

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.46 - Acht Höfe -

Begründung Teil I Rechtsplan

Stand: 02. Juni 2005

Stadt Hennef (Sieg)
–Projektgruppe Östlicher Stadtrand –

SGP
Architekten + Stadtplaner

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
sgp-as@t-online.de

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	3
2.5 Rahmenplanung	4
2.6 Vorhandene Flächennutzung	4
2.7 Städtebauliche Situation	5
3. Städtebauliches Konzept	5
3.1 Verkehrserschließung	5
3.1.1 Äußere Erschließung	5
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	7
3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.2.5 Gebäudehöhen	8
3.2.6 Firstrichtung	9
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	12
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft	12
5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	13
5.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Wirkungsbereich des Vorhabens	
6. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes	14
7. Kosten und Finanzierung	14

Textliche Festsetzungen

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein dringender 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 werden jetzt einzelne Bebauungspläne über Teilbereiche aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil des 4. Bauabschnittes, der jetzt bauleitplanerisch konkretisiert werden soll. Mit dem vorgesehenen Bau der Grundschule und der Kindertagesstätte am Beginn der Sammelstraße parallel zur Bahntrasse wird es erforderlich, in dem Bereich nördlich der Bahn die Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Hierdurch werden auch die Baugebiete im 3. und 4. Bauabschnitt des Rahmenplangebietes Hennef – Östlicher Stadtrand erschlossen und sollen deshalb einer baldigen Bebauung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan basiert auf der Rahmenplanung "Hennef – Östlicher Stadtrand", die durch eine Bürgerinformation in der Gemeinschaftsgrundschule Hanftalstraße bereits am 16.04.1997 vorgestellt worden ist. Die Rahmenplanung wurde inzwischen fortgeschrieben, ohne dass Ziele und Zwecke der Planung für diesen Teilbereich geändert wurden.

Jetzt sollen diese Ziele für den Teilbereich des Bebauungsplanes konkretisiert und umgesetzt werden, hierzu wird mit dem Aufstellungsbeschluss der Beginn des Bauleitplanverfahrens ermöglicht.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef mit der 34. Änderung geändert, so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist damit das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.).

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. 11, 13, 14, 15, 16, 20, 39 (tw.) und Flur 6, Flurstück 33 (tw.).

Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch die geplanten Bauflächen nördlich der Bahntrasse und im Westen durch die Bodenstraße. Zusätzlich zu den geplanten Wohnbauflächen östlich der Bodenstraße zählen die geplanten Verkehrsflächen der Sammelstraße zwischen Blankenberger Straße und Bodenstraße mit Kreisverkehrsplatz und den hier südlich bis zur Bahntrasse anschließenden Flächen zum Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 4,8 ha (48.452m²). Davon sind ca. 0,1 ha Fläche bereits als Verkehrsflächen der Bodenstraße genutzt, ca. 4,7 ha sind Ackerflächen, die neu beplant werden sollen.

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 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, wird 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 künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein werden.

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef erfolgt keine Umweltprüfung, da die 34. FNP-Änderung gem. § 244 (2) Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weitergeführt und abgeschlossen wird.

Es wird lediglich ein Fachbeitrag zur Abschätzung des ungefähren Ausgleichsbedarfes für Eingriffe in Natur und Landschaft für den Änderungsbereich erstellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 durchgeführt und ist gesonderter Teil dieser Begründung.

2.4 Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine nach Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW, Stand 2000) oder Wassergesetz (Landeswassergesetz LG 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

Das Naturschutzgebiet Dondorfer See liegt südöstlich des Plangebietes. Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt die Siegaue. Die Sieg und die Fläche der Siegaue wurden zur Ausweisung

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

als FFH-Gebiet "DE 52 10 - 303 Sieg" vorgeschlagen. Zur geplanten Siedlungserweiterung Hennef - Östlicher Stadtrand, deren Teil auch das Gebiet des Bebauungsplanes darstellt, wurde daher eine FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung (Hellmann + Kunze Planungsgemeinschaft, Hennef (Sieg), Dezember 2003) erstellt, die in den das vorliegende Bebauungsplanverfahren betreffenden Teilen auch in das Planverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan integriert ist. Zusammenfassend sind als Ergebnis der vorliegenden FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung durch die geplante Siedlungserweiterung im Bereich Hennef - Östlicher Stadtrand mit den ermittelten Wirkungen / Wirkfaktoren auf die Umwelt keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile und / oder der Erhaltungs- bzw. Schutzziele des FFH-Gebietes "Sieg" zu erwarten.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 48 d LG NW bzw. § 34 BNatSchG ist daher im Rahmen der weiteren Bauleitplanung für die Entwicklung und Realisierung der Siedlungserweiterung am östlichen Stadtrand von Hennef im Bereich von Weldergoven nicht erforderlich.

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.

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.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist bis auf den Bereich der Bodenstraße heute als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Osten grenzt die bewaldete Hangkante an das Plangebiet und bildet hier einen schützenswerten Landschaftsbestandteil.

2.7 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit dem Plangebiet die Ortslage am östlichen Stadtrand südlich Weldergoven erweitert und bildet hier einen neuen Ortsrand.

Um durch diesen neuen Siedlungsbereich die Ortslage Weldergoven nicht zu belasten, wird eine neue Sammelstraße von der Blankenberger Straße bis zur Bodenstraße gebaut. Von hier aus werden die neuen Wohnhausgruppen aus Einfamilienhäusern erschlossen. Über die Bodenstraße und Blankenberger Straße ist dann das Gebiet an das überörtliche Erschließungssystem angeschlossen.

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

Nördlich an die Neubauf Flächen anschließend sind zur Eingrenzung der bestehenden Bebauung Weldergovens öffentliche Grünflächen geplant. Östlich angrenzend zwischen den neuen Wohnbauf Flächen und der vorhandenen bewaldeten Hangkante wird eine mindestens 35 m breite öffentliche Grünfläche als Puffer zum Landschaftsraum festgesetzt, um so den Übergang in den Landschaftsraum herzustellen.

Die von der Oberen Landschaftsbehörde geforderte Eingrünung und der Abstand zur Hangkante zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes sind damit gewährleistet. Breite und Ausgestaltung dieser Flächen wurden entsprechend abgestimmt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Blankenberger Straße.

Hierfür wird es erforderlich, die Sammelstraße nördlich parallel zur Bahntrasse ca. 450 m lang zwischen Bodenstraße und Blankenberger Straße zu errichten. Nur so ist es bis zum Bau einer neuen Brücke über die Bahn möglich, den Anschluss des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt sicherzustellen, ohne die Ortslage Weldergoven zu belasten.

Diese Sammelstraße dient in ihrem ersten Abschnitt von der Blankenberger Straße ca. 100 m nach Osten der Erschließung der neuen Infrastruktureinrichtungen Schule und Kindertagesstätte. Dieser Abschnitt wird für Busverkehr ausgebaut und endet in einem Kreisverkehrsplatz. Von hier aus werden nach Norden die neuen Infrastruktureinrichtungen erschlossen, südlich ist eine öffentliche Parkplatzanlage mit ca. 30 Stellplätzen für größere Veranstaltungen auf dem Schulgelände geplant. Sie dient als Stellplatzanlage für Bedienstete der Infrastruktureinrichtungen und für Sonderveranstaltungen.

Ca. 350 m lang führt die neue Sammelstraße von dem Kreisverkehrsplatz weiter nach Osten zur Bodenstraße und stellt so eine neue Straßenanbindung an das überörtliche Straßensystem dar. Von hier aus werden später auch die südlich und nördlich angrenzenden Wohnbauf Flächen erschlossen.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wird als neue Brücke in Verbindung mit dem geplanten S-Bahn-Haltepunkt vorgesehen und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise-Meitner-Straße und zur L 333

(neu) nach Süden. Im Zuge der weiteren Planungen und Realisierungen im Bereich Hennef – Östlicher Stadtrand ist es vorgesehen, die Brücke und die Bodenstraße neu zu errichten, in der Lage zum Teil neu zu positionieren und neu zu gestalten. Mit der direkten Nähe zum geplanten S-Bahn-Haltepunkt "Hennef-Ost" 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 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 Hofsituationen, 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 leitungsgerecht festgesetzt.

Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hofsituationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver- und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Da die inneren zwei Wohnhöfe nicht für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind, werden hier entsprechende Sammelstellen für Mülltonnen am Entleerungstag angeordnet.

Aufbauend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Straßenraumgestaltung erarbeitet. Die Vorüberlegungen der Straßenraumgestaltung sind in den wesentlichen Inhalten in dem Bebauungsplan gestrichelt dargestellt (keine Festsetzungen).

Ziel der Straßenraumgestaltung im Bereich des Bebauungsplan- Vorentwurfes ist es:

- im Abschnitt von der Blankenberger Straße bis zum Kreisverkehrsplatz Busverkehre zur Andienung der Schule problemlos mit Haltemöglichkeit in einer Busbucht vor der Schule zu ermöglichen;
- im Abschnitt zwischen Kreisverkehrsplatz und Bodenstraße Sammelverkehr mit reduzierter Geschwindigkeit zu führen. Hierzu dienen Baumtore und alternierendes Parken in Längsparkständen sowie eine Straßenverschwenkung an einer Platzsituation;
- im Bereich der Bodenstraße die Verknüpfung der Sammelstraße, der neuen Wohnstraße und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bodenstraße durch einen Platzraum zu gestalten. Die nach Norden führende Bodenstraße soll durch deutliche Einengungen so gestaltet werden, dass Durchgangsverkehre hier behindert werden und nicht über den Ortsteil Weldergoven abgeleitet werden. Die nach Süden weiter über die Brücke und in Richtung

L 333 führende Bodenstraße soll in diesem Abschnitt durch alleeartige Begrünung auf die besondere zentrale Situation im Bereich östlicher Stadtrand hinweisen.

- im Bereich der Wohnstraßen ist es das Ziel, attraktive öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Einwohner des Baugebietes als Straßen- und Hofräume zu entwickeln.

Um ein geordnetes Parken im öffentlichen Raum zu fördern, sind Stellplätze als Längsparkstände im Straßenraum, eingefasst durch Pflanzbeete, vorgesehen. Um dieses Erschließungskonzept realisieren zu können, werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen nur vor den dafür festgesetzten Flächen und über die Vorgartenbereiche zugelassen. So entstehen vor Zufahrten freie Hausgartenbereiche wie z. B. zur Bodenstraße und zur südlich begrenzenden Erschließungsstraße.

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. Die zu bebauende Fläche wird in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Die verbleibende Fläche entlang der nördlichen Erschließungsstraße wird mit einem verwandten Haustyp belegt und als baulicher Abschluss als eine nördlich zur Grünfläche ausgerichtete Doppelhausbebauung formuliert.

Die einzelnen in sich geschlossenen Höfe, bestehend aus mehreren Wohneinheiten, erhalten neben den erforderlichen Stellplätzen einen halböffentlichen Vorbereich, in dem in direkter Umgebung des privaten Wohnens Raum für Kommunikation gegeben wird.

Die räumliche Anordnung der gesamten Maßnahme greift dabei, in Anlehnung an eine ländliche Hofbebauung, auf eine dichte, teilweise grenzständige Bebauung zurück. Durch Wiederholen der Gebäudetypologie wird im Gesamtbild ein siedlungseigener Charakter erzeugt.

Insgesamt sind im Plangebiet 71 Einfamilienhäuser in offener oder geschlossener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser und in Form kurzer Reihenhauszeilen vorgesehen.

Mit baulicher Verbindung bilden rechtwinklig zueinander ausgerichtete Häuser klare Raumkanten und schaffen so die gewünschten Hofsituationen. Zur nördlichen Grünfläche bildet eine Reihe von Wohneinheiten in Doppelhäusern in offener Bauweise den Übergang zur anschließenden Grünfläche und zur vorhandenen Bebauung von Weldergoven.

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 Einzel-, 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, statt dessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Entsprechend dem baulichen Konzept werden i. d. R. 2-geschossige Häuser mit flach geneigten Dächern vorgesehen.

Um die winkelförmig geschlossene Hofsituation herstellen zu können, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt (WA 1). Durch bauliche Zwischenglieder werden die über Eck angeordneten Häuser eng aneinander gefügt, so dass der geschlossene Hofcharakter entsteht.

Die straßenbegleitende Bebauung außerhalb der Höfe sowie im zentralen Bereich des Baugebietes werden als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser (WA 3) oder Doppelhäuser und Hausgruppen (WA 2) festgesetzt.

3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Wohnform an den Wohnhöfen im westlichen und östlichen Randbereich des Baugebietes entspricht grundsätzlich einer klassischen Reihenhauskonzeption. Sie bietet jedoch aufgrund des erhöhten Fassadenanteils bei den ca. 7 m bis 9 m breiten Häusern erheblich größere Variationsmöglichkeiten in der inneren wie äußeren Gestaltung. Die Freiflächen der Gebäude sind dabei stets in südwestliche Richtung orientiert.

Die Häuser verfügen über ca. 110 bis 125 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Dazu können je nach individueller Vorstellung im Dachgeschoss des Hauses bis zu ca. 35 m² weitere Wohnflächen ausgebaut werden.

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 (Einzel- oder Doppelhaushälfte) 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 straßenbegleitende Bebauung am nördlichen Gebietsrand Richtung Weldergoven ist auf max. 9,00m Firsthöhe begrenzt, um eine unerwünschte (Höhen-) Entwicklung gegenüber der bestehenden Randbebauung Weldergovens auszuschließen und um den Gebietsabschluß auszuformulieren.

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 Gehölzbepflanzung
- offener wiesenartiger Krautsaum
- naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den bestehenden Waldbeständen.

Nördlich der neuen Baugebiete wird eine ca. 25 m bis 40 m breite öffentliche Grünfläche als Gliederungselement zwischen dem Ortsteil Weldergoven und den neuen Baugebieten Östlicher Stadtrand vorgesehen. Der Rahmenplanung folgend werden in diesen Grünbereichen Spielmöglichkeiten und ein Fuß-/Radweg vorgesehen.

Den südlichen Abschluss der neuen Baugebiete bildet ein schmaler grüner Keil, um auch hier entsprechend der Rahmenplanung eine Baugebietsgliederung zu erreichen und Verknüpfungen mit dem Landschaftsraum erlebbar zu machen.

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 Einmündung der Sammelstraße in die Blankenberger Straße wird zwischen Straße und Bahntrasse gegenüber dem neuen Schulgrundstück eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um den Eingang in die neuen Siedlungsbereiche an dieser Stelle durch Grünelemente zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den Verschwenkungen 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° Dachneigung sowie Pultdächer mit 10° bis 20° Dachneigung 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:

Schwarzöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024. Brautöne: 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. Engobierete Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen 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.)

Einfriedungen 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. Für die Grundstücke, die im rückwärtigen Bereich nicht direkt angefahren werden können, wird auf den öffentlichen Flächen eine Sammelstelle für Mülltonnen am Entleerungstag festgesetzt.

3.5 Kampfmittel

Im Rahmen einer Anfrage der Stadt Hennef bestätigte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 28.11.2003, dass die Flächen in der Flur 4, Flurstück 14, 15, 16, 20, 39 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. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. mit § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

In der Abwägung der Belange sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ist dieses der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat. Aus diesem Grunde wurde zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, aus dem die ökologisch- landschaftlichen Gegebenheiten und die Bewertung des Eingriffs in Verbindung mit dem möglichen Ausgleich im Plangebiet hervorgeht.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ¹⁾ ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die flächendeckenden Biotop- und Nutzungskartierung des Plangebietes erfolgte im Mai 2005. Die Bestandsbewertung erfolgt über die Fläche und den Biotopwert der kartierten Biotope. Aus ihnen errechnet sich der Biotopflächenwert als Vergleichsgröße zur Planungsbewertung. Der kartierte Bestandswert für das Plangebiet wurde mit einem Biotopflächenwert von 113.039 Punkten ermittelt.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen setzen sich aus Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den Kompensationsmaßnahmen, d. h. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zusammen.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 8 BNatSchG und § 4 LG NW).

Für das Vorhaben wurde der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt nach dem vereinfachten Verfahren der Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (MSWKS u. MUNLV NRW 2001) ermittelt. Die Differenz zwischen Bestands- und Planungswert ergibt den Wertverlust durch den geplanten Eingriff im Bereich des Neubaugebietes. Im vorliegenden Fall beträgt der Biotopflächenwert des Neubaugebietes vor dem Eingriff 113.039 Wertpunkte. Unter Berücksichtigung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Übernahme in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt der Biotopflächenwert des Neubaugebietes 104.246 Wertpunkte. Damit können ca. 92 % des verursachten Eingriffs innerhalb des Neubaugebietes

¹⁾ Hellmann + Kunze – Umweltplanung und Städtebau – Landschaftsarchitekten, Bonn 02.06.2005

ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 8.793 Wertpunkten (ca. 8 %), das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Entsprechend §1a Nr.3 Baugesetzbuch können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Da der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von 8.793 Wertpunkten außerhalb des Planungsgebietes zu erbringen. Eine Detaillierung der Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Staatlichen Umweltamt.

Die Fläche wird nachfolgend hinsichtlich ihres Bestandes und der geplanten Kompensationsmaßnahme beschrieben und bewertet.

Zur vollständigen Kompensation des rechnerisch verbleibenden Defizits in Höhe von ca. 8 % bzw. 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung Anwendung. Danach können Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung an anderer Stelle im Vorfeld durchgeführt und bei späteren Eingriffen als Kompensation eingebracht werden (§ 1a (3) S. 3 BauGB sowie § 135 a (2) S. 2 BauGB). Der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Hennef (Sieg) haben zur Anwendung dieser Regelung am 20.12.2004 eine Verwaltungsvereinbarung getroffen. Als Verrechnungseinheit dient die Wertmatrix der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen" (MSWKS u. MUNLV NRW 2001).

Die Stadt Hennef hat als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereits rd. 3,6 ha Grünlandflächen am Allner See extensiviert sowie eine Brachfläche an der Sieg entwickelt. Diesen Aufwertungen (75.364 Wertpunkte) stehen Inanspruchnahmen von kleineren Bebauungsplänen im Umfang von 60.506 Wertpunkten gegenüber. Das sog. Ökokonto wird durch den vorliegenden Bebauungsplan 01.46 wie folgt belastet:

Kontostand (Stand: Übersicht 4 vom 25.05.2005):	14.858 ökologische Wertpunkte
Inanspruchnahme durch B-Plan 01.46 (Acht Höfe):	8.793 ökologische Wertpunkte
<hr/>	
Neuer Kontostand (Stand: 30.05.2005):	6.065 ökologische Wertpunkte

Die Finanzierung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Rahmenplangebiete Hennef – Östlicher Stadtrand durch den Eigenbetrieb Stadtentwicklung der Stadt Hennef.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch /BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. der Bek. v. 27.8.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungseretzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Landesplanung / Raumordnung, vorbereitende Flächennutzungs- und verbindliche Bauleitplanung) und bei der Vorhabensgenehmigung zu vermeiden, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB / § 17 UVPG (Abschichtungsregelung) die Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene durchgeführt worden ist, auf zu-

sätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken. Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef erfolgt keine Umweltprüfung, sondern es wird lediglich ein Fachbeitrag zur Abschätzung des ungefähren Ausgleichsbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft für den Änderungsbereich erstellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 durchgeführt und ist als gesonderter Teil II der Begründung beigefügt.

6. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes

Fläche	qm	ha	Anteil
Bruttobauland	48.456,00	4,85	100,0 %
— davon öffentliche Verkehrsfläche	16.481,00	1,65	34,01 %
— davon öffentliche Grünfläche	15.249,00	1,52	31,47 %
öffentliche Flächen gesamt	31.730,00	3,17	65,48 %
Nettobauland (WA)	16.726,00	1,67	34,52 %

Insgesamt werden 71 Einfamilienhäuser geplant. Bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW / WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 190 Einwohnern.

7. 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.

Meckenheim, den 02. Juni 2005

Naumann/Wü/S-351_Begründung_aktuell

SGP
Architekten + Stadtplaner