plangebietes auch im Bereich der Neubauf Flächen sicher zu stellen, sind die Erschließungsstraßen mit dem Versorgungsträger so abzustimmen, dass die Verkehrsflächen der Wohnstraßen für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sind.

3.5 Kampfmittel

Im Rahmen einer Anfrage der Stadt Hennef bestätigte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 28.11.2003, dass die Flächen aus Sicht des Kampfmittelräumdienst für das beabsichtigte Vorhaben freigegeben werden können.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen.

4. Abwägung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte 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.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Auf die Abwägung der Umweltbelange für den Gesamtbauungsplan wird hiermit verwiesen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.46 - Acht Höfe - wird vor allem die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs am östlichen Stadtrand von Hennef sichergestellt. Mit dieser Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese basieren zunächst auf der Versiegelung von ca. 2,65 ha (Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 und Verkehrsflächen) bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzter Flächen und den damit verbundenen Folgewirkungen für die Schutzgüter.

Von erheblicher Bedeutung sind insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bzw. dessen Abflussverhalten. Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt und deren Biotope sind v. a. im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der hier vorhandenen Strukturen und Habitatbedingungen als z. T. erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit seiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion sind teilweise als erheblich zu beurteilen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Maßnahmen, u. a. durch die umfangreiche Neugestaltung von ca. 1,45 ha öffentlicher strukturreicher Grünflächen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des neuen Wohngebietes bzw. an der Sammelstraße zu ca. 92% kompensiert. Zur vollständigen Kompensation des rechnerisch verbleibenden Defizits von ca. 8% bzw. von 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung der Stadt Hennef (Sieg) Anwendung. Gemäß dem aktuellen Stand des Ökokontos (Übersicht 4 vom 25.05.2005) kann durch die Abbuchung von 8.793 ökologischen Wertpunkten die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. dem zugrundeliegenden Bewertungsverfahren erzielt werden.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. BP 01.46, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von

Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrslärm sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 01.46 nördlich der Bahntrasse unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.“

5. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes

Fläche	qm	ha	Anteil
Bruttobauland	7767	0,77	100,0 %
— davon öffentliche Verkehrsfläche	1075	0,10	14%
— davon öffentliche Grünfläche	745	0,07	9%
öffentliche Flächen gesamt	1820	0,18	23%
Nettobauland (WA)	5947	0,59	77%

Insgesamt werden 26 Einfamilienhäuser geplant. Bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW / WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 70 Einwohnern.

6. Kosten und Finanzierung

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

- den Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen
- den Bau der Grünflächen im Spielbereich.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Maßnahme Hennef- Östlicher Stadtrand durch den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Stadtentwicklung Hennef.

7. Anlagen

Hennef (Sieg), 03.11.2011

Amt für Stadtplanung und -entwicklung