



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, 12.09.2014

Mit freundlichen Grüßen

Gremium		
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz		
Wochentag	Datum	Uhrzeit
Mittwoch	24.09.2014	17:00
Sitzungsort		
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef		

Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.

Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
	Verpflichtung der sachkundigen Bürger	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bestellung einer Schriftführerin	Anlage 1
1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß, Sängersheim	Anlage 2
1.3	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg / Flutgraben Vorstellung des Vorentwurfes Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB	Anlage 3
1.4	Bebauungsplan Nr. 04.1/2- Hennef (Sieg)- Bröl, In der Fuchskaule -2. Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahme 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)	Anlage 4
1.5	Antrag auf Satzungserweiterung S08.2 Kurscheid vom 14.04.2014	Anlage 5
1.6	Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) - Süchterscheid, S 12.2 Antrag auf Satzungserweiterung vom 04.10.2013	Anlage 6
1.7	Abwägung im Sinne des § 125 BauGB, Hennef (Sieg) - Bierth, Heisterbusch, Wolfsbusch und Kunigundengarten	Anlage 7
1.8	Straßenbenennung im Stadtgebiet von Hennef (Sieg); Verbindungsstraße zwischen den Straßen "Flutgraben" und "Am Steg" in Hennef (Sieg) - Bröl	Anlage 8 wird nach gereicht
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
3.1	Mitteilung der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises über die Abschlussvermessung der Abgrabungsfläche durch die Firma Kies und Sand im Geistinger Sand	Anlage 9
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3581
Datum: 24.09.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Bestellung einer Schriftführerin

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Frau Sonja Trimborn wird zur Schriftführerin für die Niederschrift der Sitzungen dieses Gremiums bestimmt.

Zur stellvertretenden Schriftführerin wird Frau Sandra Fehleemann bestellt.

Begründung

Gemäß § 52 Abs. 1 Gemeindeverordnung für das Land NRW (GO NRW) i.V.m. § 58 Abs. 2 GO NRW sowie § 25 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 29 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Sieg) ist über die vom Ausschuss gefassten Beschlüsse eine Niederschrift zu fertigen und vom Schriftführer zu unterzeichnen.

Der Schriftführer wird vom Ausschuss bestellt.

Hennef (Sieg), den 24.09.2014
In Vertretung



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3556
Datum: 06.08.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß, Sängerheim

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Restaurants „Sängerheim“ wird zur Kenntnis genommen.

In der nächsten Sitzung findet eine Ortsbesichtigung des „Sängerheims“ in Heisterschoß statt.

Begründung

Der Betreiber des Restaurants „Sängerheim“ hatte bereits mit Schreiben vom 10.09.2013 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß – Westteil beantragt. Dieser Antrag einschließlich des damals vorliegenden Entwurfes zum Umbau wurde dem zuständigen Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz zum Beschluss am 14.11.2013 vorgelegt. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde vertagt, stattdessen wurde beschlossen, dass eine Informationsveranstaltung mit den betroffenen Bürgern durchzuführen ist. Dieses Gespräch der Verwaltung mit rund 20 Nachbarn, dem Eigentümer des Sängerheims und dem Architekten fand am 14.01.2014 statt.

Dem Ausschuss wurden für die Sitzung am 06.02.2014 die Planunterlagen des Bauvorhabens sowie die Ergebnisse der Nachbarinformationsveranstaltung vorgelegt. Auf die eingereichten Schreiben/Unterschriftenliste der betroffenen Nachbarn, die Anlage zur Vorlage für den 6.02.2014 waren, wird verwiesen.

Für diese Sitzung hat Inhaber des Restaurants „Sängerheim“ einen neuen Antrag mit Datum vom 03.09.2014 auf Änderung des Bebauungsplanes 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß Westteil gestellt. Zusätzlich zu seinem Antrag und den überarbeiteten Entwurfsskizzen des

Bauvorhabens hat er eine Unterschriftenliste mit 142 Befürwortern des Um- und Ausbaus vorgelegt. Diese Liste kann in der Sitzung gezeigt werden.

In der nächsten Sitzung im November soll bei entsprechender Beschlussfassung eine Ortsbesichtigung in Heisterschoß stattfinden. In der Sitzung kann nach der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung der gewonnenen Eindrücke das neu eingereichte Konzept beraten werden. Falls dem Konzept zugestimmt wird, kann dann über die Einleitung des zweistufigen Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht nach Baugesetzbuch eine zweimalige Bürgerbeteiligung vor. Sämtliche Verfahrenskosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Das Konzept zum Umbau/Erweiterung des Sängersheims wurde nochmals überarbeitet, um eine dorferträgliche Gestaltung des geplanten Baukörpers zu erreichen. Die neu eingereichten Planunterlagen sind als Anlage beigefügt. Der „alte“ Antrag vom 10.09.2013 wird damit zurückgezogen. Grundlage für den neuen Antrag ist das überarbeitete Konzept zur Umgestaltung der Gaststätte. Details der Neuplanung sind den beigefügten Entwurfszeichnungen zu entnehmen. Der Architekt ist in der Sitzung anwesend und erläutert die einzelnen Änderungen konkret.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | Betrag: € |
| Ausgaben erforderlich | |
| <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 06.08.2014
In Vertretung

Anlagen

- Antrag des Betreibers des Sangerheims auf Einleitung eines Planverfahrens vom 03.09.2014
- Bebauungskonzept des Architekten vom Sept. 2014
- Stellplatznachweis
- Deckblatt der Unterschriftenliste

Stadt Hennef

**Bürgermeister Klaus Pipke
Frankfurter Str. 97**

53773 Hennef

ANTRAG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

*pw 03.9.14
611*

SEHR GEEHRTER HERR BÜRGERMEISTER,

NACHDEM ICH MEINEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGSANTRAG VOM LETZTEN JAHR ZURÜCKGEZOGEN HABE MÖCHTE ICH DAS PROJEKT NICHT FALLEN LASSEN SONDERN NEU AUFGREIFEN.

NACH POLITISCHEN HÜRDEN, SOWIE UNMUTSBEKUNDUNGEN AUS DER NACHBARSCHAFT HABE ICH GEMEINSAM MIT DEM ARCHITEKTURBÜRO MERTEN DIE UM- UND ANBAUPLÄNE VERÄNDERT UND VOR ALLEM VERKLEINERT.

NACH WIE VOR BIETET DIE IN DEN 60ER JAHREN ENTSTANDENE GASTSTÄTTE "SÄNGERHEIM" BIS HEUTE DEM QUARTETTVEREIN IN HEISTERSCHOSS RÄUME ZU VERSAMMLUNGS- UND ÜBUNGSZWECKEN.

DIE ENTWICKLUNG DER GASTSTÄTTE MIT EINER KLEINEN KÜCHE VERLIEF ÜBER WEITERE ANBAUTEN VON EINEM KLEINEN SAAL UND EINER KEGELBAHN BIS HIN ZUM HEUTIGEN "SÄNGERHEIM - DAS RESTAURANT". DIE ÜBERDURCHSCHNITTliche QUALITÄT DER KÜCHE WIRD VON MICHELINS RESTAURANTGUIDE BEREITS UNTER DEN BESTEN PREISWERTESTEN ADRESSEN MIT ZWEI BESTECKEN UND EINEM BIB GOURMAND HONORIERT.

DIE NOCH WEITER GESTIEGENE NACHFRAGE DER GÄSTE SOLLTE AUCH WEITERHIN DURCH EINE ERWEITERUNG DES GEBÄUDES MIT GRÖßERER KÜCHE, MODERNISIERTEM GASTRAUM, ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZEN UND 12 GÄSTEZIMMERN BEDIENT WERDEN.

DER BAU SOLL ABER NICHT NUR AUS GASTRONOMISCHER HINSICHT FORTSCHRITTLICH SEIN. ZIEL IST ES, EIN KLEINEN RESTAURANT- UND BEHERBERGUNGSBETRIEB BAULICH SO ZU ERRICHTEN DAS ER WEIT ÜBER DEM HEUTIGEN PASSIVHAUSSTANDART LIEGT, WENN MÖGLICH SOGAR MEHR ENERGIE ERZEUGT ALS ER SELBER VERBRAUCHT. SO DAS NEBEN DER GESTEIGERTEN QUALITÄT DER GASTLICHKEIT AUCH EIN VORBILDCHARAKTER FÜR VIELLEICHT EINE GANZE BRANCHE ENTSTEHT.

UM DIESE NEU GEPLANTE ANPASSUNG DES GEBÄUDES, DIE ZUM TEIL BEREITS DEM HEUTIGEN STAND ENTSpricht, BAURECHTLICH ZU GENEHMIGEN, IST EINE ÄNDERUNG DES ALTEN BEBAUUNGSPLANS WEITERHIN ERFORDERLICH.

UM UNSERE PLANUNGEN ZU UNTERSTÜTZEN HABEN WIR SEIT CA. DREI WOCHEN IN UNSEREM RESTAURANT PLÄNE ZUR ANSICHT ALS INFORMATION AUSGELEGT, HABEN FRAGEN BEANTWORTET UND KONNTEN VIELE MENSCHEN, AUCH JENE WELCHE GEGEN DIE ERSTE PLANUNG VON 2013 WAHREN, VON UNSEREM PROJEKT ÜBERZEUGEN.

DIESE ÜBERZEUGUNG HABEN VIELE MIT IHRER UNTERSCHRIFT BELEGT. DIE UNTERSCHRIFTENSAMMLUNG BEFINDET SICH IM ANHANG ZU DIESEM SCHREIBEN.

AUS DIESEN GRÜNDEN BEANTRAGE ICH DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17.2 HENNEF (SIEG) - HEISTERSCHOSS WEST, SO DAS SOWOHL DIE BESTEHENDE GASTRONOMIE „SÄNGERHEIM - DAS RESTAURANT“ ALS AUCH DAS ZU REALISIERENDE PROJEKT IM EINEM MISCHGEBIET BETRIEBEN WERDEN KANN.

FÜR DIE DADURCH ENTSTEHENDEN KOSTEN BIN ICH BEREIT AUFZUKOMMEN.

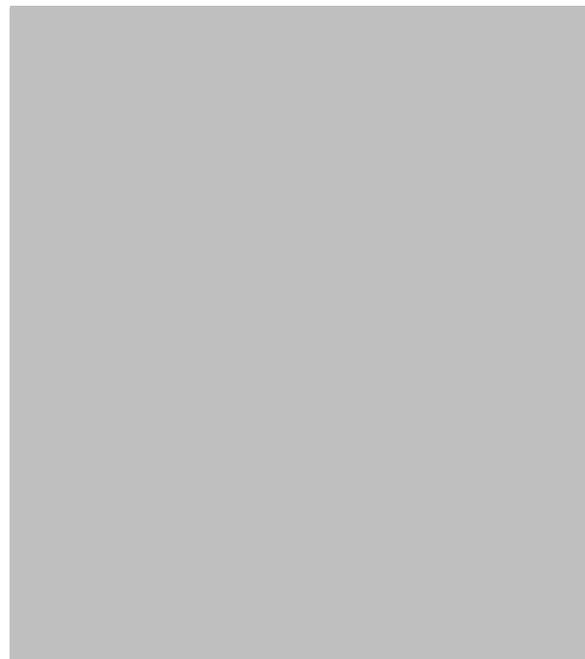
MIT FREUNDLICHEN GRÜßEN



Stadt Hennef

**Bürgermeister Klaus Pipke
Frankfurter Str. 97**

53773 Hennef



HENNEF, 03.09.2014

RÜCKZUG DES ANTRAGS ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

*JP 03.09.14
611*

SEHR GEEHRTER HERR BÜRGERMEISTER,

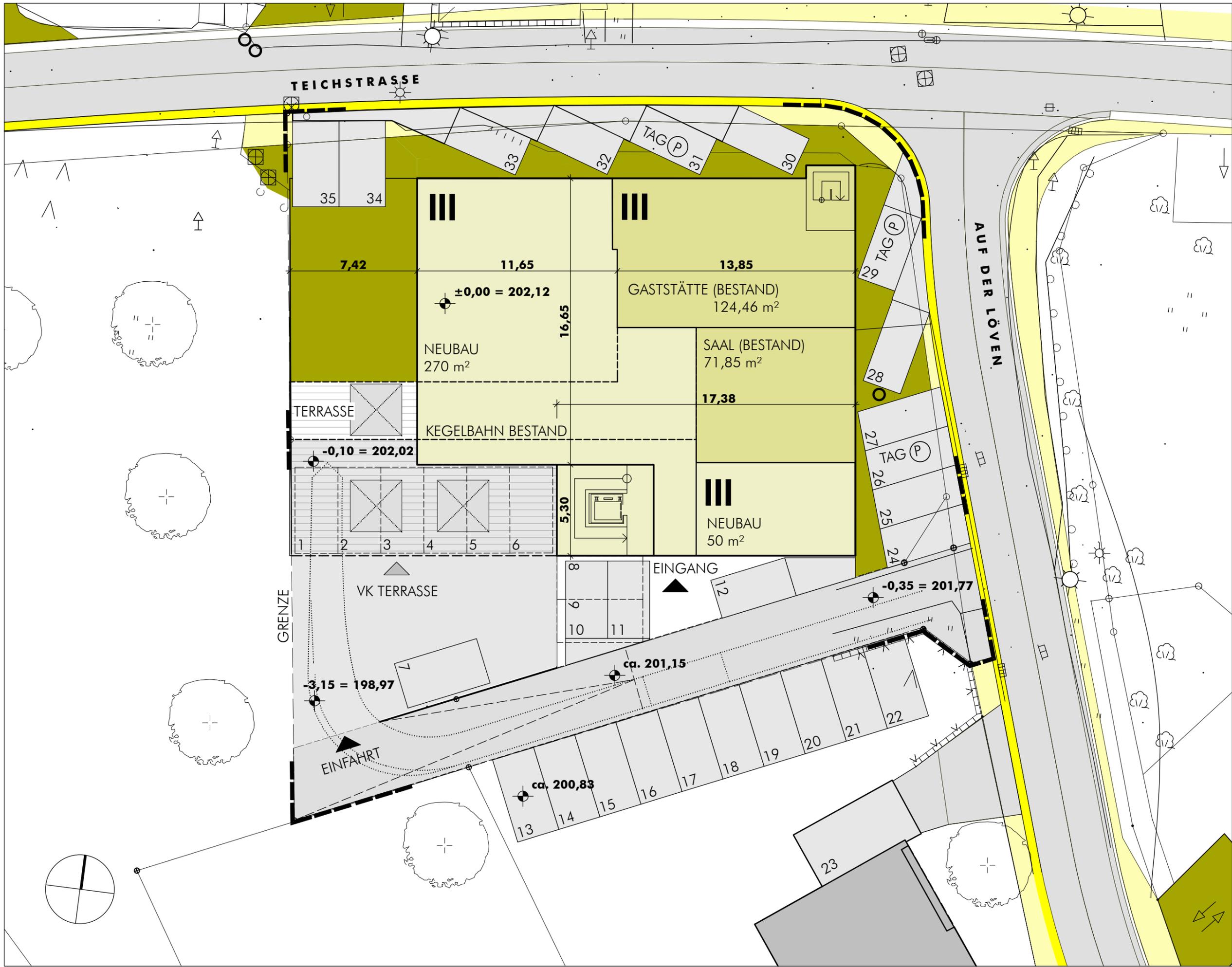
HIERMIT ZIEHE ICH MEINEN ANTRAG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG VOM
10.09.2013 ZURÜCK.

MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN



Ihre Unterschrift
für ein „Neues
Sängerheim“





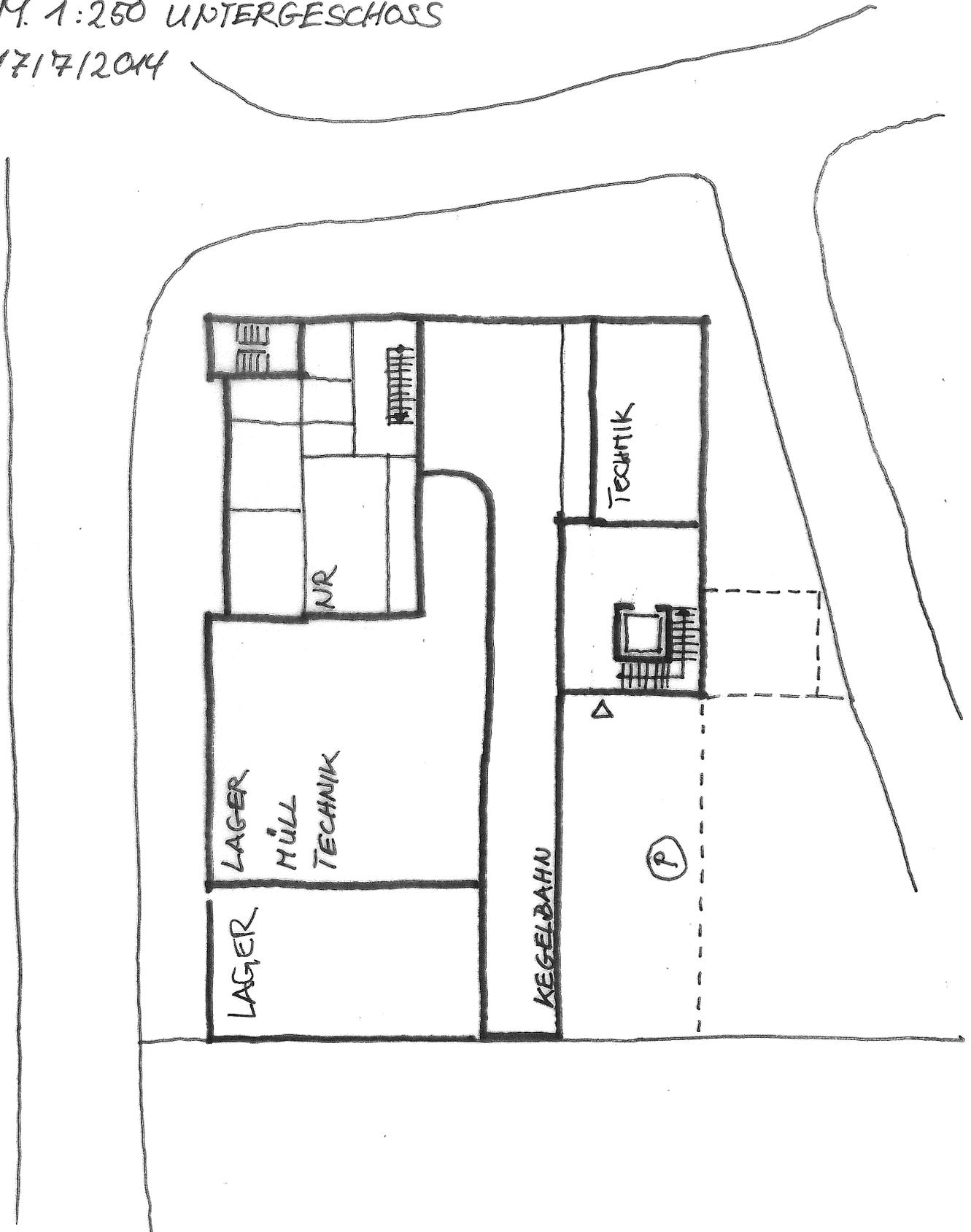
ANÄNDERUNG: 07.06.13 STPLPÄTZE EG 12.06.13 STPL./TERRASSE 06.01.14 AUFZ./TREPPH. 17.01.14 AUFZ. BESTAND 11.08.14 LAGEPLAN/STELPL. 02.09.14 LAGEPLAN/STELPL.		JOVENT TEICHSTRASSE 9, 53773 HENNEF MERTEN A R C H I T E K T E N		DÄNGERHEIM DAS RESTAURANT LAGEPLAN EBENE 0 DATUM 11.08.2014 GEZ.		TEICHSTRASSE 9 53773 HENNEF M. 1:200 PL-NR. DIN A3 PL-GRÖ. op V-011	
---	--	--	--	--	--	--	--

53773 HENNEF BERGISCHE STRASSE 33
 FON 02242-85085 FAX 02242-82433
 E-MAIL: MAIL@MERTENARCHITECTEN.DE

SÄNGERHEIM

M. 1:250 UNTERGESCHOSS

171712014



SÄNGERHEIM

M. 1:250 ERDGESCHOSS

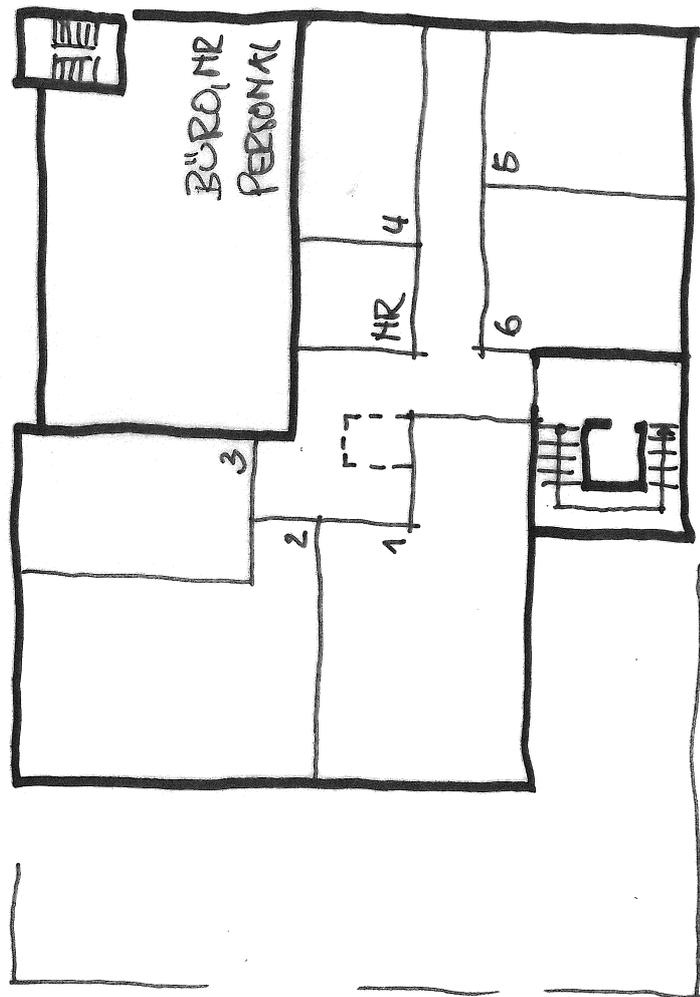
28/6/2014



SÄNGERHEIM

M.1:250 OBERGESCHOSS

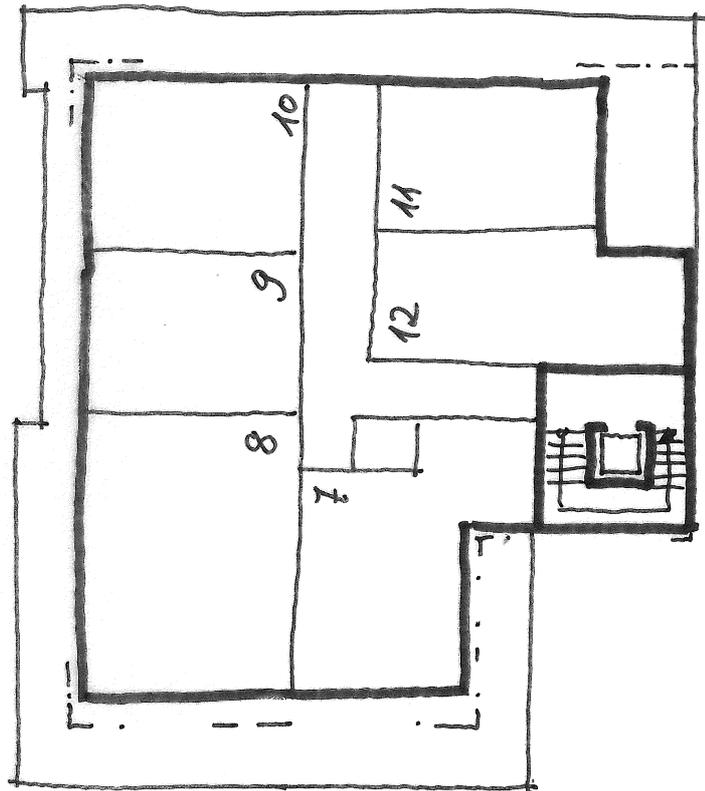
27/6/2014



SÄNGERHEIM

M. 1: 250 DACHGESCHOSS

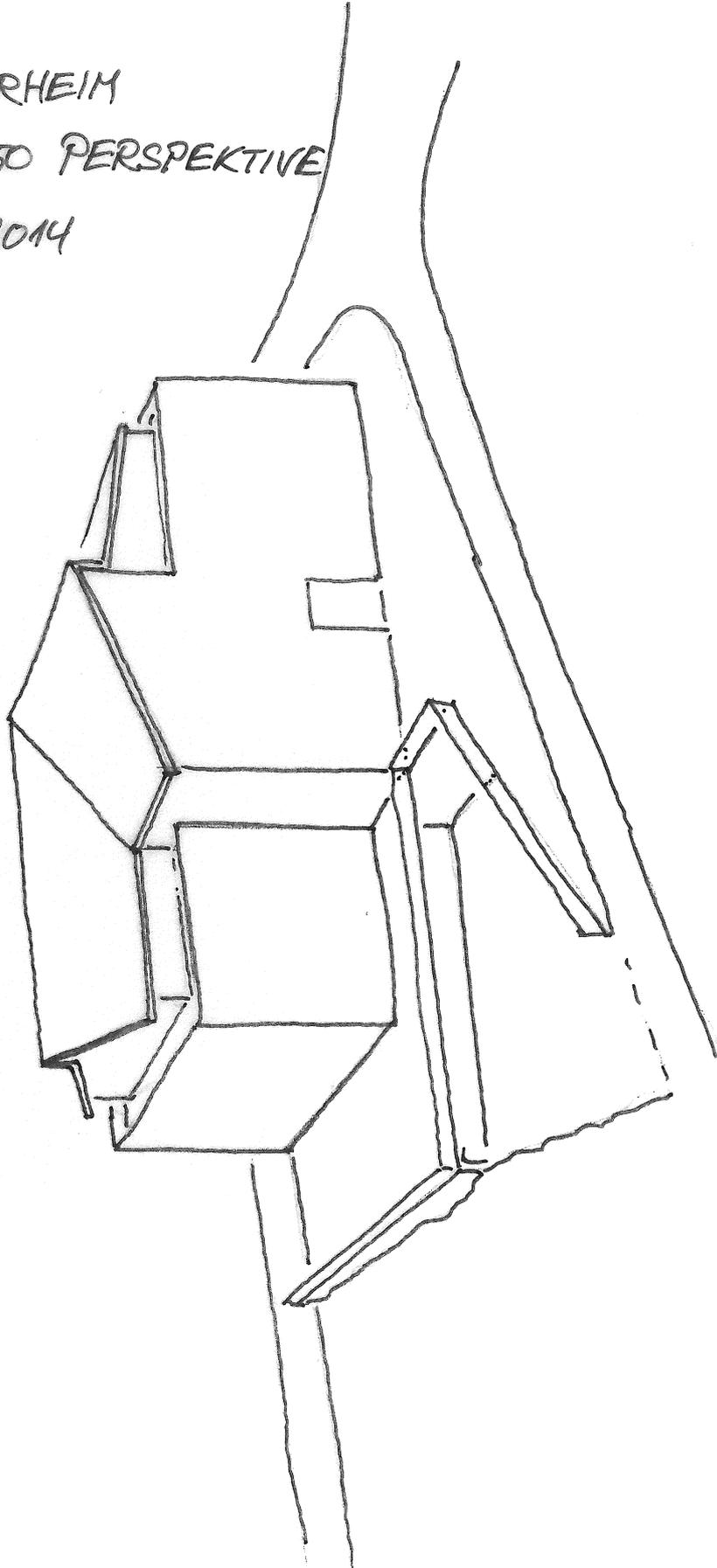
17/7/2014



SÄNGERHEIM

M.1: 250 PERSPEKTIVE

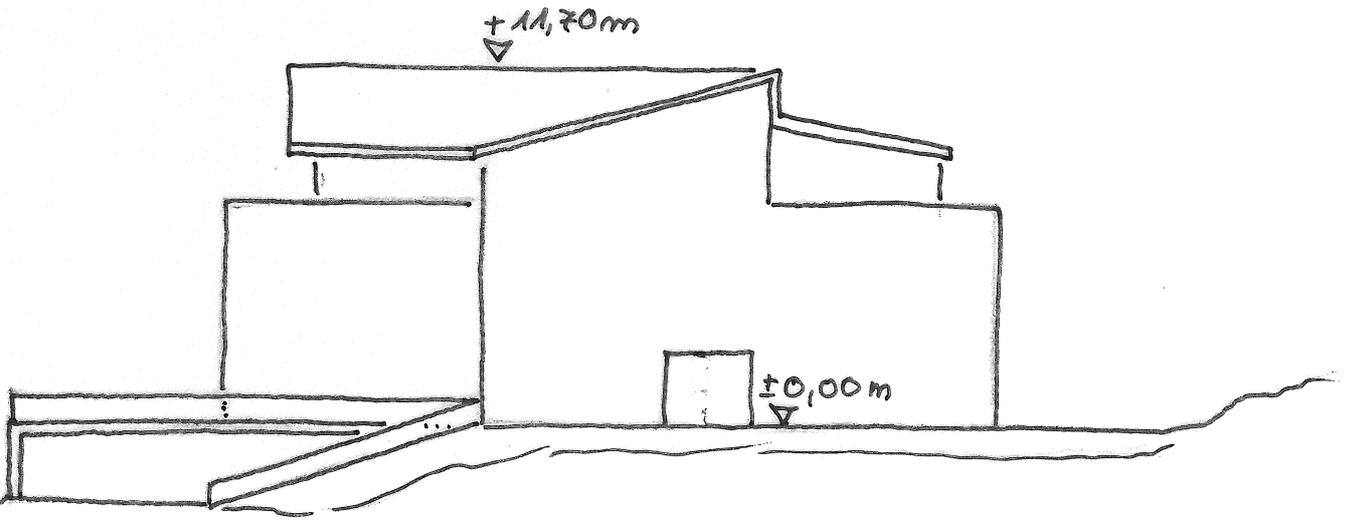
17/7/2014



SÄNGERHEIM

M. 1:250 ANSICHT SÜD

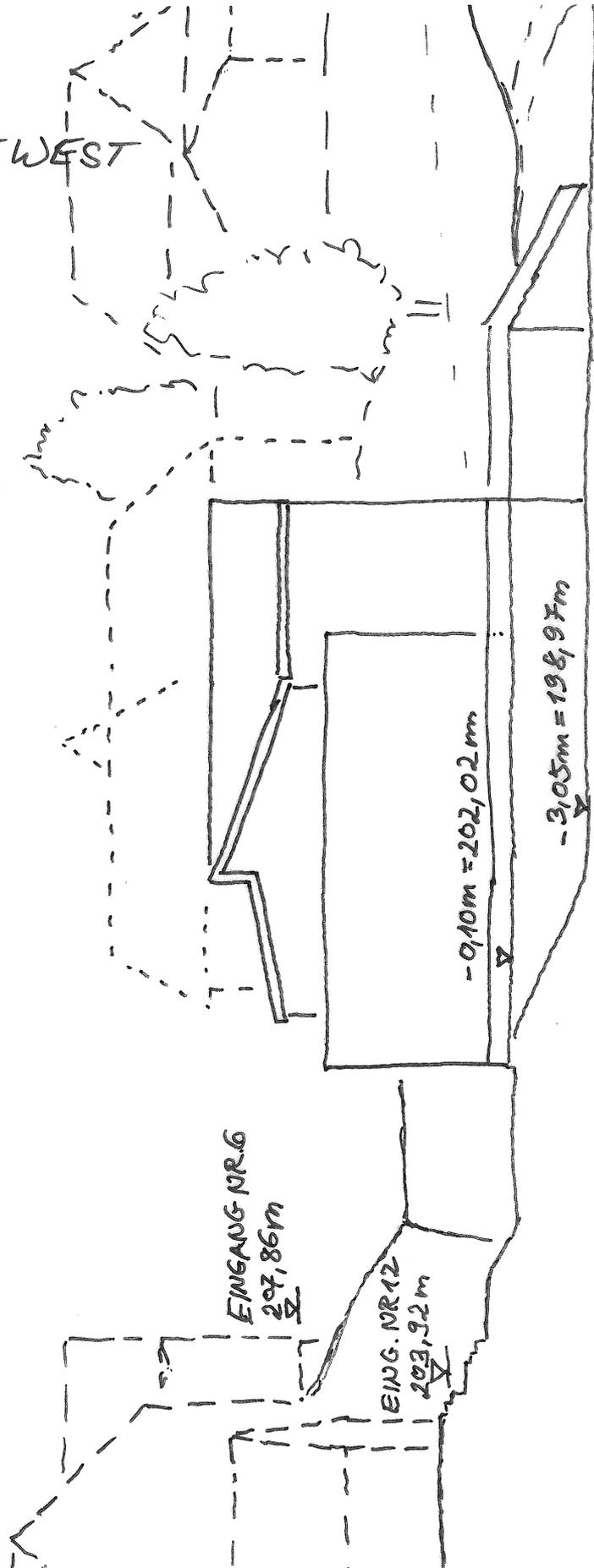
17/7/2014



JÄNGERHEIM

M. 1: 250 ANSICHT WEST

17/7/2014



Sängerheim, Restaurant und Gästezimmer

22.08.2014

Teichstr. 9
53773 Hennef

JOVENT Gastronomische Dienstleistungen

Teichstr. 9
53773 Hennef

Stellplatznachweis

Berechnung der erforderlichen Stellplätze gem. VV BauO NRW

Kegelbahn

Gastraum 36m ²	1 Stpl./6-12m ²	=	4 Stellplätze
	36m ² : 9		

Restaurant und Frühstücksraum

Restaurant 133m ²	1 Stpl. /6-12m ²	=	18 Stellplätze
Frühstücksraum 30m ²	163m ² : 9		

Gästezimmer / 24 Betten

Beherbergungsbetrieb	1 Stpl. / 2-6 Betten	=	6 Stellplätze
	24 Betten : 4		

Saal

Gastraum 64 m ²	1 Stpl./6.12m ²	=	7 Stellplätze
	64m ² : 9		

Summe erforderliche Stellplätze	=	35 Stellplätze
---------------------------------	---	----------------

Stellplätze geplant

a) Ohne besondere Maßnahmen (Tag)	=	16 Stellplätze
-----------------------------------	---	----------------

b) Im Schallschutzgutachten berücksichtigt	=	19 Stellplätze
--	---	----------------

Summe	=	35 Stellplätze
-------	---	----------------

35 Stellplätze erforderlich = 35 Stellplätze geplant

Architekt:





Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3533
Datum: 26.06.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg / Flutgraben
Vorstellung des Vorentwurfes
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben wird auf das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans erweitert.
2. Dem vorgestellten Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird zugestimmt.
3. Gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Begründung

Erweiterung Geltungsbereich

Die den Änderungsbereich umfassende Fläche wurde erweitert um die heute als Baustoffhandel genutzte Fläche. Die derzeitigen Regelungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf beide Grundstücke und sollten daher auch in einem Zusammenhang geändert werden. Die Änderung umfasst damit die gesamte Fläche, die als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt ist.

Verfahren

Der hier vorhandene Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben ist seit dem 24.07.1992 rechtskräftig.

In der Sitzung am 06.02.2014 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.

04.1/1B Hennef (Sieg) beschlossen.

In dieser Sitzung wurde ebenfalls die Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Das dort ansässige Möbelzentrum hat im Februar 2014 geschlossen. Der Stadt lag zu diesem Zeitpunkt ein Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung in den Hallen in Bröl vor. Der damalige Antrag sah vor, einen Teil der nördlichen Halle abzureißen, um Stellplätze zu errichten, und in den verbleibenden Hallen anstelle eines Möbelhauses Fachmärkte einzurichten. Der Antrag auf Bauvorbescheid war nicht hinreichend konkret genug, um genehmigungsfähig zu sein. Die eingereichten Bauunterlagen waren nicht vollständig. Es fehlten Sortimentsangaben und Verkaufsflächenangaben. Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B, der für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Vorgaben zu Verkaufsflächen, Sortimenten etc. macht der Bebauungsplan nicht. Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von unter 800m² wären somit genehmigungsfähig.

Der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW, der seit 13.07.2013 in Kraft getreten ist, enthält Ziele und Grundsätze für die Steuerung von Einzelhandelsprojekten. Danach ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Die Gemeinden haben Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken und sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vermieden wird. Der Leerstand der jetzigen Hallen im Gewerbegebiet Bröl führt zu aktuellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Steuerung der zulässigen Nutzung, da sich in diesen Hallen ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterbringen lassen.

Die beantragten Vorhaben unterliegen der Veränderungssperre und wurden nicht genehmigt. Die Veränderungssperre gilt zunächst für 2 Jahre und kann dann einmalig um ein Jahr verlängert werden. In dieser Zeit ist das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen mit dem Ziel eine gebietsverträgliche Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

In dieser Sitzung soll nun der Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gefasst werden.

Ausgangssituation

Im Vorfeld fanden mehrere Gespräche mit den jetzigen Eigentümern statt, die zu keinem Ergebnis führten. Im Juni 2014 wurde von dem Projektentwickler ein überarbeitetes, konkretes Konzept für den Sonderpostenmarkt, der in der östlichen Halle (Geschäftshaus 2) betrieben werden soll, eingereicht. Der Antrag auf Vorbescheid vom 19.09.2013 sah nur in diesem Gebäude einen Fachmarkt „Sonderposten mit wechselnden Sortimenten“ und einer Verkaufsfläche von über 1800m² vor. Demnach sollen in dem Sonderpostenmarkt auf einer Verkaufsfläche von 1800m² die Sortimente Lebensmittel, Getränke, Kosmetik, Reinigung, Haushalt, Großplastik, Schreibwaren, Werkzeuge, Geschenkartikel, Garten und Camping, Tiernahrung, Kleinmöbel und Saisonware angeboten werden. Nach der Systematik der Wirtschaftszweige ist dieser Sonderpostenmarkt ein Warenhaus aller Art, eine Steuerung der Sortimente ist in dieser Betriebsform nicht möglich.

Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 1800m² erfüllen die Kriterien der Großflächigkeit und sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach §11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten und in speziell für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Sortimente sind nach dem 2012 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef zentrenrelevant und gehören demnach in die Innenstadt. Dieses Vorhaben wäre somit hier nicht zulässig. Die Halle hat heute eine Grundfläche von knapp über 3000m²

Im Geschäftshaus 1 (westliche Halle), das zum „Alten Weg“ zurückgebaut werden soll, ist ein Lebensmittelmarkt/Discounter geplant. Im Geschäftshaus 3 (südliche Halle) ist eine Nutzung als Fachmarkt für Betten etc. sowie ein weiterer Fachmarkt vorgesehen.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist der Verfestigung und Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt werden sollen. Dies wäre hier der Fall. Bei einer Verwirklichung dieser Vorhaben sind nachteilige raumordnerische Auswirkungen zu erwarten, etwa auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hennef und insbesondere auf den Verkehr.

Städtebauliches Konzept

Wird von der Möglichkeit einer planerischen Steuerung und Sicherung der Planungsziele kein Gebrauch gemacht, lässt sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – im jetzigen Gewerbegebiet nicht verhindern. Das seit Juni 2011 für die Stadt Hennef vorliegende Einzelhandelskonzept legt die Zentrenstruktur fest. Die Fläche liegt demnach nicht in einem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsbereich. Die Versorgungsbereiche wurden vom Rat der Stadt Hennef am 26.03.2012 einstimmig beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das bestehende Planungsrecht sukzessive an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes anzupassen und – wo erforderlich – das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung auszuschöpfen. Nach dem Einzelhandelskonzept ist die Ortslage Bröl nicht von einem Versorgungsbereich erfasst. Die Bebauungsplanänderung setzt damit konsequent das Einzelhandelskonzept um. Das Gewerbegebiet kommt für die Aufnahme von Einzelhandelsbetrieben, die typischerweise im Nahversorgungsbereich, Zentralen Versorgungsbereich oder Ergänzungsstandort vorzusehen sind, nicht in Betracht. Stattdessen soll dem Bedarf an gewerblichen Flächen zur Produktion in Hennef entsprochen werden. Wie im Rahmen der Standortsuche zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans analysiert wurde, stehen im gesamten Umfeld keine geeigneten Flächen für diese Nutzung zur Verfügung.

Daher hat die Verwaltung mehrere Varianten für die Entwicklung dieser Fläche untersucht:

- Variante 1
Ausschluss jeglichen Einzelhandels mit erweitertem Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die ehemals vorhandene Möbelnutzung. Da die Möbelnutzung seit Monaten brach liegt, ist die Revitalisierung dieser Nutzung fraglich. Allerdings lässt sich nach der Rechtsprechung eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ nur anwenden, wenn sich der Fremdkörper (hier der Möbeleinzelhandel) der sonstigen Nutzung im Gewerbegebiet eindeutig unterordnet. Dies ist hier nicht der Fall.
- Variante 2
Ausschluss jeglichen Einzelhandels, wodurch die genehmigte Möbeleinzelnutzung auf passiven Bestandsschutz gesetzt wäre. Dieser völlige Ausschluss des Einzelhandels geht nur, wenn die Schaffung von Flächen für das produzierende Gewerbe wirklich von überragender Bedeutung ist. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef rechtfertigt aber nur den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten. Die Abwägung wäre somit fehlerhaft und möglicherweise nicht haltbar.
- Variante 3
Ausschluss allein der zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente im Gewerbegebiet und Beschränkung der Nebensortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Der vorliegende Vorentwurf setzt die dritte Variante „Ausschluss zentrenrelevante Sortimente“ um. Somit ist neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Weiternutzung der Hallen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hennefer Liste wie Kfz-Zubehör, Camping, Heimwerkerbedarf ... und Möbeln zulässig. Dies stellt auch einen Kompromiss hinsichtlich der Gespräche mit dem Grundstückseigentümern dar. Es sind nun mehr Nutzungen als rein gewerbliche möglich ohne dass die Versorgungsbereiche Hennefers beeinträchtigt werden.

Eine weitere Variante, ein Sondergebiet „Möbel“ festzusetzen, wird ebenfalls ausgeschlossen, weil nach den bisherigen Verhandlungen mit dem Eigentümer feststeht, dass Möbel realistischerweise nicht mehr als Kernsortiment angeboten werden und die Eigentümer andere Nutzungsinteressen verfolgen, die ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umwelt

Das Planverfahren ist als „normales“ Planverfahren beschlossen. Bei einem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wäre das Planverfahren ggf. UVP-pflichtig, dies wird bis zur Offenlage im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass die Fläche bereits vollständig versiegelt und bebaut ist, sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Durch die Planänderung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da der Eingriff bereits stattgefunden hat.

Erschließung

Die Erschließung ist bereits vorhanden. Es sind keine neuen Erschließungsanlagen geplant.

Immissionen

Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, für die keine für das Wohnen relevant störenden Emissionen zu erwarten sind.

Hennef (Sieg), den 11.09.2014

Klaus Pipke

Anlagen

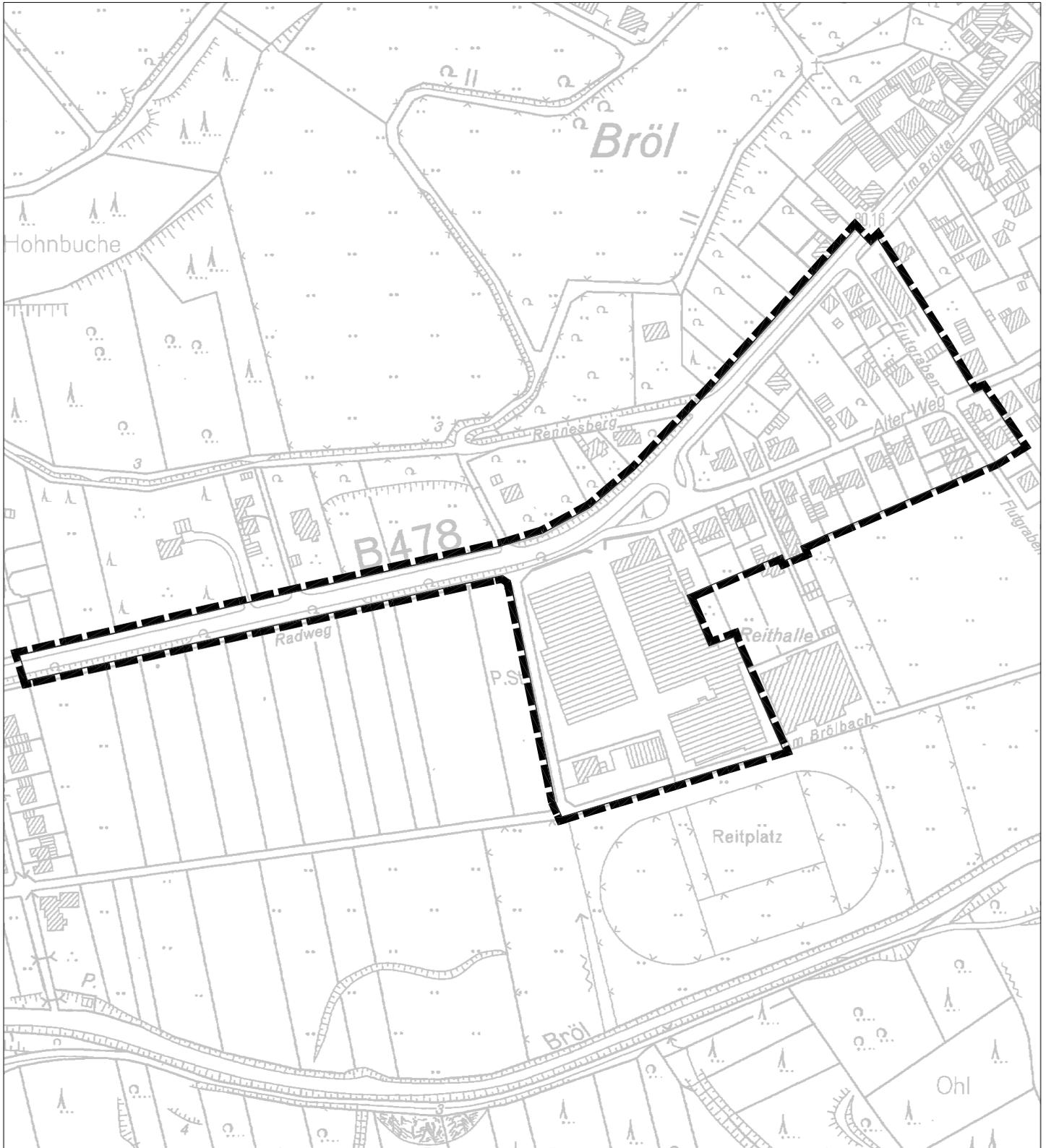
- **Plan Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl**
- **Textliche Festsetzungen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl**
- **Begründung**



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 04.1/1B, 1. Änderung Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg/Flutgraben



Amf für Stadtplanung und
-entwicklung

Stadt Hennef (Sieg)

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B
- Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben**

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

Stand: 11.09.2014

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

A. Textliche Festsetzungen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/1b Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben wird wie folgt ersetzt:

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

1. Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen.
2. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen des § 8 Abs. BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hennefer Liste (s.u.).

Ausnahme 1 (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden oder verarbeiteten Gewerbebetrieb stehen und baulich untergeordnet sind. Diese deutliche Unterordnung ist gegeben, wenn die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden oder verarbeiteten Gewerbebetriebs, maximal jedoch nicht mehr als 200m² beträgt.

Ausnahme 2 (§ 1 Abs. 1 9 BauNVO):

Bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Hennefer Liste (s.u.) sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig, wobei das gesamte Randsortiment des Betriebes 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten darf.

- Land- und Gartenbaubetriebe, Tierzucht, Speditionen, Fuhrparks, Bauhöfe, Schrottplätze/Autoverwertung, Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten, Sexshops, Peepshows, Kinos, Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Nachtbars
 4. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind bauliche Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen der 5 Wohnungen auf dem Grundstück Gemarkung Altenbödingen, Flur 15, Flurstück 191 zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren oder wenn ein solches nicht erforderlich ist, auf andere Weise nachgewiesen wird, dass die für die gemäß Ziffer 4 allgemein zulässigen Wohnungen geltenden immissionsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und folgende Festsetzungen: bleiben unverändert

C. / D. Hinweise:

Die Hinweise des bestehenden Bebauungsplans werden ersetzt durch folgende :

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 bauschutthaltiges 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).

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. Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehnhäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden. (Stand: 15.08.2013)

6. Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet von Bröl verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

7. Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

8. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondie-

zung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

9. Überflutungsschutz

Im Mai 2008 wurde die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, neu gefasst. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Die Anforderungen der DIN 1986-100 sind zu beachten.

10. Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind so abzuschirmen, dass eine Blendung und Störung des Verkehrs auf der B 478 ausgeschlossen ist. Innerhalb der 20,00 m Anbauverbotszone sind Werbeanlagen mit Wirkung zur Bundesstraße nicht zugelassen und innerhalb der 70,00 m Anbaubeschränkungszone im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen.nrw abzustimmen.

13. 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 11.09.2014

STADT HENNEF (SIEG)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1b - Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben

Begründung

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

Stand: 11.09.2014

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

Inhalt

Seite

- 1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans /
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren** 4

- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
 - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
 - 2.5 Vorhandene Flächennutzung
 - 2.6 Städtebauliche Situation
 - 2.7 Bauordnungsrechtliche Situation

- 3. Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.1.1 Äußere Erschließung
 - 3.1.2 Innere Erschließung
 - 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebauliche Idee
 - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.3.1 Gesetzliche Vorgaben
 - 3.3.2 Feststellung
 - 3.3.3 Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt
 - 3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
 - 3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
 - 3.4.2 Baugrundvorerkundung
 - 3.4.3 Grundwasserschutz
 - 3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 - 3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht
 - 3.5.2 Planfeststellung gem. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)
 - 3.5.3 Planfeststellung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - 3.6 Ver- und Entsorgung

3.7 Immissionen

3.7.1 Sport- und Freizeitgeräuschimmissionen

3.7.2 Verkehrsgeräuschimmissionen

3.7.3 Gewerbegeräuschimmissionen

3.7.5 Geruchsimmissionen

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

4.4 Fluglärm

4.5 Erdbeben

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.2 Umweltbericht

5.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

5.4 Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB

6. Bodenordnung

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

8. Kosten und Finanzierung

9. Anlagen

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren

Die bislang auf der Fläche ansässige Firma Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH hat seit Februar 2014 geschlossen. Der Betrieb liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde. Die Fläche, auf der sich bislang die Firma Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH befand, ist danach nahezu vollständig bebaubar. Der Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgaben zu Verkaufsflächen, Sortimenten etc. macht der Bebauungsplan nicht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Das zugrundeliegende Plankonzept zur Neuregelung der Art der baulichen Nutzung umfasst damit, um sicherungsfähig zu sein, die gesamte Fläche.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.1/1B – Bröl, Alter Weg/Flutgraben

Anlass für die Planänderung ist das Freiwerden der Fläche, die bislang von einem Möbelmarkt genutzt wurde. Dem Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsbetrieben mit möglicherweise zentrenrelevanten Sortimenten soll an diesem Standort, der durch eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw gekennzeichnet ist, gegengesteuert werden.

Den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben hat der Bürgermeister der Stadt Hennef mit der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung NRW gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 06.12.2013 bekannt gemacht. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 dieser Dringlichkeitsentscheidung zugestimmt.



Abb.: Bestandsaufnahme 2013

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Bröl. Die Fläche der 1. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 04.1/1B. Der Bereich umfasst den südwestlichen Ortsrand Bröls und liegt auf einer Höhe zwischen 75m und 78m üNNH (Normal Höhennull). Die relativ ebene Fläche fällt leicht Richtung Brölaue ab.

Die den Änderungsbereich umfassende Fläche grenzt unmittelbar an die B478 in der Ortslage Bröl an. Es handelt sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 06.02.20145 wurde der Bebauungsplanvorentwurf erweitert auf den kompletten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Zum jetzigen Zeitpunkt soll sich die Textänderung über den gesamten Plan erstrecken, wobei von den Festsetzungen der 1. Änderung nur das gesamte Gewerbegebiet betroffen ist. Die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans gelten für ein weiteres Gewerbegrundstück, weshalb dieses miteinbezogen werden muss.



Abb.: Ausschnitt aus dem Luftbild der Stadt Hennef Stand 2010

2.2 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 "Allgemeiner Freiraum –und Agrarbereich" 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. Im Regionalplan wird auf die Darstellung von Ortschaften von weniger als 2000 Einwohnern, wie hier in Bröl gegeben, als Siedlungsbereich verzichtet. Dies hat allerdings keine Verhinderung der weiteren Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung zur Folge. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zur Bestandssicherung zu entwickeln.

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

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der Flächennutzungsplan sah ab 1972 für diese Fläche „G“, für die östlich angrenzende Wohnbebauung „W“ vor. Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4.1/1B weiterhin als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

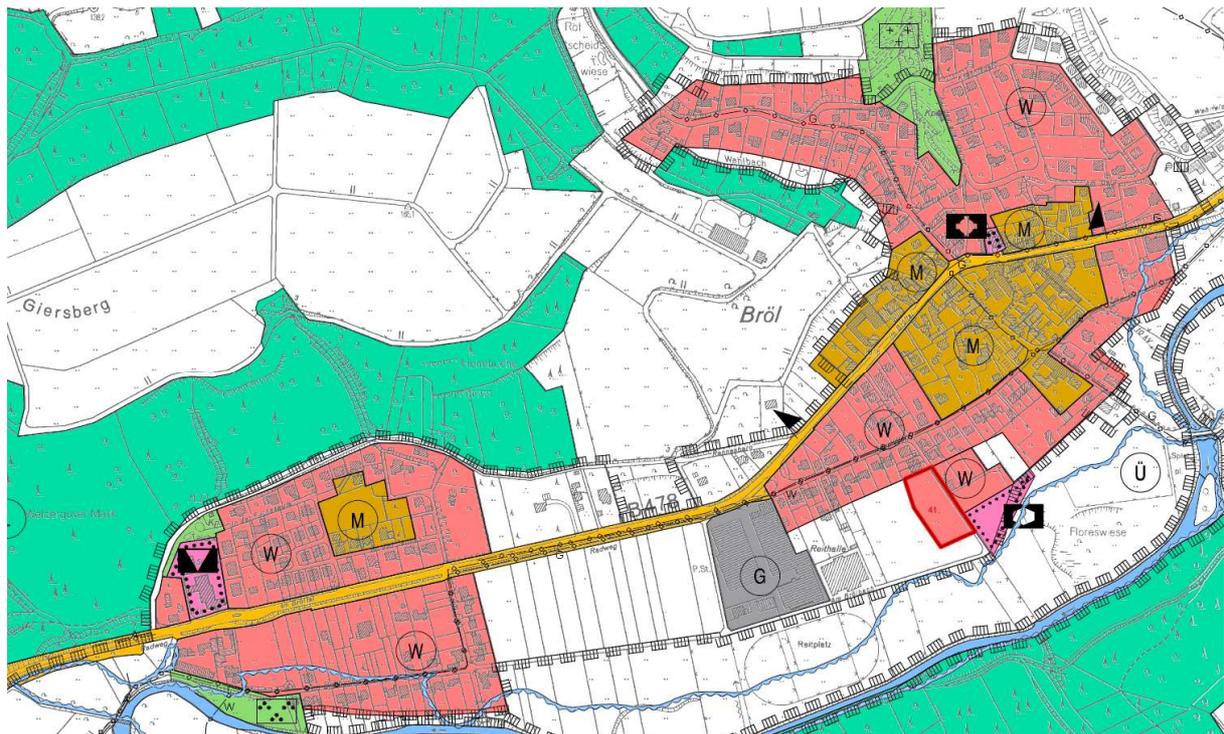


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1992

Derzeit wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans betrieben. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes 2012 ist die Fläche weiterhin als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

2.4 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 Vogelenschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Außerhalb des Plangebietes kommen folgende Schutzgebiete vor: Die Änderungsfläche liegt etwa 100m nördlich entfernt vom FFH – Gebiet Brölbach. Die Flächen südlich des Weges „Am Brölbach“ sind vom Landschaftsschutz erfasst wie auch Teile der Flächen nordwestlich der B478.

Da der Plan nicht in die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Brölbach eingreift, steht auch den Erhaltungszielen der Erhaltung und Wiederherstellung der Biotopkomplexe nichts entgegen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Schutzziel sind nicht zu erwarten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend der aktuellen Gesetzgebung des Bundes sowie des Landes Nordrhein-Westfalen und deren Verwaltungsvorschriften durchzuführen, so dass sowohl eine Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in bestehende Fließgewässer als auch ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser in jedem Falle vermieden wird

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 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

Die Brölaue ist als Überschwemmungsgebiet, zuletzt in Kraft seit Juli 2013, festgesetzt.

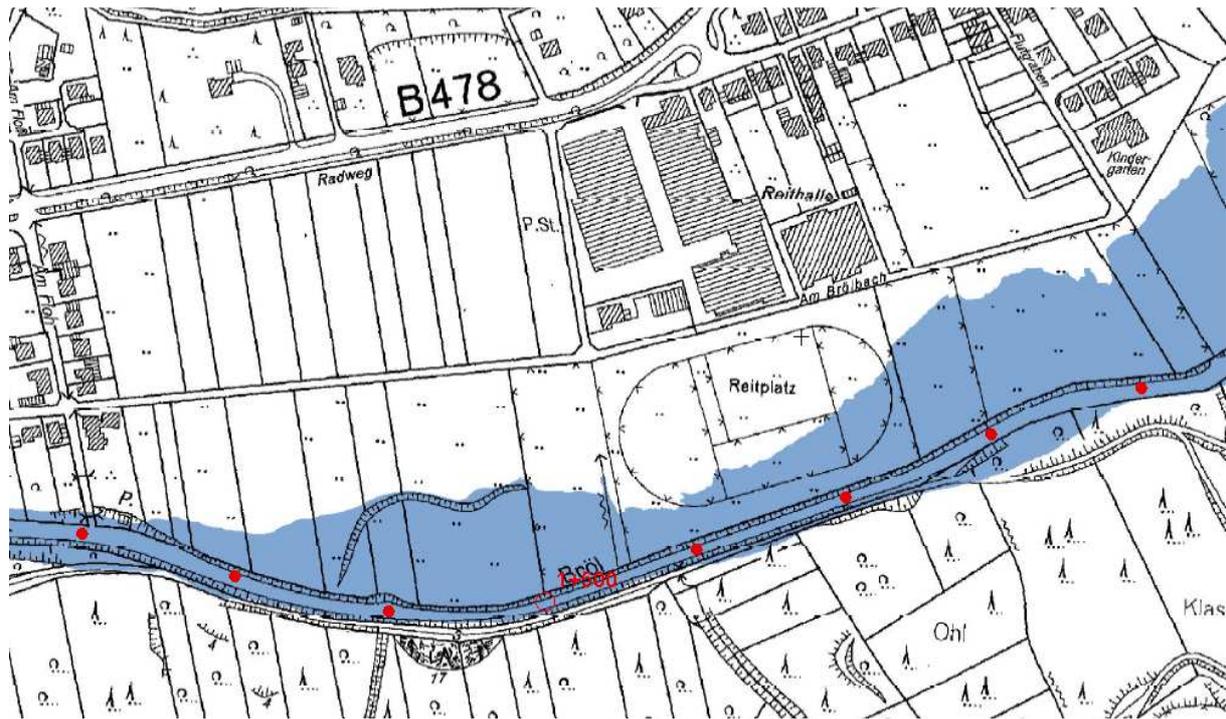


Abb.: Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Bröl im Regierungsbezirk Köln der Bezirksregierung Köln, Stand 17.04.2013

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die Fläche ist vollständig versiegelt und überwiegend mit maximal zweigeschossigen Hallen bebaut. Diese Hallen wurden als Möbelausstellungs- und Möbelverkaufshallen sowie als Lagerhallen, überwiegend für Möbel genutzt. Im vorderen Bereich an der Straße „Alter Weg“ befindet sich ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. Die Hallen einschließlich der Wohnungen wurden zwischen 1951 und 1976 errichtet. Der ältere, vordere Teil wurde ursprünglich als Textilfabrik mit Wohnung 1951 gebaut. Südlich befindet sich ein Baustoffhandel mit Lagerflächen und Wohnhaus.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich westlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) an. Im Süden grenzen Flächen eines Reitstalles mit einer direkt benachbarten Reithalle, einem Reitplatz und Koppeln an. Die Fläche östlich entlang der Straße „Alter Weg“ ist von Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die nördlich der Änderungsfläche gelegene B478 stellt eine Zäsur dar. Die unmittelbare Umgebung nördlich der B478 weist ebenfalls eine Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhausbebauung, durchzogen mit einigen Grünzäsuren, auf.



Foto: Blick auf den ehem. Möbelhandel von der Straße „Alter Weg“ aus

2.6 Städtebauliche Situation

Bei dem bisher hier ansässigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen solitär liegenden, größeren Möbelmarkt. Umliegend befinden sich keine weiteren Einzelhandelsnutzungen. Die Fläche ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef vom Juni 2011 nicht als „Zentraler Versorgungsbereich“ oder „Ergänzungsstandort“ dargestellt. Am Rand des Plangebiets ist ein Baustoffhandel angesiedelt, der aufgrund seiner Fläche dem benachbarten Möbelmarkt deutlich untergeordnet ist

2.7 Planungs- und bauordnungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 04.1/1b-Bröl, Alter Weg/Flutgraben ist seit dem 24.07.1992 rechtskräftig. Gemäß § 14 BauGB wurde für die Fläche des ehem. Möbelhandels eine Veränderungssperre vom Rat der Stadt Hennef am 31.03.2014 beschlossen.

Für diesen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B wurde im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters der Stadt Hennef und der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz zur Sicherung der Planung, deren konkrete Inhalte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geprüft und beschlossen werden sollen, am 09.12.2013 eine Veränderungssperre nach §14 BauGB erlassen. Die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre wurde am 13.12.2013 bekannt gemacht. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef hat der Dringlichkeitsentscheidung der Satzung über die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 06.02.2014 zugestimmt. Der Rat der Stadt Hennef hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 die Satzung beschlossen. Für die Gültigkeit der Veränderungssperre ist maßgebend, dass der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bereits bekannt gemacht wurde, und dass das als Grundlage für den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes dienende Plankonzept (hier Neuregelungen zur Art der baulichen Nutzung) sicherungsfähig ist, ohne dass jedoch bereits ein abschließendes, gesichertes Ergebnis der Planung vorliegen muss. Diese beiden Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Ein gesichertes Ergebnis der Planung kann letztlich ohnehin nur das anschließende Bauleitplanverfahren bringen, bei dem Beteiligungsverfahren nach den Maßgaben des

BauGB erfolgen und die dabei vorgetragenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die planerische Entscheidung einfließen müssen.

1951 wurde die erste Halle mit als Textilfabrik mit Meisterwohnung genehmigt. Ab 1968 wurde diese Halle als Möbellager genutzt. Weitere Baugenehmigungen zur Errichtung bzw. Erweiterung der Hallen als Möbelausstellungs- und Verkaufshallen folgten in der Zeit von 1971 bis 1979. Die Nutzung als Möbelausstellungs- und –verkaufshallen wurde Ende Januar 2014 aufgegeben. Für diese Nutzung besteht noch Bestandsschutz.

Zwischenzeitlich erarbeitete ein Projektentwickler Konzepte zur Umnutzung der Hallen, die der Stadtverwaltung am 02.04.2014 vorgestellt wurden. Diese Pläne (Stand 12.03.2014) sehen in dem östlichen Hallenkomplex neben einer Ausstellungs- und Verkaufshalle für Möbel auch einen Fachmarkt Sonderposten mit wechselndem Sortiment (über 1200m² Verkaufsfläche) und Gastronomie, im westlichen Hallenkomplex einen Teilabriss sowie Fachmärkte bzw. Discounter vor. Fachmärkte und Sonderpostenmarkt sind nicht näher beschrieben.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Planänderung unberührt. Es sind keine neuen Straßen vorgesehen oder erforderlich. Die Anbindung der bestehenden Gewerbeflächen an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die ausgebaute, städtische Straße „Alter Weg“ zur Bundesstraße B478.

Westlich bindet der vorhandene Huberts-Weg das Gebiet an das Fuß- und Radwegenetz an. Auch der südlich verlaufende landwirtschaftlich genutzte Weg „Am Brölbach“ bleibt als solcher erhalten.

3.1.2 Innere Erschließung

Die zur Umnutzung vorgesehenen Gewerbeflächen werden über das bestehende Betriebsgelände mit einer Zufahrt vom „Alten Weg“ erschlossen.



Foto: Erschließung „Alter Weg“

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Bebauungsplanes liegt eine geplante Nutzungsänderung der Gebäude zu Grunde. Das bislang hier ansässige Möbel-Zentrum hat geschlossen. Die Hallen stehen leer und sollen städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.



Foto: Blick von Süden auf das Plangebiet der 1. Änderung

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der 1. Planänderung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet einer gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stören, für produzierendes Gewerbe vorbehalten. Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan 04.1/1B dient u.a. der Sicherung der im Geltungsbereich gelegenen Altstandorte „Wohnpark Felder“ und „Baustoffe.“. Die Standorte sind baulich ausgereizt, Erweiterungen auf dem Firmengelände nicht möglich. Durch den Wegfall des „Wohnparks Felder“ gibt sich nun die Möglichkeit, die brachgefallene Fläche von 1,8ha wieder für Gewerbeunternehmen, die hier nach der Zweckbestimmung vor allem untergebracht werden sollen, vorzuhalten. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, das der Unterbringung von nicht störenden, produzierenden und gewerbegebietstypischen Nutzungen dient, bleibt bestehen. Die städtebauliche Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandel ergibt sich aus dem noch näher auszuführenden Planungsziel, dieses Gewerbegebiet wieder für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wohnungen, die mittlerweile keine Betriebswohnungen mehr sind, werden ebenfalls mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant und sind somit, wie bisher auf Bestandsschutz gesetzt. Durch die Festsetzung als eingeschränktes Wohngebiet ist die Qualität des Wohnens wie die in einem Mischgebiet gewährleistet, in dem Wohnen allgemein zulässig ist. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem vorhandenen Wohnen, aber auch der östlich angrenzenden Wohnbebauung sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Voraussetzung erfüllen in der Regel die in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe, wobei letztlich nur eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis über den „Störfaktor“ des jeweiligen Gewerbebetriebes erbringen kann

Im Rahmen der Flächennutzungsplan – Neuaufstellung wurde 2010 der Flächenvorrat für Gewerbe in Hennef untersucht (siehe Fachbeitrag Arbeiten, mit Stand 2010). Die aktuelle Situation in Hennef zeigt, dass seit 2010 nur noch ein beschränkter Bestand an kurzfristig verfügbaren und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen vorhanden ist. Von der Verfügbarkeit von Flächen bzw. ihrer Nutzbarkeit für Gewerbeunternehmen werden die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Stadtgebiet maßgeblich bestimmt. 2010 gab es nach der Bestandserhebung noch 7,9ha an verfügbaren Gewerbeflächen, alle gelegen im Gewerbegebiet Hennef-West und im Gewerbegebiet Hossenberg, wobei zwischenzeitlich weitere Flächen in Anspruch genommen wurden. In den übrigen Gewerbegebieten sind keine Reserven mehr vorhanden.

Für die Flächenneudarstellungen von „Gewerblicher Baufläche“ im neuen Flächennutzungsplan in Hennef wurde der Gewerbeflächenbedarf für die Stadt ermittelt. Zum einen wurde der Flächenverbrauch der letzten Jahre fortgeführt und eine Überprüfung gem. GIFPRO-ILS (modifiziert) durchgeführt. Demnach ergibt sich aus beiden Verfahren gemittelt ein Zusatzbedarf im Flächennutzungsplan von 23 ha Flächenbedarf an neu darzustellenden „Gewerblichen Bauflächen“.

Es ist mit einer weiteren Nachfrage nach Gewerbeflächen in eher ländlich geprägten Regionen und somit auch in Hennef zu rechnen. Ziel der Stadt ist es, durch eine heterogene Wirtschaftsstruktur aus mittelständischen Betrieben, Handwerk, Dienstleistungsunternehmen und produzierendem Gewerbe einen gesunden und arbeitsplatzsicheren Branchenmix anzubieten. Daher ist auch für die Zukunft die Neuausweisung von gewerblich-industriellen Bauflächen im verträglichen Maß unter Berücksichtigung sonstiger Planungsbelange und in Abhängigkeit des errechneten Gesamtbedarfs Ziel der Stadt. Aufgabe ist es auch, vorhandene Flächen für gewerbliche Betriebe zu schaffen bzw. zu sichern. Hier soll hauptsächlich den bestehenden Betrieben in den Ortslagen die Möglichkeit zur Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes gegeben bzw. Alternativen zu ihrem derzeitigen Standort aufgezeigt werden.

Gerade für kleinteiliges, produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe bietet sich die Fläche an. Der Standort liegt in der Ortslage Bröl unmittelbar an der B478. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine bereits gewerblich vorgeprägte und belastete Fläche, die kurzfristig ohne weitere Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die weiteren Flächenpotenziale an Gewerbeflächen, die der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan darstellt, sind nicht kurzfristig entwickelbar bzw. sind nicht für kleinteilige Handwerks- und Kleingewerbebetriebe prädestiniert. Hier ist außerdem bereits ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) ansässig. Durch den benachbarten Reitstallbetrieb mit Reithalle und –platz ist die Fläche insgesamt durch Immissionen, auch durch die angrenzende B478, so belastet, dass sich eine Umnutzung in Richtung Wohnbaufläche sich städtebaulich nicht anbietet. Anschlüsse an Ver- und Versorgungsleitungen sind in der Nähe vorhanden. Eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht über die B478, über die die Anschlussstelle Hennef-Ost der BAB 560 schnell erreicht werden kann. Die Fläche ist relativ eben und bereits vollständig mit Parkplätzen bzw. Lagerflächen versiegelt oder mit Hallen bebaut.

Durch die Änderung soll die hier brachgefallene Fläche revitalisiert werden. Somit werden keine neuen Flächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen, was dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und dem in diesem Verfahren ermittelten Flächenbedarf von 23 ha für Gewerbe wurde eine Neuausweisung der westlich angrenzenden Ackerflächen geprüft und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2013 neu dargestellt. Laut Stellungnahme der Regionalplanung vom 28.05.2013 stellen aber die beiden Ortslagen von Bröl zwei räumlich getrennte Siedlungsansätze dar, die nicht zusammenwachsen sollen. Eine Neudarstellung dieser Gewerbeflächen - Vorschlages in Bröl sei nicht mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar. Daher muss diese Neudarstellung wieder zurückgenommen werden. Damit stehen keine notwendigen, neuen Gewerbeflächen in den Nordgemeinden Hennefs zur Verfügung. Die einzigen weiteren Neudarstellungen sind zum Teil kurzfristig nicht zu entwickeln, wie die im Flächennutzungsplan – Vorentwurf neu dargestellte Gewerbefläche in Uckerath, deren Entwicklung aber an der problematischen Erschließung – hier Ortsumgehung B8neu – abhängt. Weitere neue Darstellungen im Flächennutzungsplan - Vorentwurf dienen der Eigenentwicklung bereits vorhandener Gewerbebetriebe, hier z.B. Hossenberg. Die aktuelle Situation von planungsrechtlich gesicherten und kurzfristig verfügbaren Flächen zeigt, dass die Stadt bei gleichbleibendem Verbrauch nur noch ca 6 Jahre planungsrechtlich verbindliche Gewerbeflächen anbieten kann. Weitere mittelfristig nutzbare Reserven bestehen nicht. Der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans errechnete Bedarfswert an Gewerbeflächen von 23 ha ist die untere Grenze. Hier soll hauptsächlich den bestehenden Betrieben in den Ortslagen die Möglichkeit zur Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes gegeben bzw. Alternativen zu ihrem derzeitigen Standort aufgezeigt werden. Daher ist auch für die Zukunft die Revitalisierung von gewerblichen Bauflächen im verträglichen Maß unter Berücksichtigung sonstiger Planungsbelange und in Abhängigkeit des errechneten Gesamtbedarfs Ziel der Stadt.



Foto: Blick von Westen auf die rückwärtige Halle

Einzelhandelsausschluss

Seit dem Wegfall des „Möbel-Zentrums“ stehen die Hallen leer. In diesen Leerständen in verkehrsgünstiger Lage ließen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten unterbringen. Hinzu kommt, dass auf den ungenutzten Flächen die erforderlichen, umfangreichen Stellplätze zur Verfügung stehen und besondere immissionsschutzrechtliche Probleme in Richtung benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten. Im Hinblick auf den ungebrochenen Trend zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht städtebaulich integrierten Lagen besteht dringender Bedarf zur Steuerung des Einzelhandels.

Am 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW in Kraft getreten. Dieser enthält neue Ziele und Grundsätze für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Ziel 8 „Einzelhandelsagglomeration“ ist dabei wie folgt formuliert:

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb „Allgemeiner Siedlungsbereiche“ entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Gemäß Ziel 8 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW hat die Stadt der Entstehung neuer sowie der Verfestigung /Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ entgegenzuwirken. Bröl liegt außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“. Die Umsetzung dieser landesplanerischen Vorgaben kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B erfolgen.

Für Hennef liegt ein Einzelhandelskonzept („Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef“, erstellt im Auftrag der Stadt Hennef, von Dr. Jeannette Waldhausen Geographisches Institut Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn) Stand Juni 2011 vor, das der Rat der Stadt Hennef in seiner Sitzung am 26.03.2012 beschlossen hat. Die Verwaltung wurde vom Rat der Stadt Hennef beauftragt, die bestehenden Bebauungspläne sukzessive an die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele und Grundsätze anzupassen und - falls erforderlich - planungsrechtliche Änderungen zur Steuerung durchzuführen. Diese Bebauungsplanänderung folgt damit den im Einzelhandelskonzept dargelegten Erfordernissen:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte/Innenstadt von Hennef als Hauptzentrum der Stadt
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte von Uckerath als bedeutendes Nebenzentrum der Stadt Hennef
- Förderung der Ortsmitten von Stoßdorf, Geistingen und Warth
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit nahem Wohngebietsbezug
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Konzentration des Einzelhandels in Hennef auf definierte Standorte mit einer geordneten Nutzungsmischung. Dies soll eine andernfalls drohende Diversifizierung durch Streuung von Angeboten mit immer neuen Randsortimenten unterbinden. Daher sollte grundsätzlich auch die Zulassung von Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen bleiben. Das Einzelhandelskonzept schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B. Um das Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen, müssen demnach nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen außerhalb dieser im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept dargestellten Zentren durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 04.1/1B, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde, macht keine Vorgaben zu Einzelhandelsnutzungen. Da der Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind Handelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit einer Verkaufsfläche von unter 800m² allgemein zulässig. Aufgrund der bis 2013 vorhandenen Verkaufsfläche von 3.600m² für Möbel (Zahlen aus: Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef) kann die Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration i.S. des Landesentwicklungsplanes durch Nachnutzung an diesem Standort nicht ausgeschlossen werden, wenn sich mehrere selbständige, auch je für sich genommen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe hier ansiedeln. Davon können ähnliche, nachteilige raumordnerische Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen wie von einem einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Mit dem Einzelhandelskonzept ist die Grundlage der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsbereiche und der Nebenzentren in Hennef geschaffen. Hennef weist ein eindeutiges und dominierendes innerstädtisches Versorgungszentrum auf, das funktional ergänzt wird von Agglomerationen jüngerer, flächengrößeren Betrieben an zwei autogerechten Ergänzungsstandorten in zentrumsnaher Randlage. Der Standort Bröltalstr./Emil-Langen-Str. als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten übernimmt auch Funktionen für die Nahversorgung der umgebenden, östlichen Stadtteile sowie für Bröl. Bröl selbst hat Stand 2012 nur 1156 Einwohner (einschl. Nebenwohnsitz), was für die hier beabsichtigten Discounter und Einzelhandelsnutzungen mit über 800 m² Verkaufsfläche eindeutig zu wenig ist. Nach dem Einzelhandelskonzept beträgt der primäre Einzugsraum für die Nahversorgung ca. 14.000 - 15.000

Einwohner. Eine ausgewogene Versorgungsstruktur ist bereits gut erreichbar vorhanden. Der Ergänzungsstandort Bröltalstraße ist in 2,8 km über die B478 zu erreichen.

Die Fläche ist bereits überwiegend mit entsprechenden Hallen bebaut. Die 1951 als Textilfabrik errichtete nördliche Halle mit Wohnung wurde sukzessive erweitert und seit 1968 als Möbellager bzw. seit 1971 als Ausstellungs- und Verkaufshallen des „Möbel- und Teppichzentrums“ genutzt. Weitere Anbauten erfolgten bis 1981. Die bislang vorhandene Nutzung ist in ihrem Umfeld akzeptiert und gebietsverträglich. Der Möbele Einzelhandel (Wohnmöbel, Büromöbel, Küchen) genießt somit für seine genehmigte Einzelhandelsnutzung aktiven Bestandsschutz. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind eingeschränkt, da die Fläche bereits vollständig durch die notwendigen Stellplätze, die Hallen und Lagerflächen genutzt werden. Die Hallen sind bereits zweigeschossig, was der Bebauungsplan hier auch als maximal zulässig festsetzt. Für das Areal des ehemaligen Möbelhauses ist es nun beabsichtigt, neben einer stets allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Hennefer Liste zuzulassen, zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente aber zuzulassen. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot der Hennefer Innenstadt prägend und daher für eine starke Innenstadt bedeutsam sind. Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Das Einzelhandelskonzept Hennefer hat Aussagen und Bewertungen zu den einzelnen Sortimentsgruppen getroffen und aufgrund der lokalen Gegebenheiten eine Einstufung („Hennefer Liste“) vorgenommen. Die „Hennefer Liste“ wurde vom Rat der Stadt Hennefer am 26.03.2012 beschlossen. Sie ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt. Da das Plangebiet weder als Nahversorgungszentrum noch als Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept ausgewiesen ist, sind somit hier nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Diese nichtzentrumrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie keine hohe Beratungsintensität und eine niedrige Flächenproduktivität haben. Außerdem lassen sich diese Sortimente nur mit dem PKW transportieren. Die Einteilung der Sortimente orientiert sich an der Klassifikation und Systematik der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes. Bei den nun zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um: Getränkehandel, Wohn-, Büromöbel, Lampen, Leuchten, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Teppiche, Matratzen, Lattenroste, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenpflanzen –geräte und –bedarf, zoologischer Bedarf, Tierfutter, Tiere, Fahrräder und Mofas, Sportgroßgeräte und Campingartikel, Kfz-Einzelhandel und Zubehör.

Annexhandel

Die Ausnahme des Annexhandels von den festgesetzten Einzelhandelsausschlüssen bezieht sich ausschließlich auf den Einzelhandel, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet der 1. Änderung ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb steht. Damit ist allein der Handel mit solchen Produkten erfasst, die im Plangebiet zukünftig von dann hier ansässigen Betrieben selbst hergestellt werden. Durch die getroffene Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ – gewerbliche Produktion bestimmter Waren – sowie zum anderen aus einem angliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser selbst produzierter Waren – besteht, deren Verhältnis sich über das Merkmal „deutlich untergeordnet“ hinaus nicht weiter typisierend umschreiben lässt. Der Annexhandel ist nur ausnahmsweise zulässig.

Kioske als selbständige Einzelhandelsbetriebe, die in Gewerbegebieten im allgemeinen als Versorgungsstützpunkte für die dort arbeitenden Menschen dienen, sind von dem Einzelhandelsausschluss bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente zwar auch erfasst, können ggfls. allerdings in Einzelfall im Plangebiet auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden, da bei ihnen davon ausgegangen werden kann, dass sie den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht tangieren.

Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur, entsprechend der vorgegebenen Parzellierung und zur Sicherung der planerischen Ziele werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für

Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so Flächen für produzierendes Gewerbe zu erhalten. Mit dem Einzelhandelsausschluss werden zugleich weitere Nutzungsarten, die allgemein (Anlagen für sportliche Zwecke) oder ausnahmsweise (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordelle/bordellähnliche Betriebe), die im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen ist auszugehen, dass diese ähnliche Verdrängungseffekte wie Handelsbetriebe auslösen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen u.ä. ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nicht unwahrscheinlich und könnte die städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzungen verdrängen.

Fremdkörperfestsetzung

Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO wird als „Fremdkörperfestsetzung“ die bisherige Nutzung der 5 Wohnungen, die jetzt bei Überplanung als Gewerbegebiet unzulässig werden würde, als zulässig festgesetzt. Die innerhalb der 1. Änderung gelegenen Wohnungen können auf dem Grundstück „Alter Weg 2“ verbleiben. 1951 wurde hier bereits die Textilfabrik mit Meisterwohnung errichtet. Dadurch bleibt eine bereits vorhandene Gemengelage mit den angrenzenden Gewerbe- und Möbelhallen bestehen. Die 5 Wohnungen wurden 1966 bzw. 1975 genehmigt. Sie weisen eine unterschiedliche Größe auf. Die 1965 als Aufstockung auf dem ehemaligen Bürotrakt genehmigte Wohnung mit 6 Zimmern und fast 200m² Grundfläche liegt im OG der östlichen Halle. Direkt angrenzend am Kopf der östlichen Halle an der Straße „Alter Weg“ sind im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß die weiteren Wohnungen, jeweils 2 Zweizimmer- bzw. 2 Einzimmerwohnungen. Der seit 1992 rechtswirksame Bebauungsplan überplant diese Gemengelage als eingeschränktes Gewerbegebiet und setzt fest, dass nur noch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter fest. Durch die 1. Änderung sind die vorhanden Wohnungen wieder allgemein zulässig. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt kann nicht entstehen, da direkt östlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Somit dürfen im Gewerbegebiet sich nur Betriebe ansiedeln, die auch das benachbarte Wohngebiet nicht wesentlich stören.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben unverändert bestehen.

3.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

3.3 Umweltbericht

Erforderlichkeit wird bis zur Offenlage geprüft.

3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Es liegen keine Informationen oder Hinweise zu Böden im Plangebiet vor, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten

3.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht

Es liegen keine Informationen über Denkmäler im Plangebiet vor.

3.5.3 Planfeststellung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Es liegen keine vor.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze.

3.7 Immissionen

Immissionen im Plangebiet sind durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 478 nicht auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung schafft jedoch kein neues/erstmaliges Baurecht, sondern trifft im Wesentlichen neue Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung innerhalb seines Geltungsbereiches. Mit dem Bebauungsplan werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach bisherigem Baurecht zulässig wären und im Vergleich zur heutigen Rechtslage zu einem höheren Schutzanspruch und damit ggf. auch höhere Ansprüche an Schallschutzmaßnahmen führen könnten. Insofern bleiben die Belange des Schallschutzes von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

3.7.5 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf mögliche Geruchsimmissionen des Betriebes „Pferdewelt Bröltal“, der direkt an das Plangebiet angrenzt, hingewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Hofanlage mit Stallungen für Pensionspferde, Reithalle und Reitplatz. Der Abstandserlass NRW 1998 sieht jedoch nur für Hofanlagen mit Masttierhaltung die Einhaltung erforderlicher Mindestabstände vor. Für das Plangebiet kann eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit erwartet werden, die aber aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ zu keinen Beeinträchtigungen führt.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan geht es nicht um die gezielte Zulassung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Es gibt auch keinen Anlass, eine spezifische Nutzungsausrichtung für erneuerbare Energien zu definieren. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinesfalls ausgeschlossen. Die Festsetzungen schließen selbst bei begrünten Flachdächern Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen nicht aus. Die Energieeffizienz der Gebäude ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften (Energieeinsparverordnung) sicherzustellen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Für den Planbereich gibt es keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde. Ein Hinweis auf das Vorgehen bei Bodenfunden wird in die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 04.1/1B aufgenommen

4.4 Fluglärm

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln - Bonn ist nicht auszuschließen. Lärmwerte, die zum Anspruch von bezuschussten Lärmschutzmaßnahmen berechtigen oder die eine Wohnnutzung generell gefährden, werden jedoch nicht erreicht. Negative Auswirkungen für die Bewohner können mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

4.5 Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehnhäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden.

4.7 Überflutungsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet sind ausschließlich Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche vorhanden. In diesem Falle ist bei der Planung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, zu beachten. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Ein Hinweis auf die DIN 1986-100 wurde daher in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 04.1/1b mit aufgenommen. Das Regenwasservolumen, das sich aus der Differenz zwischen dem Abfluss aus der maßgebenden Berechnungsregenspende und dem zulässigen Abfluss in die Kanalisation oder in das Gewässer ergibt, muss auf dem Grundstück vorübergehend kontrolliert zurückgehalten werden. Für den Überflutungsfall (30- bis 100-jähriges Ereignis) sind große zusätzliche Regenwasser-Rückhaltevolumina auf den Grundstücken vorzusehen. Darüber hinaus empfiehlt die DIN 1986-100, das Regenwasser durch entsprechende Profilierung der Topographie auf der Geländeoberfläche, z.B. in Grün- und Stellplatzflächen, nachzuweisen. Bei besonders dicht bebauten Grundstücken ist das 100-jährige Ereignis beim Überflutungsschutznachweis anzusetzen. Zwar gelten die Anforderungen erst für Gebäude, die ab Mitte Mai 2008 neu erstellt wurden. Bei An- und Umbauten sowie Veränderungen an der Grundstücksentwässerungsanlage erlischt jedoch der Bestandsschutz und es gelten zumindest für die veränderten Bereiche die Neubauanforderungen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Wird bis zur Offenlage erarbeitet.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die geplante Änderung des Bebauungsplans auf Natur, Umwelt, Mensch oder sonstige Umweltfaktoren auswirken könnte. Diese Einschätzung ist darin begründet, dass die Änderung im Vergleich zum bislang wirksamen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit nur unwesentlich einschränkt.

6. Hinweise

Die im Bebauungsplan erfolgten Hinweise für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden in diese übernommen und aktualisiert.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Quantitative Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	Anteil
Gewerbegebiet	ca. 14.390	ca. 91,6 %
örtliche öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.317	ca. 8,4 %

Hennef, den 11.09.2014

Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente („Hennefer Liste“)

Sortimentsliste				
Branchen	Sortimente	nah- versor- gungs- relevant	zentren- relevant	nicht zentren- relevant
Nahrungs- und Genussmittel		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		
	Getränkehandel ("Getränkemarkt")			x
	Tabakwaren	x		
	Reformwaren, Naturkost	x		
Gesundheit und Körperpflege				
	Apotheken	x		
	Medizinische und orthopädische Artikel		x	
	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)	x		
	Drogerieartikel	x		
Bekleidung, Textilien				
	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	
Schuhe, Lederwaren				
	Schuhe		x	
	Leder- und Täschnerwaren		x	
Möbel, Hausrat				
	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
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik				
	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
Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf				
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren			x
	Anstrichmittel			x
	Bau- und Heimwerkerbedarf			x
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Büroartikel				
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		x	
	Bücher und Fachzeitschriften		x	
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		x	
Tapeten, Bodenbeläge, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren				
	Tapeten und Bodenbeläge			x
	Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		x	
	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck		x	
	Spielwaren		x	
Blumen, Garten, Zoo				
	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Trockenblumen		x	
	Gartenpflanzen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz			x
	Gartengeräte, Gartenbedarf			x
	Zoologischer Bedarf, Tierfutter, lebende Tiere			x
Optik, Foto				
	Augenoptiker		x	
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)		x	
EDV, Telekommunikation				
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software		x	
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone		x	
Fahrräder, Mofas				
	Mofas, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör			x
Sport- und Campingartikel				
	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte		x	
	Sportgroßgeräte			x
	Campingartikel			x
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen (in Verkaufsräumen)				
	Antiquitäten und antike Teppiche		x	
	Antiquariate		x	
Kfz-Einzelhandel, Zubehör				
	Kfz-Zubehör, Gebrauchtwagen			x

Warengruppen nach:

Systematik der Wirtschaftszweige, Statist. Bundesamt Wiesbaden 2003

LEPro NRW 2007

Eigene Modifikationen



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 m² 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 Fuchskaule“ 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 Fuchskaule“ 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 Fuchskale“ und „Am Floß“ entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Im nordwestlichen Planbereich ist eine ca. 150 m² 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 Spielpunktes 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.

Hinweise:

Weitere Gültigkeit der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/2

Für die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche gelten auch weiterhin die Festsetzungen der entsprechenden Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.1/2, sofern nicht ausdrücklich in der 2. Bebauungsplanänderung etwas anderes festgesetzt wird. Die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche sollen vor allem künftig nicht mehr als Mischgebiet ausgewiesen werden, da der Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnen durch die Bebauungsplanänderung entfällt. Künftig werden auch diese Bereiche als Wohngebiet ausgewiesen, wobei die bisherigen Festsetzungen auch als MI-Bereich bereits auf ein für Wohngebäude verträgliches Maß reduziert waren. Daher können die bisherigen Festsetzungen auch auf das WA3 angewendet werden.

Altlasten- und Hinweiskataster

Das Plangrundstück wird im Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1292 als Altstandort geführt. Aufgrund der Ergebnisse der Umwelttechnischen Bodenuntersuchungen (siehe Punkt 3.8) ist jedoch eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu erwarten. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, schließt sich dieser Einschätzung an.

Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	8.690	0,87	100,00 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche	510	0,05	6,00 %
- öffentliche Grünfläche u. Spielplätze	150	0,02	2,00 %
Nettobauland (WA)	8.030	0,8	92,00 %

Durch die Bebauungsplanänderung werden in WA1 und WA2 insgesamt neue Wohnbauflächen für ca. 9 Einfamilienhäuser geschaffen; bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE und max. 2 WE/HE ergibt sich hierdurch eine Anzahl von max. ca. 49 neuen Einwohnern.

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: €

- | | |
|--|-----------|
| <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

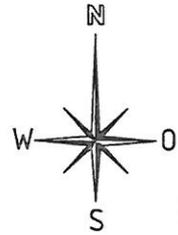
Anlagen:

- 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

Bebauungsplan Nr. 04.1/2

- Hennef (Sieg) - Bröl, In der Fuchskaule -

2. Änderung



M 1:1000



Planzeichenerklärung

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
- 0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,5
- o Offene Bauweise
- $\triangle E$ Nur Einzelhäuser zulässig
- $\triangle ED$ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 28° - 38° Dachneigung, untere - obere Grenze z.B. 28° bis 38°
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Spielfläche
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

Rechtsplan

Stand: 11.09.2014

Nachrichtliche Übernahme

- unveränderte Baugrenze

STADT HENNEF (SIEG)

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

**Begründung
- Rechtsplan**

Stand: 11.09.2014

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

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	3
2.2 Regionalplan	3
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	4
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	4
2.5 Vorhandene Flächennutzung	4
2.6 Städtebauliche Situation	4
3. Städtebauliches Konzept	5
3.1 Verkehrserschließung	5
3.1.1 Äußere Erschließung	5
3.1.2 Innere Erschließung	5
3.1.3 Flächen für den ruhenden Verkehr	5
3.2 Bebauung	5
3.2.1 Städtebauliche Idee	5
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	5
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2.5 Höhenfestsetzungen	6
3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze	6
3.2.7 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	6
3.2.8 Sonstige Festsetzungen: - mit Leistungsrechten zu belastende Flächen	6
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3.3 Flora und Fauna	8
3.3.1 Gesetzliche Vorgaben	8
3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten	8
3.3.3 Einschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt	8
3.4 Umwelttechnische Bodenuntersuchungen	8
3.5 Ver- und Entsorgung	9
4. Hinweise	9
4.1 Beleuchtung	9
4.2 Feuerstellen	9
4.3 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	9
4.4 Altlasten- und Hinweiskataster	10
4.5 Mutterboden	10
4.6 Bodenaushub	10
5. Bodenordnung	10
6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz	10
7. Kosten und Finanzierung	10
8. Anlagen	10

1. 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 diesem 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 m² und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist. Der Beschluss wurde am 29.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 02.12.2013 bis einschließlich 13.12.2013 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen beim Amt für Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Hennef informieren sowie Äußerungen zur Planung abgeben. Mit Schreiben vom 28.11.2014 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 statt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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 Biotop 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.

2.5 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.

2.6 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.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

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

3.1.2 Innere Erschließung

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

3.1.3 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.

3.2 Bebauung

3.2.1 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 alten Bebauungsplanes, es sei denn, es wird in der 2. Bebauungsplanänderung ausdrücklich etwas anderes festgesetzt.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.2.6 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 zwei je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

3.2.7 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Im nordwestlichen Planbereich ist eine ca. 150 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier soll eine Spielfläche mit Bänken und Spielgeräten entstehen.

3.2.8 Sonstige Festsetzungen:

- mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der im Planbereich vorhandenen Leitungstrasse und eines Kabelverteilerschranks der Westnetz GmbH werden zwei mit Leitungsrecht zu belastende Flächen im Plangebiet festgesetzt. Das Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Versorgungsträger.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für WA1 und WA2

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Diese örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch

gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die zulässige Dachgestaltung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohngebiete. Damit wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit 28° bis 38° Dachneigung. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sowie Garagen.

Die Dächer sind zu begrünen oder in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024).

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig. Ausnahmen gelten für Einrichtung, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt, dass diese mit gleicher Dachform und -neigung zu errichten sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg) – Bröl, In der Fuchskaule, 2. Änderung ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese um maximal um 1,0 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadtbilds lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist, dass die Werbeanlage einen unmittelbaren Bezug zum zugeordneten Betrieb aufweisen muss und im Bereich der Fassaden und nicht im Dachbereich anzubringen ist. Die Beleuchtung soll ruhig und zurückhaltend sein. Blinkend oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Hausgärten und Vorgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden sollen. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ökologische Gründe sprechen für die Verwendung heimischer Arten. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Anliegerstraßen in die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). Hier kann die gewählte Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen einen wesentlichen

Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

3.3 Flora und Fauna für die Bereiche WA1 und WA2

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.3.3 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.

3.4 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 Erd-bauarbeiten 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.

3.5 Ver- und Entsorgung der Bereiche WA1 und WA2

Abwasser:

Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird den vorhandenen Mischwasserkanälen in den Straßen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Technische Versorgung:

Die übergeordnete technische Versorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und kann durch eine Netzerweiterung an die vorhandenen Leitungstrassen angeschlossen werden. Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Gas, Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wurde die Erschließungsstraße als Verbindungsstraße zwischen „In der Fuchskaule“ und „Am Floß“ vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße wurde so geplant, dass sie durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug problemlos befahren werden kann.

4. Hinweise

4.1 Weitere Gültigkeit der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/2

Für die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche gelten auch weiterhin die Festsetzungen der entsprechenden Bereiche des alten Bebauungsplanes Nr. 04.1/2, sofern nicht ausdrücklich in der 2. Bebauungsplanänderung etwas anderes festgesetzt wird. Die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche sollen vor allem künftig nicht mehr als Mischgebiet ausgewiesen werden, da der Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnen durch die Bebauungsplanänderung entfällt. Künftig werden auch diese Bereiche als Wohngebiet ausgewiesen, wobei die bisherigen Festsetzungen auch als MI-Bereich bereits auf ein für Wohngebäude verträgliches Maß reduziert waren. Daher können die bisherigen Festsetzungen auch auf das WA3 angewendet werden.

4.2 Altlasten- und Hinweiskataster

Das Plangrundstück wird im Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1292 als Altstandort geführt. Aufgrund der Ergebnisse der Umwelttechnischen Bodenuntersuchungen (siehe Punkt 3.8) ist jedoch eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu erwarten. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, schließt sich dieser Einschätzung an.

4.3 Mutterboden

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass bei einer Anlieferung von kulturfähigem Boden (Mutterboden) die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten sind.

4.4 Bodenaushub

Anfallendes bauschutthaltiges 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“ – unter Angabe der Entsorgungsanlage oder der Einbaustelle anzuzeigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

4.5 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Hennef oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Denkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSCHG).

4.6 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	8.690	0,87	100,00 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche	510	0,05	6,00 %
- öffentliche Grünfläche u. Spielplätze	150	0,02	2,00 %
Nettobauland (WA)	8.030	0,8	92,00 %

Durch die Bebauungsplanänderung werden in WA1 und WA2 insgesamt neue Wohnbauflächen für ca. 9 Einfamilienhäuser geschaffen; bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE und max. 2 WE/HE ergibt sich hierdurch eine Anzahl von max. ca. 49 neuen Einwohnern.

7. Kosten und Finanzierung

Sämtliche anfallenden Kosten für die Bebauungsplanänderung, einschließlich der Erschließungskosten, werden durch den Eigentümer übernommen. Der Stadt Hennef entstehen durch die Bebauungsplanänderung und deren Umsetzung keine zusätzlichen Kosten.

Hennef, den 11.09.2014

8. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplan sind:

- Ingenieurbüro Rietmann, Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 26.11.2013
- igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Gutachterliche Stellungnahme zu orientieren umwelttechnischen Bodenuntersuchungen, Stand: 27.05.2008

Stadt Hennef (Sieg)

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

Textliche Festsetzungen - Rechtsplan

Stand: 11.09.2014

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

A. Textliche Festsetzungen:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Diese Festsetzungen umfassen:

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

1.1 Der Bebauungsplan setzt für die mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für WA1 und WA2 gem. § 17 BauNVO auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO).

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO wird für WA1 und WA2 die Sockelhöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) auf maximal 0,50 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe, gemessen an den Gebäudeecken, festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen in WA1 und WA2 wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) für WA1 und WA2 wird auf 8,50 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) und darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Festgesetzt wird für WA1 und WA2 die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

3.2 Zulässig sind in WA1 Einzelhäuser (E), in WA2 Einzel- und Doppelhäuser (ED).

4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.2 Garagen / Carports und Stellplätze sind in WA1 und WA2 gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie. Vor Garagen und Carports muss eine Zufahrt mit einer Länge von mindestens 5,0 m zur öffentli-

chen Verkehrsfläche eingerichtet werden. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15,0 m³ umbautem Raum zulässig.

4.4 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauN-VO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA1 und WA2 sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Für WA1 und WA2 gilt: Stellplätze, deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.

6.2 Das Entfernen von Gehölzen, z.B. zur Baufeldräumung, darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) gültig für WA1 und WA2

1. Dacheindeckung

Zulässig sind nur begrünte Dächer oder dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL-Farbkarte:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne: 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2. Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, -neigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sowie Garagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

3. Dachaufbauten

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,0 m aufweisen und in ihrer Summe max. die Hälfte der Traulänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

4. Solaranlagen

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

5. Einfriedungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Einfriedung von Vorgärten Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante des zugeordneten Gehweges oder der Straße zulässig. Die Pflanzenauswahl ist anhand der „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)“ zu treffen (die Artenliste ist den textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt).

Als Vorgärten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

6. Freiflächen

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme der Zufahrten, Wege und Stellplätze gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als gärtnerische Nutzung.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung ausschließlich im Bereich der Gebäudefassaden zulässig.

Blinkende oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

C. Hinweise:

1. Weitere Gültigkeit der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/2

Für die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche gelten auch weiterhin die Festsetzungen der entsprechenden Bereiche des alten Bebauungsplanes Nr. 04.1/2, es sei denn, es wurde in dieser 2. Bebauungsplanänderung ausdrücklich etwas anderes festgesetzt.

2. Altlasten- und Hinweisflächenkataster

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1292 als Altstandort registriert. Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme des igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Münster vom 27. Mai 2008 ist eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die vormalige gewerbliche Nutzung des 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.

3. Mutterboden

Bei einer Anlieferung von kulturfähigem Boden (Mutterboden) für die Hausgärten und den Kinderspielplatz sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchVO) einzuhalten.

4. Bodenaushub

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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 oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

5. Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Hennef oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Denkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSCHG).

6. Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

53773 Hennef, den 11.09.2014

ZUSAMMENSTELLUNG VON GEEIGNETEN GEHÖLZEN für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)

1. Bäume:

Hohe Bäume:

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

Mittelhohe Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

Obstgehölze:

Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nubrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Sarthamnus scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)

3. Schnitthecken:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

Apfel:

Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birnen:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

Sonstige:

Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Große Grüne Renclode
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3530
Datum: 23.06.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Antrag auf Satzungserweiterung S08.2 Kurscheid vom 14.04.2014

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef beschließt:

Dem Antrag auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Kurscheid S08.2 für die Flurstücke 164 und 317, Flur 5 in Kurscheid wird nicht stattgegeben.

Begründung

Auf den beigefügten Antrag wird verwiesen. Der Antragsteller wünscht die Einbeziehung einer bislang im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) liegenden Fläche im Ortsteil Kurscheid in die dortige Abgrenzungssatzung S 08.2, um hier ein Einfamilienhaus zu errichten.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde diese Fläche vom Antragsteller zusammen mit zwei weiteren Flächen bereits zur Darstellung als „Wohnbaufläche“ beantragt. Die zuständigen Ausschüsse hatten in ihren Sitzungen im September 2012 beschlossen, diese Flächen alle nicht als „Wohnbaufläche“ darzustellen. Die Gründe damals waren

- Kein „Allgemeiner Siedlungsbereich“
- Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet
- Keine Nähe zu Infrastruktureinrichtungen
- Durch vorhandene Satzung ist bereits ein sinnvoller Ortsrandabschluss geschaffen
- Erschließungstechnisch nur bedingt geeignet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Bei dieser Darstellung ist es gemäß oben genannten Beschlusses zum Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans geblieben.

Die beantragte Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand Kurscheids direkt an der Broichhausener Straße, hier eine Kreisstraße. Die Satzungserweiterung liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die Satzung S 08.2 Kurscheid wurde bereits im Jahr 2000 mit drei zum Teil umfangreichen Entwicklungsmöglichkeiten erweitert. Kurscheid wurde mit mehreren Erweiterungen in einem für das Dorf typischen Maßstab arrondiert. Auch das direkt westlich angrenzende Flurstück wurde bei der 1. Änderung der Satzung in diese einbezogen. In dieser Änderung wurde eine Ortsrandeingrünung, die einen harmonischen Übergang des Dorfes in die freie Landschaft, schaffen soll, gerade hier am südöstlichen Ortseingang festgesetzt. Die nun beantragte Erweiterung geht über diesen gestalteten Ortsrandabschluss hinaus und stellt eine fingerartige Erweiterung in die freie Landschaft dar. Eine Satzungserweiterung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil einbezogen werden soll, muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein.

Der Antragsteller hat sich in seinem Antrag auch zur Übernahme der mit der Satzungsänderung verbundenen Kosten bereit erklärt. Vor der Kostenübernahmeerklärung und der dann damit verbundenen Beauftragung der Artenschutz-Kurzeinschätzung und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde der Rhein-Sieg-Kreis, Abteilung Landschaftsplanung angefragt, ob eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich denkbar sei, da die beantragte Fläche vollständig im Landschaftsschutzgebiet liegt. Gegen eine mögliche Erweiterung der Satzung in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ bestehen schon vorab von Seiten der Landschaftsbehörde Bedenken (siehe beigefügtes Schreiben). Somit ist eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz auch im offiziellen Verfahren zur Satzungsänderung nicht zu erwarten.

Der Landschaftsplan Nr. 9, der nach §16 Abs. 1 LG nur für Flächen des Außenbereiches gilt, führt dazu aus:

„Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan/Satzung nicht widersprochen hat. Für das Außer-Kraft-Treten gilt Entsprechendes bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nach § 34 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches nicht widersprochen hat. Soweit in diesem Landschaftsplan Flächen ausgespart worden sind, liegt hierin keine Aussage nach Bauplanungsrecht. Das gleiche gilt für Flächen, für die das Entwicklungsziel "Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder andere Verfahren" dargestellt ist.“

Eine Einleitung des Verfahrens – und die daraus verbundenen Kosten für den Antragsteller – ist daher bei Bedenken des Trägers der Landschaftsplanung nicht angeraten. Einer Einbeziehung einer Fläche in die Satzung kann nicht erfolgen, wenn fachbehördliche Bedenken bestehen, die einer Abwägung nicht zugänglich sind. Die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes steht einer Erweiterung entgegen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen

Kosten der Maßnahme

<input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten	Sachkosten: €
<input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig	Personalkosten: €
<input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	Höhe des Zuschusses € %
Haushaltsstelle:	HAR: €
<input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Lfd. Mittel: €
<input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: €
<input type="checkbox"/> Einsparungen	Betrag: €
<input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen	Betrag: €
	Art:
	Höhe: €
<input type="checkbox"/> Bemerkungen	

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:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

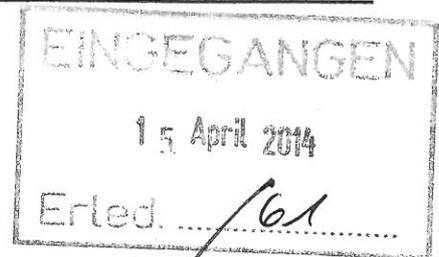
Hennef (Sieg), den 23.06.2014
 In Vertretung

Anlagen

- Antrag auf Änderung der Satzung vom 14.04.2014
- Auszug aus der Satzung S 08.2 Hennef (Sieg) – Kurscheid
- Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 03.06.2014

Stadt Hennef
Der Bürgermeister
Frankfurter Str. 97

53773 Hennef



Siegburg, den 14.04.2014

S.05.2014

17.04.14 bei

S

Antrag auf Änderung der Satzung der Stadt Hennef gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für die Parzellen 164 und 317 in Kurscheid, Broichhausener Str.

Sehr geehrter Herr Pipke,

hiermit beantrage ich eine Erweiterung der Satzung um die Parzellen 164 und 317 in Kurscheid an der Broichhausener Straße.

Das besagte Grundstück befindet sich seit vielen Jahren in Familienbesitz und ich als Sohn bzw. Neffe der Eigentümerinnen möchte dort, zwecks Familiengründung, ein Einfamilienhaus errichten.

Hennef-Kurscheid ist mein Heimatort und der Wohnort meiner Eltern und ich möchte dort nun gerne wieder ansässig werden, zumal der Weg zu meiner Arbeitsstätte in Hennef (Bonner Straße 12) auch deutlich verkürzt würde.

Es gibt zwar einige wenige unbebaute Grundstücke in Kurscheid, diese stehen aber, nach Rücksprache mit den Eigentümern, in naher Zukunft nicht zum Verkauf.

Ich verfolge mit diesem Antrag ausdrücklich keine finanziellen Interessen.

Unser Antrag vom 21.11.2008 auf Berücksichtigung des Grundstückes im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wurde zwar abgelehnt, es wurde jedoch von der Planungsgruppe MWM vermerkt, dass eine Änderung der Satzung, speziell bei diesem Grundstück, möglich wäre (Protokoll der Sitzung vom 03.07.12 des Ausschusses für UDD).

Ich beantrage daher gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 eine Einbeziehungssatzung, da alle Kriterien erfüllt werden:

- Das beantragte Grundstück grenzt direkt an den Innenbereich der bestehenden Satzung
- Die angrenzende Bebauung gehört zu einem Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB
- Einfache Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) da sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich und zur Hauptstraße befindet.
- Die geringe Größe des Grundstück erfordert kein umfangreiches Bebauungsplanverfahren (z.B. FNP-Änderung).

Für etwaig anfallende Kosten bei der Prüfung (z.B. Gutachter) werden ich aufkommen.

Anlage: Lageplan mit Parzellen in rot gekennzeichnet

Eigentümer des Grundstückes, die Geschwister:

Ci
Wi
53773 Hennef -

und

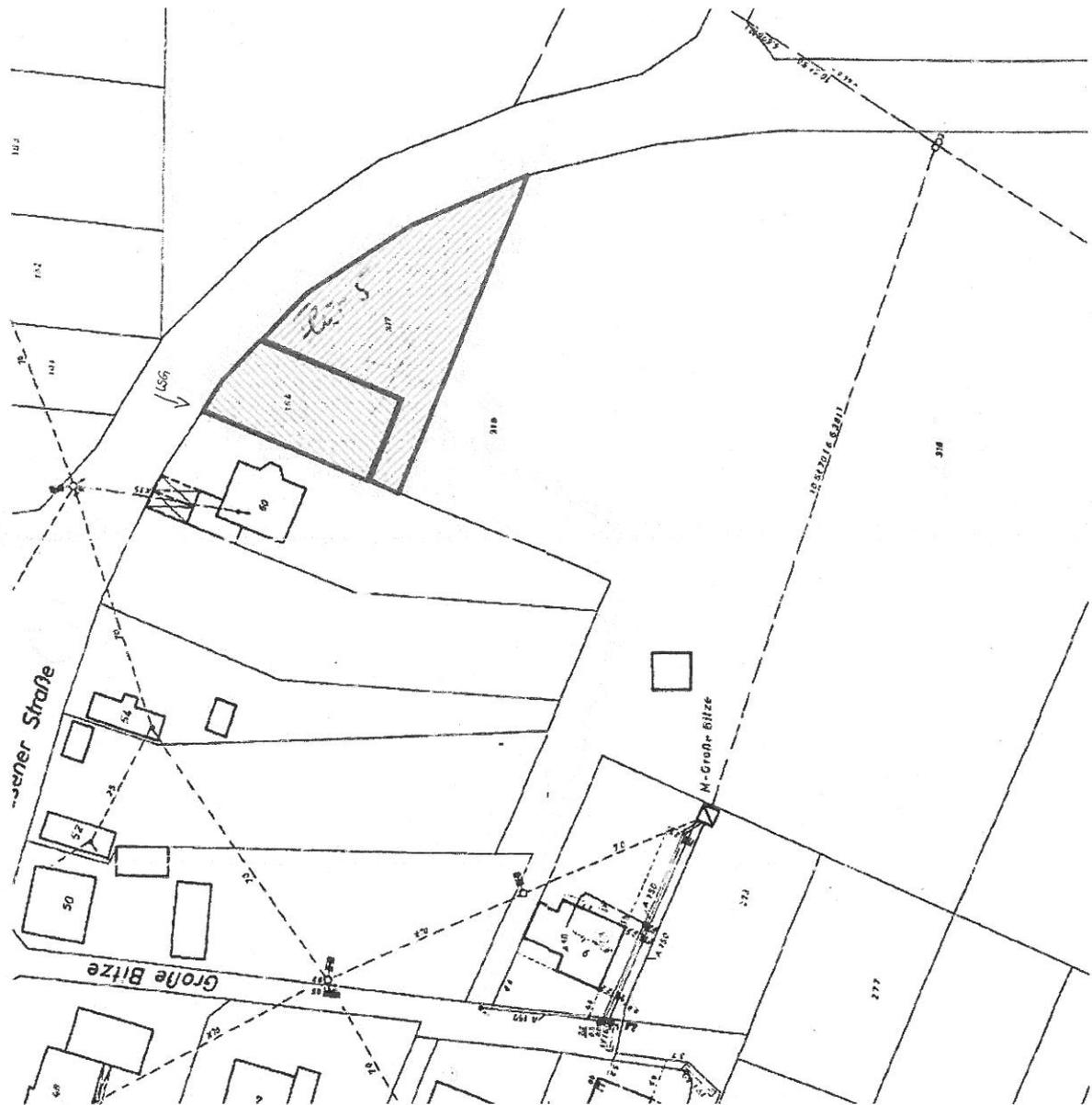
Ai
Gi
53773 Hennef -

Mit freundlichen Grüßen


H


A


C

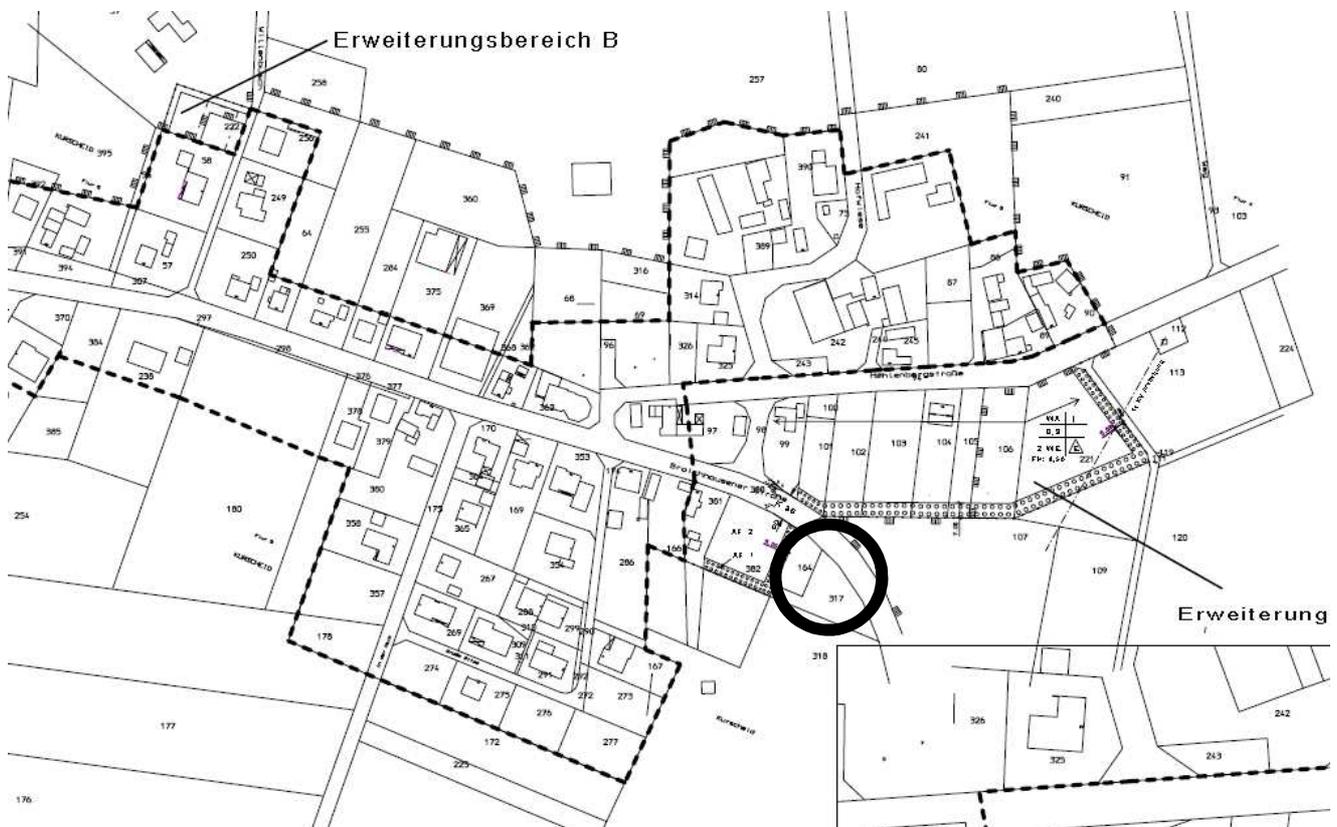




Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Amt für Stadtplanung und –
entwicklung

Auszug aus der Satzung Kurscheid, S 08.2 und beantragte Erweiterung



Beantragte Erweiterung

Ohne Maßstab



Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Frau Jutta Bootz
Postfach 1562
53762 Hennef

61 Hennef



Abteilung 67.1
Bauvorhaben, Landschaftsplanung,
Artenschutz

Herr Thomas

Zimmer: B 2.16

Telefon: 02241 – 13-3502

Telefax: 02241 - 13-3200

E-Mail: elmar.thomas

@rhein-sieg.kreis.de

2.07.14

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
09.05.2014

Mein Zeichen
67.1-3.03.05-tho

Datum
03.06.2014

Stadt Hennef
Satzungserweiterung S08.2 in Kurscheid

Sehr geehrte Frau Bootz,

gegen die beantragte Erweiterung der Satzung S08.2 in Kurscheid bestehen von hier aus grundsätzliche Bedenken.

Die betroffenen Flurstücke 164 und 317 befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ und sind dort als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Durch die bestehenden Grenzen der Satzung wird die Ortslage Kurscheid deutlich und nachvollziehbar abgegrenzt. Ein Stattgeben des Antrages würde ggf. zu weiteren Begehrlichkeiten führen, die Wohnbebauung beidseitig entlang der K 36 in südlicher Richtung weiter auszudehnen. Solche Folgeanträge könnten im Falle eines Stattgebens des vorliegenden Antrages dann nicht mehr nachvollziehbar abgelehnt werden.

Um eine sukzessive Erweiterung der Ortslage Kurscheid ins Landschaftsschutzgebiet zu verhindern, bitte ich Sie, den Ihnen vorliegenden Antrag entsprechend abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Zimmermann)



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-
Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3482
Datum: 15.05.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) - Süchterscheid, S 12.2
Antrag auf Satzungserweiterung vom 04.10.2013

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Dem Antrag auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Süchterscheid, S 12.2 für einen Teil der Flurstücke 96, Flur 34 und Flurstück 272, Flur 42 wird stattgegeben. Die Antragstellerin trägt alle mit dem Verfahren verbundenen Kosten.

Begründung

Auf den beigegeführten Antrag wird verwiesen. Die Antragstellerin wünscht die Einbeziehung einer bislang im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) liegenden Fläche im Ortsteil Süchterscheid in die dortige Abgrenzungssatzung, um darauf ein Wohnhaus errichten zu können.

Die Straße „Zur Thomaseiche“ ist bis zur Fläche der Antragstellerin ausgebaut, so dass auch die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2000m² auf und wird als landwirtschaftliche Fläche in Form von Grünland und Abstellflächen für die Landwirtschaft genutzt. Die beantragte Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Mit Vertretern des Rhein-Sieg-Kreises, hier Amt für Natur- und Landschaftsschutz fanden bereits Gespräche zum Thema einer möglichen Satzungserweiterung statt. Mit dem in Anlage beigegeführten Schreiben vom 13.03.2014 bestätigte

der Rhein-Sieg-Kreis, dass gegen eine Satzungserweiterung im geringen Umfang keine grundsätzlichen Bedenken bestehen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da das Baugesetzbuch jedoch nicht verlangt, dass die Fläche, die durch eine Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist (siehe auch BauGB Kommentar zu §34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Ernst-Zinkahn-Bielenberg), ist hier ein eigenständiges FNP – Änderungsverfahren entbehrlich. Im Flächennutzungsplan, der zurzeit für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt wird, soll die Fläche dann jedoch eine, im Sinne einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Bauflächendarstellung erhalten.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB stellt als Voraussetzung für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Wesentlichen folgende Voraussetzungen auf:

- Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sein.
- Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die einzubeziehende Fläche grenzt liegt am südwestlichen Ortseingang Süchterscheids und grenzt an den Ortsrand an. Die Straße „Zur Thomaseiche“ ist bis zur beantragten Fläche beidseitig mit freistehenden Einfamilienhäusern locker bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite der L268 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der die an die Heilig-Kreuz-Str. angrenzende Fläche als Acker für Biogemüseanbau bewirtschaftet.

Sollte in dieser Sitzung dem Antrag stattgegeben werden, so wäre zunächst mit dem Antragsteller ein Vertrag über die Übernahme der mit der Satzungsänderung verbundenen Kosten zu fertigen (schriftliche Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor). Nach dem derzeitigen Stand wäre neben einer Artenschutz-Kurzeinschätzung auch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen.

Nach Vertragsschluss könnte dann diesem Gremium die Einleitung des Satzungsänderungsverfahrens zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| <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: €

Bemerkungen

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:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

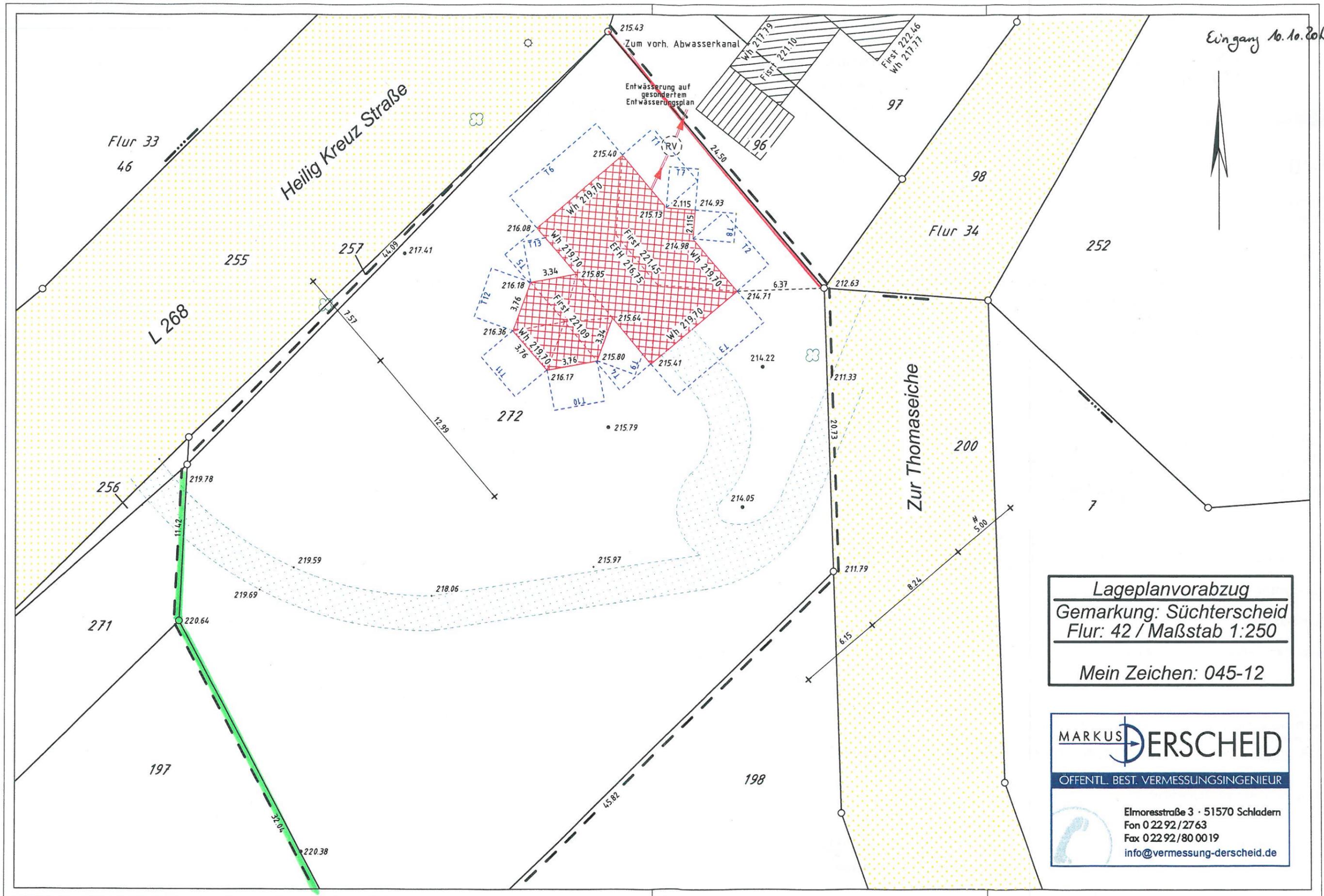
Hennef (Sieg), den 15.05.2014
In Vertretung

Anlagen

- Antrag auf Verlegung der Ortsgrenzsatzung, Schreiben vom 04.10.2013
- Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Natur- und Landschaftsschutz vom 13.03.2014
- Ausschnitt aus der Abgrenzungssatzung S12.2 Hennef (Sieg) - Süchterscheid

Anlage zum Schreiben vom 04.10.2013

Eingang 10.10.2013 Pe



Lageplanvorabzug
 Gemarkung: Süchterscheid
 Flur: 42 / Maßstab 1:250
 Mein Zeichen: 045-12

MARKUS DERSCHIED
 ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

Elmoresstraße 3 · 51570 Schladern
 Fon 0 22 92 / 27 63
 Fax 0 22 92 / 80 00 19
 info@vermessung-derscheid.de

— Satzungsgrenze ALT
 — Satzungsgrenze NEU

**DIGITAL
ERFASST**A K
Zum53773 Uckerath, den 04.10.2013
Tel.: 02248/9164475

An das
Bauamt der Stadt Hennef
z. Hdn. Frau Rosalie Pahnke
Frankfurter Str. 97

ENNEF
3 08:57

53773 Hennef

Antrag auf Verlegung der Ortsgrenzensatzung
AZ E410/12 – Bauantrag Gemarkung Süchterscheid, Flur 42, Flurstück 272, Zur
Thomaseiche 4

Sehr geehrte Frau Pahnke,

wie telefonisch besprochen, beantrage ich mit diesem Schreiben die Verlegung der
Satzungsgrenze in Bezug auf die Ortsgrenze Süchterscheid im Hinblick auf das oben
genannte Bauvorhaben.

Die derzeitige Ortsgrenze befindet sich auf der Grundstücksgrenze zwischen den
Grundstücken Flurstück 96, Flur 34 und Flurstück 272, Flur 42.

Hiermit beantrage ich die Verlegung der Ortsgrenze auf die Grundstücksgrenze
zwischen den Grundstücken Flurstück 272, Flur 42 und Flurstück 197, Flur 42.

Anbei erhalten Sie einen aktuellen Auszug der Flurkarte mit der eingezeichneten
alten sowie der beantragten neuen Ortsgrenzenlage.

Des Weiteren erkläre ich mich einverstanden, die mit einem eventuellen
Satzungsänderungsverfahren verbundenen Kosten zu übernehmen.

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie mich zwischenzeitlich über den Stand meines
Antrages informieren könnten.

Mit freundlichen Grüßen

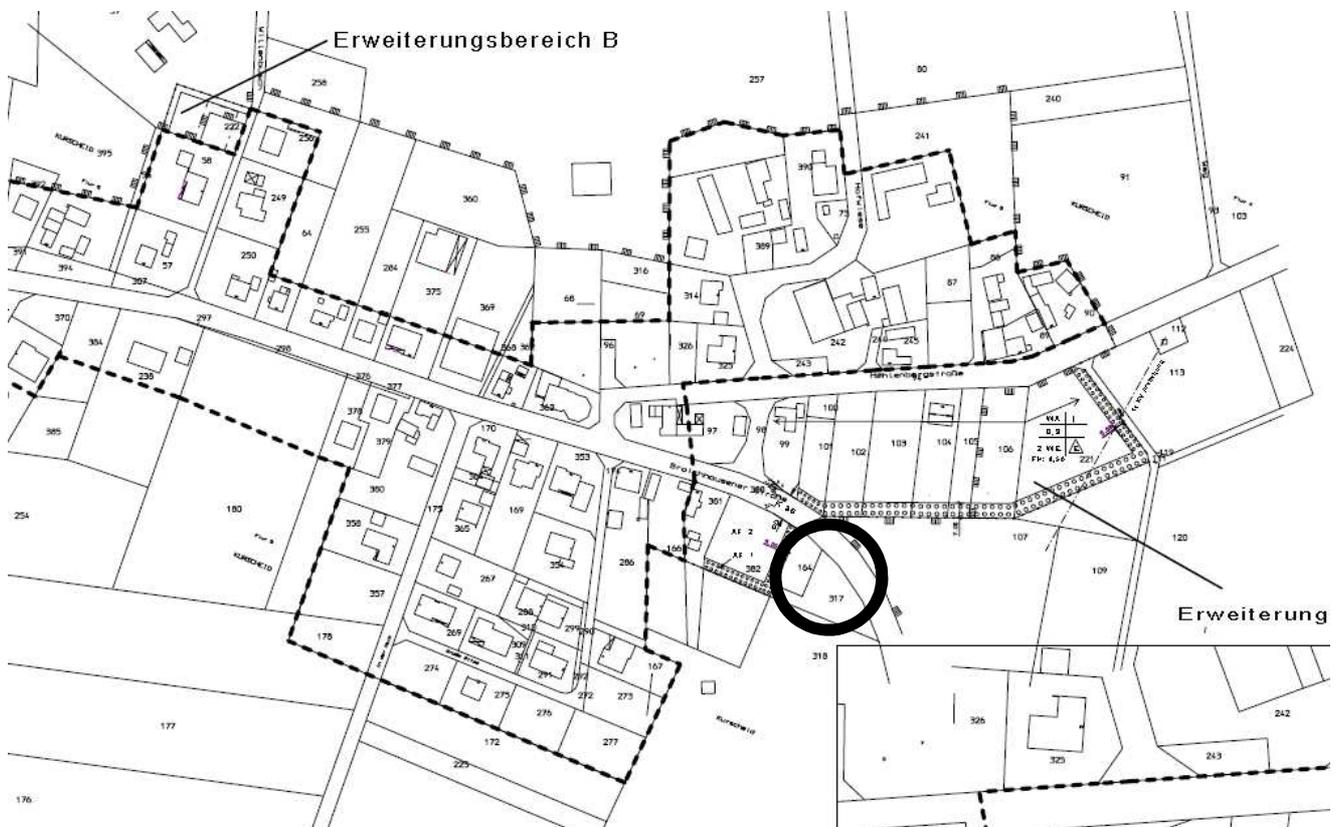
A K



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Amt für Stadtplanung und –
entwicklung

Auszug aus der Satzung Kurscheid, S 08.2 und beantragte Erweiterung



Beantragte Erweiterung

Ohne Maßstab

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadt Hennef
-Amt für Stadtplanung und -entwicklung-
Postfach 1562

53762 Hennef

Amt für Natur- und Landschaftsschutz
Bauvorhaben, Landschaftsplanung, Artenschutz
Frau Schneider-Kernenbach
Zimmer: B 2.20
Telefon: 02241 - 13-2455
Telefax: 02241 - 13-3200
E-Mail: ursula.schneider-kernenbach
@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
14.02.2014

Mein Zeichen
67.1-3.03.05-sch

Datum
13.03.14

Satzungserweiterung S12.2 in Süchterscheid
Hier: Flächen im Landschaftsschutzgebiet

Handwritten: 20.03.14
611 81
24.03.14

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.02.2014 bitten Sie um Stellungnahme zu einer geplanten Satzungserweiterung für eine Fläche im Südosten der Ortslage Süchterscheid.

Ihr Bauordnungsamt hat mir im November 2012 einen Antrag auf Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses für diese Grundstücksfläche zur Stellungnahme vorgelegt. Dem Bauantrag konnte ich zum damaligen Zeitpunkt nicht zustimmen, da das Vorhaben aus verschiedenen Gründen nicht genehmigungsfähig war. Mit Schreiben vom 20.08.2013 habe ich ergänzend mitgeteilt, unter welchen Voraussetzungen meine Bedenken zurückgestellt werden können.

Am 20.02.2014 fand auf Veranlassung Ihres Bauordnungsamtes ein Ortstermin mit der Antragstellerin statt. Die Antragstellerin stellte ihre geänderte Planung dar. Es wurde ihr in Aussicht gestellt, dass unter Berücksichtigung meines Schreibens vom 20.08.13, einer Reduzierung der vorgesehenen Baufläche und Zusage der Stadt Hennef, den benötigten Grundstücksbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen, ein Benehmen zum Bauvorhaben grundsätzlich zu erteilen.

Gegen eine Satzungserweiterung in einem geringen Umfange bestehen daher aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Handwritten signature: Zimmermann
(Zimmermann)



Behindertenparkplätze befinden sich vor dem Haupteingang (Zufahrt Mühlenstraße und im Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)
IBAN: DE 94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3586
Datum: 29.08.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Abwägung im Sinne des § 125 BauGB, Hennef (Sieg) - Bierrh, Heisterbusch, Wolfsbusch und Kunigundengarten

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Die Erschließungsanlagen „Heisterbusch“, „Wolfsbusch“ und „Kunigundengarten“ entsprechen gem. § 125 (2) den in § 1 (4) bis (7) BauGB gestellten Anforderungen. Der Ausbau der im beigefügten Übersichtsplan dargestellten Straßen ist für die Erschließung der angrenzenden, innerhalb der rechtskräftigen Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Bierrh S 12.5 liegenden Grundstücke erforderlich.

Begründung

In der Ortslage Bierrh wurden in den Jahren 1996 und 1997 die Straßen „Heisterbusch“, „Wolfsbusch“ und „Kunigundengarten“ endausgebaut.

Nach § 125 Abs. 1 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen, d.h. sie müssen die Grundsätze der Bauleitplanung erfüllen. Somit ist in diesen Fällen eine Abwägung erforderlich; alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Zustand vor Ausbau entspricht nicht den Anforderungen des § 127 BauGB an

Erschließungsanlagen im Erschließungsbeitragsrecht. Ein ordnungsgemäßer Ausbau ist somit erforderlich, um die angrenzenden, innerhalb der im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB (Satzung S – 12.5) befindlichen Grundstücke zu erschließen. Die Belange des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan sind die ausgebauten Bereiche dargestellt. Ein ebenfalls beigefügter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag trifft Aussagen zur Umweltrelevanz des Straßenbaus.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | |
|--|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | |
| | Sachkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € |
| <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 type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Hennef (Sieg), den 29.08.2014

Klaus Pipke

Anlagen:

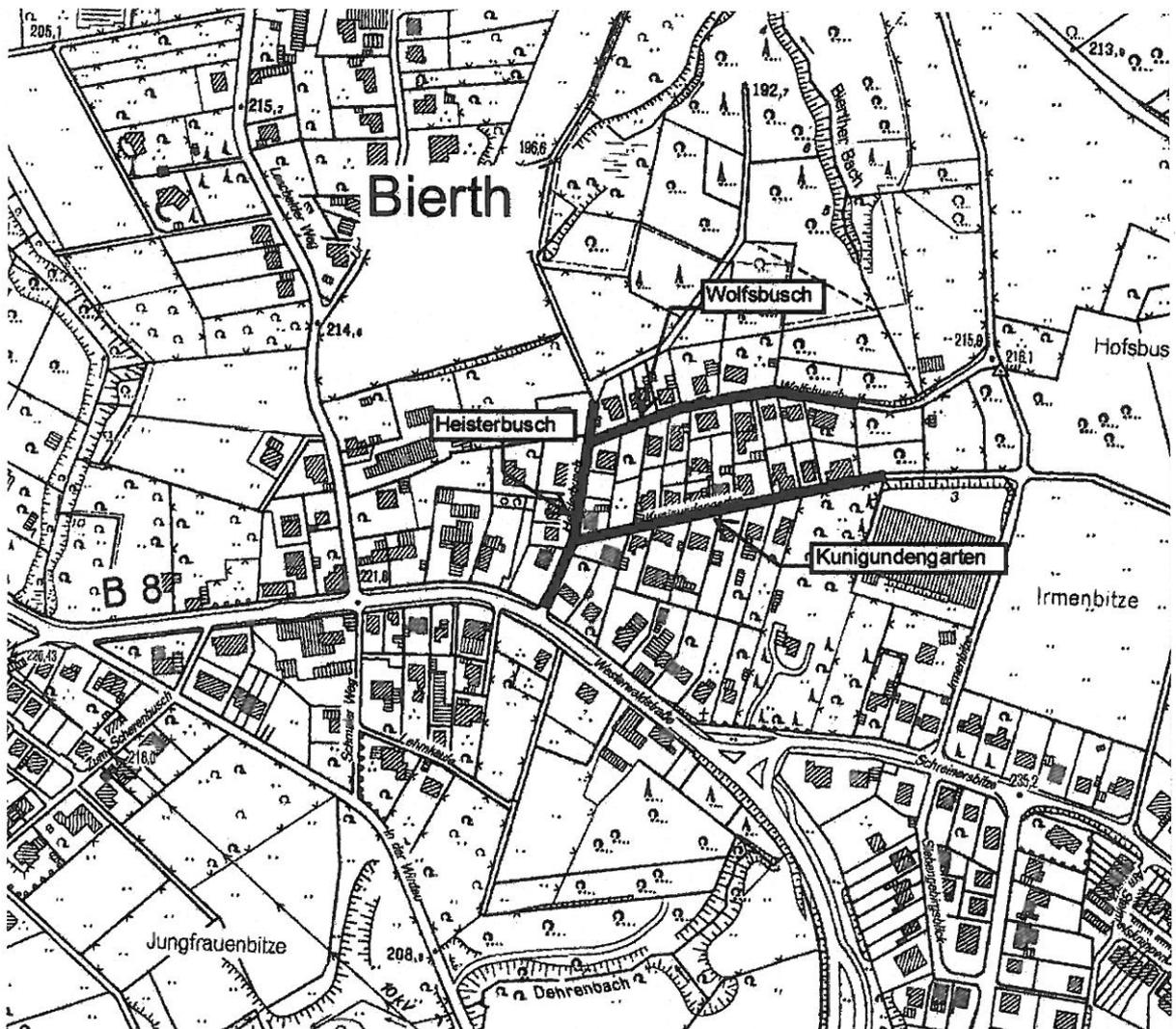
- **Übersichtsplan**

- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Straßenausbau der Straßen

„Heisterbusch“, „Wolfsbusch“ „Kunigundengarten“, „

In Hennef –Bierrh



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Straßenausbau in Hennef-Bierth (4)

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag -

1. Einleitung

Die o.a. Maßnahmen liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Gem. § 125 (2) BauGB dürfen die Anlagen ohne Vorlage eines Bebauungsplans nur hergestellt werden, wenn Sie den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entsprechen. Unter den dort aufgeführten Grundsätzen für die Bauleitplanung sind im § 1 (5) BauGB (u. a. Schutz und Entwicklung einer menschwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen) sowie im § 1(6) Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umweltrelevante Anforderungen aufgeführt.

Analog zum vereinfachten Verfahren 13 (3) BauGB wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der geringen Umweltrelevanz der Ausbaumaßnahme von einer vollständigen Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB abgesehen. Die zu berücksichtigenden umweltrelevanten Inhalte werden im vorliegenden Fachbeitrag maßstabs- und problemgerecht dargestellt und bewertet.

2. Beschreibung des Vorhabens

In der Ortslage Hennef-Bierth wurden 1996 - 1997 Kanal- und Straßenbauarbeiten durchgeführt (Endausbau). Es handelte sich hierbei u.a. um die Straßen „Heisterbusch“, „Wolfsbusch“ sowie „Kunigundengarten“, die auf Grund unzureichender Breiten und zum Teil des schlechten provisorischen Zustandes (Längs- und Netzrisse durch Flickstellen, nicht frostsicher auf der gesamten Länge) erstmalig ordnungsgemäß hergestellt werden mussten.

Vorhandene Entwässerungsgräben wurden nach bzw. neu profiliert; bestehende Verrohrungen wurden auf Schäden überprüft und ggf. neu hergestellt.

3. Naturschutzrechtliche Vorgaben

3.1 Schutzgebiete

Der Bereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Landschaftsgesetzes (LG) oder des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

3.2 Arten- und Biotopschutz

Eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 42 BNatSchG oder geschützte Biotope im Sinne des § 62 LG liegt nicht vor.

4. Eingriffsbewertung

4.1 Sonstige Schutzgüter

Die Schutzgüter Klima, Lufthygiene, Wasserhaushalt, Boden, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter spielen aufgrund der geringen flächigen Ausdehnung und der Vorbelastung keine Rolle bzw. werden in der folgenden Biotoptypengegenüberstellung subsumiert

4.2. Biotoptypenbewertung

Um die Eingriffe bewerten zu können, wird die Biotoptypenbewertung nach Ludwig (1991) vorgenommen und eine Bewertung des Zustandes vor und nach dem Ausbau vorgenommen. Daraus ergibt sich ein Differenzbetrag, der auf Grund der unterschiedlichen Straßenbreiten gemittelt wird.

Heisterbusch

	Zustand vor dem Ausbau	Zustand nach dem Ausbau
Ausbaubreite	3,00 – 4,30 m	4,60 – 6,10 m (einschl. Gehweg)
Länge	120,00 m	120,00 m
Versiegelte Fläche	min: 360,00 qm max: 516,00 qm	min: 552,00 qm max: 732,00 qm
Ausbauzustand	Bituminös (z.T. Schotter)	bituminös einschl. 3-zeiliger bzw. 2-zeiliger Entwässerungsrinne und einem Gehweg
Begleitstrukturen	Straßen- und Wegerain; Straßenleuchten	Gehweg Straßenleuchten

Totalversiegelung	max. 372,00 qm min. 36,00 qm
(HH 7: Grasfluren an Straßen- und Wegrändern, Biotopwert 12)	max. 372,00 x 12 = 4.464,00 min. 36,00 x 12 = 432,00

Wolfsbusch

	Zustand vor dem Ausbau	Zustand nach dem Ausbau
Ausbaubreite	4,40 – 5,70 m (bit.) 3,30 – 3,80 m (Schotter)	max. 5,00 m
Länge	288,00 m, davon 106 m bituminös 182 m Schotter	288,00 m
Versiegelte Fläche	bis 604,20 qm (bituminös) bis 691,60 qm (Schotter)	1.440,00 qm
Ausbauzustand	Bituminös und Schotter	bituminös einschl. 3-zeiliger bzw. 2-zeiliger Entwässerungsrinne und einem Gehweg
Begleitstrukturen	Straßen- und Wegerain, Straßenbeleuchtung	Schotterrasen
Verlust:		
Straßenbegleitgrün (HH 7: Grasfluren an Straßen- und Wegrändern, Biotopwert 12)		5,00 m - 3,30 m = 1,70 m 1,70 x 182 m = 309,40 qm 309,40 x 12 = 3.712,80
Schotter (HY 2: geschotterte Verkehrsfläche, Biotopwert 3)		691,60 x 3 = 2.074,80
Gesamtverlust		5.787,60

Kunigundengarten

	Zustand vor dem Ausbau	Zustand nach dem Ausbau
Ausbaubreite	3,70 – 4,60 m (bit.) 2,80 – 3,20 m (Schotter)	max. 4,00 m
Länge	309,00 m, davon 117 m bituminös 192 m Schotter	309,00 m
Versiegelte Fläche	bis 538,20 qm (bituminös) bis 614,40 qm (Schotter)	max: 1.236,00 qm
Ausbauzustand	bituminös	bituminös einschl. 3-zeiliger bzw. 2-zeiliger Entwässerungsrinne und einem Gehweg

Verlust :	
Straßenbegleitgrün (HH 7: Grasfluren an Straßen- und Wegrändern, Biotopwert 12)	4,00 m – 2,80 m = 1,20 m 1,20 m x 192 m = 230,40 qm 230,40 x 12 = 2.764,80
Schotter (HY 2: geschotterte Verkehrsfläche, Biotopwert 3)	621,60 x 3 = 1.864,80
Gesamtverlust	4.629,60

Gesamtbiotopwertverlust

Bei Addition der drei Straßen in Bierth sich nach den o.a. Berechnungen sogar ein Biotopgewinn von

minimal 10.849,20 Bewertungspunkte bzw.
maximal 14.881,20 Bewertungspunkte
Mittelwert 12.865,20 Bewertungspunkte

Kleinere Versiegelungen infolge von Anpassungen im Bereich von Zufahrten blieben dabei unberücksichtigt.

4. Zusammenfassung / Abwägung

Im vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan werden die Beeinträchtigungen, die mit dem Ausbau der Steinbruchstraße und Überholz dargestellt. Höherwertige Lebensräume, die eine stärkere Gewichtung der Umweltbelange bei der Straßenumgestaltung nahe legen würden, sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Anders als im Bauleitplanverfahren geht die Herstellung von Erschließungsanlagen gem. 123 ff BauGB nicht mit einer umfassenden, bodenrechtlichen Gebietsneuordnung einher, die auch die Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht.

Durch einen Beschluss des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 16.06.2010 wurde festgesetzt, dass alle zukünftigen Abwägungsmaßnahmen gemäß § 125 BauGB gesammelt werden und bei Erreichung einer planerischen und gebührenabrechnungstechnischen Praktikabilität mit einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme kompensiert bzw. dem Ökokonto zugebucht werden. Damit sind mittels Ökokonto **12.865,20 Punkte** auszugleichen.



Mitteilung

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: M/2014/0842
Datum: 01.09.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Mitteilung der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises über die Abschlußvermessung der Abgrabungsfläche durch die Firma Kies und Sand im Geistinger Sand

Mitteilungstext

Die Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises hat im Dezember 2013 der Stadt Hennef mitgeteilt, dass die Ausgrabungsgenehmigung einschließlich der Rekultivierung für das Areal im Geistinger Sand der die Firma Kies und Sand abgeschlossen worden sind.

Daraufhin fanden mit Vertretern der Genehmigungsbehörde, den Betreiber und dem Angrenzer zwei Ortsbesichtigungen statt. Es wurde festgestellt, dass das Gelände in seiner Gestaltung, Höhe und Böschungsneigungen augenscheinlich den genehmigten Rekultivierungsunterlagen entspricht. Die abgeflachte Böschungssituation im nordöstlichen Bereich des Geländes zum Angrenzer hin wurde entsprechend den im Vorfeld geführten Diskussionen ausgeführt.

Dies wurde in der Ausschußsitzung vom 6.2.2014 dem Dorf- und Umweltausschuß mitgeteilt.

Im März 2014 die Abschlußvermessung durch den Vermessungsingenieur Füglein aus Siegburg durchgeführt worden. Dabei ist festgestellt worden, dass die Lage und Höhe größtenteils eingehalten worden sind. Lediglich im Bereich der Zufahrt zu der rekultivierten Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem angrenzenden Flurstück 85 an der Bonner Straße ist eine Erhöhung des geplanten Geländes erfolgt (genehmigte Höhe 78,50 m ü.NN, ausgeführt Höhe 79,71 m ü. NN.)

Die Genehmigungsbehörde sieht in der jetzt vorhandenen Erhöhung keine Notwendigkeit des Einschreitens und Durchsetzens der erteilten Genehmigungslage. Auch wenn grundsätzlich eine Erhöhung der Böschungskante ein Abschwemmen von Bodenmassen bei Starkregenereignissen eindämmt, ist seitens der Stadt Hennef eine genehmigungskonforme Abnahme einzufordern.

Der Eigentümer des Flurstückes 85 hatte sich bereits im Genehmigungsverfahren beteiligt und sowohl damals als auch heute Bedenken für die Anschüttung/Modellierung für sein Grundstück

deutlich gemacht.

Nach heutigem Stand ist keine Einigung zwischen dem Angrenzer und dem Betreiber der Anschüttung bzw. der Genehmigungsbehörde erfolgt.

Es bleibt daher festzustellen, dass die Anschüttung/Rekultivierung in dem nordöstlichen Bereich der Fläche an der Bonner Straße nicht Genehmigungskonform ausgeführt worden ist.

Dies wird der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreis mitgeteilt und eine entsprechende genehmigungskonforme Umsetzung eingefordert.

Hennef (Sieg), den
In Vertretung

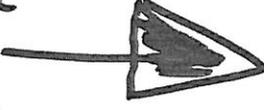
Anlagen

- Vermessungsplan
- Genehmigungsplan

gehört zur Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises

79,5 = gemessene Höhen

79,5 = gemessene Höhen



Drainageleitung nahe Grundwasser

82,30
82,40

Richtung des Wasserlaufes
zur Drainageleitung
zum Sicherloch

H
Im Bereich der Baugrubenfläche:
Ausgestaltung ist und eines Keller-
holtes aus Eichen und Rosten muss
den Vorschriften des Anmerkung für SSK
und

78,10
78,17

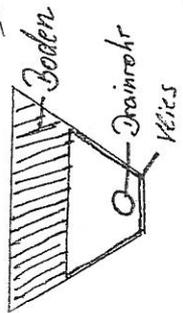
79,20
79,26

Richtung des Wasserlaufes
zur Drainageleitung
zum Sicherloch

78,50
78,77

79,71

Querschnitt Drainage:
höchster Punkt planfrei



Sicherloch bis auf
versickerungsfähigen Boden
Verfüllung mit
Rollkies

Bonner Straße