



Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen,Bauen und Digitalisierung	07.09.2021	zur Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung "Hagerhof"
- Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Finanzielle Auswirkungen:

Einmaliger Ertrag:	€	Jährlicher Ertrag:	€
Einmaliger Aufwand:	€	Jährlicher Aufwand:	€
Pflichtaufgabe:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Haushaltsmittel vorh.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ggf. Anmerkungen: Vorhabenträger trägt die Planungs- und Gutachterkosten			

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung „Hagerhof“ wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der beigefügten Anlage öffentlich ausgelegt und dazu die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde zwischenzeitlich bekannt gemacht. Im Anschluss daran hatte die Öffentlichkeit auf der Grundlage von § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Des Weiteren wurden das erforderliche Artenschutzgutachten (Stufe I) sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) vorgelegt. Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden

geprüft.

Begründung im Detail

1. Sach- und Verfahrensstand

Am 01.12.2020 fasste der Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung „Hagerhof“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Umfang der Gutachten zu Arten- und Umweltschutz wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Auf Basis des Entwurfs des Bebauungsplanes, seiner Begründung und den erstellten Gutachten zum Artenschutz (ASP I) und zur FFH-Verträglichkeit (FFH-VP) wurde eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um trotz der Verfahrenswahl nach § 13a BauGB die Planung frühestmöglich fachlich abzusichern. Nach Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen soll der Entwurf nun gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden in Verbindung mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage von § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. In dem Zeitraum vom 27.02.2021 bis zum 13.03.2021 bestand die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern. Während dieser Frist ist keine Äußerung eingegangen.

3. Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten Äußerungen

Zwischen dem 09.07.2021 und dem 06.08.2021 hat die Verwaltung konkret berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben, Stellung zum Entwurf zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden gewürdigt. Die jeweiligen Schreiben sind der Vorlage angehängt.

Stellungnahme 1 des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 02.08.2021

Es wird mitgeteilt, dass seitens des LVR-ADR keine Bedenken gegen den Entwurf bestehen. Es wird auf die Stellungnahme vom 22.10.2020, in der ebenfalls keine denkmalfachlichen Einwände geltend gemacht werden, hingewiesen. Vielmehr wird begrüßt, dass es gelungen sei, eine Erweiterungsfläche für den Schulbau zu finden, der das geschützte Ensemble nicht weiter beeinträchtigt und die geschützten Parkflächen von einer Bebauung und Versiegelung freihält.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Planung wurde mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland abgestimmt.

Fazit der Verwaltung zu Stellungnahme 1:

Der Entwurf berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes und kann ohne Änderung in das weitere Verfahren gegeben werden.

Stellungnahme 2 der Bad Honnef AG vom 2. Juli 2021

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem benannten Geltungsbereich der Wasser-Netzanschluss für die Turnhalle verlegt ist und nicht überbaut werden darf. Bedenken bestünden keine.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Lage der Hausanschlüsse ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung oder der öffentlichen Erschließung der Baugrundstücke. Die Koordinierung der Hausanschlussleitungen ist Teil der Hochbauplanung.

Fazit der Verwaltung zu Stellungnahme 2:

Der Hinweis auf den vorhandenen Wasserhausanschluss im Bereich des neu auszuweisenden Baufeldes wird zur Kenntnis genommen, ist aber ausschließlich für die Hochbauplanung relevant.

Stellungnahme 3 des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.07.2021

Vorbeugender Brandschutz

1. Für das gesamte Objekt sei der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen. Im vorliegenden Fall werde eine Löschwassermenge von 1.600 Liter/Min. über zwei Stunden für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge sei in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m sei eine erste Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Bereits für das bestehende Gebäude bestehen Anforderungen an die Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden (1.600 l/min), die sich durch die Planung eines zusätzlichen Gebäudes nicht erhöhen.

2. Es sei eine befahrbare Feuerwehrezufahrt einzuplanen, da Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt seien. Die aktuellen Richtlinien seien zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Bereits heute liegen auf dem Privatgrundstück nördlich des Schulgebäudes Flächen für die Zufahrt über den vorhandenen Parkplatz und das Aufstellen für

die Feuerwehr. Auch an der engsten Stelle ist eine Durchfahrtsbreite von 3,00 m zwischen der Gebäudeecke und der Einzäunung gewährleistet. Eine Vorabstimmung des Architekten mit dem Brandschutz hat bereits auf dem Grundstück stattgefunden.

Stellungnahme 4 des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.08.2021

Anpassung an den Klimawandel/Starkregen

Aufgrund der aktuellen Starkregenereignisse im Juli 2021 wird angeregt, eine Starkregengefahrenkarte für Bad Honnef zu erstellen und die aufgezeigten Fließwege und gefährdeten Bereiche bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Anregung zur Erstellung einer Starkregengefahrenkarte für die Stadt Bad Honnef geht über den Umfang der vorliegenden Bauleitplanung weit hinaus und ist von diesem Verfahren unabhängig zu erörtern. Davon unabhängig wird dem Bauherrn empfohlen, bei der Bauplanung eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen und die Planung an ein gegebenenfalls bestehendes Überflutungsrisiko anzupassen.

Trinkwasserschutz

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets Bad Honnef liegt. Eine Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen in diesem Bereich sei nur unter der Voraussetzung möglich, dass die baulichen Anlagen an eine kommunale Kläranlage angeschlossen werden. Das Gleiche gelte für bauliche Anlagen.

Anträge für die Änderung des Bebauungsplans sowie die Änderung der baulichen Anlagen seien beim Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu stellen. Vor Einbau von Recyclingbaustoffen sei ebenfalls beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Hinweise zur Lage des Plangebiets im Bereich einer Wasserschutzzone III wird zur Kenntnis genommen und ist in der Planzeichnung wie in der Planbegründung vermerkt. Das Plangebiet wird bereits über das städtische Kanalnetz und die kommunale Kläranlage entwässert. Eine Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes wird mit der weiteren Beteiligung bei Rhein-Sieg-Kreis beantragt.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass vorhandene künstliche Nisthöhlen und Fledermauskästen im Zuge einer Beseitigung von Gehölzstrukturen entfernt werden. Da nicht ausgeschlossen werden könne, dass planungsrelevante Arten diese

Kunsthöhlen nutzen, wird empfohlen, eine „Worst-Case“ Betrachtung vorzunehmen oder den Besatz der wenigen künstlichen Lebensstätten vorab zu prüfen. Es könnten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, deren Art und Umfang bereits im Zuge der Bauleitplanung geprüft werden sollte. Die Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 8 „Hinweise“ sollte des Weiteren um eine gutachterlich empfohlene ökologische Baubegleitung (öBB) - vgl. ASP – ergänzt werden, um die Belange des Artenschutzes im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu wahren.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Prüfung der Nisthöhlen auf möglichen Besatz und die gutachterlich empfohlene Baubegleitung werden unter den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

Grünordnung

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen (I 7) gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB sollten die Bedeutung des Baumbestandes in der Parkanlage und den Hofflächen würdigen und nur großwüchsige Arten und Sorten entsprechend des Bestandes als Ersatzpflanzung zulassen. Es wird gebeten, die Artenliste nach 7.2 zu überarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Anregung zur Beschränkung der Baumarten für Ersatzpflanzungen auf starkwüchsige Bäume wird gefolgt.

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, seien die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten. Bauschuttartiges Bodenmaterial sei ordnungsgemäß zu entsorgen und vor der Abfuhr beim Amt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Hinweis auf den Umgang mit Aushub und Bauabfällen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist unter 8. mit dem Punkt Trinkwasser- und Bodenschutz bereits im Textteil der Planung enthalten.

Fazit der Verwaltung zu Stellungnahme 4:

Die Hinweise der Fachdienste des Rhein-Sieg-Kreises werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Plan und seiner Begründung berücksichtigt.

Stellungnahme 5 des Rhein-Sieg-Kreises mit Schreiben vom 09.08.2021

Gewässerschutz

Es wird festgestellt, dass überbaubare Grundstücksflächen im 3 m-

Gewässerrandstreifen des „Honnefer Grenzgrabens“ ausgewiesen werden. Für diesen Bereich gilt ein Abstandsgebot. Es wird empfohlen, den 3m Abstand einzuhalten (Lageplan).

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des 3 m-Abstandes zur Oberkante der Grabenböschung. Die Festsetzung der Baugrenze wird entsprechend angepasst, um den Abstand auch planungsrechtlich zu sichern.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers solle durch Direkteinleitung in den „Honnefer Grenzgraben“ erfolgen. Dafür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es wird angeregt, alternativ zur Einleitung in den Bach eine großflächige Versickerung auf den Freiflächen des „Hagerhofs“ zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Das Entwässerungskonzept für die geplante Bebauung wurde analog zur bereits genehmigten Entwässerung der Turnhalle südlich des zusätzlich ausgewiesenen Baufeldes erstellt.

Mit einer Flächenverrieselung im Bereich des Schlossparks steht zwar grundsätzlich eine weitere Alternative zur Niederschlagswasserbeseitigung zur Verfügung. Die Belange des Landschaftsschutzes wie des Denkmalschutzes stehen dem jedoch entgegen.

Unabhängig von der letztlich gewählten und genehmigten Form der Ableitung des Niederschlagswassers ist die Erschließung der zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Fläche in Bezug auf die Niederschlagsableitung realisierbar.

Fazit der Verwaltung zu Stellungnahme 5:

Die Belange des Gewässerschutzes werden durch Anpassung der überbaubaren Fläche berücksichtigt. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist realisierbar und wird im Antragsverfahren für die Einleitung konkretisiert.

4. Weiteres Verfahren

Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Verwaltung die eingegangenen Stellungnahmen zur Beratung und zum Beschluss vorlegen; hieraus ergibt sich das weitere Planverfahren.

Im Auftrag
gez. Fabiano Pinto
Leiter GB Städtebau

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungsplan 47, 5. Änderung „Hagerhof“
2. Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung „Hagerhof“ – Entwurf
3. Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung „Hagerhof“ – Begründung Entwurf

- 4.. Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung „Hagerhof“
5. FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung „Hagerhof“
6. Stellungnahmen aus Behördenbeteiligung

(Hinweis zu den Anlagen: Die Planunterlagen stehen im Ratsinformationssystem farbig und im Originalformat zur Verfügung. Die Anlagen 4 und 5 stehen ausschließlich im Ratsinformationssystem zur Verfügung)