



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2011/2408

**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

**Datum:** 08.09.2011

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	20.09.2011	öffentlich

### Tagesordnung

44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) - Obere Siegstraße / Bröltalstraße;

1. Aufstellungsbeschluss
2. Vorstellung und Beschluss des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

**1. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) 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) wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) – Obere Siegstraße / Bröltalstraße aufgestellt. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.**

**Die Änderung umfasst den Wegfall von „Gewerblicher Baufläche“ zugunsten der Darstellung „Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel“.**

**1. Dem vorgestellten Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) – Obere Siegstraße / Bröltalstraße wird zugestimmt.**

**2. Gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes durchgeführt.**

## Begründung

### Planungsanlass

Auf der Fläche, für die die 44. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden soll, befindet sich derzeit der städtische Bauhof. Dieser Standort reicht nicht mehr aus, um die von ehemals 30 auf nunmehr 56 angewachsene Zahl an Bediensteten und insgesamt 47 Fahrzeuge und Spezialgeräte unterzubringen. Erweiterungsmöglichkeiten gibt es dort nicht. Aus diesem Grund soll der Bauhof zukünftig auf einer Fläche an der „Löhestraße“ angesiedelt werden, wo 14.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung stehen (derzeit: 6.500 m<sup>2</sup>). Erste Planungen für die Errichtung eines Neubaus, in dem Verwaltung, Sozialräume, Werkstätten und Fahrzeug- und Gerätehallen untergebracht werden sollen, liegen bereits vor.

Das derzeitige Bauhofgelände wurde an die Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG verkauft, die dort eine weitere Filiale errichten möchte. Im Bebauungsplan Nr. 01.26 - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung – der Stadt Hennef ist für die Fläche des Plangebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem (ausschließlich) ein städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben zulässig ist. Aktuelle Planungsabsichten und das Ansiedlungsinteresse des Lebensmitteldiscounters führen nun zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Bauhofes (11. Änderung BP Nr. 01.26). Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ zulässig sind. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit bei ca. 800 qm Verkaufsfläche. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 ist aus dem FNP entwickelt, eine Änderung des FNPs also hierfür nicht erforderlich. Von dem ansiedlungsinteressierten Lebensmitteldiscounter ist jedoch in einer zweiten Stufe eine Verkaufsflächengröße von 1.100 qm beabsichtigt. Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wäre daher für einen Lebensmitteldiscounter dieser Größe eine Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Dieser muss eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Planbereich von „Gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in „Sondergebiet“ Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vorausgehen.

Um die Realisierung der Großflächigkeit des Lebensmitteldiscounters in der zweiten Ausbaustufe bereits jetzt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu klären, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 20.09.2011 soll die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef zur Aufstellung und die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen werden.

## Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen	Kosten der Maßnahme
Jährliche Folgekosten	Sachkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Personalkosten: □□□□□ €
	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %
Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, Haushaltsstelle: □□□□□	HAR: □□□□□ € Lfd. Mittel: □□□□□ €
Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Einsparungen	Betrag □□□□□ €
Jährliche Folgeeinnahmen	Art: □□□□□ Höhe: □□□□□ €

### Bemerkungen

Die mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Kosten trägt die Discoun-terkette Aldi, die sich dort mit einer weiteren Filiale ansiedeln möchte.

## Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	überein	nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)
der Jugendhilfeplanung	überein	nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)

### Mitzeichnung:

Name: □□□□□	Paraphe:	Name: □□□□□	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 08.09.2011  
In Vertretung

K. Pipke

**Anlagen:**

Vorentwurf der 44. Änderung des FNP, Planzeichnung im M. 1:5000, Stand 08.09.2011

Begründung zur 44. Änderung FNP, Stand Vorentwurf 08.09.2011

# **STADT HENNEF (SIEG)**

**Flächennutzungsplan – 44. Änderung  
- Hennef (Sieg) -  
Obere Siegstraße / Bröltalstraße -**

## **Begründung**

**- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und  
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -**

Stand: 08.09.2011

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

**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten  
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - [www.planungsgruppe-mwm.de](http://www.planungsgruppe-mwm.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungsanlass / Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung	3
1.2	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.4	Fachgutachten	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand und Umgebung des Plangebietes	5
3.	Bauleitplanung und übergeordnete Planung	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Einzelhandelskonzept	5
3.4	Sonstige Planwerke	5
4.	Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	6
5.	Gegenstand der Planänderung	6
5.1	Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ - Lebensmittelfachmarkt	6
6.	Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen	6
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	6
6.2	Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	7
6.3	Verkehr	7
6.4	Ver- und Entsorgung	8
6.5	Immissionen / Emissionen	8
6.6	Naturhaushalt / Ökologie	8
6.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	9
6.8	Wirtschaft	9
6.9	Sachgüter	9
6.10	Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete	9
7.	Bodenordnung und Finanzierung	9
8.	Umweltbericht	10

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungsanlass / Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

Der Planbereich umfasst die Fläche des Bauhofes der Stadt Hennef mit seiner Zufahrt zur Oberen Siegstraße. Der Bauhof ist unmittelbar am östlichen Stadteingang Hennefs gelegen. Seine nordöstliche Grundstücksgrenze liegt unmittelbar an der Autobahnanschlußstelle Hennef (Sieg) Ost der A 560. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef von 1992 sieht für den Planbereich gewerbliche Baufläche vor.

Im Bebauungsplan Nr. 01.26 - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung – der Stadt Hennef ist für die Fläche des Plangebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem (ausschließlich) ein städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben zulässig ist. Aktuelle Planungsabsichten und das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscounters führen nun zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Bauhofes (11. Änderung BP Nr. 01.26). Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ zulässig sind. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit bei ca. 800 qm Verkaufsfläche. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 ist aus dem FNP entwickelt, eine Änderung des FNPs also hierfür nicht erforderlich. Von dem ansiedlungsinteressierten Lebensmitteldiscounter ist jedoch in einer zweiten Stufe eine Verkaufsflächengröße von 1.100 qm beabsichtigt. Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wäre daher für einen Lebensmitteldiscounter dieser Größe eine Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Dieser muss eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Planbereich von „Gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in „Sondergebiet“ Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vorausgehen.

Um die Realisierung der Großflächigkeit des Lebensmitteldiscounters in der zweiten Ausbaustufe bereits jetzt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu klären, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **1.2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die großflächige Erweiterung der Versorgungssituation am Ergänzungsstandort Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße. Dabei sind insbesondere die angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen und die Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung zu schaffen, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

### **1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren**

Die Erstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.4 Fachgutachten

Zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelange im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten vor.

Lärm: Schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef, Bericht Nr. 10 01 068/01, 26. 08 2011

Verkehr: Neubau eines Aldi-Marktes Obere Siegstraße, Verkehrsuntersuchung, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Februar 2011 einschl. Anlage 1, Detaillierte verkehrstechnische Berechnungen

Anhang 1 zur Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Mai 2011

Verkehrsuntersuchung L125 (Bröltalstraße), BÜ-Beseitigung Hennef Ost, Fortschreibung der Prognosebelastungen auf das Jahr 2025, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Juni 2010 im Auftrag des Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein – Berg, Außenstelle Köln

Einzelhandel: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Hennef (Sieg), Obere Siegstraße, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2011

Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef im Entwurf, Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011

*Natur und Landschaft: Bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten.*

Des Weiteren liegen Baugrund- und altlastentechnische Untersuchungen vor. Diese Fragestellungen werden auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung abschließend behandelt.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 0,75 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Hennef Zentralort und umfasst die Flurstücke 65, 855, 854 und 853 aus Flur 2, Gemarkung Striefen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die Flurstücke 6 und 7, Flur 2, Gemarkung Striefen

im Osten: durch die südlich der Autobahn A560 gelegene Autobahnab- bzw. Auffahrt Anschlussstelle AS Hennef-Ost

im Süden: hier verläuft die Grenze zunächst entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 53, 56 und 57 sowie im Bereich der Zufahrt entlang der Flurstücke 56 und 864 aus Flur 2, Gemarkung Striefen.

im Westen: durch das Flurstück 34 sowie im Bereich der Zufahrt entlang des Flurstücks 64 und der Straßenparzelle 9 (Obere Siegstraße), Flur 2, Gemarkung Striefen.

## **2.2 Bestand und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist derzeit noch Standort des städtischen Bauhofes. Dieser wird über eine Zufahrt von der Oberen Siegstraße erschlossen und ist von der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch einen teilweise im Planbereich liegenden Lärmschutzwall getrennt. Die Zufahrt ist ebenfalls Teil des Plangebietes. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Büro- und Werkstattgebäude sowie mehrere Fahrzeughallen und Garagen. Zwischen den Gebäuden ist der Boden überwiegend befestigt und versiegelt. Auf dem westlich liegenden Flurstück 65 befinden sich zwei Garagen, die zu dem Wohnhaus auf Flurstück 34 gehören.

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von Bebauung umgeben: im Westen durch die Wohnbebauung um die Straße 'Obere Siegstraße' und im Süden grenzen weitere großflächige Einzelhandelsstandorte sowie eine Tankstelle an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Autobahnab- bzw. auffahrt der Anschlussstelle Hennef-Ost. Im Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

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

Im Landesentwicklungsplan<sup>1</sup> ist die Stadt Hennef als Mittelzentrum eingestuft. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes (Gebietsentwicklungsplan (GEP)) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert.

An den Planbereich grenzen im Süden weitere Allgemeine Siedlungsbereiche, im Osten die A 560 und im Norden die Siegaue als Allgemeiner Agrar- und Freibereich mit der Freiraumfunktion 'Schutz der Natur' an.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt im Bearbeitungsraum des Landschaftsplanes 9, „Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche“, der am 10. Mai 2008 in Kraft getreten ist. Er wird jedoch vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht erfasst, da er bereits bebaut bzw. beplant ist. Der Bebauungsplan steht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

### **3.3 Einzelhandelskonzept**

Die Entwurfsskizze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hennef (Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011) weist das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aber innerhalb des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandel aus. Dieser Standort hat die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995

nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und mit zusätzlicher Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der zusätzlichen Nahversorgungsfunktion ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters von rund 1.100 qm mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel. Das Einzelhandelskonzept soll dem Rat der Stadt Hennef vor dem Feststellungsbeschluss zur 44. FNP-Änderung zu Beratung und Beschluss vorgelegt werden.

### **3.4 Sonstige Planwerke**

Sonstige Planwerke sind von der FNP-Änderung nicht betroffen.

## **4. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt heute für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Der nördliche Teilbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sieg (vgl. auch Kap. 6.10).

## **5. Gegenstand der Planänderung**

### **5.1 Wohnbaufläche**

Im westlichen Planbereich wird das Flurstück 65 aufgrund der vorhandenen Bestandssituation und in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück wird über das anliegende Grundstück Nr. 34 (bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen) erschlossen, hier befinden sich hier zwei dem Wohnhaus zugehörige Garagen.

### **5.2 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ - Lebensmittelmarkt**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird der übrige Planbereich als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation und sonstige Einzelhandelsstrukturen wird die Verkaufsflächengröße auf 1.100 qm begrenzt.

Planungsziel ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsflächengröße von 1.100 qm.

Nach dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten<sup>2</sup> wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bis 1.100 qm Verkaufsfläche im Bereich der Bröltalstraße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Stadt Hennef hervorrufen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind, um keine konkurrierenden Nutzungen zur Innenstadt zu ermöglichen, nicht zulässig (vgl. Kap. 6.2).

## **6. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen**

### **6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine heterogene Baustruktur entlang der Bröltalstraße und durch Wohnbebauung im Bereich der Oberen Siegstraße. So prägt die vorhandene Bebauung bereits heute das Orts- und Landschaftsbild. Bereichsweise

---

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef, Universität Bonn, Geographisches Institut, Stand Juni 2011

ist bereits eine gewerbliche Baustruktur entlang der Straße An der Bröltalbahn mit großflächiger Überbauung gegeben.

Das Grundstück ist auch im Bestand bereits mit großvolumigen Gebäuden ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt.

Die geplante Nutzung und Erweiterung des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße stellt besonders für die umliegenden Ortschaften eine günstige Versorgungssituation dar.

## **6.2 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geschaffen.

In dem vorliegenden Einzelhandelskonzept<sup>3</sup> für die Stadt Hennef wird der Standort Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel benannt. Neben Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind hier auch Anbieter angesiedelt, welche die Funktion der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile sowie v.a. der nördlich der Sieg liegenden Ortsteile übernehmen. Zudem befindet sich im Einzugsbereich auch das Neubaugebiet Siegbogen. Nach Fertigstellung dieses Neubaugebietes zählt der primäre Einzugsraum für die Nahversorgung hier ca. 14.000 – 15.000 Einwohner. Hinzu kommen Einkaufsbeziehungen aus dem Zentralort Hennef.

Im Einzelhandelskonzept wird der Bereich des heutigen Bauhofes als Entwicklungsareal zur künftigen Ansiedlung von großflächigem zentrenverträglichem Einzelhandel mit rund 1.100 qm Verkaufsfläche vorgeschlagen. Bei Ansiedlung müssen hier Regelungen zur Größe, zu Hauptsortimenten, Rand- und Nebensortimenten getroffen werden. Die Festsetzungen und Definitionen der Sortimente sollen sich auf die im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes vorgelegte Hennefer Sortimentsliste beziehen.

Gemäß der Auswirkungsanalyse<sup>4</sup> wird bei der Ansiedlung eines Discounters von rund 1.100 qm Verkaufsfläche etwa 80% des nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet erzielt. Der Auswirkungsanalyse zufolge umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens die umgebenden sowie die nördlich der Sieg gelegenen Stadtteile. Neben zahlreichen kleinen Ortsteilen zählen hierzu die größeren Orte Allner, Altenbödingen, Bödingen, Bröl, Greuelsiefen, Happerschoß, Heisterschoß, Lauthausen, Oberauel und Weldergoven sowie in Teilen Lichtenberg und Stadt Blankenberg. Rund 20% wird aufgrund der guten Verkehrsanbindung und des hohen Bekanntheitsgrades als Nahversorgungsstandort aus dem Umland zufließen. Der Lebensmitteldiscounter dient vor allem der im Einzugsgebiet ansässigen Bevölkerung von ca. 14.000 – 15.000 Einwohner, die in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 32,8 - 35,2 Mio. € im Jahr verfügen. Für den geplanten Discounter mit max. 1.100 qm Verkaufsfläche wird in der Auswirkungsanalyse eine durchschnittliche Raumleistung von max. 8,060 € je qm Verkaufsfläche und ein Umsatz von max. 8,9 Mio. € angesetzt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen rd. 8,0 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,9 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren. Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemischer Wettbewerber umverteilt, die sich in der Stadt Hennef befinden.

---

<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> BBE Handelsberatung, Stand Juli 2011

Es sind also keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Hennef sowie in den angrenzenden Kommunen zu erwarten. Strukturgefährdungen in den Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden, so dass von dem Ansiedlungsvorhaben am Standort Hennef-Ost, Obere Siegstraße insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.

### **6.3 Verkehr**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden eine Abschätzung der künftigen Verkehrserzeugung und Untersuchung der Leistungsfähigkeit für unterschiedliche Prognosefälle durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für alle Analyse und Planfälle aus leistungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Anbindung des Lebensmitteldiscounters bestehen.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen stehen im Plangebiet zur Verfügung. Es stehen ausreichend Kapazitäten im Ver- und Entsorgungsnetz zur Verfügung.

#### Entwässerung

Die unmittelbare Umgebung wird im Trennsystem kanalisiert. Es ist vorgesehen, an die vorhandenen Kanäle, Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal, in der Zufahrt zum Plangebiet anzuschließen.

### **6.5 Immissionen / Emissionen**

Zur Untersuchung der möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ erstellt.

#### Gewerbegeräuschsituation

Es wurden allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet, die Lärmkonflikte zwischen dem geplanten GE-Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Planungsstadium ausschließen.

Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte durch das zukünftige GE-Gebiet wird vorgeschlagen, dieses in der Nutzung zu beschränken. Die Nutzungseinschränkung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form einer Emissionskontingentierung mit Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691. Diese Festsetzungen für die Teilflächen des Bebauungsplanes sind einerseits bestimmt und vollziehbar, andererseits aber so offen, dass sie sich flexibel den noch nicht im Detail bekannten Gegebenheiten einer möglichen gewerblichen Nutzung anpassen lassen. Aus schalltechnischen Erfordernissen werden im Schallgutachten für die GE-Flächen des Plangebietes gemäß BauNVO § 1(4) bestimmte planungsrechtliche Festsetzungen zur Emissionskontingentierung im Bebauungsplan vorgeschlagen und in der verbindlichen bauleitplanung entsprechend festgesetzt.

Einzelheiten zur Ausführung von baulichen Anlagen können im konkreten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

#### Verkehrsgerauschsituation

Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Verkehrsgerauschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen untersucht. Danach werden im Sinne dieser Richtlinien weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige

Kriterien überschritten. Somit ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen hier nicht beurteilungsrelevant.

## **6.6 Naturhaushalt / Ökologie**

Der Planbereich besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, da dieser bereits heute bebaut und geprägt ist durch die Nutzung als Fläche für den Bauhof. Eine umfassende Beschreibung der betroffenen Umweltschutzgüter wird bis zur Offenlage im Umweltbericht behandelt. Ebenso erfolgt dann eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

## **6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## **6.8 Wirtschaft**

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und dient somit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

## **6.9 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## **6.10 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete**

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 'Siegau'. Darüber hinaus berührt das Plangebiet keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz<sup>5</sup> (BNatSchG) oder LG NW. Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Sieg und die Flächen der Siegau nördlich des Plangebietes sind als FFH-Gebiet „DE 5210-303 Sieg“ ausgewiesen. Nach jetzigem Kenntnisstand wird dieses durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt.

Weitere Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Überschwemmungsgebiet

Der nordwestliche Planbereich liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Sieg. Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung

---

<sup>5</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

des Überschwemmungsgebietes der Sieg im Regionalbezirk Köln“ wurde im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln am 10.05.1999 veröffentlicht. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung bedarf nach § 113 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) einer Genehmigung der zuständigen Behörde, wer im Überschwemmungsgebiet die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen oder Baum- und Strauchpflanzungen anlegen will.

Im Rahmen des vorbereitenden und des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird mit der zuständigen Behörde, der Bezirksregierung Köln, geklärt, ob eine entsprechende Genehmigung bis zu Feststellungs- und Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt werden kann.

## **7. Bodenordnung und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit dem das Gebiet entwickelnden Dritten.

## **8. Umweltbericht**

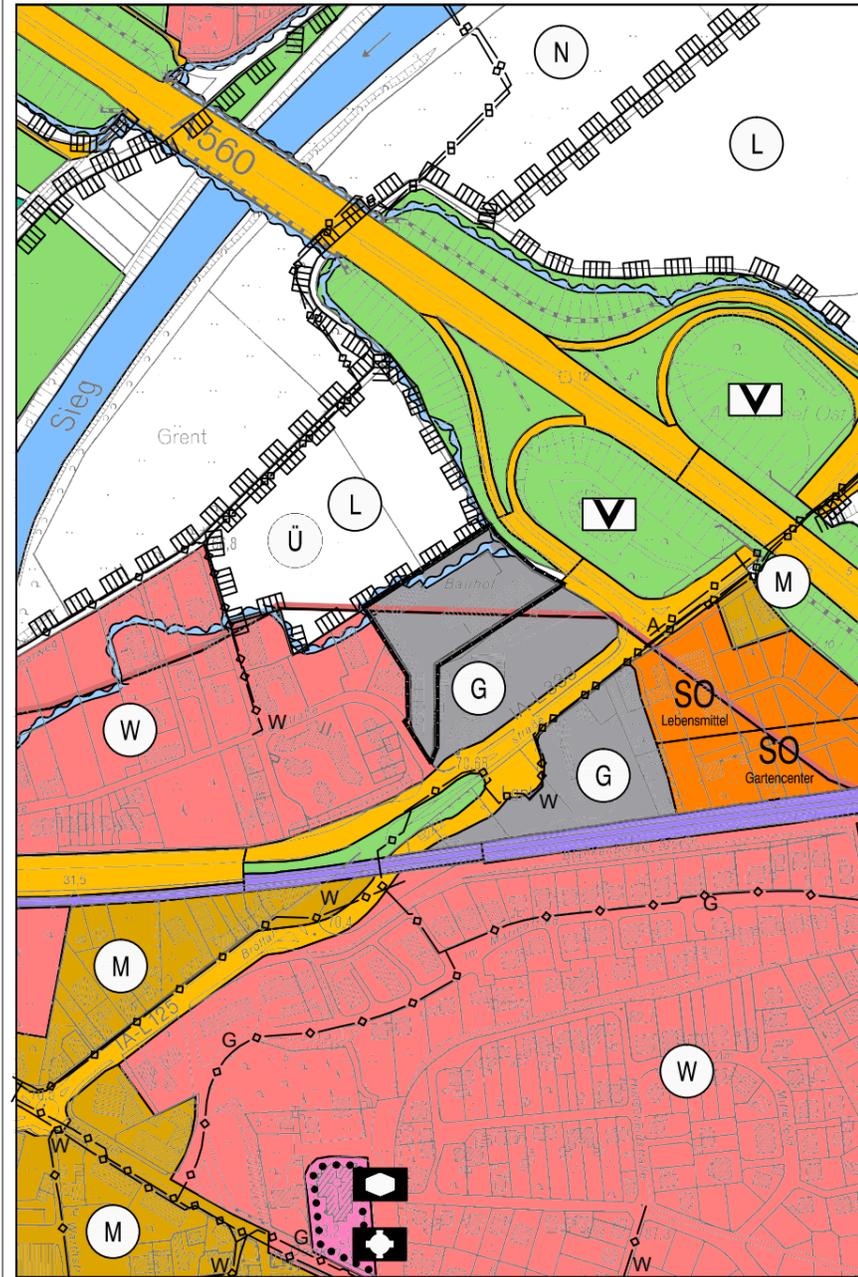
Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird bis zur Offenlage erstellt. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten.

Hennef, den 08.09.2011

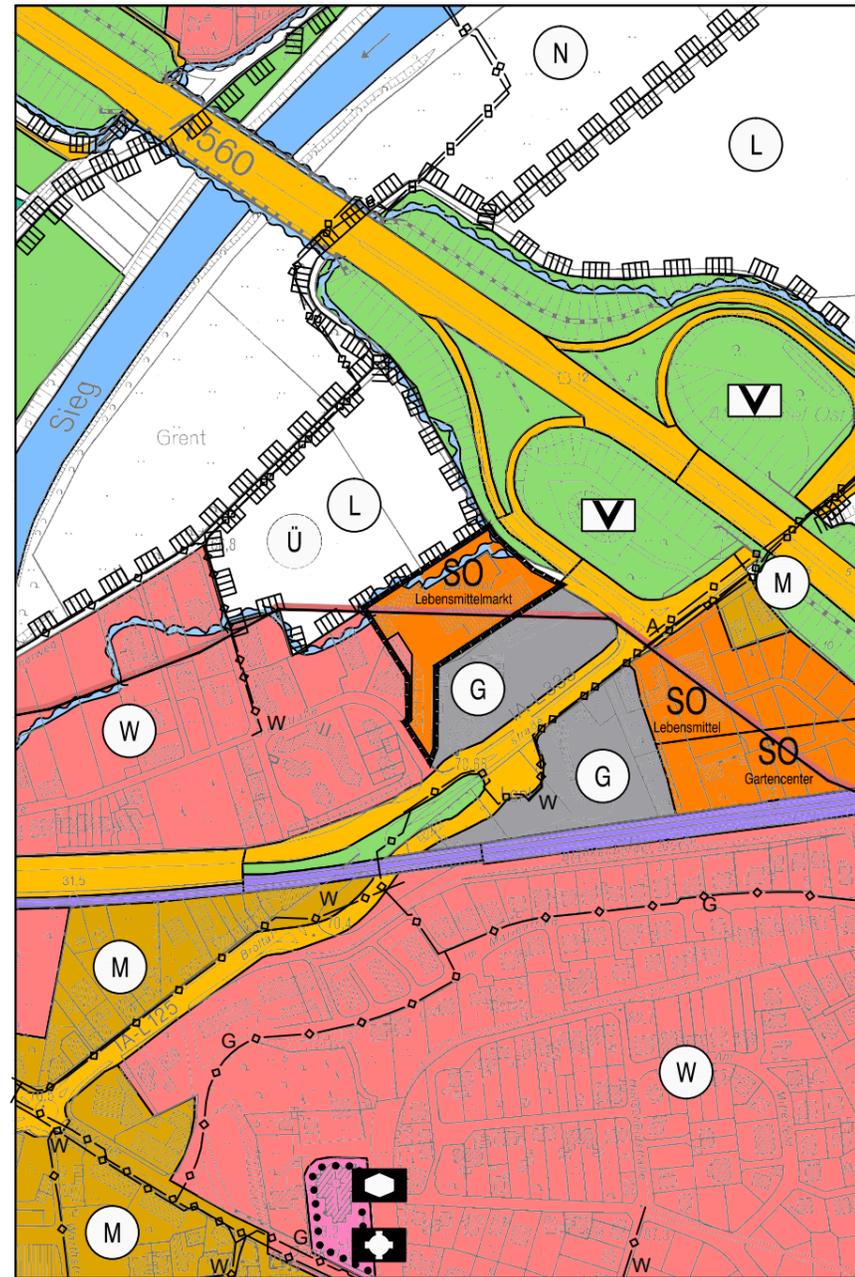
## **9. Anlagen / Abwägungsmaterialien**

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.26 (8. Änderung) „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef, Bericht Nr. 05 02 017/03, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, August 2006
- Schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef, Bericht Nr. 10 01 068/01, 26. 08 2011
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau einer Aldi-Filiale an der Oberen Siegstraße in Hennef, Bericht Nr. 1101022/01, Kramer Schalltechnik GmbH, 26.05.2011
- Verkehrsuntersuchung / Leistungsfähigkeitsnachweise für den Knoten / Bahnübergang Frankfurter Straße (L333) / An der Brölbahn in Hennef, Planungsgruppe MWM / IGEPA Verkehrstechnik GmbH im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Bonn, Mai 2004
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Hennef (Sieg), Obere Siegstraße, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2011
- Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef, Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011
- Baugrund- und altlastentechnische Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef, Erläuterungsbericht vom 17.05.2011, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim

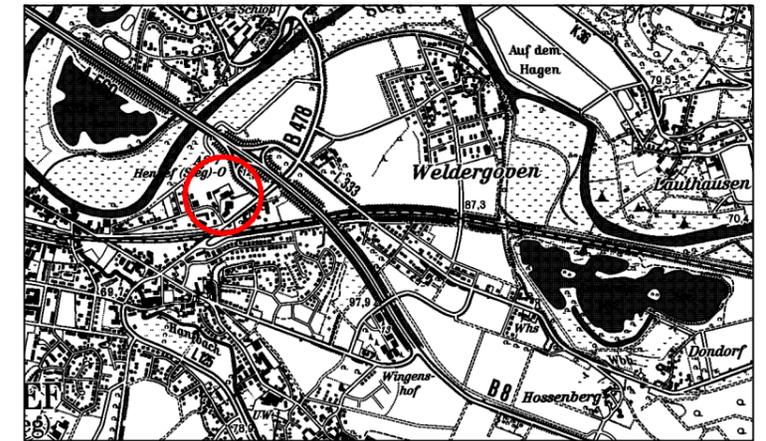
# Bisherige Darstellung:



# Geänderte Darstellung:



# Übersicht TK25

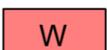


# Planzeichenerklärung

Vor Änderung wirksame Ausweisung (Bisherige Darstellung)

-  Gewerbliche Baufläche (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB; § 1(1) Nr. 3 BauNVO)
-  Überschwemmungsgebiet (§ 5 (4a) BauGB)
-  Allgemeiner Siedlungsbereich gem. Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

Ausweisung gem. Änderung (Geänderte Darstellung)

-  Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB; § 1 (2) Nr. 10 und § 11 BauNVO) "Lebensmittelmarkt" (max. zulässige Verkaufsfläche (VF): 1.100 qm)
-  Wohnbaufläche (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB; § 1(1) Nr. 1 BauNVO)
-  Überschwemmungsgebiet (§ 5 (4a) BauGB)
-  Allgemeiner Siedlungsbereich gem. Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 44. Änderung

Hinweis: Darstellung auf der Grundlage der DGK5 mit Genehmigung des Katasteramtes Rhein-Sieg-Kreis, Kontroll-Nr. SU-200909

Rechtsgrundlagen zur FNP - Änderung	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	GENEHMIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)</li> <li>• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</li> <li>• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)</li> <li>• Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)</li> <li>• Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271) und durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 442)</li> </ul>	<p>Der zuständige Fachausschuss hat am ..... gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung die Aufstellung der ..... Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>	<p>Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf der ..... Flächennutzungsplanänderung und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB gegeben.</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der ..... Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der ..... Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>	<p>Die ..... Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 6 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung mit Verfügung vom ..... Az.: ..... genehmigt.</p> <p>Köln, den .....</p> <p style="text-align: right;">i.A. Bezirksregierung</p>
	<p>Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger am Vorentwurf der ..... Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf der ..... Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>	<p>Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom .....</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat am ..... die ..... Flächennutzungsplanänderung beschlossen.</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>	<p>Die Erteilung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurde gem. § 6 (5) BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird die ..... Flächennutzungsplanänderung wirksam.</p> <p>Hennef, den .....</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister</p>



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

**44. Änderung**  
**Flächennutzungsplan**  
**Hennef (Sieg) - "Obere**  
**Siegstraße/ Bröltalstraße"**  
**M 1: 5.000**

**Vorentwurf**  
gem. § 3(1) und §4(1) BauGB

Stand: 08.09.2011

Ausfertigung: **Planungsgruppe MWM**  
Auf der Hül's 128, 52068 Aachen  
Tel.:(0241) / 98666-0



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2011/2436

**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

**Datum:** 30.08.2011

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	20.09.2011	öffentlich

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.26 Hennef (Sieg)-Frankfurter Str./Bröltalstr./Kleine Umgehung, 11. Änderung;

- 1.Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes
- 2.Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Dem vorgestellten Vorentwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg)- Frankfurter Str./ Bröltalstraße/ Kleine Umgehung wird zugestimmt.
2. Gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes durchgeführt.

### Begründung

#### Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses „Stadtgestaltung und Planung“ am 22.03.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) – Frankfurter Str. / Bröltalstraße / Kleine Umgehung – gefasst.

### **Geltungsbereich**

Das ca. 0,72 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Hennef und umfasst die Flurstücke 855, 854 und 853 aus Flur 2, Gemarkung Striefen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 6 und 7, Flur 2, Gemarkung Striefen
- im Osten: durch die südlich der Autobahn A560 gelegene Autobahnab- bzw. Auffahrt Anschlussstelle Hennef-Ost
- im Süden: hier verläuft die Grenze zunächst entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 53, 56 und 57 sowie im Bereich der Zufahrt entlang der Flurstücke 56 und 864 aus Flur 2, Gemarkung Striefen
- im Westen: durch die Flurstücke 34 und 65 sowie im Bereich der Zufahrt entlang des Flurstücks 64 und der Straßenparzelle 9 (Obere Siegstraße), Flur 2, Gemarkung Striefen

### **Flächennutzungsplan und Planungsrechtliche Zusammenhänge**

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) einschließlich seiner 34. Änderung von 2005 stellt den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 als Gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen ebenso im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 überdeckt im Bereich des Gewerbegebietes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.26, im Bereich der Erschließung (Zufahrt zur Oberen Siegstraße) und des Lärmschutzwalles die 8. Änderung und im selben Bereich die im Verfahren befindliche 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26.

Mit In-Kraft-Treten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung verlieren die durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung, der 08. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung und der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung ihre Gültigkeit.

### **Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Planbereich umfasst die Fläche des Bauhofes der Stadt Hennef mit seiner Zufahrt zur Oberen Siegstraße. Der Bauhof ist unmittelbar am östlichen Stadteingang Hennef gelegen. Seine nordöstliche Grundstücksgrenze liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Hennef (Sieg) Ost der A 560.

Im Bebauungsplan Nr. 01.26 ist für die Fläche des Plangebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem (ausschließlich) ein städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben zulässig ist. Aktuelle Planungsabsichten und das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscounters führen nun zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Bauhofes (11. Änderung BP Nr. 01.26). Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ zulässig sind. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit bei ca. 800 qm Verkaufsfläche.

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, der Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

**Fachgutachten (Anlagen und Abwägungsmaterialien)**

Zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung liegen Fachgutachten zu Lärm, Verkehr, Baugrund / Altlasten und Einzelhandel vor. Sie beinhalten Abwägungsmaterial und sind Anlage zum Bebauungsplan.

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet war bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.26 als Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Bislang war der Nutzungskatalog auf Öffentliche Betriebe (Städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben) beschränkt. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung kann im Planbereich die Ausweisung als Gewerbegebiet beibehalten werden. Allerdings wird die Zulässigkeit jetzt auf die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO erweitert. Die Festsetzung von Gewerbegebiet entspricht der Lagegunst der Fläche unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle und ermöglicht in Verbindung mit der nachfolgend beschriebenen Emissionskontingentierung die Ansiedlung von mit der umgebenden Bebauung, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung, verträglichen gewerblichen Nutzungen.

Die Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hennef (Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011) weist das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandel aus. Dieser Standort hat die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und zusätzlicher Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der zusätzlichen Nahversorgungsfunktion ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes von bis zu 1.100 m<sup>2</sup> im Planbereich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel. Das Einzelhandelskonzept soll dem Rat der Stadt Hennef vor dem Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 zu Beratung und Beschluss vorgelegt werden.

Neben Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen hier auch Anbieter angesiedelt werden, welche die Funktion der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile sowie v.a. der nördlich der Sieg liegenden Ortsteile übernehmen. Zudem befindet sich im Einzugsbereich auch das Neubaugebiet Siegbogen. Nach Fertigstellung dieses Neubaugebietes zählt der primäre Einzugsraum für die Nahversorgung hier ca. 14.000 – 15.000 Einwohner.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Hennefer Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept sind, um keine konkurrierenden Nutzungen zur Innenstadt zu ermöglichen, im Planbereich nicht zulässig. Eine Verkaufsflächenbegrenzung innerhalb des Gewerbegebiets ist nicht erforderlich. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei ca. 800 qm Verkaufsfläche (VK). Höhere Verkaufsflächen unterliegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und dürfen damit nur in Kern- oder Sondergebieten zugelassen werden. Um die Zulässigkeit eines solchen Sondergebietes planungsrechtlich vorzubereiten, beabsichtigt die Stadt Hennef für den Planbereich die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Obere Siegstraße / Bröltalstraße durchzuführen.

Konkret ist im Planbereich die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit unter 800 qm Verkaufsfläche in erster Ausbaustufe geplant. Dem Ansiedlungsbegehren des Investors, das sich auch mit den Zielrichtungen der Stadt Hennef für diesen Bereich deckt, wird mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Rechnung getragen.

Neben der Sicherung der planerischen Ziele zur Einzelhandelsansiedlung im Planbereich und den weiteren gestalterischen Anforderungen aufgrund der Funktion als attraktiver Stadteingang ist eine weitere Beschränkung der gemäß BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich.

Daher sind Vergnügungsstätten wie z.B. Sexshops, die zum einen durch einen hohen Kundenverkehr – auch in den Abend- und Nachtstunden – und zum anderen oftmals durch ein unerwünschtes Erscheinungsbild geprägt sind – hier ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die städtebauliche Absicht, Einzelhandel anzusiedeln, sieht eine hohe Versiegelung durch

Baukörper und Stellplatzflächen vor. Die gem. BauNVO festgelegte Obergrenze von GRZ 0,8 für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist erforderlich, um die notwendige Infrastruktur mit den benötigten Stellplätzen und Fahrflächen realisieren zu können. Eine Überschreitung der gem. BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 durch Nebenanlagen, Fahr- und Stellplatzflächen ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig, um so die für die heutige Betriebsführung moderner Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Stellplatzanlagen gewährleisten zu können.

Zur verträglichen Integration des geplanten Gebäudes in die Umgebung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Stadtrand von Hennef-Ost zur freien Landschaft und der Siegaue hin, wird zudem die Höhenentwicklung begrenzt. Entsprechend der Planungsabsicht wird die max. zulässige Firsthöhe gestuft in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) festgesetzt.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß Planungskonzept wird der Lebensmitteldiscounter über die Festsetzung von Baugrenzen im rückwärtigen Bereich angeordnet, zur Tankstelle und zur Autobahnab-/auffahrt (AS Hennef-Ost) ist der Parkplatz vorgesehen. Diese Anordnung resultiert auch aus der Anbauverbotszone der A 560, hier die Autobahnab-/auffahrt der Anschlussstelle Hennef-Ost.

#### **Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten**

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für den geplanten Lebensmittel-Discounter sind innerhalb des Plangebietes Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

#### **Erschließung**

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrsnetz und zur Ermittlung der prognostizierten Verkehrserzeugung wurde eine Verkehrsuntersuchung (siehe unter Anlagen) erarbeitet. Es wurden zwei Anbindungsvarianten und mehrere Analyse- und Prognosefälle untersucht und leistungstechnisch bewertet. Im Plan festgesetzt wird die Anbindungsvariante 2 (ausschließlich über die Obere Siegstraße). Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung des Plangebietes über die Obere Siegstraße an die L333 in den verschiedenen Prognosefällen 2025 leistungsfähig abwickelbar ist und die vorhandenen Aufstellflächen ausreichend bemessen sind.

## **Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen stehen am Plangebiet zur Verfügung. Es stehen ausreichend Kapazitäten im Ver- und Entsorgungsnetz zur Verfügung.

## **Immissionen / Emissionen**

Zur Untersuchung der möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde ein Schallgutachten (siehe unter Anlagen) erstellt.

### Gewerbegeräuschsituation

Es wurden allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet, die Lärmkonflikte zwischen dem geplanten GE-Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Planungsstadium ausschließen.

Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte durch das zukünftige GE-Gebiet wird vorgeschlagen, dieses in der Nutzung zu beschränken. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung mit Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente **LEK** nach DIN 45691. Diese Festsetzungen für die Teilflächen des Bebauungsplanes sind einerseits bestimmt und vollziehbar, andererseits aber so offen, dass sie sich flexibel den noch nicht im Detail bekannten Gegebenheiten einer möglichen gewerblichen Nutzung anpassen lassen. Aus schalltechnischen Erfordernissen werden im Schallgutachten für die GE-Flächen des Plangebietes gemäß BauNVO § 1(4) bestimmte planungsrechtliche Festsetzungen zur Emissionskontingentierung vorgeschlagen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die derzeitige Vorplanung sieht für das Gelände der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 die Ansiedlung eines Discount-Marktes mit zunächst 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Diese Planung ist unter folgenden Bedingungen mit den ausgelegten Emissionskontingenten realisierbar

- Einhausung der Verladerampe usw.
- Errichtung einer Schallschutzwand in einem Teilbereich der westlichen GE-Grenze (nördlich ab der öff. Grünfläche bis in Höhe des Baufensters) mit einer Höhe von mindestens 4 m über GE-Gelände.
- Kein Betriebsverkehr zur Nachtzeit.

Einzelheiten hierzu können im konkreten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

### Verkehrsgerauschsituation

Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Verkehrsgerauschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen untersucht. Danach werden im Sinne dieser Richtlinien weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige Kriterien überschritten. Somit ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen hier nicht beurteilungsrelevant.

## **Boden/ Baugrund/ Altlasten**

Zur Bewertung der Baugrundverhältnisse und der Altlastensituation wurden „Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen“ (siehe unter Anlagen) durchgeführt. Zusätzlich wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beurteilt. Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten:

Aufgrund des ungleichmäßig tragfähigen Baugrundes sind Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes erforderlich. Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar südlich an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Sieg auf der Grundlage eines 100jährigen Ereignisses (ÜSG HQ 100) an. In oberflächennah anstehenden, überwiegend bindigen Baugrund ist in niederschlagsreichen Jahreszeiten mit temporären Stau- und Schichtenwasser

zu rechnen. Zur ständigen Sicherheit vor Vernässungsschäden kann das Bauwerk gegen Bodenfeuchte abgedichtet werden. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Sieg ist der geforderte Mindestabstand von 1,0m zum höchsten Grundwasserstand nicht einzuhalten, die Niederschlagswasserversickerung wird deshalb nicht empfohlen.

Es wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Feststellung von nutzungsspezifischen und/ oder an Auffüllungsböden gebundene Schadstoffbelastungen sowie zur Klärung möglicher Entsorgungswege für anfallende Aushubmassen durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser über die Emissionspfade Boden und Bodenluft nicht zu erwarten. Im Rahmen der Neubaumaßnahme ist aus Vorsorgegründen die an einer Stelle festgestellte Aromatenbelastung ohne größeres Schadstoffpotenzial unter gutachtlicher Begleitung auszukoffern und entsprechend zu entsorgen. Die durchgeführte Untersuchung der überwiegend sandig-kiesigen Auffüllungsböden ohne mineralische Fremdbestandteile zeigen keine Hinweise auf entsorgungstechnisch problematische Inhaltsstoffe. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen können im Rahmen der geplanten Baumaßnahme anfallende Auffüllungsböden einer Verwertung zugeführt werden.

### **Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

### **Naturhaushalt / Ökologie**

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und geprägt durch die Nutzung als Fläche für den Bauhof. Der Planbereich besitzt somit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Eine umfassende Beschreibung der betroffenen Umweltschutzgüter (einschließlich Artenschutzprüfung / Fledermäuse) wird bis zur Offenlage im Umweltbericht behandelt. Ebenso erfolgt dann eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten.

### **Schutzgebiete**

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 'Siegau'. Die Sieg und die Flächen der Siegaue nördlich des Plangebietes sind als FFH-Gebiet „DE 5210-303 Sieg“ ausgewiesen. Nach jetzigem Kenntnisstand wird dieses durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt. Weitere Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Überschwemmungsgebiet

Der nordwestliche Planbereich liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg. Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Sieg im Regionalbezirk Köln“ wurde im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln am 10.05.1999 veröffentlicht. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung bedarf nach § 113 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) einer Genehmigung der zuständigen Behörde, wer im Überschwemmungsgebiet die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen oder Baum- und Strauchpflanzungen anlegen will.

Im Rahmen des vorbereitenden und des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird mit der zuständigen Behörde, der Bezirksregierung Köln, geklärt, ob eine entsprechende Genehmigung bis zu Feststellungs- und Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt werden kann.

### **Bodenordnung und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit dem das Gebiet entwickelnden Dritten.

*Aufgrund der Änderung des § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Ratsbeschluss der Sitzung vom 12.06.2006) werden Gutachten bzw. gutachtliche*

Stellungnahmen den Beratungsunterlagen nicht beigefügt. Stattdessen erfolgt in der Beschlussvorlage eine Kurzfassung mit den wesentlichen Inhalten des Gutachtens bzw. der gutachtlichen Stellungnahme. Darüber hinaus erhalten die Fraktionsvorsitzenden sowie die Fraktionen selbst eine vollständige Fassung des jeweiligen Gutachtens bzw. der gutachtlichen Stellungnahme.

### Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen	Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: □□□□□ €
Jährliche Folgekosten	Personalkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %
Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: □□□□□ €
Haushaltsstelle: □□□□□	Lfd. Mittel: □□□□□ €
Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Einsparungen	Betrag □□□□□ €
Jährliche Folgeeinnahmen	Art: □□□□□ Höhe: □□□□□ €

#### Bemerkungen

Die Kosten für das Verfahren, einschließlich der erforderlichen Gutachten wird vom Investor getragen.

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	überein	nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)
der Jugendhilfeplanung	überein	nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)

#### Mitzezeichnung:

Name: □□□□□	Paraphe:	Name: □□□□□	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 30.08.2011

## **Anlagen**

- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB  
Verfasser: Planungsgruppe MWM, Aachen  
Stand: 08.09.2011
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Planungsgruppe MWM, Aachen  
Stand: 08.09.2011
- Begründung mit Umweltbericht gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
*Bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.*  
Verfasser: Planungsgruppe MWM, Aachen  
Stand: 08.09.2011
- Schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef, Bericht Nr. 10 01 068/01, 26. 08 2011 hier: Zusammenfassung
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Hennef (Sieg), Obere Siegstraße, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2011
- Hennefer Liste

# Stadt Hennef

## 11. Änderung

### Bebauungsplan Nr. 01.26

#### Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung



### Planungsrechtliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**
  - Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**

(1) Allgemeinen zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Tankstellen
    - Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten der Hennefer Liste (siehe B-Anlage zu den Textl. Festsetzung, Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste“) gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Juni 2011)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(4) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO:

    - Vergnügungsstätten

**Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691**

Tafelgröße	LEX tags in dB(A)	LEX nachts in dB(A)
Bebauungsplan Nr. 01.26, 11. Änderung	56	41

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungslage L der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionshörschichtwert einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionshörschichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingenz“, Ausgabe Dezember 2008, DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Abschnitt 5, bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm (Siehe die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 20. August 1998, GMBI, Nr. 20, S. 503-515) Nr. 6.3 angegebenen Immissionshörschichtwerte für „seltenere Ereignisse“.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Innere des Plangebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB um 0,1 ist zulässig.

- HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO**

Im Plan wird die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert. Die Bezugshöhe ist NNH, Normalhöhennull. Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Firsthöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO**
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

- NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten Flächen zur Errichtung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

- STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO**

Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB**
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzkonstruktion)**

Innere der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 4 m hohe und 32 m lange Schallschutzwand zu errichten.

Sortimente	nah-versorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Weißdom			
Hasel			
Plattfächeliche Liguster			
Schöhne			
Waldreue			
Rote Heckenkirsche			
Schwarzer Holunder			
Gemeiner Schneeball			
Crataegus monogyna			
Corylus avellana			
Eunonymus europaeus			
Ligustrum vulgare			
Prunus spinosa			
Rosa canina			
Lonicera xylosteum			
Sambucus nigra			
Viburnum opulus			
Planzqualität: 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen			
Der Pflanzbestand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 x 1,5 Meter. Pro 20 Sträucher ist ein Einzelbaum aus folgender Liste einzubringen:			
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Feld-Ahorn	Acer campestre		
Mehlbeere	Sorbus aria		
Kleinblauwe Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'		
Baum-Hasel	Corylus colurna		
Planzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibeck und Kokosstrick.			

**B. ANLAGE ZU DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN:**

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste“) (gem. Entwurf Einzelhandelskonzept, Juni 2011)**

Sortimentsliste	nah-versorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
<b>Nahrungsmittel und Genussmittel</b>	x		
Obst, Gemüse und Kartoffeln	x		
Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	x		
Fisch, Meeresfrüchte und Fischereierzeugnisse	x		
Back- und Süßwaren	x		
Wein, Sekt, Spirituosen	x		
Gartenerzeugnisse („Gartenmarkt“)		x	
Tabakerzeugnisse		x	
Reformwaren, Naturkost	x		
<b>Gesundheit und Körperpflege</b>			
Apfelmörsen		x	
Medizinische und orthopädische Artikel		x	
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)	x		
Drogerieartikel	x		
<b>Bekleidung</b>			
Textilien		x	
Haarhilfsstoffe		x	
Kurzwaren, Schneiderebedarf, Handarbeiten, Meteware für Bekleidung		x	
Wäsche		x	
Bekleidung ohne ausgefallenen Schmuckpunkt		x	
Herenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
Damenbekleidung und Bekleidungsbedarf		x	
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungsbedarf		x	
Kutschwaren		x	
<b>Schuhe, Lederwaren</b>			
Schuhe		x	
Leder- und Taschenwaren		x	
<b>Möbel, Hausrat</b>			
Wohnmöbel		x	
Büromöbel		x	
Lampen, Leuchten		x	
Haushaltsgüter		x	
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		x	
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren		x	
Haarartikel		x	
Teppiche		x	
Matratzen, Lattenroste		x	
<b>Elektroartikel, Unterhaltungselektronik</b>			
Elektronische Haushaltsgeräte und elektrotechn. Erzeugnisse (außer Elektrogeräte)		x	
Elektrogeräte („Weiße Ware“)		x	
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör		x	
<b>Metallwaren, Antriebsmittel, Bau- und Heimwerkerebedarf</b>			
Eisen-, Metall- und Kunststoffe		x	
Anstrichmittel		x	
Bau- und Heimwerkerebedarf		x	
<b>Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel</b>			
Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel		x	
Bücher und Fachzeitschriften		x	
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		x	
<b>Tapeten, Bodenbeläge, Kunstgegenstände, Spielmarken, Wänschen, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren</b>			
Tapeten und Bodenbeläge		x	
Bau-, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Spielmarken, Münzen und Geschenkartikel		x	
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck		x	
Spielwaren		x	
<b>Blumen, Garten, Zoo</b>			
Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Trockenblumen		x	
Gartenerzeugnisse, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz		x	
Gartengeräte, Gartenbedarf		x	
Zoologischer Bedarf, Tierfutter, lebende Tiere		x	

Branchen	Sortimente	nah-versorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
<b>Optik, Foto</b>				
Augenoptiker			x	
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)			x	
<b>EDV, Telekommunikation</b>				
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software			x	
Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone			x	
<b>Fahrräder, Mofas</b>				
Mofas, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör				x
<b>Sport- und Campingartikel</b>				
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleinerte			x	
Sportgeräte			x	
Campingartikel			x	
<b>Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern (in Verkaufsräumen)</b>				
Antiquitäten und antike Teppiche			x	
Antiquariate			x	
<b>Kfz-Zubehör, Kfz-Zubehör</b>				
Kfz-Zubehör, Gebrauchswagen				x

Warengruppen nach: Systematik der Wirtschaftszweige, Statist. Bundesamt Wiesbaden 2003  
LENA NRW 2007  
Eigene Modifikationen

- C. Hinweise:**
- Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)**

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

- Einbau von Recyclingstoffen**
- Energieversorgung**
- Entsorgung von Bodennaterial**

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodennaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbustelle vorzulegen.

Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Im Rahmen der Baumaßnahmen ist aus Vorvorsorgegründen die im Planbereich festgesetzte Aromatenbelastung unter gutachtlicher Begleitung auszuklären und entsprechend zu entsorgen (siehe Erläuterungsbericht zu dem Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofes der Stadt Hennef von Dr. Tilman & Partner GmbH (Bergheim, Mai 2011)).

Gebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodeneinträgen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

- Einsichtnahme Unterlagen**

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

53773 Hennef, den 08.09.2011

### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Nutzungsschablone	Zuordnung des Teilbereichs
<b>GE</b>	Art der baulichen Nutzung
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl

FH= 79,0 m ü.NHN max. zulässige Firsthöhe über Normalhöhe Null

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 52 und 23 BauNVO

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

**Straßenverkehrsflächen**  
**Straßenbegrenzungslinie**

**Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

**off** Grünflächen öffentlich

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Sonstige Planzeichen**  
§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

**Zweckbestimmung:**  
**St** Stellplätze

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzwand**

**Grenze für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,00 m und: Einhausung der Verleiderampe**

**Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier Höhenentwicklung**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes**

**Nachrichtliche Übernahmen**  
§ 9 (6) BauGB

**Anbauverbotszone 40 m Autobahn**

**Überschwemmungsgebiet (§ 9 (6a) BauGB)**

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/ nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

Die Vermessung als Grundlage für die Planzeichnung beruht auf dem Gauß-Krüger-Koordinatensystem Zone 2

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2008 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (BGBl. I S. 220), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- das Gesetz über die Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-NRW) vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 180)
- das Gesetz über die Umwelteinwirkungsbeurteilung (Umwelt-Immissionsschutzgesetz - BauNVO) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1554)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1960 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1554)
- die Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.2001 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planrechts (Planungsleitlinienverordnung - PlanleitV) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 26), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2886), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2885)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2843), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1890)
- Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LGN) i.F. d. der Bekanntmachung vom 21.07.2009 (GV. NRW. S. 466), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 195)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Bauleitplanes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

**GEOMETRISCHE EINDeutigkeit**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Lageplan übereinstimmt

.....den .....

Der Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

**ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB am ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Teilplan-Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einreichung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gem. § 4a (3) BauGB mit der Begründung und den nach Einreichung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Hennef (Siegel) hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

**11. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 01.26**

Frankfurter Str. / Bröltalstraße / Kl. Umgehung

**VORENTWURF**  
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Anlage 1: Begründung**

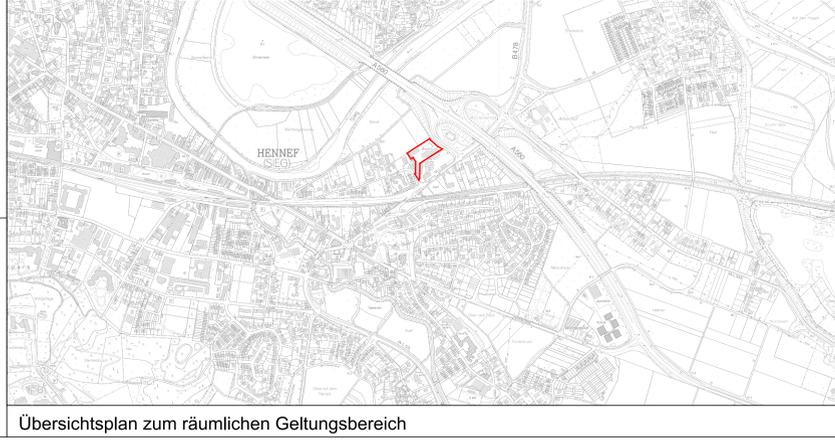
Stand: 08.09.2011

Maßstab 1:500

Entwurfsbearbeitung:

**Planungsgruppe MWM**  
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Baureisoren | Diplom-Ingenieur | Stadtplaner | Architekten  
Auf der Höhe 128 - 52068 Aachen - Tel. 0241 933866-0  
e-mail: info@pwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de



# **STADT HENNEF (SIEG)**

**Bebauungsplan Nr. 1.26 – 11. Änderung  
- Hennef (Sieg) -**

**Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung -**

**Textliche Festsetzungen**

**- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) -**

Stand: 08.09.2011

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

**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten  
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - [www.planungsgruppe-mwm.de](http://www.planungsgruppe-mwm.de)



## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

#### 1.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- (1) Allgemein zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- (2) Unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten der Hennefer Liste (siehe B Anlage zu den Textl. Festsetzung: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste“) gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Juni 2011)
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (4) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Vergnügungsstätten

#### (4)2 Emissionskontingente LEK pro m<sup>2</sup> nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind in der GE-Fläche des Plangebiets Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

<i>Teilfläche</i>	<i>L<sub>EK</sub>, tags in dB(A)</i>	<i>L<sub>EK</sub>, nachts in dB(A)</i>
<i>Bebauungsplan Nr. 01.26, 11. Änderung</i>		
<i>GE</i>	56	41

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Ausgabe Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998, GMBI, Nr. 26, S. 503-515) Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB**

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB um 0,1 ist zulässig.

## **3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 3 BAUGB I.V.M § 18 BAUNVO**

Im Plan wird die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull.

Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Firsthöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

## **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO**

### **4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5. NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten „Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ nicht zulässig.

## **6. STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO**

Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB**

### **7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzkonstruktion)**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 4 m hohe und 32 m lange Schallschutzwand zu errichten.

## **8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB**

### **8.1 Pflanzmaßnahme (M 1)**

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Pflanzung mit einheimischen Sträuchern aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen.

Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 x 1,5 Meter. Pro 20 Sträucher ist ein Einzelbaum aus folgender Liste einzubringen:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Baum-Hasel	Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick.

### **8.2 Stellplatzbegrünung**

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Eberesche Sorbus aucuparia  
Feld-Ahorn Acer campestre  
Mehlbeere Sorbus aria  
Kleinkronige Winter-Linde Tilia cordata 'Rancho'  
Baum-Hasel Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick.

**B. ANLAGE ZU DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN:**

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste“ gem. Entwurf Einzelhandelskonzept, Juni 2011)**

<b>Sortimentsliste</b>				
<b>Branchen</b>	<b>Sortimente</b>	<b>nah- versor- gungs- relevant</b>	<b>zentren- relevant</b>	<b>nicht zentren- relevant</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>		x		
	Obst, Gemüse und Kartoffeln	x		
	Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	x		
	Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	x		
	Back- und Süßwaren	x		
	Wein, Sekt, Spirituosen	x		
	Getränkhandel ("Getränkemarkt")			x
	Tabakwaren	x		
	Reformwaren, Naturkost	x		
<b>Gesundheit und Körperpflege</b>				
	Apotheken	x		
	Medizinische und orthopädische Artikel		x	
	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)	x		
	Drogerieartikel	x		
<b>Bekleidung, Textilien</b>				
	Haushaltstextilien		x	
	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung/ Wäsche		x	
	Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt		x	
	Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Damenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kürschnerwaren		x	
<b>Schuhe, Lederware n</b>				
	Schuhe		x	
	Leder- und Täschnnerwaren		x	
<b>Möbel, Hausrat</b>				
	Wohnmöbel			x
	Büromöbel			x
	Lampen, Leuchten			x
	Haushaltsgegenstände		x	
	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		x	
	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren			x
	Heimtextilien		x	
	Teppiche			x
	Matratzen, Lattenroste			x
<b>Elektroartikel, Unterhaltungselektronik</b>				
	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechn. Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)		x	
	Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")			x
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör		x	

Branchen	Sortimente	nah- versor- gungs- relevant	zentren- relevant	nicht zentren- relevant
<b>Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf</b>				
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren			x
	Anstrichmittel			x
	Bau- und Heimwerkerbedarf			x
<b>Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Büroartikel</b>				
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		x	
	Bücher und Fachzeitschriften		x	
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		x	
<b>Tapeten, Bodenbeläge, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren</b>				
	Tapeten und Bodenbeläge			x
	Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		x	
	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck		x	
	Spielwaren		x	
<b>Blumen, Garten, Zoo</b>				
	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Trockenblumen		x	
	Gartenpflanzen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz			x
	Gartengeräte, Gartenbedarf			x
	Zoologischer Bedarf, Tierfutter, lebende Tiere			x
<b>Optik, Foto</b>				
	Augenoptiker		x	
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)		x	
<b>EDV, Telekommunikation</b>				
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software		x	
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone		x	
<b>Fahrräder, Mofas</b>				
	Mofas, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör			x
<b>Sport- und Campingartikel</b>				
	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte		x	
	Sportgroßgeräte			x
	Campingartikel			x
<b>Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen (in Verkaufsräumen)</b>				
	Antiquitäten und antike Teppiche		x	
	Antiquariate		x	
<b>Kfz-Einzelhandel, Zubehör</b>				
	Kfz-Zubehör, Gebrauchtwagen			x
Warengruppen nach:				
Systematik der Wirtschaftszweige, Statistik Bundesamt Wiesbaden 2003				
LEPro NRW 2007				
Eigene Modifikationen				

## **C. Hinweise:**

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

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

### **2. Einbau von Recyclingstoffen**

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

### **3. Energieversorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

### **4. Entsorgung von Bodenmaterial**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Im Rahmen der Neubaumaßnahme ist aus Vorsorgegründen die im Planbereich festgestellte Aromatenbelastung unter gutachtlicher Begleitung auszukoffern und entsprechend zu entsorgen (siehe Erläuterungsbericht zu den Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef“ von Dr. Tillmanns & Partner GmbH (Bergheim, Mai 2011)

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.



Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

#### **5. Einsichtnahme Unterlagen**

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

53773 Hennef, den 08.09.20011

# **STADT HENNEF (SIEG)**

**Bebauungsplan Nr. 1.26 – 11. Änderung  
- Hennef (Sieg) -  
Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung -**

## **Begründung**

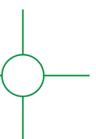
**– Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und  
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -**

Stand: 08.09.2011

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

**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten  
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - [www.planungsgruppe-mwm.de](http://www.planungsgruppe-mwm.de)





**Inhalt:**

	<b>Seite</b>
<u>1. VORBEMERKUNG</u>	3
<u>1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</u>	3
<u>1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung</u>	3
<u>1.3 Verfahren</u>	3
<u>1.4 Fachgutachten (Anlagen und Abwägungsmaterialien)</u>	3
<u>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</u>	4
<u>2.1 Abgrenzung</u>	4
<u>2.2 Bestand und Umgebung des Plangebietes</u>	4
<u>3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG</u>	5
<u>3.1 Landes- und Regionalplanung</u>	5
<u>3.2 Flächennutzungsplan</u>	5
<u>3.3 Betroffene Bebauungspläne</u>	5
<u>3.4 Landschaftsplan</u>	6
<u>3.5 Einzelhandelskonzept</u>	6
<u>3.6 Sonstige Planwerke</u>	6
<u>4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG</u>	6
<u>4.1 Art der baulichen Nutzung</u>	6
<u>4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage</u>	8
<u>4.3 Überbaubare Grundstücksfläche</u>	9
<u>4.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten</u>	9
<u>4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	9
<u>5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE</u>	10
<u>5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild</u>	10
<u>5.2 Verkehr</u>	11
<u>5.2.1 Abschätzung der Verkehrserzeugung</u>	11
<u>5.2.2 Leistungstechnische Bewertung</u>	12
<u>5.2.3 Ergänzung der Leistungstechnischen Bewertung Prognose – Planfall 0 2025</u>	13
<u>5.3 Ver- und Entsorgung</u>	13
<u>5.4 Immissionen / Emissionen</u>	14
<u>5.5 Boden/ Baugrund/ Altlasten</u>	16
<u>5.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur</u>	18
<u>5.7 Sachgüter</u>	18
<u>5.8 Naturhaushalt / Ökologie</u>	18
<u>5.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete</u>	18
<u>5.10 Wirtschaft</u>	19
<u>6. BODENORDNUNG UND FINANZIERUNG</u>	19
<u>7. UMWELTBERICHT</u>	19
<u>8. FLÄCHENBILANZ</u>	19

**1.**

## **Vorbemerkung**

### **1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Planbereich umfasst die Fläche des Bauhofes der Stadt Hennef mit seiner Zufahrt zur Oberen Siegstraße. Der Bauhof ist unmittelbar am östlichen Stadteingang Hennefs gelegen. Seine nordöstliche Grundstücksgrenze liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Hennef (Sieg) Ost der A 560.

Im Bebauungsplan Nr. 01.26 - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung – der Stadt Hennef ist für die Fläche des Plangebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem (ausschließlich) ein städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben zulässig ist. Aktuelle Planungsabsichten und das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscounters führen nun zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Bauhofes (11. Änderung BP Nr. 01.26). Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ zulässig sind. Nach der aktuellen Rechtssprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit bei ca. 800 qm Verkaufsfläche. Für das Bebauungsplangebiet „Frankfurter Straße/ Bröltalstraße/ kleine Umgehung“ wurde in den Jahren 2005 bis 2007 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (8. Änderung). Wesentliches Ziel der damaligen Änderung des Bebauungsplanes war, den im Planbereich veränderten verkehrlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, der Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung**

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **1.3 Verfahren**

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

### **1.4 Fachgutachten (Anlagen und Abwägungsmaterialien)**

Zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten vor. Sie beinhalten Abwägungsmaterial und sind Anlage zum Bebauungsplan:

Lärm:	Schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef, Bericht Nr. 10 01 068/01, 26. 08 2011
Verkehr:	Neubau eines Aldi-Marktes Obere Siegstraße, Verkehrsuntersuchung, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Februar 2011 einschl. Anlage 1, Detaillierte verkehrstechnische Berechnungen

Anhang 1 zur Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011, IGEPA  
Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Mai 2011

Verkehrsuntersuchung L125 (Bröltalstraße), BÜ-Beseitigung Hennef Ost, Fortschreibung der Prognosebelastungen auf das Jahr 2025, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Juni 2010 im Auftrag des Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein – Berg, Außenstelle Köln

Baugrund/ Altlasten: Baugrund- und altlastentechnische Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 17.05.2011

Einzelhandel: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Hennef (Sieg), Obere Siegstraße, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2011

Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef im Entwurf, Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011

*Natur und Landschaft: Bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und eine Artenschutzprüfung sowie eine Fledermausuntersuchung durchgeführt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten.*

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Abgrenzung**

Das ca. 0,72 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Hennef und umfasst die Flurstücke 855, 854 und 853 aus Flur 2, Gemarkung Striefen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die Flurstücke 6 und 7, Flur 2, Gemarkung Striefen

im Osten: durch die südlich der Autobahn A560 gelegene Autobahnab- bzw. Auffahrt Anschlussstelle Hennef-Ost

im Süden: hier verläuft die Grenze zunächst entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 53, 56 und 57 sowie im Bereich der Zufahrt entlang der Flurstücke 56 und 864 aus Flur 2, Gemarkung Striefen

im Westen: durch die Flurstücke 34 und 65 sowie im Bereich der Zufahrt entlang des Flurstücks 64 und der Straßenparzelle 9 (Obere Siegstraße), Flur 2, Gemarkung Striefen

### **2.2 Bestand und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist derzeit noch Standort des städtischen Bauhofes. Dieser wird über eine Zufahrt von der Oberen Siegstraße erschlossen und ist von der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch einen teilweise im Planbereich liegenden Lärmschutzwall getrennt. Die Zufahrt ist ebenfalls Teil des Plangebietes. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Büro- und Werkstattgebäude sowie mehrere Fahrzeughallen und Garagen. Zwischen den Gebäuden ist der Boden überwiegend befestigt und versiegelt.

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von Bebauung umgeben: im Westen durch die Wohnbebauung um die Straße 'Obere Siegstraße' und im Süden grenzen weitere großflächige Einzelhandelsstandorte sowie eine Tankstelle an. Östlich des Plangebietes

befindet sich die Autobahnab- bzw. Auffahrt der Anschlussstelle Hennef-Ost. Im Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

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

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Hennef als Mittelzentrum eingestuft. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes (Gebietsentwicklungsplan (GEP)) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert.

An den Planbereich grenzen im Süden weitere Allgemeine Siedlungsbereiche, im Osten die A 560 und im Norden die Siegaue als Allgemeiner Agrar- und Freibereich mit der Freiraumfunktion 'Schutz der Natur' an.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. In der aktuell rechtswirksamen Fassung ist der Planbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes entspricht auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### **3.3 Betroffene Bebauungspläne**

##### **Bebauungsplan Nr. 01.26 mit Änderungen**

Der Bebauungsplan 01.26 in seiner ursprünglichen Fassung wurde am 25.6.1984 vom Rat der Stadt Hennef als Satzung beschlossen, am 29.1.1985 vom Regierungspräsidenten Köln genehmigt und am 15.2.1985 durch Bekanntmachung rechtskräftig.

Dieser Plan hat neben der Sicherung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung am östlichen Siedlungsrand des Zentralortes Hennef insbesondere die Aufgabe, städtebaulich auf einen damals vom Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn – aufgestellten Planentwurf mit veränderten Erschließungsbedingungen zu reagieren.

Der Bebauungsplan hat im Laufe der Zeit verschiedene Änderungen erfahren, die hier nicht weiter erläutert werden, da keine Zusammenhänge mit der 11. Änderung bestehen.

Die im Süden sowie Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26. Das westlich des Planbereiches liegende Wohngebiet ist ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.26.

Im „Alt“-Bebauungsplan Nr. 01.26 ist für den Planbereich der 11. Änderung Gewerbegebiet festgesetzt, in dem einzig ein Bauhof zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 01.26 trifft des Weiteren Festsetzungen am westlichen Rand zu einem Lärmschutzwall zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 überdeckt im Bereich des Gewerbegebietes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.26, im Bereich der

Erschließung (Zufahrt zur Oberen Siegstraße) und des Lärmschutzwalles die 8. Änderung und im selben Bereich die im Verfahren befindliche 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26.

Mit In-Kraft-Treten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung verlieren die durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung, 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung ihre Gültigkeit.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt im Bearbeitungsraum des Landschaftsplanes 9, „Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche“, der am 10. Mai 2008 in Kraft getreten ist. Er wird jedoch vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht erfasst, da er bereits bebaut bzw. beplant ist. Der Bebauungsplan steht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

### **3.5 Einzelhandelskonzept**

Die Entwurfssfassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hennef (Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011) weist das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aber innerhalb des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandel aus. Dieser Standort hat die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und mit zusätzlicher Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der zusätzlichen Nahversorgungsfunktion ist hier sogar die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.100 qm mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel.

### **3.6 Sonstige Planwerke**

Sonstige Planwerke sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## **4. Planinhalte und Festsetzungen der Änderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbegebiet GE**

Das Plangebiet war bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.26 als Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Bislang war der Nutzungskatalog auf Öffentliche Betriebe (Städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben) beschränkt. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung kann im Planbereich die Ausweisung als Gewerbegebiet beibehalten werden. Allerdings wird die Zulässigkeit jetzt auf die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO erweitert. Die Festsetzung von Gewerbegebiet entspricht der Lagegunst der Fläche unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle und ermöglicht in Verbindung mit der nachfolgend beschriebenen Emissionskontingentierung die Ansiedlung von mit der umgebenden Bebauung, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung, verträglichen gewerblichen Nutzungen.

Die Entwurfssfassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hennef (Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011) weist das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandel aus. Dieser Standort hat die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit

nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und zusätzlicher Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der zusätzlichen Nahversorgungsfunktion ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes von bis zu 1.100 m<sup>2</sup> im Planbereich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel. Das Einzelhandelskonzept soll dem Rat der Stadt Hennef vor dem Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 zu Beratung und Beschluss vorgelegt werden.

Neben Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen hier auch Anbieter angesiedelt werden, welche die Funktion der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile sowie v.a. der nördlich der Sieg liegenden Ortsteile übernehmen. Zudem befindet sich im Einzugsbereich auch das Neubaugebiet Siegbogen. Nach Fertigstellung dieses Neubaugebietes zählt der primäre Einzugsraum für die Nahversorgung hier ca. 14.000 – 15.000 Einwohner.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Hennefer Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept sind, um keine konkurrierenden Nutzungen zur Innenstadt zu ermöglichen, im Planbereich nicht zulässig. Eine Verkaufsflächenbegrenzung innerhalb des Gewerbegebiets ist nicht erforderlich. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei ca. 800 qm Verkaufsfläche (VK). Höhere Verkaufsflächen unterliegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und dürfen damit nur in Kern- oder Sondergebieten zugelassen werden. Um die Zulässigkeit eines solchen Sondergebiets planungsrechtlich vorzubereiten, beabsichtigt die Stadt Hennef für den Planbereich die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Obere Siegstraße / Bröltalstraße – durchzuführen.

Konkret ist im Planbereich die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit unter 800 qm Verkaufsfläche in erster Ausbaustufe geplant. Dem Ansiedlungsbegehren des Investors, das sich auch mit den Zielrichtungen der Stadt Hennef für diesen Bereich deckt, wird mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Rechnung getragen. In der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Hennef (Sieg); Obere Siegstraße, von der BBE Handelsberatung, Juli 2011, wird nach der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.100 qm VK im Endausbau als Worst-Case-Variante eine erste Ausbaustufe unter 800 qm Verkaufsfläche im Planbereich gutachtlich bewertet. Die Gutachter gehen davon aus, dass das Einzugsgebiet des Lebensmittel-Discounters mit max. 799 qm Verkaufsfläche mit dem der Worst-Case-Variante mit einer VK von 1.100 qm übereinstimmt. Demzufolge wird auch ein kleinerer Lebensmittel-Discount am Planstandort im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die umgebenden sowie die nördlich der Sieg gelegenen Stadtteile übernehmen. Neben zahlreichen kleinen Ortsteilen zählen hierzu die größeren Orte Allner, Altenbödingen, Bödingen, Bröl, Greuelsiefen, Happerschoß, Heisterschoß, Lauthausen, Oberauel und Weldergoven sowie in Teilen Lichtenberg und Stadt Blankenberg. Unter Berücksichtigung des derzeit im Ausbau befindlichen Neubaubereichs „Im Siegbogen“ (ca. 13 ha) beträgt das Einzugsgebiet des Planvorhabens ca. 14.000 – 15.000 Einwohner. Darüber hinaus reichende Einkaufsbeziehungen sind als „Streuumsätze“ zu quantifizieren. Das im Einzugsgebiet vorliegende Nachfragevolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beläuft sich auf rd. 32,8 - 35,2 Mio € im Jahr.

Für den geplanten Discount-Markt mit max. 799 qm VK kann ebenfalls eine max. Raumleistung von ca. 8.060 € je qm VK angesetzt werden, die sich auf dem Niveau der durchschnittlichen Raumleistung einer Aldi-Süd-Filiale bewegt. Somit ist eine Umsatzleistung von rd. 6,4 Mio € zu erwarten. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen ca. 5,8 Mio € und auf die Non-Food-Sortimente ca. 0,6 Mio €. Bei der Ansiedlung eines Discount-Marktes mit max. 799 qm VK ist davon

auszugehen, das mit 80 % der Großteil des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd.4,6 Mio €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erzielt werden. Dies entspricht einer Kaufkraftbindung von rd. 13 – 14 % im Einzugsgebiet.

Aufgrund der geringeren Umsatzleistung eines Lebensmittel-Discounters mit rd. 799 qm VK sind entsprechend geringere Umsatzumverteilungseffekte als bei der großen Planvariante mit 1.1000 qm VK zu erwarten.

Insgesamt halten die Gutachter fest, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umsatzverteilungseffekte auch beim projektierten Lebensmittel-Discountermarkt mit rd. 799 qm VK keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ansässiger Wettbewerber zu erwarten ist

Die BBE Handelsberatung GmbH kann also auch für die durch die 11. Planänderung des BP 01.26 realisierbare kleinere Planstufe die gutachtliche Einschätzung vertreten, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters im Planbereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hennef sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Wie bereits aufgezeigt, wird dem Standort Bröltalstraße / Emil –Langen-Straße, in dem sich das Planareal befindet, im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht – zentrenrelevanten Kernsortimenten und mit zusätzlicher Nahversorgungsfunktion zugewiesen. Somit ist auch das kleiner dimensionierte Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel.

Neben der Sicherung der planerischen Ziele zur Einzelhandelsansiedlung im Planbereich und den weiteren gestalterischen Anforderungen aufgrund der Funktion als attraktiver Stadteingang ist eine weitere Beschränkung der gem. BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich.

Daher sind Vergnügungstätten wie z.B. Sexshops, die zum einen durch einen hohen Kundenverkehr – auch in den Abend- und Nachtstunden – und zum anderen oftmals durch ein unerwünschtes Erscheinungsbild geprägt sind – hier ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die städtebauliche Absicht, Einzelhandel anzusiedeln, sieht eine hohe Versiegelung durch Baukörper und Stellplatzflächen vor. Die gem. BauNVO festgelegte Obergrenze von GRZ 0,8 für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist erforderlich, um die notwendige Infrastruktur mit den benötigten Stellplätzen und Fahrflächen realisieren zu können. Diese Festsetzung dient der angemessenen und verträglichen baulichen Verdichtung sowie einer nachhaltigen Ausnutzung von Grund und Boden im Sinne eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes.

Eine Überschreitung der gem. BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 durch Nebenanlagen, Fahr- und Stellplatzflächen ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig, um so die für die heutige Betriebsführung moderner Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Stellplatzanlagen gewährleisten zu können. Zudem ist so eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes in dieser städtebaulich integrierten Lage realisierbar und im Hinblick auf die Nutzung einer innerörtlichen Baufläche zugunsten unbebauter Flächen im Außenbereich vertretbar.

Diese Überschreitung bezieht sich jedoch lediglich auf die Stellplätze und deren Zufahrten, nicht jedoch auf Hochbauten, von daher sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngrundstücke durch fehlende Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten, die gesunden Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet. Die hohe Versiegelung kann durch die angrenzenden Freiflächen in der Umgebung ausgeglichen werden.



Zur verträglichen Integration des geplanten Gebäudes in die Umgebung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Stadtrand von Hennef-Ost zur freien Landschaft und der Siegaue hin, wird zudem die Höhenentwicklung begrenzt. Entsprechend der Planungsabsicht wird die max. zulässige Firsthöhe gestuft in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich zur freien Landschaft/Siegaue ist die Firsthöhe auf 75,00 m ü. NHN festgesetzt (ca. 5,00 m über Gelände). Für die Hauptgebäude sind max. 9,00 m über Gelände festgesetzt (79,00 m ü. NHN). Diese gestufte Höhenentwicklung gewährleistet insbesondere zur Siegaue, zur freien Landschaft sowie zur westlich angrenzenden Wohnbebauung hin ein vertretbares Erscheinungsbild und Einfügen in Bestand und Landschaftsbild.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß Planungskonzept wird der Lebensmitteldiscounter im rückwärtigen Bereich angeordnet, zur Tankstelle und zur Autobahnab-/auffahrt (AS Hennef-Ost) ist der Parkplatz vorgesehen. Diese Anordnung resultiert auch aus der Anbauverbotszone der A 560, hier die Autobahnab-/auffahrt der AS Hennef-Ost.

Die benötigte überbaubare Fläche wird über Baugrenzen, die sich an den Gebäudegrenzen des Lebensmitteldiscounters im Bebauungskonzept orientiert, festgesetzt. Dies dient der städtebaulichen Ordnung und der konkreten Umfassung des Bauvorhabens.

### **4.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten**

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für den geplanten Lebensmittel-Discounter sind innerhalb des Plangebietes Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

### **4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### Pflanzmaßnahme M1:

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Pflanzung mit einheimischen Sträuchern aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen.

Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 x 1,5 Meter. Pro 20 Sträucher ist ein Einzelbaum aus folgender Liste einzubringen:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Baum-Hasel	Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick.

#### Stellplatzbegrünung:

Auch die Stellplatzanlage erfährt eine Durchgrünung. Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Eberesche Sorbus aucuparia  
Feld-Ahorn Acer campestre  
Mehlbeere Sorbus aria  
Kleinkronige Winter-Linde Tilia cordata 'Rancho'  
Baum-Hasel Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick.

## **5. Sonstige Planungsbelange**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine heterogene Baustruktur entlang der Bröltalstraße und durch Wohnbebauung im Bereich der Oberen Siegstraße. So prägt die vorhandene Bebauung bereits heute das Orts- und Landschaftsbild. Bereichsweise ist bereits eine gewerbliche Baustruktur entlang der Straße An der Bröltalbahn mit großflächiger Überbauung gegeben.

Zudem ist das Grundstück im Bestand bereits mit großvolumigen Gebäuden ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt.

Positiv auf das Erscheinungsbild wirken sich hingegen die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatzbegrünung sowie die Begrenzung der Höhe aus. Durch Begrünungsmaßnahmen wird der Standort optisch aufgewertet und gewährleistet eine verträgliche Einfügung in das bestehende Ortsbild. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird die Errichtung überdimensionierte Baukörper vermieden.

Die geplante Nutzung und Erweiterung des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße stellt besonders für die umliegenden Ortschaften eine günstige Versorgungssituation dar.

## 5.2 Verkehr

### 5.2.1 Abschätzung der Verkehrserzeugung

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrsnetz und zur Ermittlung der prognostizierten Verkehrserzeugung wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße, Verkehrsuntersuchung, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Februar 2011 einschl. Anlage 1, Detaillierte verkehrstechnische Berechnungen, und Anhang 1 zur Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Mai 2011).

Das Plangebiet liegt an der Straße An der Brölbahn (L333), die direkte Anbindung erfolgt über die Obere Siegstraße. Die Straße An der Brölbahn stellt die Haupteingangsachse aus dem nördlichen Stadtgebiet sowie von der A560, Anschlussstelle Hennef-Ost, kommend dar.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011 sind zunächst 2 Anbindungsvarianten untersucht worden:

- Anbindungsvariante 1: Die Anbindung erfolgt zum einen über die Obere Siegstraße an die L333 und zum anderen über eine bestehende, nordöstlich gelegene direkte Anbindung an die L125. Diese erschließt bereits heute eine Tankstelle und einen Tierfachhandel (Fressnapf) an.
- Anbindungsvariante 2: Die Anbindung erfolgt ausschließlich über die Obere Siegstraße an die L333. In diesem Fall ist der zweistreifige Ausbau der vorhandenen „Bauhofzufahrt“ vorgesehen.

Bereits im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 wurde den verkehrlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Die Grundzüge der geänderten Verkehrsführung sind Inhalt der o.g. Rahmenplanung 'Beseitigung des plangleichen Bahnübergangs der L125 Bröltalstraße in Hennef-Ost' (Beschluss im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung am 18.06.2003).

Mit Rücknahme des plangleichen Bahnüberganges durch die Schaffung einer Unterführung der L125 unter der Bahn sollen die Einschränkungen der verkehrlichen Verbindung über die Bahnstrecke aufgehoben und eine verbesserte verkehrliche Ausgangssituation geschaffen werden. Schließlich wurde die Einrichtung eines Kreisverkehrs im Bereich Knoten Bröltalstraße/ Obere Siegstraße/ An der Brölbahn und die Ertüchtigung der lichtsignalgesteuerten Kreuzung Bröltalstraße/ Autobahnabfahrt als leistungsfähigste und flächensparenste Lösung betrachtet.

Nach Optimierung der Lage und Geometrie im Rahmen der Planung soll am Knotenpunkt Bröltalstraße/ An der Brölbahn/ Emil-Langen-Straße/ L 125 ein 4-armiger 'kleiner Kreisverkehr' eine leistungsfähige Lösung darstellen und durch das Angebot einer zügigen Umfahrung bei geschlossener Schranke am BÜ Frankfurter Straße eine Reduzierung der dortigen Rückstauerscheinungen ermöglichen.

Der Kreisverkehr ist mit einer 3-armigen Kreisverkehrsgeometrie (L125/ L333/ Emil-Langen-Str.) bereits gebaut worden. Die direkte Anbindung der südwestlichen L125 n und geschlossenem Bahnübergang Bröltalstraße ist jedoch noch nicht ausgeführt. Die derzeitige Anbindung der L125 Bröltalstraße erfolgt über den geöffneten Bahnübergang, die Zufahrt (Anbindung Vorhaben Lebensmitteldiscounter) liegt südwestlich der Oberen Siegstraße etwa 100 m westlich des Kreisverkehrplatzes.

Im Zuge der geplanten Schließung des südwestlich gelegenen Bahnübergangs Bröltalstraße (L125) wurden bereits im Juni 2010 im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung L125 (Bröltalstraße) BÜ Beseitigung Hennef Ost – Fortschreibung der Prognosebelastungen auf das Jahr 2025“ von der IGEP Verkehrstechnik GmbH umfangreiche Verkehrserhebungen in diesem Bereich durchgeführt. Die detaillierte Ermittlung der Verkehrserzeugung ist in den Anlagen zur Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße“ dargestellt. Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgt nach den Ansätzen von Dr. Ing. Bosserhoff. Aufgrund des in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort, im südöstlich gelegenen Gewerbegebiet, befindlichen direkten Wettbewerbers der Fa. Aldi sind entsprechende Kompensationseffekte zu erwarten. Diese werden gutachtlich mit 30% angesetzt.

Für das geplante Vorhaben ergeben sich so insgesamt 106 Pkw-Fahrten Quellverkehre und 106 Pkw-Fahrten Zielverkehre (einschließlich der Mitnahmeverkehre).

In der o.g. Verkehrsuntersuchung aus 2010 wurden die folgenden Prognosefälle untersucht:

- Prognosefall 1: zukünftiges Straßennetz mit geschlossenem BÜ Bröltalstr. und Anbindung der südwestlichen L125n an den Kreisverkehr.
- Prognosefall 2: Straßennetz Prognosefall 1 mit zu erwartenden Verkehrsverlagerungen durch die bestehenden Behinderungen am 500m entfernten, westlich an der L333 gelegenen BÜ Frankfurter Straße.

Für die weiteren Untersuchungen wird der Prognosefall 2 maßgeblich betrachtet, da sich in diesem Fall die stärkste Verkehrsbelastung ergibt.

So werden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung (Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße, Verkehrsuntersuchung, IGEP Verkehrstechnik GmbH, Februar 2011) die folgenden Belastungsfälle für den Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str., den Knotenpunkt L333/ Obere Siegstraße und L125/ Anbindung GE Tankstelle/Fressnapf (nur Anbindungsvariante 1) leistungstechnisch untersucht und bewertet:

- Analysefall 2010 (beinhaltet die im Mai 2010 erhobenen Verkehrsbelastungsvorhandene, 3-armige Kreisverkehrsgeometrie)
- Analyse-Planfall 2010 (beinhaltet den Analysefall 2010 überlagert mit den ermittelten Zusatzverkehren, den angesetzten Verkehrsverteilungen und dem beschriebenen Kompensationseffekt; vorhandene, 3-armige Kreisverkehrsgeometrie)
- Prognosefall 2 2025 (Prognosebelastungen 2010 im zukünftigen Straßennetz mit geschlossenem BÜ Bröltalstr. und Anbindung der südwestlichen L 125 an den Kreisverkehr unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsverlagerungen durch die bestehenden Behinderungen am 500 m entfernten, westlich an der L 333 gelegenen BÜ Frankfurter Str.; zukünftige, 4-armige Kreisverkehrsgeometrie)
- Prognose-Planfall 2 2025 (Prognosefall 2 überlagert mit den ermittelten Zusatzverkehren, den angesetzten Verkehrsverteilungen und dem beschriebenen Kompensationseffekt; zukünftige, 4-armige Kreisverkehrsgeometrie)

## 5.2.2 Leistungstechnische Bewertung

Im Folgenden wird die Leistungstechnische Bewertung auf Grundlage der für das Vorhaben geplanten Anbindungsvariante 2 aufgeführt. Die Ergebnisse für die Anbindungsvariante 1

sind in den Anlagen zur Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße“ dargestellt.

### Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str.

Der Kreisverkehr kann die Verkehrsbelastungen aller Belastungsfälle leistungsfähig abwickeln. Die Veränderungen der Verkehrsablaufqualität, durch Zunahme der Gesamtwarezeiten am Knotenpunkt aufgrund der Zusatzverkehre aus dem Bauvorhaben Aldi sind sowohl im Analyse-Planfall 2010 wie auch im Prognose-Planfall 2 2025 nur sehr gering.

### Knotenpunkt L333/ Obere Siegstraße

Die ausschließliche Anbindung des Plangebietes über die Obere Siegstraße an die L333 ist sowohl im Analyse-Planfall 2010 als auch im Prognose-Planfall 2 2025 leistungsfähig abwickelbar. Die vorhandene Aufstellfläche für die zum Plangebiet orientierten Linksabbieger im Zuge der L333 ist ausreichend bemessen.

## **5.2.3 Ergänzung der Leistungstechnischen Bewertung Prognose – Planfall 0 2025**

Ergänzend zu der Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011 wurde im Mai 2011 ein weiterer Prognosefall untersucht:

- Prognose – Planfall 0 2025: heutiges Straßennetz – mit geöffnetem Bahnübergang Bröltalstraße – und Überlagerung mit den Zusatzverkehre aus dem Bauvorhaben Aldi.

In diesem Fall wird jedoch nur die Anbindungsvariante 2 (ausschließlich über die Obere Siegstraße) betrachtet und die Leistungstechnischen Auswirkungen auf den Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str. sowie die Einmündung L333/ Obere Siegstraße bewertet.

### Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str.

Der Kreisverkehr kann die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 0 2025 leistungsfähig abwickeln.

### Knotenpunkt L333/ Obere Siegstraße

Die Anbindung des Plangebietes über die Obere Siegstraße an die L333 ist im Prognose-Planfall 0 2025 leistungsfähig abwickelbar. Die vorhandene Aufstellfläche für die zum Plangebiet orientierten Linksabbieger im Zuge der L333 ist auch hier ausreichend bemessen.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen stehen am Plangebiet zur Verfügung. Es stehen ausreichend Kapazitäten im Ver- und Entsorgungsnetz zur Verfügung.

### Entwässerung

Die unmittelbare Umgebung wird im Trennsystem kanalisiert. Es ist vorgesehen, an die vorhandenen Kanäle, Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal, in der Zufahrt zum Plangebiet anzuschließen.

### Löschwasser

Nach Mitteilung der rhenag kann die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden.

## 5.4 Immissionen / Emissionen

Zur Untersuchung der möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde ein Gutachten von Kramer Schalltechnik GmbH erstellt.

Im vorliegenden Gutachten wurde für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef die Betriebsgeräuschsituation untersucht. Es sollen ausschließlich Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden.

### Gewerbegeräuschsituation

Es wurden allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet, die Lärmkonflikte zwischen dem geplanten GE-Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Planungsstadium ausschließen.

Für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation im hier maßgeblichen Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes wurden zunächst vier Immissionsorte im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgewählt:

### ***Immissionsorte Gewerbegeräuschsituation***

Immissionsorte (IO)	Bauliche Einstufung/ Schutzanspruch	Bezugshöhe
1 Obere Siegstraße 76a	WA	2. OG
2 Obere Siegstraße 76	WA	2. OG
3 Obere Siegstraße 78 (Nord) a	WA	2. OG
3 Obere Siegstraße 78 (Nordost) b	WA	2. OG

Hinsichtlich der bestehenden Betriebsgeräuschsituation (Vorbelastung **L<sub>vor</sub>**) im Einwirkungsbereich des Plangebietes (11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26) wurde auf vorliegende schalltechnische Untersuchungen zurückgegriffen. Dabei wurde für die ausgewählten Immissionsorte eine relevante Vorbelastung durch bereits vorhandene oder noch mögliche gewerbliche Nutzungen ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser relevanten Vorbelastung **L<sub>vor</sub>** wurden die Planwerte **L<sub>pl</sub>** für die GE-Fläche der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 festgelegt, so dass insgesamt die Gesamt-Immissionswerte **L<sub>gl</sub>** eingehalten werden.

Für das geplante GE-Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 wurde zur Ersteinschätzung unter realen Schallausbreitungsbedingungen eine Prüfung auf mögliche Lärm-Konfliktzonen mit einem flächenbezogenen A-Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> von tags und nachts 60 dB(A) für GE entsprechend DIN 18005, Teil 1 durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Planwerte **L<sub>pl</sub>** zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten überschritten werden. Somit besteht die planungsrechtliche Notwendigkeit, entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte durch das zukünftige GE-Gebiet wird deshalb vorgeschlagen, dieses in der Nutzung zu beschränken. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung mit Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente **LEK** nach DIN 45691 (frühere Bezeichnung „*Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP*“). Diese Festsetzungen für die Teilflächen des Bebauungsplanes sind einerseits bestimmt und vollziehbar, andererseits aber so offen, dass sie sich flexibel den noch nicht im Detail bekannten Gegebenheiten einer möglichen gewerblichen Nutzung anpassen lassen.

Die in Kapitel 3.5.3 des Schallgutachtens dargestellte Kontingentierung der GE-Fläche mit einer Belegung mit Emissionskontingenten **LEK** von tags 56 dB(A), nachts 41 dB(A) pro m<sup>2</sup> führt im gesamten Immissionsbereich zu einer Einhaltung der Planwerte **L<sub>pj</sub>**.

Unter Kapitel 3.5 werden Vorschläge zur planungsrechtlichen Umsetzung gemacht und in Kapitel 3.6 werden die Ergebnisse der Lärmkontingentierung diskutiert. Danach ist **am Tage** weniger als eine GE-gebietstypische Nutzung möglich. Während der **Nachtzeit** bedingt ein Emissionskontingent **LEK** von 41 dB(A) für geräuschintensive Anlagen entsprechend ausgelegte Betriebsgebäude und nahezu keine geräuschintensiven Tätigkeiten im Freien, d. h. vorzugsweise ist es für Betriebe mit eingeschränkter oder ohne Nachtnutzung geeignet.

Die derzeitige Vorplanung sieht für das Gelände der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 die Ansiedlung eines Discount-Marktes mit zunächst 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Diese Planung ist unter folgenden Bedingungen mit den ausgelegten Emissionskontingenten realisierbar (vgl. Kapitel 3.7):

- Einhausung der Verladerampe usw.
- Errichtung einer Schallschutzwand in einem Teilbereich der westlichen GE-Grenze (nördlich ab der öff. Grünfläche bis in Höhe des Baufensters) mit einer Höhe von mindestens 4 m über GE-Gelände.
- Kein Betriebsverkehr zur Nachtzeit.

Einzelheiten hierzu können im konkreten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

#### Verkehrsgeräuschsituation

Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen untersucht. Danach werden im Sinne dieser Richtlinien weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige Kriterien überschritten. Somit ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen hier nicht beurteilungsrelevant (vgl. Kapitel 4).

#### Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Aus schalltechnischen Erfordernissen sind für die GE-Flächen des Plangebietes gemäß BauNVO § 1(4) folgende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

#### **Festsetzungen:**

*Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente **LEK** nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.*

### **Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691**

<b>Teilfläche</b>	<b>L<sub>EK</sub>, tags in dB(A)</b>	<b>L<sub>EK</sub>, nachts in dB(A)</b>
<i>Bebauungsplan Nr. 01.26, 11. Änderung</i>		
<b>GE</b>	56	41

*Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>T</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.*

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.*

Die textlichen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes 01.26 geben die Emissionskontingente entsprechend dem vorstehend kursiv geschriebenen Text an.

### **5.5 Boden/ Baugrund/ Altlasten**

Zur Bewertung der Baugrundverhältnisse und der Altlastensituation wurden „Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef“ von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Mai 2011 durchgeführt. Zusätzlich wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beurteilt. Das Untersuchungsgebiet wird gem. der Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW aus 06/2006 der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R zugeordnet. Der Baugrund wird in die Baugrundklasse C gestellt.

Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten:

#### Boden

Insgesamt wurden 15 Kleinrammbohrungen (RKS) durchgeführt. Zusätzlich wurden 5 Rammsondierungen niedergebracht. Unterhalb der Oberflächenbefestigungen wurden bei einigen RKS bis in Tiefen zwischen 0,5 m und 2,6 m unter Oberkante Gelände (OKG) Auffüllungen erbohrt, die zumeist aus Schotter, unterlagernd aus örtlich schluffigen Kiessanden bestehen. Andere RKS ergaben schwach humoser Schluff, holozäner Hochflutlehm (schwach feinsandiger bis feinsandiger, toniger Schluff) oder holozäner Hochflutsand. Unterhalb der Hochflutbildungen wurden pleistozäne Niederterrassenablagerungen erbohrt. Nasse Böden als Hinweis auf Grundwasser wurden in den tiefer reichenden Bohrungen von 4,3 bis 4,9 m unter OKG angetroffen.

#### Tragfähigkeit

Für den Abtrag der zu erwartenden Bauwerkslasten stellen die Auffüllungen aufgrund ihrer uneinheitlichen Zusammensetzungen und Mächtigkeiten keinen einheitlich ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Unbeschadet der Schwächezonen stellen die sandig-kiesigen Niederterrassenablagerungen in der untersuchten Baufläche einen ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Aufgrund des ungleichmäßig tragfähigen Baugrundes sind Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes erforderlich. Detaillierte Aussagen zum Baugrund und den Gründungsempfehlungen für das Gebäude und die Verkehrs- und Parkplatzflächen sind im Erläuterungsbericht zu den Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem

Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef“ von Dr. Tillmanns & Partner GmbH (Bergheim, Mai 2011) dargelegt.

### Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Norden auf den Vorfluter Sieg hin ausgerichtet. Nach vorliegendem Kenntnisstand betragen bei Normal- und Niedrigwasserständen der Sieg die Flurabstände des Grundwassers zwischen 4 und 5 m u. OKG. Bei Hochwasserständen ist mit deutlich geringeren Flurabständen zu rechnen. Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar südlich an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Sieg auf der Grundlage eines 100jährigen Ereignisses (ÜSG HQ 100) an.

Bei Erd- und Gründungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der ermittelten Flurabstände von rd. 4,5m für das nichtunterkellerte Bauwerk keine Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich. In oberflächennah anstehenden, überwiegend bindigen Baugrund ist in niederschlagsreichen Jahreszeiten mit temporären Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Zur ständigen Sicherheit vor Vernässungsschäden kann das Bauwerk gegen Bodenfeuchte nach DIN 18 195-T4 abgedichtet werden.

### Niederschlagswasserversickerung

In zwei Kleinrammbohrungen wurde jeweils ein Sickerversuch (SV) durchgeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den sandig-kiesigen Terrassenböden hinsichtlich der Durchlässigkeit prinzipiell möglich. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Sieg ist der geforderte Mindestabstand von 1,0m zum höchsten Grundwasserstand jedoch nicht einzuhalten, die Niederschlagswasserversickerung wird deshalb vom Gutachter nicht empfohlen.

### Altlasten

Es wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Feststellung von nutzungsspezifischen und/ oder an Auffüllungsböden gebundene Schadstoffbelastungen sowie zur Klärung möglicher Entsorgungswege für anfallende Aushubmassen durchgeführt.

Die entnommenen Bodenluftproben wurden auf die Parameter leichtfüßige aromatische Kohlenwasserstoffe (B,T,E,X- Aromaten) und leichtfüßige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht.

In den Bodenluftmessstellen wurden keine leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW) oberhalb der Bestimmungsgrenzen der Einzelkomponenten ermittelt. Die B,T,E,X-Gehalte liegen deutlich unterhalb der Prüf- und Maßnahmenschwelwerte der „Länderarbeitsgemeinschaft Wasser“ (LAWA, Stand 10/1993: Werte, bei deren Unterschreitung der Gefahrenverdacht einer Grundwasserbeeinflussung i.d.R. als ausgeräumt gilt).

Ausnahme ist die Rammkernsondierung (RKS) 6, hier wurde ein geringfügig erhöhter B,T,E,X-Summengehalt ermittelt, dieser unterschreitet jedoch den LAWA-Maßnahmenschwellenwert. Es handelt sich hier offensichtlich um eine lokale Absickerung durch Tropfverluste abgestellter Fahrzeuge im Bereich der Fahrzeughalle ohne größeres Schadstoffpotenzial. Eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser über die Emissionspfade Boden und Bodenluft ist nicht zu erwarten. Im Rahmen der Neubaumaßnahme ist aus Vorsorgegründen die festgestellte Aromatenbelastung unter gutachtlicher Begleitung auszukoffern und entsprechend zu entsorgen (siehe Hinweis in den Textlichen Festsetzungen zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26). Die durchgeführte Untersuchung der überwiegend sandig-kiesigen Auffüllungsböden ohne mineralische Fremdbestandteile zeigen keine Hinweise auf entsorgungstechnisch problematische Inhaltsstoffe. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen können im Rahmen der geplanten Baumaßnahme anfallende Auffüllungsböden einer Verwertung gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA, 2004) zugeführt werden.

Detaillierte Aussagen zur Altlastenuntersuchung und zur Entsorgung belasteten Bodenaushubs sind dem Erläuterungsbericht zu den Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef“ von Dr. Tillmanns & Partner GmbH (Bergheim, Mai 2011) zu entnehmen.

## **5.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## **5.7 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## **5.8 Naturhaushalt / Ökologie**

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und geprägt durch die Nutzung als Fläche für den Bauhof. Der Planbereich besitzt somit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Eine umfassende Beschreibung der betroffenen Umweltschutzgüter einschließlich einer Artenschutzprüfung und Fledermausuntersuchung wird bis zur Offenlage im Umweltbericht behandelt. Ebenso erfolgt dann eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

## **5.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete**

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 'Siegau'. Darüber hinaus berührt das Plangebiet keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder LG NW. Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Sieg und die Flächen der Siegaue nördlich des Plangebietes sind als FFH-Gebiet „DE 5210-303 Sieg“ ausgewiesen. Nach jetzigem Kenntnisstand wird dieses durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt.

Weitere Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Überschwemmungsgebiet

Der nordwestliche Planbereich liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg. Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Sieg im Regionalbezirk Köln“ wurde im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln am 10.05.1999 veröffentlicht. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung bedarf nach § 113 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) einer Genehmigung der zuständigen Behörde, wer im Überschwemmungsgebiet die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen oder Baum- und Strauchpflanzungen anlegen will.

Im Rahmen des vorbereitenden und des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird mit der zuständigen Behörde, der Bezirksregierung Köln, geklärt, ob eine entsprechende Genehmigung bis zu Feststellungs- und Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt werden kann.

## 5.10 Wirtschaft

Die Ausweisung von Gewerbeflächen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder Einzelhandel und dient somit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

## 6. Bodenordnung und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit dem das Gebiet entwickelnden Dritten.

## 7. Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird bis zur Offenlage erstellt. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7.220 qm auf, die sich gliedert in:

<b>Gesamtfläche ca.:</b>	<b>7.220qm</b>
Gewerbegebiet ca.:	6.480qm
<i>davon Maßnahmenflächen, ca.</i>	<i>990 qm</i>
Öffentliche Verkehrsfläche ca.:	455 qm
Öffentliche Grünfläche ca.:	285 qm

Hennef, den 08.09.2011