



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2016/0873  
**Datum:** 10.11.2016

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	30.11.2016	öffentlich

### Tagesordnung

#### **Bebauungsplan Nr. 03.3 Hennef (Sieg) - Stoßdorf, Ringstraße**

- 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)**
- 2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan – Entwurfes**
- 3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB**

### Beschlussvorschlag

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

**1.**

**zu T1 Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität - Raumplanung und Regionalentwicklung**  
Schreiben vom 20.07.2015

#### Natur- und Landschaftsschutz:

##### Stellungnahme:

Es erfolgt der Hinweis, dass im weiteren Verfahren die vertiefende Artenschutzprüfung ("Art-für-Art-Prüfung") vorzulegen ist und in diesem Zusammenhang insbesondere zu prüfen ist, ob aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Bauzeitbeschränkung beim Abriss der bestehenden Hofanlage nötig ist.

##### Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Hofanlage ist zwischenzeitlich abgerissen. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren beachtet.

### Bodenschutz:

#### Stellungnahme:

Die Bodenschutzklausel nach §1a Abs.2 BauGB ist zu beachten. Die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden. Es ist zu prüfen, ob vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, un bebauten Flächen vorrangig eine Widernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Bodeneingriffe sind quantitativ zu bilanzieren und Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu erarbeiten und für den Wegfall von schutzwürdigen Bodenfunktionen sind vorzugsweise bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

#### Abwägung:

Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Bei den Bauflächen handelt es sich weitgehend um bereits versiegelte Flächen. Es erfolgt ein Hinweis zum Umgang mit Bodenaushub im Bebauungsplan.

### Trinkwasserschutz:

#### Stellungnahme:

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass das Wasserschutzgebiet eine Neufestsetzung erfahren könnte und der Planbereich davon betroffen ist.

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung:

#### Stellungnahme:

Es wird auf den Umgang mit Niederschlagswasser auf erstmals zu überbauenden Grundstücken hingewiesen.

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet:

#### Stellungnahme:

Der Planbereich grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Im Hochwasserfall muss mit einer möglichen Gefährdung durch aufsteigendes Grundwasser gerechnet werden.

#### Abwägung:

Ein Hinweis auf die mögliche Gefährdung erfolgt im Bebauungsplan.

### Erneuerbare Energien:

#### Stellungnahme:

Es wird angeregt die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

#### Abwägung

Diese Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **zu T2 RSAG AöR**

Schreiben vom 07.07.2015

#### Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass unter Beachtung nachfolgender Anregung grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Es wird angeregt den 1. Fahrzeugstellplatz an der Wendeanlage etwas zu verschieben, damit auch beim überparken der Markierung eine kontinuierliche Abfallentsorgung gewährleistet ist.

#### Abwägung:

Da es sich bei diesem Stellplatz um eine Garagenvorfläche von ca. 6,0 m Tiefe handelt, werden bei ordnungsgemäßem Parken keine Probleme erwartet, so dass ein Verschieben des Stellplatzes nicht vorgesehen wird.

#### **zu T3 Rhein-Sieg Netz GmbH**

Schreiben vom 16.07.2016

#### Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über eine Netzerweiterung mit Erdgas und Wasserleitungen von der Ringstraße erschlossen werden kann und der Löschwasserschutz von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Entnahmedauer von zwei Stunden gewährleistet ist.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **zu T4 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**

Schreiben vom 31.07.2015

#### Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Kompensationsbedarf für Eingriffe in Landschaft und Natur vollständig ausgeglichen werden, so dass keine weitere Flächeninanspruchnahme erfolgt. Es wird alternativ angeregt, bei der Planung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen die Möglichkeit der Zusammenlegung mit Maßnahmen der EU Wasserrahmenrichtlinie, beispielsweise mit Maßnahmen an der Sieg, am Wolfsbach oder am Hanfbach zu berücksichtigen. Sollte diese Anregung nicht möglich sein, wird vorgeschlagen, die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft über produktionsintegrierte Maßnahmen zu realisieren, um den Verlust weiterer wertvoller landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

#### Abwägung:

Da der Bebauungsplan eine sehr große Ausgleichsfläche im Eigentum des Investors festsetzt, werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Flächen erforderlich. Für das weitere Verfahren werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

**Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Bedenken, Anregungen oder Einwände sowie keine Hinweise bestehen:**

1. Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis Direktion Verkehr -Führungsstelle- mit Schreiben vom 07.07.2015
2. Amprion GmbH mit Schreiben vom 08.07.2015
3. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 03.07.2015
4. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 03.07.2015 und vom 08.07.2015
5. Unitymedia NRW GmbH mit Schreiben vom 29.06.2015
6. Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 13.07.2016

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung beschließt:**

**2. Dem vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 03.3 Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Ringstraße wird zugestimmt.**

**3. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03.3 Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Ringstraße mit Text, Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

## **Begründung**

### **Verfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3(1) BauGB wurde vom 29.06. bis zum 24.07.2015 durchgeführt. Von Bürgerseite wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Träger Öffentlicher Belange (TÖB) wurden gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 25.06.2015 am Verfahren beteiligt. Für die abwägungsrelevanten Stellungnahmen T1 bis T4 ist die Abwägung im Beschlussvorschlag formuliert.

Als nächster Verfahrensschritt soll die Öffentliche Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB beschlossen werden.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Das Planungsgebiet ist Teil des städtebaulichen Siedlungsgebietes Stoßdorf.

Ziel der Planung ist es, den nordwestlichen Siedlungsrand des Baugebietes abzurunden und so eine geschlossene Siedlungskante zum Landschaftsschutzgebiet zu entwickeln.

Die bisher vorhandene Bebauung auf dem Grundstück entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnen und soll im Zuge des Verfahrens abgerissen werden.

Das Plangebiet ist Teil des Ortsteils Stoßdorf, in dem sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Auch sind hier vielgestaltige Aufenthaltsbereiche wie beispielsweise Anschluss an die Siegaue vorhanden und es besteht eine gute öffentliche Anbindung im Nahbereich an den Zentralort.

### **Flächennutzungsplan**

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, so dass auch die Ausweisung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den Zielen der Planung steht.

Der Bebauungsplan kann also problemlos gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 87, Flur 1 und das Flurstück 53, Flur 31 Gemarkung Geistingen. Das Grundstück ist ein Privatgrundstück und ist im Eigentum des Antragstellers.

Auf dem Grundstück befand sich eine alte Hofanlage, die aber den heutigen Anforderungen an Wohnen nicht mehr genügt. Sie wurde mittlerweile abgerissen. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch das Landschaftsschutzgebiet der Siegaue begrenzt.

Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortsteils Stoßdorf an.

### **Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Hennef ist ein „wachsendes“ Mittelzentrum. Gerade im Bereich des Einfamilien- und Doppelhausbaus besteht in Hennef ein hoher Bedarf.

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes und der Ortsrandlage wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,5 m, bei Flachdächern auf maximal 7,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beschränkt. Hierdurch soll festgesetzt werden, dass sich die Bebauung in die vorhandene Situation einfügt und den Ortsrand offen und in den Landschaftsraum integriert darstellt. Um bei Flachdächern einen nutzbaren Dachraum zu erhalten, wird festgesetzt, dass bis zur maximalen Höhe von 9,5 m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss möglich ist, wenn dieses allseits mindestens 1 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückweicht und kein Vollgeschoss ist. Dieses Staffelgeschoss darf auch ein Pultdach erhalten.

Durch die Anlage einer Stichstraße mit Wendehammer entsteht für die Bewohner ein angenehmer Übergang vom öffentlichen Bereich über den „halböffentlichen“ Bereich der Stichstraße hin zum privaten Bereich in den nach außen gerichteten Gärten.

### **Erschließung**

Äußere Erschließung:

Das Gebiet wird durch einen nach Westen führenden Stich der Ringstraße erschlossen. Über die Ringstraße und das anschließende Straßennetz ist das Gebiet direkt an die Landesstraße L333 angebunden.

Insgesamt ist damit das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßensystem angeschlossen.

Verschiedene Fuß- und Radwege führen nach Westen, Norden und Osten in die landschaftlich geprägten Bereiche der Siegaue und an das Siegufer.

Innere Erschließung:

Um die Erschließung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser sicher zu stellen, wird eine Stichstraße in Süd-Nord-Richtung vorgesehen, an welche die geplanten Häuser beidseitig angeschlossen werden. Die Stichstraße mündet in die Ringstraße. Sie endet im Norden und weist dort einen Wendehammer auf, der als Wendemöglichkeit auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgebildet wird.

Da der vorhandene Stich der Ringstraße im Süden des Plangebietes nur eine sehr geringe Breite aufweist, wird die Verkehrsfläche hier zu Lasten der bisherigen privaten Grundstücksflächen ausgeweitet. Des Weiteren werden durch die Verbreiterung der Straße hier ebenfalls öffentliche Stellplätze geplant.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden 8 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung alternierend vorgesehen die sicherstellen, dass Besucherparkplätze in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Alle Gebäude erhalten im seitlichen Grenzabstand Garagen mit davor angeordneten Stellmöglichkeiten, so dass private Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen werden können.

## **Artenschutz**

Zur Bearbeitung der Belange des Artenschutzes wurde ein Fachbeitrag Artenschutz Stufe erstellt (Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Mai 2015). In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Im Ergebnis wird festgestellt, dass für alle im Wirkungsraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs.1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus diesem Grund wurde ein Fachbeitrag Artenschutz Stufe II erstellt (Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, August 2016).

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für alle im Wirkraum der umzusetzenden Planung relevanten besonders geschützten Arten bei Umsetzung der in dem Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und vorgreifenden Ausgleichsmaßnahmen das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Einer Umsetzung der Bebauungsplanung stehen aktuell bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und vorgreifenden Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG entgegen. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs.7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Der Abbruch der Gebäude wurde im Hinblick auf den Artenschutz ebenfalls gutachterlich betreut.

## **Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt wird.

Gemäß dem Umweltbericht bestehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgelöst durch Überschreitungen der Lärmorientierungswerte für den Straßenverkehr und Fluglärmwirkung. Aus diesem Grund sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ ausgelegt, welche den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherstellen.

Es liegen weiterhin Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna vor, die jedoch durch Maßnahmen auf den westlich angrenzenden Ackerflächen ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Gemäß der Bilanzierung des Eingriffs in den Boden des Umweltberichtes wird aufgezeigt, dass

„unter Berücksichtigung der vormaligen baulichen Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage die durch die neu geplante Bebauung und Erschließung entstehende Eingriffe in den Boden mittels der Wiederherstellungs- und Ausgleichsmaßnahmen angemessen ausgeglichen“ werden.

## Weitere Gutachten

### - Immissionschutz

Hinsichtlich der Immissionen ist zu beachten, dass die Autobahn A3 ca. 550 m westlich des Plangebietes verläuft. Nördlich liegt der Flughafen Köln/Bonn in ca. 9,5 km Entfernung wobei die NW/SO-Flugrouten etwa über das Plangebiet gehen. Weiterhin befindet sich die nordöstlichste Spitze des Plangebietes innerhalb der Nacht- Schutzzone des Flughafens Köln/Bonn.

Um die Immissionen zu ermitteln und entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH, Kurzgutachten Nr. 15020145/01) erarbeitet.

Im Gutachten wurde ermittelt, dass wegen der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte (Straßenverkehr) und der Fluglärmwirkungen Schallminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden, werden passive Maßnahmen notwendig. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse des Schallgutachtens im Bebauungsplan wird für das gesamte Bebauungsplangebiet der Lärmpegelbereich III nach §9 Abs.1 Nr.24 BauGB festgesetzt. Dabei wird im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. R'w.res in dB) der Außenbauteile entsprechend der Tabelle 3.3 (vgl. DIN 4109) im Bebauungsplan angegeben.

Für das gesamte Plangebiet 03.3 wird zudem der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben.

## 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 €<br>%                   |
| <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 17.11.2016

**Klaus Pipke**

### Anlagen:

- Stellungnahmen T1 – T4

- Bebauungsplanentwurf

Verfasser: sgp architekten und stadtplaner, Bonn

Stand: 17.11.2016

- Textliche Festsetzungen

Verfasser: sgp architekten und stadtplaner, Bonn

Stand: 17.11.2016

- Begründung

Verfasser: sgp architekten und stadtplaner, Bonn

Stand: 17.11.2016

**- Umweltbericht**

**Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied  
Stand 17.11.2016**

**- Fachbeitrag Artenschutz**

**Verfasser: BRNL, Hachenburg  
Stand: August 2016**

**- Schalltechnische Untersuchung**

**Verfasser: Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin  
Stand: 03.09.2015**