

STADT HENNEF (SIEG)

45. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hennef (Sieg) - Kleinfeldchen

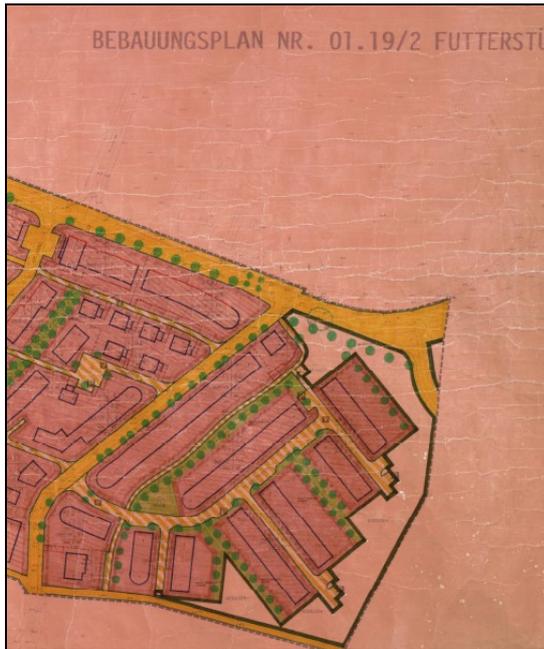
Begründung - Rechtsplan -

Stand: 18.02.2016

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

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes soll den geänderten städtebaulichen Zielen für den Bereich Kleinfeldchen Rechnung tragen. Dazu gehört zunächst, dass die vorhandene und durch den Bauungsplan Nr. 01.19/2 Futterstück bereits rechtswirksam festgesetzte Wohnbebauung, die bisher teilweise als Sonderbaufläche ausgewiesen ist, im Rahmen dieser Änderung der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Grünflächen werden ebenfalls in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und an die künftigen Nutzungen angepasst.



Auszug aus Bauungsplan Nr. 01.19/2 Futterstück

Darüber hinaus soll im Plangebiet angrenzend an die Wohnbebauung und Grünflächen eine Feuerwehr- und Rettungswache auf einer Fläche von ca. 7.500 qm errichtet werden. In dem im Parallelverfahren erstellten Bauungsplan sind der Standort und die Flächenabgrenzung für diese Feuerwehr- und Rettungswache planerisch festgelegt. Daraus ergibt sich die neue Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Planungsziel ist es, die Feuerwehr- und Rettungswache aus der Stadt heraus an diesen, bezogen auf das Einsatzgebiet verkehrsgünstigeren Standort zu verlagern.

Entgegen den bisherigen Zielen, an diesem Standort ein Sondergebiet auszuweisen, soll im Plangebiet neben dem Standort für eine Feuerwehr- und Rettungswache nunmehr dem weiterhin bestehenden hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Insgesamt wurde im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet, das derzeit ebenfalls betrieben wird, ein Bedarf von ca. 23 ha neuen gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet ermittelt, wozu die in der vorliegenden Planung enthaltene gewerbliche Baufläche mit ca. 6 ha einschließlich Erschließungsanlagen einen entsprechenden Anteil beitragen kann. Die gewerbliche Baufläche soll sich bis zur vorhandenen Bebauung im Bereich Königskaula erstrecken und damit die Lücke zwischen dieser Bebauung und dem Stadtrand vollständig füllen. Es soll eine mit den umgebenden Nutzungen, insbesondere der westlich gelegenen Wohnbebauung, verträgliche Gewerbeansiedlung ermöglicht werden.

Die bislang vorgesehene Sonderbaufläche wird durch die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf und der gewerblichen Baufläche überplant und entfällt nunmehr vollständig. Es bestehen ohnehin keine konkreten Planungen und Planungsabsichten für derartige Bauvorhaben.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den gesamten Bereich der bisherigen Sonderbauflächen sowie die Lücke bis zur vorhandenen Bebauung im Bereich Königskaule. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand südlich der Bundesstraße B 8. Der Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst etwa 9,8 ha.

Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 100 und 112 m üNN (Normal Höhennull). Das Gelände fällt von der Bundesstraße B 8 in südlicher Richtung, wobei die Bundesstraße nördlich des Plangebietes in einem bis zu 5 m tiefen Einschnitt verläuft.

2.2 Regionalplan

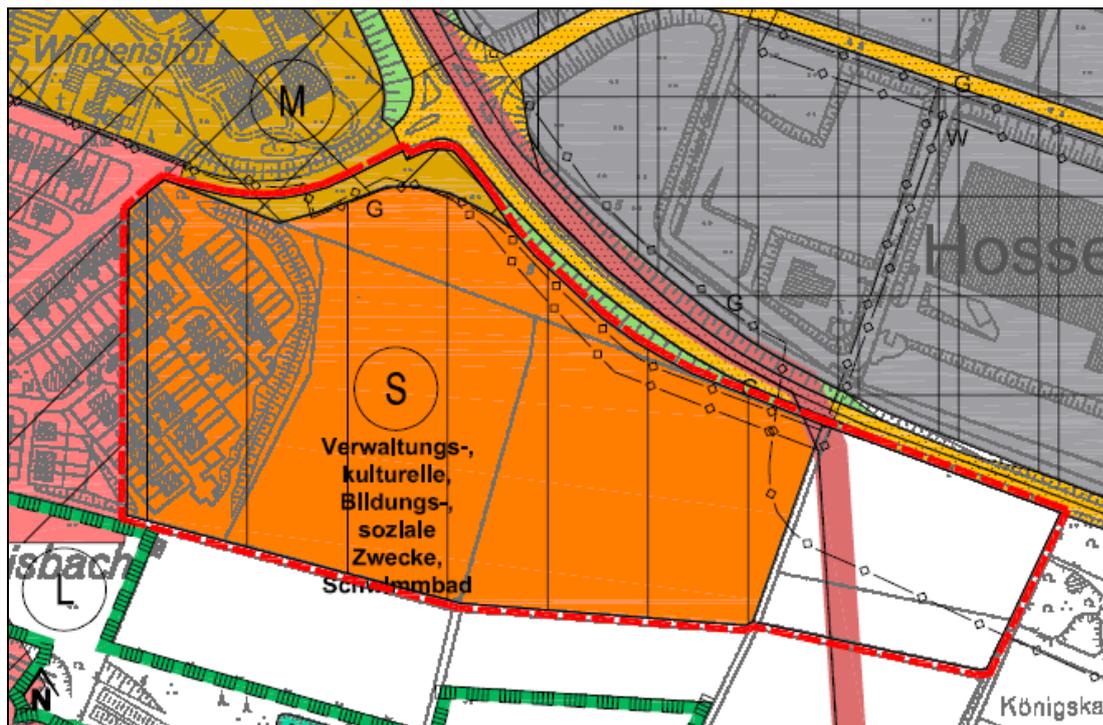
Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

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 überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und im östlichen Teil als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen, die über die Grenzen des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) hinaus gehen, stehen jedoch nicht im Widerspruch zu den landespolitischen Entwicklungszielen des Regionalplanes, wie die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zeigen.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche sowie im östlichen Teil als Außenbereich dar. Für die künftig geplanten Nutzungen, insbesondere die Ausweisung von Gewerbeflächen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan befindet sich in einer Neuaufstellung, die jedoch einen solchen Zeitrahmen in Anspruch nehmen wird, dass für den Bereich Kleinfeldchen eine vorgezogene Änderung beschlossen wurde.

In der Begründung zur Neuaufstellung (Stand Entwurf) werden zum Gewerbestandort und den Entwicklungszielen folgende Aussagen getroffen:

„Der Wirtschaftsstandort Hennef wird wesentlich durch die Verflechtung mit Köln und Bonn geprägt. Dabei hat das Arbeitsplatzangebot dort besonderen Stellenwert. Synergieeffekte ergeben sich durch den Messestandort Köln und die Bundesstadt Bonn als Standort der Vereinten Nationen, Post und Telekom sowie die leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur der Region. Die sehr gute Verkehrsanbindung an das europäische Autobahnnetz, an die nahe gelegenen Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf und an das Hochgeschwindigkeitsschiennetz der Deutschen Bahn AG mit dem ICE-Bahnhof in der Kreisstadt Siegburg sind Garantien für eine europäische und internationale Ausrichtung der Standortentwicklung. Hinzu kommen ein vielfältiges Angebot an Forschungs- und Bildungseinrichtungen, ein breit gefächertes Dienstleistungsspektrum und eine günstige sektorale Zusammensetzung der Wirtschaft.“

„Die Beschäftigungszahl liegt absolut im Jahr 2010 bei 9760 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtgebiet Hennef. Von 1995 bis 2010 ist ein Zuwachs von 1193 Arbeitskräften (8567 im Jahr 1998) festzustellen. Bei männlichen Beschäftigten bedeutet dies ein Plus von 7,8%, bei weiblichen Beschäftigten ein Plus von 26,5%.“

„Der städtebaulichen Entwicklung des Standortes Hennef – Ost kommt aus lokaler wie regionaler Sicht gleichermaßen ein hohes Gewicht zu. Sowohl die Wohnungsmarktuntersuchung als auch das Strukturkonzept für die Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis und der Entwurf des Kreisentwicklungskonzeptes 2020 haben die strukturwirksame Bedeutung und die regionale Lagegunst dieses Standortes bestätigt. Das Areal befindet sich nur zwei Kilometer östlich der Innenstadt, eine sehr gute Anbindung besteht über einen direkten Anschluss an die B 8 und an die A 560. Aus diesem Grund wurde für das Gebiet Hennef – Ost ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet mit dem Ziel, hier einen neuen Stadtteil mit Wohnungen, Dienstleistungen, Gewerbe und Technologie zu schaffen.“

„Von der Verfügbarkeit von Flächen bzw. ihrer Nutzbarkeit für Gewerbe- und Industrieunternehmen werden die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Stadtgebiet maßgeblich bestimmt. Die aktuelle Situation in Hennef zeigt, dass zurzeit nur noch ein beschränkter Bestand an kurzfristig verfügbaren und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen besteht. Die Reserveflächen belaufen sich gerade nur noch auf ca. 0,5 ha im Gewerbegebiet Hennef - West.“

„Für den Planungszeitraum bis 2025 wird über die Hochrechnung der verbrauchten Flächen ein Bedarf an Gewerbeflächen von ca. 30,8 ha ermittelt. Die Berechnung gem. GIFPRO-ILS (modifiziert) ermittelt einen Bedarf an Gewerbeflächen von gesamt 15,6 ha. Nach Mittelung der beiden Bedarfsabschätzungen wird so im Ergebnis eine Neudarstellung an Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan von ca. 23 ha erforderlich.“

„Der zu untersuchende Gewerbestandort liegt im Planungsraum Ib -Östlicher Zentralort- östlich des Hauptsiedlungskörpers des Zentralortes. Der Standort ist im jetzigen FNP als Sonderbaufläche für Verwaltung, kulturelle, Bildungs- und soziale Zwecke, Schwimmbad ausgewiesen, für eine Entwicklung der gesamten Fläche mit dieser Nutzung gibt es jedoch keinen Bedarf. Daher entfällt die Sonderbaufläche. Die Bereiche, die in Nachbarschaft zur Wohnbaufläche Geisbachs liegen, werden als Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr, dargestellt, da ein neuer Standort für diese Nutzung benötigt wird. Der unmittelbar westlich angrenzende Bereich um die Straße „Auf dem Futterstück“ ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Häuser sind erst in den letzten Jahren errichtet worden. Neue Gewerbebauflächen werden direkt entlang der B 8 analog zur gegenüberliegenden Straßenseite dargestellt. Nördlich der B 8 befinden sich bereits weitere Gewerbeflächen. Die gewerbliche Inanspruchnahme entlang der Königskauler Str. ergänzt daher zwar die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, allerdings wird aufgrund der nahe gelegenen Wohnbebauung eine künftige gewerbliche Nutzung durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben eingeschränkt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Maßnahmen die angrenzende Wohnbebauung zu schützen. Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ist über die B 8 und die Anschlussstelle Hennef-Ost der BAB 560 gegeben. Anschlüsse für Gas und Wasser sowie Möglichkeiten zur Entwässerung liegen unmittelbar am Standort. Einzig die Entfernung zum Stromanschluss beträgt mehr als 100m. Die Fläche befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung am 09.11.2011 ist es möglich, diese Gewerbeflächen in den Allgemeinen Siedlungsbereich zu integrieren. Es sollten nur Betriebe angesiedelt werden, die keinen großen Flächenbedarf oder keine Emissionsproblematik aufweisen. Eine Überschreitung der ASB-Grenze wie in dieser Größenordnung vorgesehen, ist aus Sicht der Landesplanung möglich und gilt als „noch entwickelt“. Eine Darstellung als gewerbliche Baufläche ist aufgrund der städtebaulichen und erschließungstechnischen Eigenschaft, der Bedarfslage und fehlender Alternativflächen zu empfehlen. Aufgrund der nahe gelegenen Wohnbebauung ist die Flächendarstellung unmittelbar östlich der Wohnflächen zurück zu nehmen, um Flächen für eine Grünstreifen zwischen Wohnen und Gewerbe vorzuhalten. Diese Flächen sowie weitere Flächen südlich angrenzend können Maßnahmen zum Ausgleich sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz aufnehmen.“

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz. Ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsgesetz NW (LG NW) liegt, wie die vorherige Abbildung zeigt, südlich des Plangebietes.

Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst im Westen Teile der bereits vorhandenen Wohnbebauung einschließlich der Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung sowie ansonsten landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen.



Ackernutzung mit westlich angrenzender Wohnbebauung



Ackernutzung im östlichen Teil des Plangebietes

2.6 Städtebauliche Situation

Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits vollständig erschlossen und mit Wohnhäusern bebaut. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dort lediglich der Anpassung an die bestehende Nutzung und den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 01.19/2 Futterstück. Der übrige Teil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzen einzelne Häuser im Bereich Königskale an. Nördlich des Plangebietes liegt die Bundesstraße B 8. Einen Überblick über die derzeitige Situation bietet die Kartengrundlage der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes unter Punkt 2.3.

3. Städtebauliches Konzept

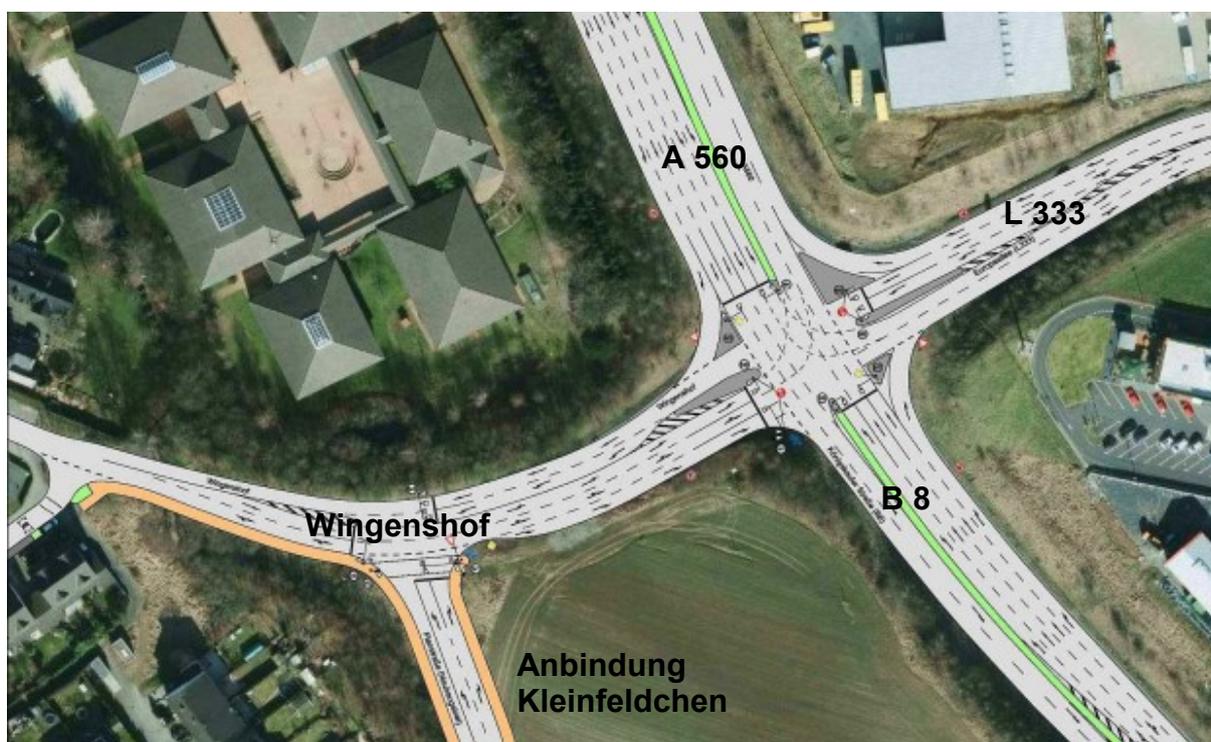
3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung soll über die städtische Frankfurter Straße nach Westen Richtung Stadtmitte und nach Nordosten zur Bundesstraße B 8 und Autobahn A 560 erfolgen. Insbesondere die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auf der Bundesstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und es werden entsprechende bauliche oder verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen, die eine funktionsfähige und störungsfreie Anbindung sicherstellen. Um die Funktionsfähigkeit der äußeren Erschließung zu prüfen und sicher zu stellen, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben.

Die Untersuchungen kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unabhängig von der Realisierung und Erschließung des Gewerbegebietes „Kleinfeldchen“ dringend ein Ausbau des Knotenpunktes am Autobahnde der A 560 erforderlich ist, um eine ausreichende Verkehrsqualität zu gewährleisten. Durch die Anstoßfunktion entsprechender Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde neben den bereits in 2013 und 2014 durchgeführten Verkehrszählungen eine erneute Verkehrszählung im März 2015 an dem Knotenpunkt Wingenshof / B 8 / L 333 / A 560 veranlasst. Dabei wurde zusätzlich zur eintägigen Knotenpunktzählung auch eine 7-tägige Erfassung der zufließenden Verkehrsströme per Seitenradar (Firma RTB) durchgeführt. Ein Vergleich aller Zählzeiten zeigt eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens von 2013 bis 2015. Während die Verkehrsnachfrage morgens nahezu konstant mit etwa 3.450 Kfz/h ist, erhöhte sich die Verkehrsnachfrage (Zählzeiten) am Nachmittag von 3.214 Kfz/h (in 2013), über 3.311 Kfz/h (in 2014) auf 3.530 Kfz/h (in 2015). Dabei zeigt die letzte Zählung, dass insbesondere der Verkehr der A 560 um 160 Kfz/h (+10%) zugenommen hat. Als Folge der Verkehrszunahme kommt es in den Hauptverkehrszeiten nun häufig zu einem Überstauen des vorhandenen Linksabbiegefahrstreifens am Autobahnde der A 560. Dieser Rückstau reicht zeitweise weit auf die zweistreifige Hauptfahrbahn zurück und führt dort zu zusätzlichen Fahrstreifenwechseln. Zur Beurteilung der vorhandenen Verkehrsqualität wurde neben den Berechnungsverfahren aus dem HBS auch die mikroskopische Verkehrsflusssimulation eingesetzt. Danach muss dem Knotenpunkt sowohl morgens als auch nachmittags bei den heutigen Verkehrsstärken eine Verkehrsqualität der Stufe E ("mangelhaft") zugeordnet werden. Maßgebend für diese Bewertung sind morgens die Linksabbieger aus der B 8 sowie der Verkehr in der Zufahrt Wingenshof bzw. nachmittags die Linksabbiegerströme der A 560 und der L 333 sowie der Verkehr in der Zufahrt Wingenshof. Die Kreispolizeibehörde in Siegburg bewertet den Knotenpunkt zudem als unfallauffällig. Die Auswertung der polizeilich aufgenommenen Unfälle aus den letzten drei Jahren (2012 - 2015) zeigt zudem, dass sich in diesem Zeitraum insgesamt 25 Unfälle mit insgesamt 5 schwerverletzten und 11 leichtverletzten Personen ereigneten. Auf Basis der Unfalldaten aus 2014 musste der Knotenpunkt als Unfallhäufungsstelle definiert werden. Von den 25 Unfällen entfallen 44 % auf Abbiegeunfälle (Typ 2) und 28 % auf Unfälle im Längsverkehr (Typ 6). Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2030, die eine Verkehrszunahme von bis zu 300 Kfz/h in der Morgenspitze bzw. 350 Kfz/h am Nachmittag (unabhängig des Bauvorhabens "Kleinfeldchen") vorsieht, ist mit einer weiteren Verschlechterung der Verkehrssituation zu rechnen. Im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung wurden daher schrittweise Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität und Erhöhung der Verkehrssicherheit an diesem Knotenpunkt entwickelt und überprüft. Dabei zeigte sich, dass rein signaltechnische Maßnahmen, wie die Optimierung der vorhandenen verkehrsabhängigen Signalsteuerung, dafür jedoch nicht ausreichen. Die Kapazität der Linksabbieger von der A 560 in die L 333 kann nur durch den Bau eines zusätzlichen Linksabbiegefahrstreifens spürbar erhöht werden. Die Fortführung des zweiten Linksabbiegefahrstreifens in der L 333 erfordert einen Ausbau bis zur Lise-Meitner-Straße. In diesem Zusammenhang konnte mit Hilfe der Simulation bereits nachgewiesen werden, dass der Verflechtungsbereich zwischen der A 560 und der Lise-Meitner-Straße ausreicht, um die zukünftig zweistreifige Verkehrsführung in der L 333 vom Knoten A 560 / B 8 / Wingenshof in die vorhandene Ausbauform am Knoten L 333 Europaallee / Lise-Meitner-Straße (Linksabbiege-

streifen und Geradeaus/Rechtsabbiegefahrstreifen) überführen zu können. Zusätzlich zum beschriebenen Ausbau am Ende der A 560 ist auch ein Ausbau in der Zufahrt Wingenshof erforderlich, damit der Knotenpunkt die heutigen und die zukünftigen Verkehrsbelastungen (ohne "Kleinfeldchen") jederzeit leistungsfähig abwickeln kann. Aufgrund der morgens und nachmittags sehr unterschiedlich ausgeprägten Fahrtbeziehungen ist im Wingenshof die Anlage eines separaten Rechtsabbiegefahrstreifens vorzusehen. Mit diesem dreistreifigen Ausbau des Wingenshof besteht die Möglichkeit, das Signalisierungskonzept an dem Knotenpunkt dahingehend zu ändern, dass die Konfliktströme der beiden Nebenrichtungen (Wingenshof und L 333) zukünftig getrennt freigegeben werden können. Durch den Bau eines zweiten Linksabbiegefahrstreifens am Ende der A 560 und dessen Fortführung in der L 333 sowie die Anlage eines separaten Rechtsabbiegefahrstreifens in der Zufahrt Wingenshof kann sowohl das heutige Verkehrsaufkommen (Analysefall 2015) als auch das zukünftige Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall 2030 (ohne "Kleinfeldchen") jederzeit mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität (QSV D) bei einem gegenüber heute erhöhten Verkehrssicherheitsniveau abgewickelt werden. Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes "Kleinfeldchen" an den Wingenshof erfordert den Bau eines separaten Linksabbiegefahrstreifens und die Einrichtung einer Lichtsignalanlage, deren Steuerung mit der Nachbaranlage an der Kreuzung A 560 / B 8 / L 333 koordiniert betrieben werden muss. Die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der beiden eng benachbarten Knotenpunkte wurde für die maßgebenden Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 1 in der Morgen- und in der Nachmittagsspitzenstunde aufgrund der gegenseitigen Wechselwirkungen mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation detailliert überprüft und nachgewiesen. Der Planfall 1 berücksichtigt dabei die Ansiedlung einer Feuer- und Rettungswache, eines Busdepots mit entsprechender Ausstattung sowie von Gewerbebetrieben mit einem täglichen Gesamtverkehrsaufkommen von 1.280 Kfz/24h (Quell- und Zielverkehr) – keine Büronutzungen und keine Gastronomie. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnte mit Hilfe der Verkehrsflusssimulation nachgewiesen werden, dass der Knotenpunkt A 560 / B 8 / L 333 / Wingenshof mit dem zuvor beschriebenen Ausbau und einem optimierten Signalisierungskonzept auch für die zukünftige Verkehrsnachfrage mit "Kleinfeldchen" eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) gewährleistet.



Empfehlung zum Ausbau des Knotenpunktes A 560 / B 8 / L 333 / Wingenshof einschließlich Anbindung des Baugebietes „Kleinfeldchen“ der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon/Bondzio/Weiser

Auf Basis dieser Untersuchungen sind im gesamten Bebauungsplan Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die ein im Vergleich zu „normalen“ Gewerbebetrieben höheres Verkehrsaufkommen erwarten lassen, auszuschließen. Der Ausbau des Knotenpunktes am Autobahnenende der A 560 wird nach Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßen NRW, in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrs- und Erschließungsplanung erstellt, die die verkehrstechnischen Belange berücksichtigt und deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.

3.1.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung ist nach aktuellem Planungsstand des Bebauungsplanes eine etwa 500 m lange Stichstraße vorgesehen. Die Stichstraße bildet im westlichen Teil die Grenze zwischen der Gemeinbedarfsfläche und den gewerblichen Bauflächen und erstreckt sich dann mit etwa 100m Abstand zum nördlichen Rand des Plangebietes weiter ins östliche Plangebiet und endet dort in einer Wendeanlage. Die nördlich dieser Haupterschließung gelegenen gewerblichen Bauflächen sollen darüber hinaus über zwei kürzere Stichstraßen mit Wendemöglichkeit erschlossen werden. Für die Erschließung wurde eine gesonderte Fachplanung erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Bebauungsplanentwurf zu Grunde, in dem die geplante Erschließung und die einzelnen Nutzungsbereiche definiert und abgegrenzt sind.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für die gewerbliche Baufläche soll gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die Nutzungen werden jedoch zur Wahrung der Verträglichkeit mit der westlich gelegenen Wohnbebauung (Emissions- und Zusatzkontingente + Regelungen nach Abstandserlass) sowie zur Berücksichtigung von verkehrstechnischen Anforderungen (vgl. 3.1.1 Äußere Erschließung) gegenüber dem Zulässigkeitsrahmen nach § 8 BauNVO deutlich eingeschränkt. Auf den ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf wird entsprechend der dort geplanten Bauvorhaben die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Rettungswache“ festgesetzt.

3.2.3 Sonstige Vorgaben

Zu den weiteren Vorgaben gehört u.a. die landschaftliche Einbindung der künftigen Bebauung. Dazu sind im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes zur landschaftlich besonders relevanten südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes Grünflächen ausgewiesen, die entsprechend wirksam bepflanzt werden sollen. Zudem bieten die Grünflächen die Möglichkeit, mittels Geländemodellierungen oder Erdwällen die anfängliche Wirksamkeit von Pflanzungen zu verstärken, wenn diese gegenüber dem Betrachter erhöht platziert werden können. Zudem stellen Erdwälle auch ohne Bepflanzung bereits eine optische Abschirmung dar.

Konkrete Festsetzungen dazu trifft der Bebauungsplan, sowohl wo und in welcher Höhe Erdwälle zu errichten sind als auch wie diese bepflanzt werden müssen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan auch Baumpflanzungen festgesetzt, die einen zusätzlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung gewährleisten.

Schließlich werden im Bebauungsplan auch Höhenbegrenzungen, Material- und Farbvorgaben für bauliche Anlagen festgesetzt, die deren landschaftliche Wirksamkeit minimieren.

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.3.2 Baugrundvorerkundung

Die vorliegenden Baugrunduntersuchungen zeigen, dass der Baugrund für die vorgesehene Nutzung geeignet ist.

3.3.3 Grundwasserschutz

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine relevanten Auswirkungen auf den Grundwasserschutz.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In der Planzeichnung ist die Grenze des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) aus dem Regionalplan nachrichtlich übernommen.

Südlich des Plangebietes sind die Grenzen des ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsgesetz NW (LG NW) dargestellt.

Ferner sind im Plangebiet vorhandene Leitungen gemäß den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung erfolgen gesonderte Fachplanungen, deren Ergebnisse in das Bebauungsplanverfahren sowie die Gesamtplanung der Erschließung einfließen.

3.7 Immissionen

Die schalltechnische Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen, insbesondere der westlich angrenzenden Wohnbebauung und der Wohnnutzung im Bereich Königskaule wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mittels Emissions- und Zusatzkontingenten geregelt, die gutachterlich ermittelt und vorgegeben werden. Durch die Festsetzung der gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan sollen im Übrigen nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen werden, so dass über den Schall hinaus keine unzulässigen und das Wohnen relevant störende Emissionen zu erwarten sind. Die Begrenzung von Emissionen wie Geruch, Staub oder Erschütterungen erfolgt mit Hilfe der Regelungen des Abstandserlasses.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

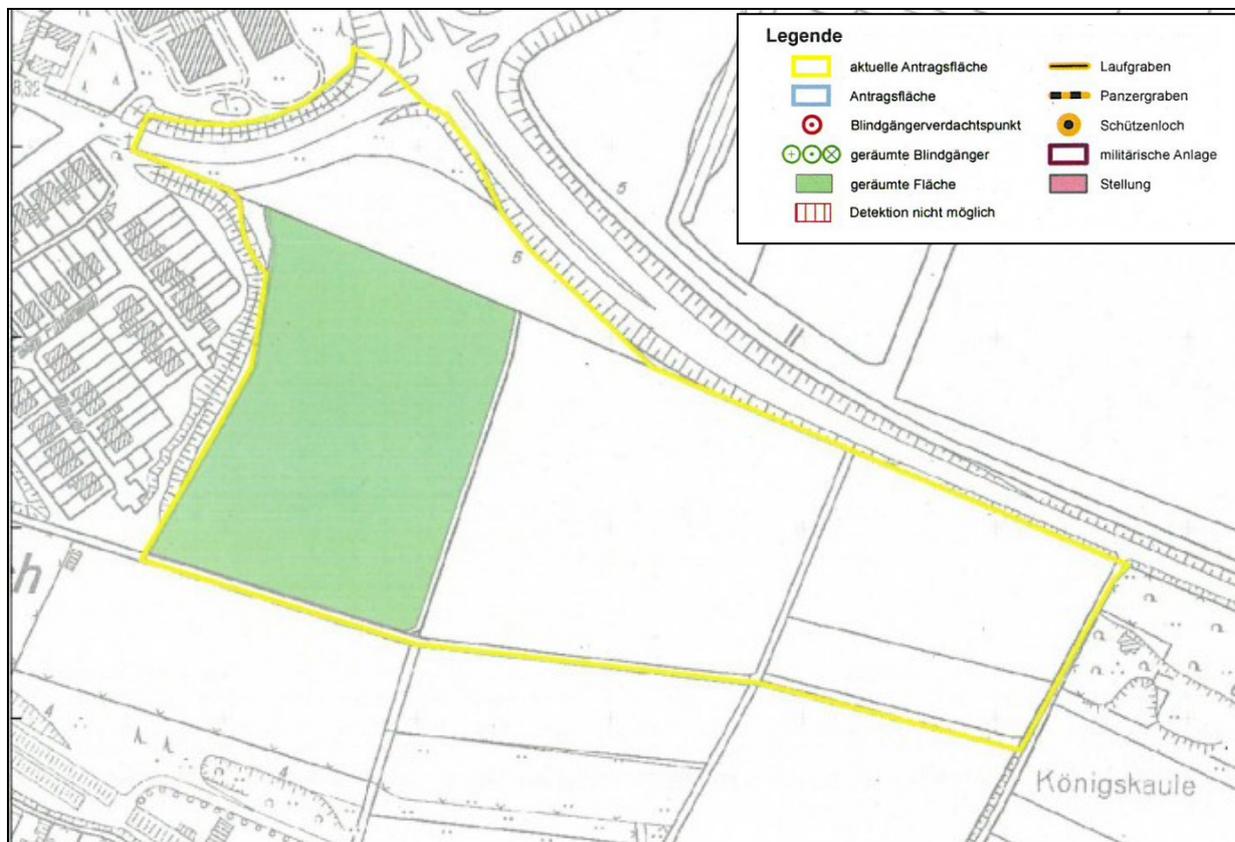
Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier 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.

Konkrete Vorgaben zum Klimaschutz, z.B. mittels Ausrichtung von Gebäuden oder umfangreicher Be- und Durchgrünung wie Bepflanzungen oder Dachbegrünung, kann letztlich nur der Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen treffen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.01.2014 wird eine Überprüfung der neuen Bauflächen auf Kampfmittel empfohlen, sofern diese nicht innerhalb der in der nachfolgenden Karte gekennzeichneten geräumten Fläche liegen.



Die Beantragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes (www.brd.nrw.de). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise bittet der Kampfmittelräumdienst um eine Terminabsprache für einen Ortstermin.

Über die in der Karte gekennzeichnete geräumte Fläche hinaus 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 Tiefensondierung / Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Im Untergrund des Plangebietes steht nach Darstellung der geologischen Karte 1:25.000, Blatt 5209 Siegburg, der verwitterte Fels an. Es handelt sich um meist tiefgründig verwitterte Schiefer und tw. Grauwacken der Herdorfer Schichten des Unterdevons. Die Böden sind überwiegend entstanden aus einer Bedeckung von pleistozänen Löss und Lösslehm, der vom Wind angeweht wurde. Hierbei handelt es sich im unteren Bereich um einen kalkhaltigen, feinsandigen Schluff bis schluffigen Feinsand.

Die natürlich anstehenden Deckschichten im Plangebiet können nach Aussage der Baugrunduntersuchung hydraulisch als überwiegend gering durchlässig ($K_f < 5 \cdot 10^{-6}$ m/s) einge-

stufte werden. Der Grundwasserleiter wird vom unterlagernden klüftigen Fels gebildet und ist für das Bauvorhaben ohne Belang. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte K_f befinden sich im Grenzbereich der zur Versickerung noch geeigneten Böden bzw. auch deutlich darunter. Für das Plangebiet kann eine dauerhaft sichere Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht generell attestiert werden, der Boden ist vom Trend her ungünstig und es wird vom Bodengutachten eine Einleitung in einen Kanal empfohlen.

Der Zutritt von eingeleitetem Wasser auf kurzem Wege zu grundwasserführenden Schichten ist nicht zu besorgen. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden feinkörnige, gut filternde Schichten von größerer Mächtigkeit festgestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Höhner Baches. Der Höhner Bach ist ein kleines, weitgehend naturnahes Gewässer, dessen Quellbereich nördlich von Lichtenberg liegt. Der Höhner Bach mündet in Hennef in den Hanfbach, der wiederum in die Sieg entwässert.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Bodendenkmale bekannt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Anhang der Begründung beigelegt. Er kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

Die Belange der in den umliegenden Siedlungsgebieten wohnenden Bevölkerung sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgegebenen Grenz- und Richtwerte sind durch Schallkontingentierung im Bebauungsplan einzuhalten. Die Begrenzung von Emissionen wie Geruch, Staub oder Erschütterungen erfolgt mit Hilfe der Regelungen des Abstandserlasses.
- Vermeidung von nächtlichen Blendwirkungen auf die Wohngebiete Futterstück und Geisbach, durch Beschränkungen hinsichtlich der Beleuchtung im Gewerbegebiet.
- Durchführung von Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotopen. Im Wesentlichen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen geringer Wertigkeit. Darüber hinaus sind Biototypen mittlerer Wertigkeit (junge und mittelalte Gehölze sowie eine kleine Brachfläche) betroffen. Die Erhaltung der beiden alten Linden am Wingenshof ist eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Betroffen sind besonders schutzwürdige, fruchtbare Ackerböden. Neben der Kompensation der Eingriffe in die Biotope sind auch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Entsiegelung stellt die klassische Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung dar. Stehen keine Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung, sind nachfolgend aufgeführte Kompensationsmaßnahmen möglich, durch die Bodenerosion und Bodenschadstoffverdichtung gemindert werden können:

- Rekultivierung von Eingriffsflächen
- Erosionsmindernde Maßnahmen
- Nutzungsextensivierung

Durch verringerte Stoffeinträge und ausgeglichenen Wasserhaushalt kann auch die Bodenfunktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aufgewertet werden.

Aufgrund der vorhandenen lehmigen Böden und des geologischen Untergrundes ist keine effektive Versickerung im Plangebiet möglich. Zum Schutz des Höhner Baches ist das Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken zurück zu halten. Aus Gründen des Gewässerschutzes und des vorsorgenden Hochwasserschutzes darf die Einleitung in das Gewässer nur gedrosselt erfolgen.

Die Entwicklung eines Bau-/Gewerbegebietes östlich von Hennef führt mit großflächiger Versiegelung und großvolumigen Baukörpern zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes sollte eine an das vorhandene Gelände angepasste Bebauung bzw. Erschließung und eine gestaffelte Höhenbegrenzung vorgenommen werden. Aufgrund der Fernwirkung in südliche Richtung sollten im Bebauungs-

plan Gestaltungsvorgaben für die Farbwahl der Hallengebäude und Dächer festgesetzt werden. Zusätzlich werden Baumpflanzungen parallel zur Hangrichtung, entlang der Erschließungsstraßen empfohlen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich an der Stadtstraße Wingenshof ein Wegekreuz, das von zwei mächtigen Linden eingerahmt ist. Wegekreuze sind prägende kulturhistorische Landschaftselemente, die es zu bewahren gilt. Im Zuge der Planung der Erschließungsstraße sind das Wegekreuz und die beiden alten Linden durch eine geschickte Trassenführung zu erhalten sowie bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern.

Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs ist im Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichflächen ist abhängig von der Eingriffsintensität und von dem Umfang und der Qualität der Ausgleichsmaßnahmen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Vorhaben, unter Beachtung der im Rahmen der Umweltverträglichkeit vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, vertretbar ist.

6. Bodenordnung

Die neuen Bauflächen einschließlich der Flächen für die erforderlichen Erschließungsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Hennef. Es ist daher kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Nach Ausbau der Erschließungsanlagen und Herstellung der Grünflächen werden diese parzelliert und verbleiben in städtischem Eigentum. Die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen werden nachfrageentsprechend parzelliert und an die künftigen Nutzer veräußert.

7. Quantitative Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes / Flächenbilanz

| Fläche | ha (gerundet) | Anteil |
|-----------------------------|----------------------|---------------|
| Wohnbaufläche | 1,20 | ca. 12 % |
| gewerbliche Baufläche | 6,27 | ca. 64 % |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 0,80 | ca. 8 % |
| Grünflächen | 1,51 | ca. 16 % |
| Gesamtfläche | 9,78 | |

8. Anlagen, die Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- 45. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtsplan)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied)
Stand: 18.02.2016
- Begründung (Rechtsplan)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied)
Stand: 18.02.2016
- Umweltbericht (Rechtsplan)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied)
Stand: 18.02.2016
- Artenschutz-Fachbeitrag
Verfasser: Dipl. Biologe Sven Kreutz, Robert-Koch-Str.10, 52477 Alsdorf
Stand: 14.10.2014
- Geotechnische und hydrogeologische Baugrunduntersuchung
Verfasser: Ingenieurgeologisches Büro Bohné, Endericher Straße 341, 53121 Bonn
Stand: 31.05.2012
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.41 Hennef (Sieg)- Kleinfeldchen
Verfasser: Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon/Bondzio/Weiser,
Bochum
Stand: 28.01.2016
- Schalltechnische Untersuchung
Verfasser: Kramer Schalltechnik GmbH, Otto-von-Guericke-Straße 8, 53757 Sankt
Augustin
Stand: 15.02.2016