



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2014/3587  
**Datum:** 29.08.2014

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	24.09.2014	öffentlich

### Tagesordnung

#### **Bebauungsplan Nr. 04.1/2- Hennef (Sieg)- Bröl, In der Fuchskaule -2. Änderung**

- 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. § 3(2) und §4 (2) BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)**
- 2.Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)**

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:**

1. zu T1, **RSAG**,  
mit Schreiben vom 17.06.2014

#### Stellungnahme:

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche wird den Verlauf der Abfallentsorgung nicht wesentlich verändern. Die neue Planstraße ist ausreichend dimensioniert. Es erfolgen Hinweise auf sicherheitstechnische Anforderungen.

#### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Rhein-Sieg-Kreis vom 15.07.2014

- PLEDOC vom 24.06.2014
- Landesbetrieb Wald und Holz vom 01.07.2014
- rhenag vom 26.06.2014
- amprion vom 25.06.2014
- Westnetz vom 18.06.2014

2. Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 ( BGBl. I S. 954) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 ( GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194), werden die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg) – Bröl, In der Fuchskaula mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

## **Begründung**

In der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 wurde die Öffentliche Auslegung durchgeführt. Mit Schreiben vom 05.06.2014 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Für die Stellungnahme T1 ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Von Bürgerseite wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Dem Rat kann nun der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

## **Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers des ehemaligen Firmengeländes vom 15.10.2013 zurück. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 diesen Antrag stattgegeben.

Inmitten eines Wohngebietes befindet sich ein ehemaliges Firmengelände. Die Lage ist für einen gewerblichen Betrieb heute nicht mehr geeignet. Außerdem könnte sich ein gewerblicher Betrieb störend auf die umliegenden Wohnhäuser auswirken. Daher soll das ehemalige Firmengelände als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten geschaffen werden.

Da durch diese Änderung der Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen dauerhaft entfällt, wird als Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung der gesamte Bereich festgelegt, welcher bisher im Bebauungsplan als „Mischgebiet (MI)“ dargestellt wurde.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich um eine Weiterentwicklung von Flächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Das beschleunigte Verfahren wird angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche kleiner ist als 20.000 m<sup>2</sup> und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist. Der Beschluss wurde am 29.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

## Rahmenbedingungen

### **Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Bröl.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,87 ha und liegt mitten in einem Wohngebiet, welches durch die Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ erschlossen wird. Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 75 und 80 m üNNH (Normal Höhennull) und weist ein Gefälle von Nord-Osten in Richtung Süd-Westen auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Altenbödingen, Flur 14,  
Flurstücke Nr. 35, 153, 154, 155, 171, 172, 169, 167, 165, 39, 174, 229, 230 teilw., 227 teilw.

### **Regionalplan**

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 NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Freiraum" dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

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

### **Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge**

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/2 als Gemischte Baufläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nach der Änderung des Bebauungsplanes **im Wege der Berichtigung angepasst**.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 04.1/2 überdeckt Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.1/2 Hennef (Sieg) – In der Fuchskaule.

Mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes 04.1/2 Hennef (Sieg) – In der Fuchskaule verlieren die Festsetzungen der in der 2. Änderung als WA1 und WA2 abgegrenzten Teilbereiche des rechtswirksamen Bebauungsplanes 04.1/2 vollständig ihre Gültigkeit. Sie werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

Die Festsetzungen der in der 2. Änderung als WA3 abgegrenzten Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.1/2 behalten weiterhin ihre Gültigkeit; mit Ausnahme der Änderung der Baugebietsfestsetzung „Mischgebiet“ des Bebauungsplanes 04.1/2 zu „Allgemeines Wohngebiet“ durch die 2. Änderung.

## **Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen**

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (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. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013) geschützten Objekte oder Flächen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Randbereich des 300 m – Korridors des FFH-Gebietes „Bröl“. Da sich das Grundstück jedoch innerhalb einer bereits vorhandenen Bebauung befindet und auch nicht in die Bröl entwässert wird, gibt es keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Plangebiet.

## **Vorhandene Flächennutzung**

Bei einem Teil des Plangrundstücks handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände; der Gewerbebetrieb wurde jedoch aufgegeben und die Gebäude inzwischen abgerissen. Das Grundstück liegt seitdem brach.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt inmitten eines allgemeinen Wohngebietes. In der unmittelbaren Umgebung des ehemaligen Fabrikgeländes befinden sich ausschließlich Wohnhäuser.

## **Städtebauliche Situation**

Städtebaulich liegt der Planbereich mitten in einem Wohngebiet der Ortslage Bröl. Durch die Änderung der planungsrechtlichen Ausweisung im Bebauungsplan entstehen neue Bauflächen für bis zu 9 Wohnhäuser, welche sich in die vorhandene städtebauliche Struktur der Ortslage einpassen.

## **Städtebauliches Konzept**

### **Verkehrerschließung**

#### **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straßen „In der Fuchskaul“ und „Am Floß“, welche jeweils in die B 478 münden.

#### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Planstraße, welche die Straßen „In der Fuchskaul“ und „Am Floß“ miteinander verbindet. Die neue Planstraße wird in einer Breite von 5,50 m ausgebaut und ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

#### **Flächen für den ruhenden Verkehr**

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports, Garagen) sind auf den jeweiligen

Baugrundstücken unterzubringen. Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind.

## **Bebauung**

### **Städtebauliche Idee**

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den angrenzenden Bereichen, welche als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen sind. Darüber hinaus wird auch die vorhandene Gebäudestruktur der Umgebungsbebauung berücksichtigt. Für die mit **WA3** gekennzeichneten Bereiche **gelten auch weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 04.1/2 bis auf die Änderung des Baugebietes von „MI“ zu „WA“.**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich aus der Nachbarschaftsbebauung, die schwerpunktmäßig eindeutig eine Wohnnutzung aufweist, sowie aus den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungsplanbereiche, welche ebenfalls als WA ausgewiesen sind.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Im Plangebiet sind in WA1 Einzelhäuser (E) sowie in WA2 Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für die mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche wird gemäß § 16 (2) Satz 1 und 2 in Verbindung mit § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 50% überschritten werden.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung der neuen Gebäude in WA1 und WA2 auszuschließen und die Integration in das vorhandene Ortsbild sicher zu stellen, werden für diese Bereiche Sockel-, Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf die vorhandene mittlere Geländehöhe festgesetzt.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bereiche WA1 und WA2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Je nach Lage und Ausrichtung der Grundstücke können Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Zum Schutz der Gartenflächen als Ruhezone ist in WA1 und WA2 die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

## **Garagen / Carports, Stellplätze**

Garagen und offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind in WA1 und WA2 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie. Um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen und die Unfallgefahr zu minimieren, ist bei der Errichtung von Garagen und Carports auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dabei ist die Gesamtbreite der Zufahrten und Stellplätze pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt. Hierdurch wird eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenflächen verhindert und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke sichergestellt.

## **Beschränkung der Wohnungszahl**

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten in WA1 und WA2 auf max. zwei WE je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen „In der Fuchskaula“ und „Am Floß“ entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

## **Öffentliche Grünfläche / Spielplatz**

Im nordwestlichen Planbereich ist eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier soll eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten entstehen. Die Bereitstellung des Grundstückes und die Ausstattung des Spielplatzes soll vertraglich mit dem Antragsteller geregelt werden.

## **Flora und Fauna für die Bereiche WA1 und WA2**

### **Gesetzliche Vorgaben**

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 44f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

Durch das Ingenieurbüro Rietmann wurde 2013 eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchgeführt. Hierbei wurde in Bezug auf den Bebauungsplan – Entwurf zunächst festgestellt, ob und welche geschützten Arten ggf. von der Umsetzung des Bebauungsplan – Entwurfs betroffen sind.

### **Feststellung der planungsrelevanten Arten**

Die zentralen Vorschriften des speziellen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG. Dabei sind Tier- und Pflanzenarten aus folgenden drei Gruppen zu betrachten:

- Alle europäischen Vogelarten (besonders und streng geschützte Arten)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten)

- Tier- und Pflanzenarten nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG („Verantwortlichkeit Deutschlands“; noch keine offizielle Übersicht vorhanden)

Das MUNLV (2007) hat eine Liste mit für NRW planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten erarbeitet. Darüber hinaus gehend können, je nach Sachverhalt und Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG, weitere Spezies hinzugefügt werden.

### **Einschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt**

Nach der Feststellung der planungsrelevanten Arten, Kenntnissen aus deren Ansprüchen an Lebensräume sowie der heutigen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen sind von den Gutachtern erste Prognosen für die Auswirkungen bei Verwirklichung des Bauvorhabens auf Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien vorgenommen worden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden:

- Bluthänfling
- Klappergrasmücke

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist die folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme einzuhalten:

M1: Entfernung von Gehölzen (Baufeldräumung) zwischen Oktober und Februar.

Die Minderungsmaßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist Anlage 1 der Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Umwelttechnische Bodenuntersuchungen im Bereich des WA1 und WA2**

Um den Nachweis der Umweltverträglichkeit des Untergrundes für die Folgenutzung des ehemaligen Fabrikgeländes zu sicher zu stellen, wurde im Rahmen einer Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung im Mai 2008 durch das Ingenieurgeologische Büro Gey & John GbR aus Münster eine gutachterliche Stellungnahme zur orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchung für diesen Bereich erstellt. Die gutachterliche Stellungnahme ist Anlage 2 der Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Konzentrationen der untersuchten Parameter (PAK, KW, EOX, Metall-/Schwermetall-Gehalte sowie BTX und LCKW) lagen deutlich unter den jeweiligen Prüf- bzw. Grundwerten. Auch die sensibelsten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen wurden deutlich unterschritten. Somit ist nicht mit einer Gefährdung des Schutzguts Mensch oder Grundwasser zu rechnen. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, schließt sich dieser Einschätzung an

Im Hinblick auf die vormalige gewerbliche Nutzung dieses Bereiches sind jedoch die Erdbauarbeiten mit entsprechender Sensibilität auszuführen. Sollten dabei lokal augenscheinlich sensorische Auffälligkeiten mit dem Verdacht auf eine Bodenverunreinigung des Untergrundes angetroffen werden, ist dieser Sachverhalt durch Einbeziehung eines Altlastensachverständigen oder der zuständigen Umweltbehörde abzuklären.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



- |  |           |
|--|-----------|
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich                                   | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen  | Betrag €  |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen                                      | Art:      |
|  | Höhe: €   |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen   |           |

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |

### Mitzeichnung:

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

Hennef (Sieg), den 10.09.2014

**Klaus Pipke**

### Anlagen:

- Stellungnahme T1
- Rechtsplan, Stand 11.09.2014  
Büro Hauspartner, Siegburg
- Textliche Festsetzungen, Stand 11.09.2014  
Büro Hauspartner, Siegburg
- Begründung, Stand 11.09.2014  
Büro Hauspartner, Siegburg