



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2021/3107  
**Datum:** 14.10.2021

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	23.11.2021	öffentlich

### Tagesordnung

#### 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) – Auf der Hochstadt

1. Vorstellung und Beschluss des Vorentwurfs
2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

1. Dem vorgestellten Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) – Auf der Hochstadt wird zugestimmt.
2. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs durchgeführt.

### Begründung

#### Verfahren

Die Fläche, für die die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden soll, liegt am Nordwestrand des Hennefer Zentralortes westlich der Steinstraße. Zurzeit ist sie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof“ dargestellt.

Die Planänderung ist notwendig, da in der Stadt Hennef (Sieg) ein erhöhter Bedarf an Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau besteht. Die Bewerberzahl für dieses Segment übersteigt mit 188 Haushalten (Stand: 31.12.2019) die Zahl der verfügbaren Wohnungen um ein Vielfaches.

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie der Stadt Hennef am 14.06.2016 hat die Verwaltung die im Eigentum der Stadt befindliche Erweiterungsfläche zum Friedhof Hennef (Sieg), Steinstraße, als Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Innenstadtbereich hervorgehoben.

Die Fläche dient derzeit als Erweiterungsfläche des südlich gelegenen Hennefer Zentralfriedhofs Steinstraße und grenzt nördlich an die Kleingartenanlage Auf der Hochstadt. Entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße und der Straße Auf der Hochstadt befindet sich umgrenzende Wohnbebauung.

Die im Innenbereich befindliche Grundstücksfläche wird nach Aussage des städtischen Umweltamtes aufgrund der erhöhten Fallzahlen bei Urnenbeisetzungen und der Tendenz zu kompakteren Grabformen wie Urnengemeinschaftsgräbern in absehbarer Zeit für Friedhofszwecke nicht gebraucht.

Das Grundstück mit einer Größe von etwa 0,6 ha bietet sich für die Bereitstellung von Wohnraum, besonders auch für öffentlich geförderten Wohnungsbau an. Das Plangebiet ist fußläufig zum Hennefer Zentrum gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für die jüngeren Kinder bestehen Betreuungsangebote der educare-Kindertagesstätte „Kaiserkinder“ ab 6 Monaten sowie der katholischen Kindertageseinrichtung „Sankt Simon und Judas“ und der städtischen Kindertageseinrichtung „Rasselbande“ ab 2 Jahren ganz in der Nähe. Gleichfalls in der Nähe befinden sich die Grundschule Gartenstraße, das städtische Gymnasium Hennef und die Gesamtschule Hennef-West.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Grundstücksfläche die Nutzung für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Am 25.02.2021 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) – Auf der Hochstadt gefasst. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 23.11.2021 sollen nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

### **Planungsrecht**

Gegenwärtig weisen der gültige Flächennutzungsplan von 2018 und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.16/1 A die Grundstücksfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof aus.

Aus bauleitplanerischer Sicht ist daher eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als Wohnbaufläche durch Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans erforderlich. Die Grundstücksfläche befindet sich im Überschwemmungsbereich des Wolfsbachs. Sie liegt ferner in der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln / Bonn. Es besteht damit für die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt gemäß § 5 Abs. 2 FluLärmG ein grundsätzliches Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen.

Eine Wohnbebauung ist auf der Grundstücksfläche nur bei Eingreifen eines gesetzlichen Ausnahmetatbestandes nach § 5 Abs. 3 Satz 1 FluLärmG zulässig. Allein in Betracht zu ziehen ist gemäß der fachanwaltlichen Begutachtung vorliegend die Legalausnahme nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG. Danach gilt das Bauverbot nach § 5 Abs. 2 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Für das Eingreifen des Ausnahmetatbestandes ist damit entscheidend, ob die Grundstücksfläche dem vorhandenen Ortsteil zuzuschlagen ist.

Eine Rechtsprechung zu der Ausnahmebestimmung in § 5 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6 FluLärmG ist nicht vorhanden. Bauplanungsrechtlich wird der Begriff des Ortsteils nach gefestigter Spruchpraxis des Bundesverwaltungsgerichts definiert als ein „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“.

Dafür die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen, spricht aus fachanwaltlicher Sicht, dass die Fläche „nicht nur umgrenzt [wird] von der Wohnbebauung entlang der Abtsgartenstraße, der Gertrudenstraße bzw. der Straße „Auf der Hochstadt“ und der Steinstraße, sondern eben auch durch die fast baugebietsartig bestens erschlossene Kleingartenkolonie, die gewissermaßen die Lücke zur angrenzenden BAB 560 schließt“. Die Fläche ist gemäß der anwaltlichen Begutachtung auch nicht so groß, dass sie den vorhandenen Ortsteil unterbricht.

Eine zu beachtende rechtliche Unsicherheit ergibt sich aus fachanwaltlicher Sicht jedoch daraus, dass das Bundesverwaltungsgericht in einer älteren Rechtsprechung eine Kleingartenkolonie gerade nicht als Ortsteil eingeordnet hat und nach ständiger Spruchpraxis, nur vorübergehend genutzte Baulichkeiten kein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Ließe man die Kleingartenkolonie bei der Einordnung außer Betracht, spricht aus anwaltlicher Sicht Einiges dafür, die Fläche Auf der Hochstadt nicht als Bestandteil des Ortsteils anzusehen.

Die Bezirksregierung Köln hatte sich mit Schreiben vom 09.11.2016 zunächst dahingehend festgelegt, dass die Grundstücksfläche Auf der Hochstadt nicht als Bestandteil des Ortsteils einzuordnen sei und mithin ein Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen bestehe. Dem lag die Annahme zugrunde, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans liege und sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB richte.

Von dieser Einschätzung ist die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 22.12.2016 abgerückt. Zur Begründung ist ausgeführt, dass entgegen der ursprünglichen Einordnung für die Fläche ein qualifizierter Bebauungsplan bestehe. Für die Einordnung als Ortsteil reiche es aus, wenn die Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liege, der in Teilbereichen einen vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung erfasst. Im Ergebnis geht die Bezirksregierung Köln daher von einer Bebaubarkeit der Grundstücksfläche aus.

Da hinsichtlich der angesprochenen Problematik Fluglärm noch keine Rechtsprechung vorhanden ist, lässt sich nicht eindeutig klären, ob die von der Bezirksregierung Köln vorgenommene weite Auslegung zutreffend ist.

Neben der Lage in der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn und dem damit verbundenen Fluglärm, hat auch die Lage im Überschwemmungsgebiet des Wolfsbaches eine relevante Auswirkung auf die geplante Wohnnutzung. Gerade nach den verheerenden Auswirkungen der Starkregenereignisse Anfang Juni in Hennef und Mitte Juli im Ahrtal und insbesondere in Ertstadt wird die risikolose Möglichkeit einer Neubebauung noch intensiver zu prüfen und abzuwägen sein. In wie weit diese beiden Wirkfaktoren so planungsrelevant sein können, dass sie ggf. die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Frage stellen, soll sich im weiteren Verfahren insbesondere durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeigen.

Falls die FNP-Änderung erfolgreich durchgeführt werden kann, wird anschließend das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.16/1 A eingeleitet.

Am 13.10.2021 wurde die Anfrage nach § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Eine Antwort liegt bislang nicht vor.

## Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen                      | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
|  | Sachkosten: 20.000 €                                    |
| <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 | 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 type="checkbox"/> überein            | <input checked="" 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 14.10.2021  
In Vertretung

## **Anlagen**

- Übersichtsplan
- 3. Änderung FNP - Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)  
Stand: 11.11.2021
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)  
Stand: 11.11.2021
- Umweltbericht gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)  
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)  
Stand: 11.11.2021
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zu dem Bebauungsplan Nr. 01.16/1 A Hennef (Sieg)  
– Nord (Westteil), 9. Änderung (Auf der Hochstadt) (*in Auszügen*)  
Verfasser: Büro für Landschaftsökologie Dr. Claus Mückschel, 35781 Weilburg  
Stand: 21.08.2019

**Die vollständigen Gutachten sind, wie gewohnt im Ratsinformationssystem eingestellt**