

# GEMEINDE WINDECK



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/19 „Herchen-Tannenhof“**

Begründung

Stand: Frühzeitige Beteiligung Juni 2016

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

---

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung: Dipl. Ing. Ralf Thielecke

---

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Plangebiet .....	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.3 Bauleitplanverfahren.....	3
1.4 Übergeordnete Planungen.....	4
1.5 Vorhandenes Baurecht .....	5
1.6 Natur und Umweltschutz.....	5
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
2.1 Vorhaben.....	6
2.2 Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.3 Planinhalte und Festsetzungen.....	7
2.4 Erschließung .....	7
2.4.1 Äußere und innere Verkehrserschließung .....	7
2.4.2 Ruhender Verkehr .....	8
2.4.3 Versorgungsleitungen .....	8
2.4.4 Entwässerung und Versickerung.....	8
<b>Anlage</b>	<b>1</b>
Textliche Festsetzungen .....	1

## 1 Vorbemerkungen

Der Inhaber und Betreiber des Alten- und Pflegeheims „Tannenhof“, Auf der Hardt 22 beantragte am 30. Juli 2015, den rechtskräftigen Bebauungsplan 3/ 06N „Herchen- Übersehn“ im Teilbereich seiner Grundstücke so zu ändern, dass die vorhandene Einrichtung durch einen Anbau erweitert werden kann.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen sind alle bestehenden Pflegeeinrichtungen in NRW bis 2018 dazu verpflichtet, eine Anpassung bzw. Erhöhung der Einzelzimmerquote zu gewährleisten und dauerhaft sicher zu stellen. Dies wäre für das Seniorenheim Tannenhof nur durch eine angemessene Erweiterung möglich.

Die auf Grund dieses Antrages gefertigte Vorlage VO/1424/2015 wurde von der Tagesordnung der Sitzung des Rates am 09. September 2015 zurückgezogen, da die Ergebnisse der zwischenzeitlichen Erörterung des Vorhabens mit der Heimaufsicht eine grundsätzliche Umplanung erforderlich und die vorgelegten Pläne hinfällig gemacht hatten.

In der Folge hat der Eigentümer das Betriebskonzept für den Tannenhof überarbeitet. Zukünftig soll der Tannenhof Wohnungen mit Serviceangebot für alte Menschen bieten, an Stelle der bisherigen vollstationären Unterbringung und Versorgung. Dies entspricht den Zielsetzungen des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW, das Wohnen in der eigenen Wohnung bei ambulanter Pflege zu fördern.

Die Umsetzung dieses Konzepts erforderte die Errichtung eines neuen Gebäudes, das 25 bis 30 Wohnungen sowie einen Tagespflegebereich mit Aufenthalts- und Servicefunktionen für die Bewohner des Hauses aufnimmt. Dieses ist als zweigeschossiges Gebäude mit einem Satteldach vorgesehen. Im Dach sollen Personal- und Lagerräume untergebracht werden.

Das geplante Gebäude kann innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplan 3/06N nicht genehmigt werden. Daher soll der Bebauungsplan durch Aufstellung eines separaten Bebauungsplans 3/19 „Herchen – Tannenhof“ vorhabenbezogen geändert werden. Der Eigentümer und Betreiber des Hauses „Tannenhof“ hat der Gemeinde Windeck die Übernahme der Kosten des Planverfahrens zugesagt.

Der nunmehr vorliegende Vorentwurf eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/19 „Herchen-Tannenhof“ im Bereich „Auf der Hardt“/ „Zum Gymnasium“/ „Am Berg“ berücksichtigt die aktuellen Erfordernisse für 25 bis 30 Altenwohnungen mit einer Tagespflegeeinrichtung auf den Grundstücken rückwärtig des Bestandsgrundstücks „Auf der Hardt 22“ entsprechend dem Vorhabenplan. Da mit der geplanten Bebauung auch eine bisher im Bebauungsplan 3/06N vorgesehene Stichstraße (Planstraße) überbaut werden soll, ist die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile neu festzusetzen. Hierzu wurden die betroffenen Nachbargrundstücke als Anpassungsbereich in den Geltungsbereich des Planentwurfs mit aufgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## 1.1 Plangebiet

Das insgesamt rund 0,79 ha große Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde im Ortsteil Herchen in der Siegschleife. Es befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Im Norden grenzt jenseits des Gebäudes „Auf der Hardt“ 22 und der Straße die Sieg an.

Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Norden von den rückwärtigen Gärten der Häuser entlang der Straße „Auf der Hardt“, im Osten von der Straße „Zum Gymnasium“, im Süden von der Straße „Am Berg“ und im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 25 zum Grundstück „Auf der Hardt“ 16 hin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Herchen, Flur 44:

im Bereich des Vorhabenplans die Grundstücke Nr. 191, 197, 199 (teilweise), 202, 284, 243, und die Flurstücke der geplanten Planstraße Nr. 192, 198, 201 und 242,

im Anpassungsbereich die Grundstücke Nr. 241, 250 (teilweise), 251 (teilweise), 252, 270, 271, 272 und das Flurstück der geplanten Planstraße Nr. 269 sowie die öffentliche Verkehrsfläche „Am Berg“ und „Zum Gymnasium“ Nr. 45 (teilweise).

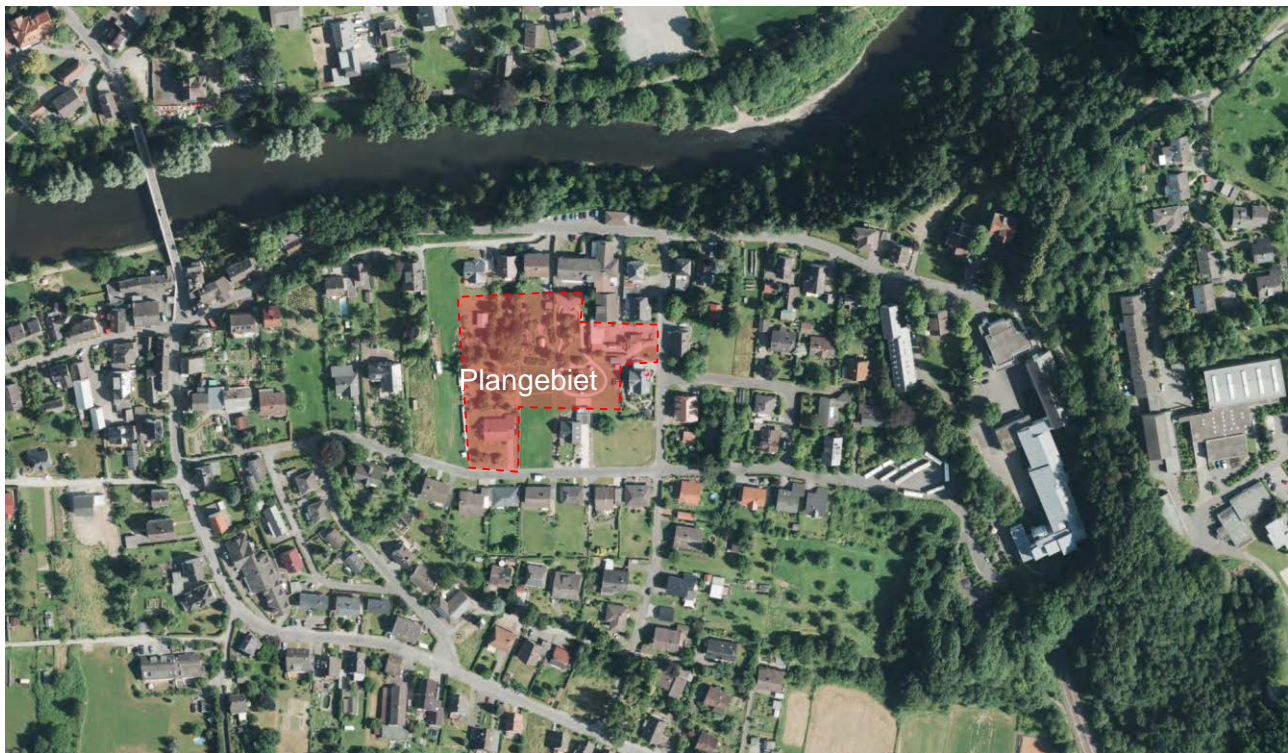


Abb.1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Herchen  
/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, eigene Darstellung/

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet weist der rechtskräftige Bebauungsplan 3/ 06N ein Allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser aus. Der Blockinnenbereich zwischen den Straßen „Auf der Hardt“, „Zum Gymnasium“ und „Am Berg“ ist bisher nicht erschlossen. Die straßenbegleitende Bebauung ist derzeit noch lückig.

Das bestehende Alten- und Pflegeheim Haus „Tannenhof“, Auf der Hardt 22 muss zur Einhaltung der ab 2018 verbindlichen Standards erweitert werden. Hierzu stehen Grundstücke

der Eigentümer und Betreiber im rückwärtigen Bereich der bestehenden Einrichtung zur Verfügung. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit 25 bis 30 Altenwohnungen sowie einer Tagespflegeeinrichtung.



Abb.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abb.3 Vorhaben, Lageplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan steht dem Vorhaben insoweit entgegen, als das geplante Baufeld die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße überdeckt. Weiter besteht bisher lediglich für den Teil nördlich der Planstraße das Baurecht für zwei Vollgeschosse.

Der Eigentümer und Betreiber des Hauses „Tannenhof“ hat daher bei der Gemeinde Windeck den Antrag gestellt, den Bebauungsplan 3/ 06N vorhabenbezogen so zu ändern, dass die geplante Bebauung erfolgen kann. Er hat weiter die Übernahme der Kosten des Planverfahrens zugesagt.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/19 „Herchen - Tannenhof“ beschlossen.

### 1.3 Bauleitplanverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür im Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha wird bei weitem nicht erreicht und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe I hat keine Anhaltspunkte auf mögliche Verbotstatbestände nach §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Der Bebauungsplan umfasst die Planzeichnungen Teil I (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und Teil II (Vorhaben- und Erschließungsplan; Lageplan, Grundrisse, Schnitt).

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Bonn/Rhein-Sieg (2009) liegt der Änderungsbereich innerhalb der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) wird für die Gemeinde lediglich in den Bereichen Dattenfeld und Rosbach dargestellt.

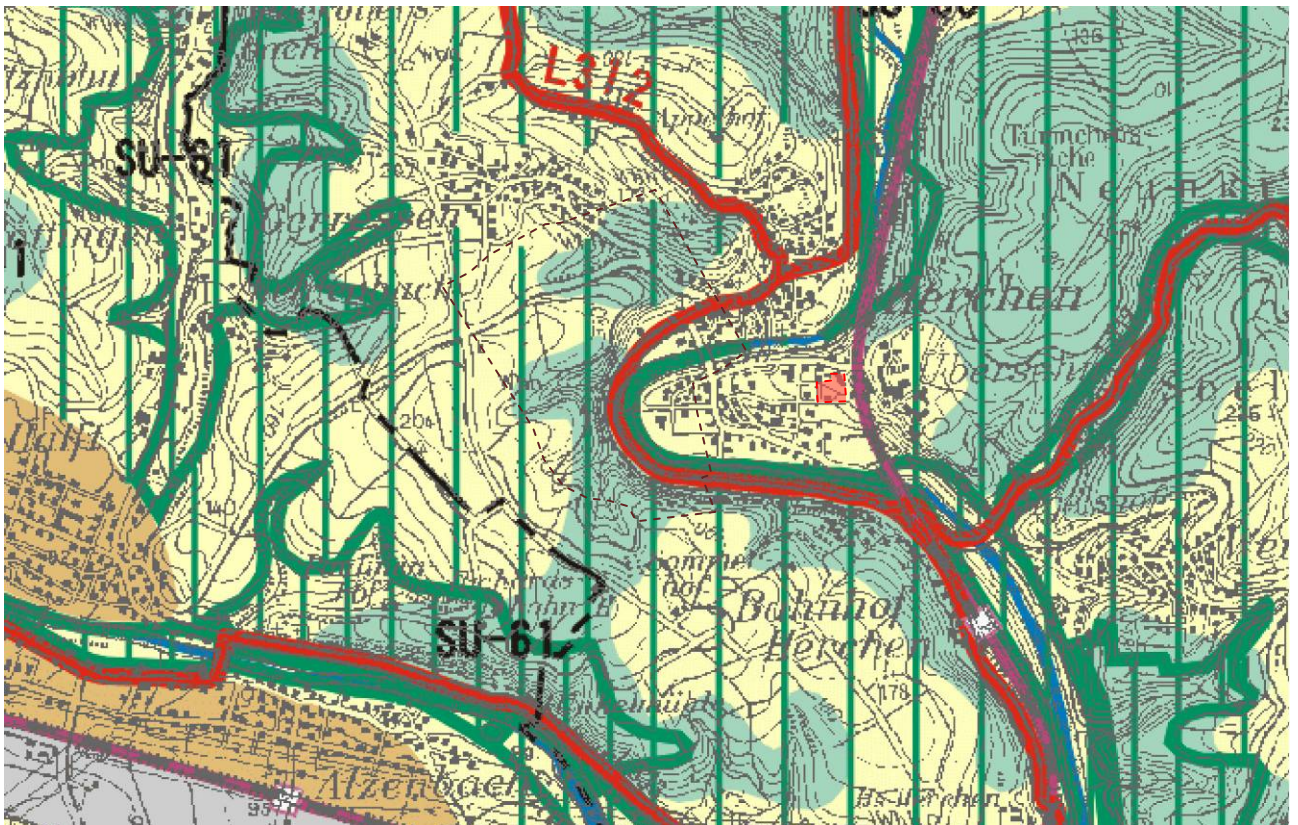


Abb.4 Regionalplan, Ausschnitt  
/Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung/

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft, Stand: Juli 2006 liegt der Änderungsbereich sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

Der Landschaftsplan 14 des Rhein-Sieg-Kreises für das Gebiet der Gemeinde Windeck wurde bisher nicht aufgestellt. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind entlang der Sieg mit den Uferstreifen als FFH-Gebiet DE 5210-303 ausgewiesen. Da der Planbereich einen Abstand von lediglich 100 m zu diesem FFH-Gebiet aufweist, wird zum Planverfahren eine Vorprüfung der Verträglichkeit in Bezug auf die Schutzziele des FFH-Gebietes durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Windeck stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

## 1.5 Vorhandenes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3/ 06N „Herchen-Übersehn“, welcher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Straße „Auf der Hardt“ bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt, im übrigen Plangebiet ein Vollgeschoss. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist einheitlich mit 0,3 bestimmt. Weiter sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise sowie die Errichtung der Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus vor. Die im Textteil bauordnungsrechtlich festgesetzten Firsthöhen von 7,50 und 9,50 m zählen ebenfalls zur Maßfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen „Auf der Hardt“ im Norden, „Zum Gymnasium“ im Osten und „Am Berg“ im Süden. Zusätzlich ist eine Planstraße als Stichstraße als Abzweig von der Straße „Zum Gymnasium“ vorgesehen, um zwei zusätzliche Bautiefen zwischen den Straßen „Auf der Hardt“ und „Am Berg“ zu erschließen. Diese Straße wurde bisher nicht realisiert.

## 1.6 Natur und Umweltschutz

Die Böden des Plangebiets sind bis auf die Bestandsgrundstücke an der Straße „Am Berg“ unversiegelt, werden jedoch zurzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich in einem Bereich, dessen Böden wegen ihrer regional hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft wurden. Der Grad der Schutzwürdigkeit (besonders schutzwürdig, sehr schutzwürdig, schutzwürdig) ist der mittleren Kategorie zuzuordnen.

Die Vegetation ist durch gehölzfreie bzw. gehölzarme Wiesenflächen sowie die Gärten der Bestandsgebäude bestimmt.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, da bei Bauleitplänen, die der Innenentwicklung dienen, Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.



## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Vorhaben

Das Vorhaben umfasst ein zweigeschossiges Gebäude mit 25 bis 30 Altenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung in einem zweigeschossigen Baukörper auf einem T-förmigen Grundriss. Die Tiefe der Gebäuderiegel beträgt rund 16 m, die größte Länge des Gebäudes knapp 43 m. Über den beiden Wohngeschossen erhebt sich ein Satteldach mit 30° Dachneigung, das Abstell- und Serviceräume aufnehmen soll. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Im Zufahrtbereich von der Straße „Zum Gymnasium“ sind acht Stellplätze angeordnet, einer von diesen ist mit der notwendigen Breite für Rollstuhlfahrer vorgesehen. Die bestehende Einrichtung und der Neubau werden durch einen Fußweg entlang der beiden Gebäude verbunden. Weitere, bisher nicht bauordnungsrechtlich zugeordnete Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück „Auf der Hardt“ 22 sowie auf der dort gegenüber liegenden Straßenseite.

Das Gebäude ist so auf dem Grundstück platziert, dass über die notwendigen Abstandsflächen hinaus möglichst große Abstände zu den benachbarten Grundstücken gewahrt bleiben

### 2.2 Städtebaulicher Entwurf

Nach dem vorliegenden Entwurf soll die Erschließung der inneren Bautiefe durch eine separate Stichstraße aufgegeben und durch eine Hinterlanderschließung über die jeweiligen vorderen Grundstücke an der Straße „Auf der Hardt“ oder „Am Berg“ erfolgen. Das planauslösende Vorhaben soll eine private Erschließung von der Straße „Am Gymnasium“ erhalten.

Das Plangebiet soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bleiben. Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 zählen zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, „die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“ Dies trifft für das beantragte Vorhaben mit der Tagespflegeeinrichtung zu.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Bauweise als Einzelhaus, die Bautiefe von 16 m sowie das Satteldach und die Mindestdachneigung von 30 ° übernommen. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird aus dem nördlichen Teil des Baugrundstücks auf den bisher nur eingeschossig bebaubaren südlichen Teil des Vorhabengrundstücks übertragen.

Die Grundflächenzahl von bisher 0,3 würde für das Vorhaben eingehalten, wenn Teile des Flurstücks 142 („Am Berg“ 27) in das Baugrundstück einbezogen werden. Unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Anrechnung eines südlich gelegenen Grundstücks jedoch nicht sinnvoll, da die zusätzliche Verdichtung durch den geplanten Baukörper nördlich der mittleren Bauzeile in Richtung „Auf der Hardt“ erfolgt. Daher wird für den rund 3.675 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich des Vorhabenplans eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> ließe eine Überbauung von maximal 0,35 zu. Die übrige Grundfläche wäre für Nebenanlagen reserviert.

## 2.3 Planinhalte und Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind auch sonstige das Wohnen nicht störende Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Zulässigkeit von nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird in dieser Lage kein geeigneter Standort gesehen und diese werden auch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung und Dachform

Es ist geplant, die Einzelhaus- und die Doppelhausbebauung in Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Plan für den Anpassungsbereich zu bestimmen. Hier ist auch das übliche Satteldach vorgeschrieben. Zur Reglementierung der Höhenentwicklung der Gebäude werden zusätzlich Firsthöhen festgesetzt. Gegenüber der bisher für zweigeschossige Gebäude festgesetzten Firsthöhe von 9,50 m wird diese für den Vorhabenbereich um 2 m auf 11,50 m angehoben, um bei der gegebenen Bautiefe von 16 m die Mindestdachneigung der Umgebung von 30° zu realisieren und ein im Mittelteil nutzbares Geschoss für Abstell- und Serviceräume zu erhalten.

### Bauform und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise ist aus dem rechtskräftigen Plan und der Umgebungsbebauung übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen im Anpassungsbereich den heute festgesetzten Baugrenzen mit einer Tiefe von 16 m.

Für den Vorhabenbereich wird die überbaubare Fläche entsprechend dem Vorhaben festgesetzt. Im Einzelfall können Balkone die Baugrenzen überschreiten.

### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für Nebenanlagen werden im Anpassungsbereich nicht festgesetzt. In den Vorgärten werden Nebenanlagen jedoch bis auf mit Sichtschutz versehene Stellplätze für Abfallbehälter ausgeschlossen. Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen und in den Bauwischen zulässig. Damit entsprechen die Festsetzungen denen des bisher rechtskräftigen Plans. Für das Vorhabengebiet wird eine Stellplatzfläche im Zufahrtsbereich festgesetzt. Garagen und Carports sind im Bereich des Vorhabens nicht vorgesehen.

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Wohngebiet wird, wie bisher, durch die bestehenden Straßen erschlossen. Die zusätzlich in der Mitte des Baublocks vorgesehene Bautiefe soll zukünftig über die Grundstücke an

den bestehenden Straßen mit erschlossen werden. Hiervon betroffen sind die bisher unbebauten hinterliegenden Grundstücke und Grundstücksteile mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 250, 251 und 272. Das Grundstück des Vorhabens verfügt über einen eigenen Anschluss an die Straße „Zum Gymnasium“.

#### **2.4.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr der Wohnnutzung ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Die Querschnitte der umgebenden Straßen lassen das Halten und Parken im Verkehrsraum entsprechend dem Bedarf des Baugebietes zu. Planungsrechtlich sind keine zusätzlichen öffentlichen Parkflächen auszuweisen.

#### **2.4.3 Versorgungsleitungen**

Mit dem Verzicht auf die im bisher rechtskräftigen Plan vorgesehene zusätzliche öffentliche Erschließung durch die Planstraße entfällt auch die unmittelbare Notwendigkeit, die öffentlichen Versorgungsnetze und die öffentliche Entwässerungsanlage zu erweitern.

#### **2.4.4 Entwässerung und Versickerung**

Die Schmutzwässer der Wohngebäude können über das bestehende öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers der erstmals zu bebauenden Grundstücke ist nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) zu prüfen, ob das Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer eingeleitet, auf dem Grundstück versickert oder über ein Trennsystem abgeleitet werden kann. Da das Gebiet derzeit durch ein genehmigtes Mischsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser entwässert wird, ist je nach Ausgang der vorgenannten Prüfung auch eine Einleitung des Niederschlagswassers in dieses System zulässig. Die Festlegung der Entwässerung erfolgt durch den Entsorgungspflichtigen.