



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2022/3562  
**Datum:** 11.08.2022

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	30.08.2022	öffentlich
Rat	26.09.2022	öffentlich

### Tagesordnung

#### Bebauungsplan Nr. 12.20 Hennef (Sieg) - Uckerath, Irmenbitze

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (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. Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

zu T1, Bezirksregierung Düsseldorf

mit Schreiben vom 08.07.2022

#### Stellungnahme:

Nach den Ausführungen des KBD im Rahmen der Beteiligung bestehen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Stellung und militärische Anlage). Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen wäre dieser Empfehlung aus Sicht der Gefahrenabwehr nachzukommen. Zu weiteren Hinweisen wurde auf die Homepage der Bezirksregierung Düsseldorf verwiesen.

### Abwägung:

Der Anregung bzw. dem Hinweis wird gefolgt und in den Bebauungsplan (textliche Festsetzungen und Umweltbericht) übernommen. Zusätzlich werden die Fachplaner der tiefbautechnischen Planung im Rahmen des Erschließungsvertrags zur weiteren Vorgehensweise in Kenntnis gesetzt.

**zu T2, Westnetz GmbH Dortmund**

**mit Schreiben vom 22.06.2022**

### Stellungnahme:

Der Hinweis auf die 110-KV-Hochspannungsleitung Siegburg – Betzdorf Bl. 0073 (Maste 1045 bis 1046) bezieht sich auf die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Striefen, Flur 23, Flurstück 95 am Rand des 2 x 15,25 m = 30,50 m breiten Schutzstreifens. Der Hinweis betrifft die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht, das sich allein aus der Örtlichkeit ergibt.

Es wird ausdrücklich auf die Sicherheit der Stromversorgung und jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung mit genügenden Abständen verwiesen. Der Bauherr hat im Rahmen der Beauftragung die Firmen oder sonstige Personen die auf der Baustelle tätig werden, entsprechend zu unterrichten. Der Bauherr haftet gegenüber der Westnetz GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden. Falls dennoch Maßnahmen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden, wird eine Beteiligung erforderlich.

### Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt, in den Bebauungsplan unter Hinweise „textliche Festsetzungen“ übernommen und zusätzlich dem Fachplaner zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs an benannter Stelle zur Verfügung gestellt. Die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung einschließlich Schutzstreifen wird durch einen öffentlich bestellten Vermesser geprüft und in den Ausführungsplan übertragen.

**zu T3, Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische  
Kreientwicklung, FB 01.3**

**mit Schreiben vom 15.07.2022**

### Stellungnahme:

#### 1. Bodenschutz

Es bestehen in der Begründung und im Umweltbericht unterschiedliche Aussagen in Bezug „Begründung, Kapitel 3.8 Altlasten, Seite 278“. Hierauf erfolgt ein Textvorschlag.

Der letzte Satz dieses Kapitels müsste lauten: „so dass der anfallende Bodenaushub im Falle von Z0-Material (Mischprobe Irmen-M1) uneingeschränkt und im Falle von Z1.1-Material (Mischprobe Irmen-M2) eingeschränkt wiedereingebaut werden kann.“ Die Bewertung von Herrn Dr. Frankenfeld, dass es sich bei beiden Mischproben um Z0-Material handelt, ist nicht korrekt (siehe auch Stellungnahme zum Verfahren nach § 4, Abs. 1 BauGB).

#### 2. Angaben zur GRZ

In der Begründung werden unterschiedliche Angaben zur GRZ genannt, wobei diese ggf. zur Anrechnung der Kompensationserfordernisse für die Eingriffe in das Schutzgut Boden Auswirkungen haben. Es wird um Prüfung und, falls erforderlich, um Anpassung gebeten.

3. Umweltbericht, Kapitel 4.2.3, Seite 14

Hier wird wieder angeführt, dass anfallender Bodenaushub uneingeschränkt wieder einbaubar ist. Es wird angeregt, diesen Satz entsprechend der Formulierung zu 1 zu ändern.

4. Umweltbericht, Kapitel 7.3 Ermittlung der Ausgleichbarkeit, Seite 35, vorletzter Absatz

Es wird angeregt, den vorletzten Absatz „Die final resultierende Bodenkompensation regelmäßig nicht möglich.“ ersatzlos zu streichen, da dieser nicht zum angewandten Bewertungsverfahren (modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis) gehört, sondern zum „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis“.

5. Umweltbericht, Kapitel 7.3 Ermittlung der Ausgleichbarkeit, Seite 35 letzter Absatz

Nach dem modifizierten Verfahren Oberbergischer Kreis wird ein Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in das Schutzgut Boden von 2117 m<sup>2</sup> ermittelt. Diese Zahl multipliziert mit dem Faktor 4 ergibt 8468 Biotopwertpunkte.

Es wird angeregt, den Rechenfehler (8452 Biotopwertpunkte) zu korrigieren. Auf die Gesamtkompensation hat dieser Rechenfehler keinen Einfluss, da durch die externe Kompensationsmaßnahme ein Biotopwertpunktüberschuss von 169 Punkten generiert wird.

6. Umweltbericht Anlage 1 und Tabelle S. 7

Aus der Anlage 1: „Kompensationsermittlung für Boden-/Standorteingriffe“ des Umweltberichtes ergeben sich u. a. zu kompensierende Flächenanteile für Vollversiegelungen von 12.598 m<sup>2</sup>. Diese Zahl müsste sich in Verbindung mit den angegebenen GRZ (siehe Ausführungen zu 2.) aus folgenden Angaben ableiten lassen:

Bedarf an Grund und Boden

<b>Bestandsnutzung</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>geplante Vorhaben</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Gewerbefläche	8.054	Gewerbegebiet	16.826
Mischgebiet	2.403	allgemeines Wohngebiet	2.885
öffentliche Verkehrsfläche	700	öffentliche Verkehrsfläche	2.115
intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland	19.042	private Grünfläche	8.373
<b>Gesamt</b>	<b>30.199</b>	<b>Gesamt</b>	<b>30.199</b>

aus: Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 12.20, S. 7

Es wird angeregt zu prüfen, ob sich die ermittelten Zahlen der Anlage 1 aus den Angaben zu Flächengrößen und GRZ ableiten lassen. Eine Prüfung durch den Rhein-Sieg-Kreis bzw. eine Beurteilung ist auf der Grundlage der Zahlen nicht möglich.

Zu Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Zu Umweltbericht Seite 26 „Zu 1) Gebüschpflanzung (BBI) mit Einzelbäumen (BF31.1) entlang der östlichen Plangebietsgrenze" und in den textlichen Festsetzungen Punkt 1.5.1:

Die Pflege der Einzelbäume sollte ergänzt werden, um ein Missverständnis mit der vorgegebenen „Pflege der Bestände" (Gebüsch), für die das Auf-den-Stock-setzen in Abständen von 10-15 Jahren angegeben ist, zu vermeiden.

Hinweis zu Lichtemissionen

Es wird vorgeschlagen, die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Hinweise zu Beleuchtungen im folgenden Sinne zu optimieren:

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden.

Vorsorglich wird auf die zum 01.03.2022 wirksam gewordene Vorschrift im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt zum Teil erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

Hinweis auf das Kompensationsflächenkataster

Zwecks Fortführung des Kompensationsflächenkatasters sowie der Fortschreibung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss über die verbindlich festgesetzten oder vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen (auch Artenschutz) bittet der Rhein-Sieg-Kreis mit dem vorliegenden Formblatt um Einbeziehung.

Abwägung

1. Der Anregung wird gefolgt und der vorgegebene Text in die Begründung und Umweltbericht übernommen.
2. Es handelt sich hier um einen redaktionellen Übertragungsfehler, wobei die erstgenannten Werte der GRZ, GE-Gebiet 0,6/0,8 und WA-Gebiet 0,4/0,6 Gültigkeit haben. Diese Werte wurden in den Berechnungen des Kompensationsbedarfs entsprechend berücksichtigt. Es ergeben sich im Ergebnis keine Korrekturen zum ermittelten Ausgleich. Der Anregung wird gefolgt und textlich übernommen bzw. angepasst.

3. Der Anregung wird gefolgt und textlich übernommen bzw. angepasst.
  4. Der Anregung wird gefolgt und textlich übernommen bzw. angepasst.
  5. Der Anregung wird gefolgt und der Rechenfehler korrigiert.
  6. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Tabelle zum Kapitel 2.1 Bedarf an Grund und Boden, die Anlage 1 und die Darstellung der im Bestands- und Konfliktplan (Plan Nr. 1) dargestellten Bodeneingriffsbereiche werden angepasst.  
Eine Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist durch die Tabelle in Kapitel 2.1 und die GRZ nicht möglich, da die bereits erfolgten und zulässigen Bodeneingriffe/versiegelten Flächen im Bestand nicht mit in die Bewertung einfließen. Die Ermittlung der versiegelten Flächen für das GE-Gebiet erfolgte anhand der im Bebauungsplan dargestellten Flächenabgrenzungen. Für die Eingriffsbewertung des WA-Gebietes wurde die GRZ zu Grunde gelegt.
- Der Anregung wird gefolgt und textlich übernommen bzw. angepasst. Hinweise zu Lichtemissionen werden im Bebauungsplan – textliche Festsetzungen - berücksichtigt und redaktionell angepasst bzw. übernommen.
  - Hinweis auf das Kompensationsflächenkataster wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit ergeht eine Mitteilung auf dem entsprechenden Formblatt.

#### **zu B1 mit Schreiben vom: 21.07.2022**

##### Stellungnahme:

Als Anlieger der „Schreinersbitze“, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und kein Angrenzer, wurde nachfolgende Anregung vorgebracht:

Die Querungshilfe, direkt vor dem Grundstück des Eigentümers wird derzeit von einzelnen LKWs der Fensterfirma überfahren. Einzelne LKWs fahren auch über den Gehweg der gegenüberliegenden Straßenseite, teilweise sind Pfosten ihrer Einzäunung schon angefahren und beschädigt worden.

Zur weiteren Planung und Vorgehensweise wurden Fragen gestellt.

- Wie wird die Situation mit Realisierung des Planvorhabens zukünftig sein?
- Wird die Querungshilfe zurückgebaut?
- Wird die Querungshilfe verlegt? Und, wenn dies der Fall sein sollte, wäre ein Zebrastrifen zu überlegen.

##### Abwägung:

Es handelt sich um einen Bereich, der gegenüber der Straßeneinmündung „Irmenbitze“ von der Straße „Schreinersbitze“ liegt. Der angesprochene Bereich befindet sich außerhalb des Bebauungsplans und betrifft nicht unmittelbar das Planverfahren.

Die neue Planung mit Verlegung der Zufahrt durch Wegfall eines Wohngebäudes und einer Fahrbahnbreite von 9,00 m berücksichtigt im Kurvenbereich die erforderlichen Schleppkurvenradien für LKWs, Müll- und Rettungsfahrzeuge. Die Nachweise wurden durch einen Fachplaner geprüft und im Bebauungsplan übernommen. Die neue Planung stellt eine erhebliche Verbesserung zur heutigen begrenzten Situation dar. In Verbindung mit zusätzlichen Freiflächen, Schallschutz für die Nachbarn, Grün einschließlich Parkplatzangebot ist die Verkehrssituation deutlich verbessert. Die Radien der Verkehrsflächen wurden dem Anspruch an das Verkehrsaufkommen einschließlich LKW-Verkehr angepasst, dass keine Nachteile durch Überfahren von Flächen, die nicht zur Fahrbahn gehören, entstehen.

Zusätzliche Maßnahmen oder Korrekturen in der Straße „Schreinnersbitze“ werden durch das Tiefbauamt geprüft und ggf. durch eine Fachplanung abgestimmt. Dieser Planungsprozess erfolgt im Zuge der Erschließung nach der Planreife.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Deutsche Flugsicherung
- amprion
- Wasserverband
- Autobahn GmbH
- WTV
- Dt. Telekom
- PLEDOC

**2. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), 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. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW S. 490), wird der Bebauungsplan Nr. 12.20 Hennef (Sieg) Uckerath, Irmenbitze mit Text als Satzung und die Begründung hierzu nebst Umweltbericht beschlossen.**

## **Begründung**

### **Verfahren**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in der Zeit vom 21.12.2020 bis zum 08.01.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 20.06.2022 bis zum 27.07.2022 durchgeführt. Die Abwägungen dazu sind im Beschlussvorschlag zu T1 bis T3 und B1 formuliert.

Die Abwägungen führen zu geringfügigen redaktionellen Änderungen, die in den entsprechenden Dokumenten (Text, Begründung und Umweltbericht) grau hinterlegt sind. Da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt sind und der Investor auch darüber informiert ist, führen diese nicht zu einer erneuten Beteiligung.

In der Sitzung soll dem Stadtrat nun der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef ist rechtswirksam seit dem 21.09.2018. Der FNP stellt für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen (G), Wohnbauflächen (W) und private Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Geltungsbereich**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Adscheid, Flur 18, die Flurstücke 83, 84, 142, 206, 207, 208 und 209.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Striefen, Flur 23, auf dem Flurstück 95 (tw).

## **Anlass, Zweck und Ziel der Planung**

Durch die Antragsteller wurde am 06.06.2019 der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Inhalt des Antrags bezog sich auf die Expansion des Betriebes und der Verbesserung von Betriebsabläufen durch Vergrößerung der Flächen. Damit verbunden werden die verkehrstechnischen Abläufe in den Außenflächen mit Zulieferung von Materialien und Abtransport der montierten Produkte, verträglich zum Umfeld geordnet. Dies trifft nicht zuletzt auch für die zur Verfügung zu stellenden Parkplätze für Mitarbeiter, Kundenparkplätze und Betriebsfahrzeuge zu.

Im Weiteren ist eine untergeordnete Fläche für eine Wohnbebauung im Mischgebiet mit Übergang zur bestehenden südlichen Bebauung vorgesehen.

## **Städtebauliches Konzept**

Der Entwurf sieht die Veränderung und eine Verschiebung der Erschließung mittels Abriss eines Wohnhauses an der Straße „Schreinnersbitze Nr. 15“ der „Irmenbitze“ vor. Damit steht eine Gesamtbreite von 21,5m zur Verfügung, die künftig ausreichend Platz für die unterschiedlichsten Funktionen bietet. Dabei soll die Straße „Irmenbitze“ eine Gesamtbreite von 9,00 m zuzüglich eines Gehweges erhalten. Die Breite der Verkehrsfläche begünstigt die notwendigen Schleppkurven und Begegnungsverkehr. Die geplante Verkehrsfläche wird durch großzügige Grünflächen zur bestehenden Bebauung einschließlich Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen getrennt. Zusätzlich erhalten die Verkehrsflächen einseitig senkrecht angeordnete Stellplätze zur Deckung des ruhenden Verkehrs für das gesamte Gebiet.

Die Straße „Irmenbitze“ wird nach dem Entwurf nicht mehr durch die gewerbliche Fläche geführt, sondern knickt unter 90° in die dargestellte Planstraße mit einem Wendehammer in östlicher Richtung ab. Die heutige Durchfahrt zum „Kunigundengarten“ ist nicht mehr möglich. Die „Irmenbitze“ soll für einen Teilbereich in die Planung des Gewerbebetriebs in Anspruch genommen bzw. einbezogen werden. Die Erschließungsflächen mit den geplanten Stellplätzen werden durch die Planung von Baumscheiben in das Umfeld einbezogen und ermöglichen eine Verknüpfung mit bestehenden Gartenflächen bzw. begrünten Freiräumen.

Die weiteren Verkehrsflächen bleiben dem Betrieb vorbehalten und stellen mit den geplanten Breiten und Neigung von Flächen die logistischen Abläufe sicher dar. Weitere Stellplätze befinden sich durch teilweise überdachte und freie Parkplätze im oberen und unteren Bereich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Parkplätze im oberen Bereich den Mitarbeitern und Kunden zugeordnet werden. Die Parkplätze auf der Ebene der neuen Werkhalle dienen den Betriebsfahrzeugen und den Mitarbeitern in der Produktion. Mit dieser Zuordnung können die Fahrzeugbewegungen im Plangebiet minimiert werden.

Das erhebliche Abfallen des Geländes kommt der Planung zugute und begünstigt die schallschutztechnische Prognose zum Schallschutz. Das neue Gebäude für die Produktion ist geschlossen und durch die Höhe mit der Auskragung des erweiterten Verwaltungsgebäudes als aktiver Schallschutz für die bestehende und geplante Wohnbebauung zu werten. Die neue Werkhalle für den oberen Bereich fügt sich teilweise in das bestehende Gelände bzw.

Topographie verträglich ein. Dabei wird die Wahrnehmung des Hallenbaukörpers deutlich reduziert.

Oberseitig auf der Werkhalle soll die Fortführung von Verwaltung mit Büro, Ausstellung und Besprechungsräumen in einer zweigeschossigen Bebauung entstehen. Die Aufbauten auf der Werkhalle finden in Fortführung des vorhandenen Betriebsgebäudes statt und begrenzen mit einem Überstand in nördlicher Richtung von mindestens 3,00 m zum darunterliegenden Hallenkörper die Rückfront. Diese Art der Planung hat den Vorteil, dass die südliche Dachfläche vor dem neuen Verwaltungstrakt eine Dachbegrünung erhalten kann und damit das Erscheinungsbild zum Bestand begünstigt wird. Die Fläche soll als Dachgarten gärtnerisch gestaltet werden.

Das Flachdach über der geplanten neuen Verwaltung erhält ebenso wie die übrige Dachfläche der Werkhalle (für die Erweiterung) eine Dachbegrünung. Mit dieser Planung wird die Ökologie, Klimaschutz und die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Speicherkapazität begünstigt. Mit der Dachbegrünung soll eine Verzahnung von Grün zum Umfeld einschließlich Freiflächen geschaffen werden.

Die Planung der Gebäude erfolgt für die Betriebsfläche und Wohngebäude in einer zeitgerechten Architektur mit den Vorzeichen Einsatz erneuerbarer Energien, Nachhaltigkeit und einem Alleinstellungsmerkmal.

Die Darstellung der Wohngebäude ist im Übergang zum Bestand mit einer zweigeschossigen Bebauung mit maximal 2 WE je Einzelgebäude oder Doppelhäusern mit je 1 WE (Haushälfte) und einer maximalen Höhe OKF EG von 6,80 m bis OK Attika vorgesehen. Je Baukörper sind mindestens 2 Stellplätze geplant, um den Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten beträgt 10 WE.

Auch für die Wohnbebauung wird das Gründach vorgesehen. Durch das Abfallen des Grundstücks ist die Wirkung der geplanten Zweigeschossigkeit für die Wohngebäude gering und sehr verträglich zum Bestand. Nach dem städtebaulichen Entwurf werden die Randbereiche im Norden und Osten mit größeren Pflanzflächen (als Pflanzgebote) im Übergang zum Wald und Freiräumen vorgesehen. Hiermit werden zum einen die versiegelten Flächen reduziert und zum anderen eine Abgrenzung und Verbund von Freiflächen erreicht. Im nördlichen Bereich besteht die Möglichkeit, im naturnahen Versickerungsbecken nach durchgeführten Untersuchungen durch einen Geologen, die Gesamtversickerung des Plangebietes sicherzustellen.

Durch die Unterbrechung der Verbindungsstraße „Irmenbitze“ besteht die Alternative einer fußläufigen Wegführung über den bestehenden Wirtschaftsweg, der das Plangebiet im Norden und Osten abgrenzt. Weiterhin besteht ein Flächenanspruch im Eckbereich der Straße „Kunigundengarten“ und „Irmenbitze“ für eine Wendeanlage, der Müll- und Rettungsfahrzeugen ausreichend Raum bietet. Die vorgesehene Freifläche in diesem Bereich lässt ohne größeren Flächenverlust die Aufweitung bzw. den Flächenanspruch zu. Die Fahr- und Rangierflächen des Investors weisen zum Wendehammer hin keine Ein- oder Ausfahrt aus (außer Rettungsfahrzeuge).

Die tiefbautechnische Bearbeitung wird durch ein Fachbüro erstellt. Die Planung und Abstimmung mit den Fachämtern wird fachtechnisch berücksichtigt und in das Verfahren eingebracht.

### **Städtebauliche Idee**

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt ein verträgliches Miteinander in Bezug auf die

Betriebsstätte, Wohnen im Umfeld und Plangebiet. Die Erschließung und Gebäudestellungen wurden hierauf abgestimmt. Der Entwurf wird durch die Topographie und das Gefälle in nördlicher Richtung begünstigt. Der Produktionsbereich soll in den Erweiterungsbereich der massiven Halle, die sich teilweise in das Gelände einschneidet, fortgeführt werden. Dabei können Arbeitsabläufe optimiert und verbessert werden. Die bisher abknickenden Produktionsstraßen können geradläufig geführt werden. Auch der Abtransport der fertiggestellten Anlagen wird verbessert und begünstigt. Die bestehende Hofsituation des Altstandortes wird deutlich durch die logistische Abwicklung verbessert. Im EG und OG über der Produktion sollen Ausstellungsflächen, Büro und Verwaltung integriert werden.

Die Erweiterung ist in Bauabschnitten geplant, wobei der 1. BA nur einen Teil der geplanten Maßnahmen berücksichtigt. Alle Maßnahmen der Erschließung einschließlich Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet und dem ökologischen Ausgleich werden im Zuge des ersten Bauabschnitts realisiert.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung und der Umsetzung des Bebauungsplans ein Gebiet mit unterschiedlichen Strukturen und Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur zu entwickeln. Die vorliegenden Gutachten kommen zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu verzeichnen sind.

Zu der geplanten Betriebserweiterung sind zusätzlich fünf überbaubare Flächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Mit der Planung der zusätzlichen Wohnbebauung soll der Übergang zum Bestand städtebaulich verträglich erfolgen. Ein freistehendes Gebäude wird mit maximal 2 Wohneinheiten und eine Doppelhausbebauung mit 1 WE festgesetzt. Die neuen Gebäude an der Planstraße werden gesamt mit maximal 10 WE eingestuft. Geschosswohnungsbau wird aus Gründen der Massivität und Kubatur durch die Festsetzung der Wohneinheiten ausgeschlossen. Diese Planung mit Ausschluss von Geschosswohnungsbau erfolgt vorwiegend unter Berücksichtigung und zum Schutz der bestehenden Einfamilienhäuser an der „Schreinersbitze“ und dem angrenzenden „reinen Wohngebiet“. Gleiches gilt für die Gebäudehöhen der Wohnhäuser. Nebenanlagen wie Carports, Garagen und Stellplätze werden ausschließlich nur auf überbaubaren Flächen zugelassen. Die Carportanlagen erhalten teilweise geschlossene Rückwände und dienen dem aktiven Lärmschutz zwischen dem Betrieb und der Wohnbebauung.

### **Art der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbebetrieb als GEE**

**Gewerbebetriebe (§ 8 BauNVO)** -Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO sind die unter den Abstandsklassen vom Rd. Erl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3- 8804.25.1 vom 06.06.207 aufgeführten Betriebsanlagen und Anlagen unzulässig (§ 1 (4) BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind solche Anlagen und Betriebe, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten ist.

Im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist durch einen standortbezogenen Einzelnachweis zu belegen, dass mit dem Gewerbebetrieb die Immissionswerte des angrenzenden Wohngebietes eingehalten werden.

Gemäß § 1 (5) i. v. m. § 1 (9) BauNVO sind die als Gewerbe aller Art allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgung und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Verwaltung, Sozialeinrichtungen und sonstige Nebenflächen sind zulässig in Zuordnung zum Betrieb.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der Planbereich bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante, kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter des Wohngebietes im Übergang zum Bestand zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

### **Erschließung**

Die **äußere Erschließung** erfolgt nach wie vor über die „Westerwaldstraße“, Bundesstraße B8 mit einer Abbiegespur in die Straße „Schreinersbitze“ und nach ca. 135 m in die Straße „Irmenbitze“. Die „Irmenbitze“ soll durch die Planung im Einmündungsbereich aufgeweitet und in östlicher Richtung verschoben werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Flächen bis zur Straße „Schreinersbitze“. Die B8 führt in Richtung Altenkirchen und Hennef mit Anschluss bzw. Übergang zur Bundesautobahn und weiteren übergeordneten Straßen.

Für die Anbindung der möglichen Wohnbebauung im Plangebiet an den ÖPNV steht eine nahegelegene Bushaltestelle an der B8 zur Erreichbarkeit des Zentrums Uckerath und Hennef mit dem Bahnhof zur Verfügung.

Es wurde ein **verkehrstechnisches Gutachten** in Auftrag gegeben, um die Ergebnisse in das weitere Verfahren einbringen zu können.

Als Resultat der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass **die berechneten Mehrbelastungen als verträglich bewertet werden** und aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Vorhabens nichts entgegen spricht.

### **Innere Erschließung (ruhender Verkehr)**

Die Verkehrsfläche „Irmenbitze“ soll im Bereich des GEe-Gebietes aufgrund einer durchgehenden Erweiterung zur Sicherung der Arbeitsabläufe einbezogen werden. Die Straße „Irmenbitze“ führt von Süden (Schreinersbitze) bis an das GEe-Gebiet und knickt unter 90° in Richtung Osten (Planstraße) ab. Die Planstraße endet in einem Wendehammer, der fußläufig an den Wirtschaftsweg angeschlossen ist. Der Wendehammer wurde nach den Vorgaben der RSAG mit den entsprechenden Schleppradien geplant.

Die geplante, öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich der ausgewiesenen Stellplätze) wird mit besonderer Zweckbestimmung (V) im Plan festgesetzt. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg nach Abstimmung mit der Stadt Hennef festgesetzt werden. Die Mischverkehrsfläche begründet sich aus der geringen Frequentierung bzw. dem Verkehrsaufkommen.

Die Straße „Kunigundengarten“ erhält im Bereich der „Irmenbitze“ eine Wendeanlage. Für die Wendeanlage wird teilweise die bestehende, öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Die Wendeanlage verbleibt im Eigentum der Stadt Hennef und erschließt zusätzlich das geplante,

naturnahe Versickerungsbecken für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten. Die Fläche des Versickerungsbeckens wird nach Fertigstellung der Anlage ins Eigentum der Stadt Hennef – Abwasserwerk – übergehen.

Hierzu erfolgen vertragliche Regelungen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Hennef und dem Antragsteller (Erschließungsvertrag bzw. städtebaulicher Vertrag). Die Straßenbreiten wurden aufgrund der notwendigen Schleppkurven durch den Fachplaner bestimmt und mit der Stadt Hennef abgestimmt. Die Fahrbahnbreite (Planstraße) von 5,50 m (öffentliche Erschließungsstraße) wurde durch die verminderte Geschwindigkeit für ausreichend erachtet. Die Breite der Zuwegung zum GEE-Gebiet berücksichtigt den Begegnungsverkehr LKW / LKW und erforderliche Schleppradien.

Die Verkehrsfläche im GEE-Gebiet mit den Park- und Rangierflächen einschließlich An- und Abtransport von Gütern wurde aus Gründen der Begegnung und Schleppkurven für die LKWs großzügig geplant. Das Befahren der Flächen soll ohne Behinderung und Rangieren erfolgen. Die Umfahrt ist teilweise zum Auffangen der bestehenden Geländehöhen vertraglich geneigt und der bestehenden Topographie angepasst.

Für den Notfall bei einer Havarie für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge usw. besteht die Möglichkeit, die geplante Absperrung durch Schiebetor, Schranke oder Poller zum „Kunigundengarten“ zu nutzen. Dies jedoch ausschließlich für den Notfall.

Von der Einziehung der Straße „Irmenbitze“ gehen keine verkehrlichen Beeinträchtigungen des motorisierten Individualverkehrs aus. Die zu erwartenden Verkehrsverlagerungen führen zu keinen Überlastungen des Straßennetzes. Die für den Fußgänger- und Radverkehr entstehenden Umwege sind zumutbar, zumal nur wenige Verkehrsteilnehmer davon betroffen sind. Die Einziehung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die Parkraumsituation in der Umgebung. Die alternative Wegführung geht über den „Kunigundengarten“ in westlicher Richtung und östlich über den bestehenden Wirtschaftsweg zur Straße „Schreinersbitze“ bzw. Planstraße im Plangebiet. Die geplante Straße im Gebiet wird ebenfalls öffentlich gewidmet und der Stadt Hennef nach Fertigstellung übertragen.

Das GEE-Gebiet gemäß Plandarstellung wird zur öffentlichen Verkehrsfläche durch eine Einfriedung mit Schiebetoren getrennt.

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet durch Festsetzungen berücksichtigt. Teilweise werden die Stellplatzanlagen aus schallschutztechnischen Vorgaben in Form von Carportanlagen festgesetzt (siehe hierzu textliche Festsetzungen).

Die Stellplätze an der „Irmenbitze“ in Senkrechtaufstellung und zusätzlich 4 Stellplätze in der Planstraße werden öffentlich und dienen der Allgemeinheit bzw. Besuchern. Stellplätze im GEE-Gebiet erhalten zusätzlich Zuordnungen für Mitarbeiter, Besucher und Handwerker für Hol- und Bringservice. Die zugeordneten Stellplätze wurden im Schallschutzgutachten berücksichtigt und mit dem Eigentümer vertraglich geregelt. Fahr- und Rangierflächen berücksichtigen zum Schallschutz eine Fahrbahnoberfläche in Asphalt (kein Verbundsteinpflaster). Zusätzlich wird an der Ecke Irmenbitze – Schreinersbitze eine Werbeanlage in der zukünftig öffentlichen Grünfläche geplant. Die Werbeanlage berücksichtigt die notwendigen Abstände zum angrenzenden Grundstück des Wohngebäudes und eine maximale Höhe von 4,00 m sowie eine eingebaute Beleuchtung.

## **Artenschutz**

Zum Verfahren wurde ein Artenschutzfachbeitrag Stufe I und artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe II erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen das geplante Vorhaben sprechen.

## Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist Teil 2 der Begründung.

### Schalltechnisches Gutachten

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten Ing.-Büro Graner + Partner Ingenieure wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12.20 "Hennef (Sieg) - Uckerath "Irmenbitze" entstehen.

**Es zeigt sich, dass die Belange des Schallimmissionsschutzes erfüllt werden und die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt.**

### Redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen

Die nachfolgend aufgeführten Änderungen haben sich durch die Öffentliche Auslegung ergeben und sind in den jeweiligen Dokumenten grau hinterlegt.

#### **Textliche Festsetzungen:**

- S. 10    3.2    Kampfmittel
- S. 14    3.18    Lichtemissionen
- 3.19    Kompensationsflächenkataster
- 3.20    Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung
- S. 15    3.21    Vorbeugender Brandschutz
- 3.22    Löschwasserbedarf

#### **Begründung Teil 1:**

- S. 25    3.5    Kampfmittel
- S. 27    3.8    Altlasten
- S. 28    3.8    Altlasten
- 3.10    Löschwasserversorgung
- S. 29    4    Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- S. 30    5    Umweltbericht – Begründung Teil 2
- S. 31    5    Umweltbericht – Begründung Teil 2

#### **Umweltbericht – Begründung Teil 2:**

- S. 7            Tabelle 2.1
- S. 14           4.2.3
- S. 18           Kampfmittel
- S. 21           Kampfmittel
- S. 26           5.5.1
- S. 33           7.2.1
- S. 34           7.2.2

- S. 35                    7.3 und 7.5
- S. 37                    7.5.2
- S. 38                    9
- S. 39                    9

Folgende Gutachten sind weiterhin im Ratsinformationssystem eingestellt und werden nicht mit abgedruckt:

**- Artenschutzfachbeitrag**

**Verfasser: Dr. rer.nat. O. Denz, Wachtberg**  
**Stand: 06.07.2020**

**- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1**

**Verfasser: Dr.rer.nat. O. Denz, Wachtberg**  
**Stand: August 2020**

**- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 2**

**Verfasser: Dr.rer.nat. O. Denz, Wachtberg**  
**Stand: August 2020**

**- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung**

**Verfasser: VERTEC, Koblenz**  
**Stand: Juli 2021**

**- Schalltechnisches Gutachten**

**Verfasser: Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach**  
**Stand: 06.08.2021**

**- Baugrundgutachten**

**Verfasser: Geologisches Büro Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht**  
**Stand: 20.11.2020**

**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:                €                     |        |
| <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 18.08.2022

**Mario Dahm**

### Anlagen

- Liste der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der  
Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB  
T1 bis T3 und B1

- Bebauungsplan – Rechtsplan  
Verfasser: Architekt und Stadtplaner Heinz Hennes, Lohmar  
Stand: 18.08.2022

- Textliche Festsetzungen, Rechtsplan  
Verfasser: Architekt und Stadtplaner Heinz Hennes, Lohmar  
Stand:18.08.2022

- Begründung Teil 1, Rechtsplan  
Verfasser: Architekt und Stadtplaner Heinz Hennes, Lohmar  
Stand:18.08.2022

**- Begründung Teil 2 - Umweltbericht**  
**Verfasser: Rietmann Beratende Ingenieure, Königswinter**  
**Stand: 05.05.2022, aktualisiert August 2022**