



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2017/0978  
**Datum:** 01.03.2017

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	22.03.2017	öffentlich

### Tagesordnung

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

1. Erneute Beratung und erneuter Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
3. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

### Beschlussvorschlag

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

1. Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 30.11.2016 beschlossen, wird beibehalten, da sich im weiteren Verlauf des Verfahrens keine Änderungen in den abwägungsrelevanten Sachverhalten ergeben haben.
2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise gegeben.

zu T1 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung –  
Fachbereich 01.3 –  
Schreiben vom 20.01.2017

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme zu Natur- und Landschaftsschutz:

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen M1 bis M3 sowie der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und der vorgehenden Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde über den erfolgten Satzungsbeschluss und das Ergebnis der Satzung bezüglich der festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen zu unterrichten ist, damit die Informationen in das Kompensationsflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eingetragen werden können (Der Stellungnahme beigefügtes Formblatt 2.2).

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde als katasterführende Stelle mitzuteilen ist.

Abwägung zu Natur- und Landschaftsschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zu Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet:

Es wird darum gebeten, den Hinweis unter Ziffer 3.9 wie folgt zu ergänzen: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsichtsmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Abwägung zu Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme zu Bodenschutz:

Es wird angeregt, die Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden gemäß folgender Anmerkungen zu überarbeiten und ggf. weitere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen:

Die bereits versiegelten Standorte unter Bezeichnung 3 in Tabelle 3.2 können um eine Zuordnungsstufe abgemindert werden.

Die anthropogen veränderten Standorte in Tabelle 3.2 sollte, da laut Luftbild hier neben Schotterflächen auch Rasenflächen vorhanden sind, um eine Zuordnungsstufe aufgewertet werden. Daraus ergibt sich die als Anlage 1 der Stellungnahme beigefügte Wertstufenzuordnung.

Gemäß Planentwurf werden auch Hausgärten im Bereich der Versiegelungen der ehemaligen Hofgutflächen angelegt. Dies sollte in der Bilanzierung berücksichtigt werden.

Abwägung zu Bodenschutz:

Die Eingriffe in den Boden werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der in den Umweltbericht integriert ist, nach dem Verfahren Ginster und Steinheuer, Sept. 2008, fortentwickelt von Steinheuer 2015 exakt ermittelt. Die Ergebnisse sind in Kap. 7.2 im Umweltbericht dargestellt. Die Werte und die Beurteilung entsprechen der genannten Methode, die auch vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlen wird. Im Ergebnis wird ermittelt, dass die Eingriffe in den Boden ausgeglichen werden und keine zusätzlichen Kompensationen

erforderlich werden. Hieran wird weiterhin festgehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.

## **zu T2 Wahnbachtalsperrenverband WTV**

Schreiben vom 09.01.2017

### Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der am 01.01.2016 in Kraft getretenen Schutzgebietsverordnung zu beachten sind, da sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III befindet. Demnach ist eine mehr als zweigeschossige Wohnbebauung nicht zulässig. Die Umsetzung einer Bebauung mit mehr als zwei Geschossen ist nur über eine Befreiung gem. §7 der Wasserschutzgebietsverordnung zu ermöglichen.

### Abwägung:

Da keine grundsätzlichen Bedenken genannt werden, wird in den nachfolgenden Verfahren bei Bedarf eine Befreiung gem. § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung beantragt.

### Stellungnahme:

Es werden folgende Anmerkungen zum Umweltbericht gemacht:

Auf Seite 19 unter Pkt. 4.2.5 wird erwähnt, dass keine detaillierten Angaben über die Höhe des Grundwasserstandes im Plangebiet vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im unmittelbaren Umfeld die Grundwassermessstelle mit der WTV-Nr.Mc001, zu welcher Messwerte seit 1989 vorliegen, befindet.

### Abwägung:

Die Höhe des Grundwasserstandes spielt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine entscheidende Rolle. Sie ist jedoch für die Baumaßnahmen von Bedeutung. Deshalb gibt der Bebauungsplan Hinweise dazu, wo entsprechende Messwerte zu erhalten sind, damit diese dann bei der weiteren Planung der baulichen Anlagen berücksichtigt werden können.

### Stellungnahme:

Unter Pkt. 5.2.4 auf Seite 24 wird unter Verweis auf die Wasserschutzzone die Planung des Trennsystems begründet und eine ortsnahe Versickerung nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht nachvollziehbar ist, da die Wasserschutzgebietsverordnung eine ortsnahe Versickerung nicht verbietet und eine ortsnahe Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sogar erwünscht ist. Lediglich von einer punktuellen Versickerung ist abzusehen.

Ergänzend wird diesbezüglich auf das Merkblatt zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung des Rhein-Sieg-Kreises von 2009 verwiesen.

### Abwägung:

Da es sich bei dem Plangebiet um ein weitgehend bereits bebautes Gebiet handelt (das ehemalige Gehöft wurde zwischenzeitlich abgebrochen), ist es in die Generalentwässerungsplanung des Ortsteils einbezogen. Ein Anschluss an die Entsorgungssysteme der Stadt ist deshalb möglich und deshalb auch vorgesehen. Die Hinweise zur möglichen ortsnahe Versickerung werden 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. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 03.02.2017
2. Amprion GmbH mit Schreiben vom 22.12.2016
3. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 23.12.2016

4. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 02.01.2017
5. Unitymedia NRW GmbH mit Schreiben vom 21.12.2016
6. Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 12.01.2017
7. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 02.01.2017
8. Rhein-Sieg Netz GmbH mit Schreiben vom 20.12.2016
9. Straßen NRW – Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 10.01.2017
10. RSAG AöR mit Schreiben vom 16.01.2017
11. Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V. - Kreisbauernschaft Bonn/Rhein-Sieg e.V. Schreiben vom 07.02.2017

**3. Gemäß § 10 Abs. 1 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) 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 Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496), werden der Bebauungsplan Nr. 03.3 Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Ringstraße mit Text als Satzung und die Begründung hierzu nebst Umweltbericht beschlossen.**

## **Begründung**

### **Verfahren**

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB wurde vom 19.12.2016 bis zum 27.01.2017 durchgeführt. Von Bürgerseite wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Träger Öffentlicher Belange (TÖB) wurden gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 16.12.2016 am Verfahren beteiligt. Für die abwägungsrelevanten Stellungnahmen T1 bis T2 ist die Abwägung im Beschlussvorschlag formuliert.

Dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) kann jetzt der Satzungsbeschluss empfohlen 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<sup>w</sup>.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<br>Ausgaben erforderlich | Betrag: €                                    |

- Kreditaufnahme erforderlich
- Einsparungen
- Jährliche Folgeeinnahmen
  
- Bemerkungen

Betrag: €  
 Betrag €  
 Art:  
 Höhe: €

**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 09.03.2017

**Klaus Pipke**

**Anlagen:**

**Stellungnahmen T1 –T2**

**Rechtsplan**

**Verfasser: sgp Architekten und Stadtplaner, Bonn**  
**Stand: 09.03.2017**

**Textliche Festsetzungen**

**Verfasser: sgp Architekten und Stadtplaner, Bonn**  
**Stand: 09.03.2017**

**Begründung**

**Verfasser: sgp Architekten und Stadtplaner, Bonn**

**Stand: 09.03.2017**

**Umweltbericht**

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

**Stand: 09.03.2017**