



# Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2023/4225

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

**Datum:** 22.11.2023

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Rat	04.12.2023	öffentlich

## Tagesordnung

### **Satzung gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) für die Ortslage Hennef (Sieg) - Büllesbach, AS – 12.14;**

- Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB
- Satzungsbeschluss

## Beschlussvorschlag

**Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

- Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird wie folgt zugestimmt:**

**zu T1, Deutsche Telekom Technik GmbH, Köln**  
mit Schreiben vom 09.10.2023

#### Stellungnahme:

Gegen die Planung bestehen keine Einwände, jedoch wird auf folgendes hingewiesen:  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung von Anlagen können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Folgende fachliche Festsetzung ist in die Satzungsänderung aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL West, PTI 22  
Innere Kanalstr. 98  
50672 Köln

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Festsetzungen der Satzung unter § 6 Hinweise als Punkt „Telekommunikation“ mit aufgenommen.

#### **zu T2, LVR-Amt für Denkmalpflieg im Rheinland, Pulheim**

mit Schreiben vom 27.10.2023

#### Stellungnahme:

Gemäß §§ 1 und 3 DSchG NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei Planungen angemessen zu berücksichtigen und in die Abwägung so miteinzubeziehen, dass die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind.

Daher sind im Rahmen des Verfahrens die Denkmäler auf ihre Gefährdung zu überprüfen, die durch die Planungen entstehen können. Das bedeutet, die Denkmäler sind im Text zu nennen, zu beschreiben und zu würdigen, im Plan zu kartieren und die möglichen Beeinträchtigungen aufzeigen, um jedes Denkmal individuell vor einem Schaden ausreichend schützen zu können.

Denkmalpflegerische Belange sind vorhanden, da sich im Plangebiet Baudenkmäler befinden:

Im Plangebiet:

- Bülfesfelder Weg 8, Fachwerkhofanlage
- Bülfesfelder Weg 7, Fachwerkhofanlage (Denkmal nach §2 DSchG NRW beantragt)

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung der Satzung unter Punkt 3.2 „Sonstige Schutzgebiete“ mit aufgenommen sowie als Zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde gekennzeichnet.

## **zu T3, Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Entwicklung - Fachbereich 01.3 - Siegburg**

mit Schreiben vom 02.11.2023

### Stellungnahme:

#### **Immissionsschutz**

Unmittelbar angrenzend an die südliche Begrenzung des Satzungsgebietes befindet sich am südöstlichen Ortsrand ein im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Viehstall und Silageflächen, von dessen Bewirtschaftung potentiell schädliche Umwelteinwirkungen sowohl von Geruchs- als auch von Lärmemissionen ausgehen können.

In Hinblick auf Genehmigungen zukünftig beantragter Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Bebauungen zu Wohnnutzung und in den vorhandenen Baulücken zu planenden Bauvorhaben wird die Erstellung eines Geruchs- und Lärmausbreitungsgutachtens ausgehend von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb empfohlen. Für die Geruchsbewertung ist die TA-Luft, Anhang 7 maßgeblich. Für die Lärmbewertung könnte die TA-Lärm als Erkenntnisquelle herangezogen werden.

#### **Altlasten**

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist im Satzungsgebiet der Altstandort mit der Nr. 5210/1016-0 registriert. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige LKW-Werkstatt mit einer Eigenverbrauchstankstelle.

Gemäß Satzungsbeschluss wird der Altstandort durch eine Bebauung der Baulücken nicht tangiert. Es wird empfohlen, folgenden Hinweis vorsorglich zu berücksichtigen:

„Bei geplanten Baumaßnahmen im Altstandortbereich ist das Amt für Umwelt und Naturschutz, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

#### **Räumliche Planung, Naturschutzprojekte**

Es wird gebeten, die Formulierung in Punkt 3.1, Seite 6, der Begründung:

„Einzelne Flächen, nördlich von Büllesbach gelegen, sind nach dem Landschaftsplan mit dem Ziel „Maßnahmenraum zur Anlage naturnaher Lebensräume (grüne Schraffur)“ festgelegt.“

zu korrigieren in:

„Einzelne Flächen, nördlich von Büllesbach gelegen, sind nach dem Landschaftsplan als „Grünland mit besonderer Bedeutung für den Schutzzweck im Landschaftsschutzgebiet“ festgesetzt (grüne Schraffur).“

### Abwägung:

Der Außenbereich einer Gemeinde ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Zulässig sind lediglich sog. privilegierte Vorhaben, die beispielsweise land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen. Nicht privilegierte, sog. sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. § 35 Abs. 6 BauGB bietet Gemeinden für bebaute Gebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Möglichkeit durch Satzung zu bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch diese Satzung werden somit bestimmte öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 BauGB, die einem Vorhaben im Außenbereich normalerweise entgegengehalten werden könnten, zugunsten der Wohnbebauung zurückgestellt. Eine Außenbereichssatzung sorgt damit für die Vereinfachung der Zulassung von sonstigen, nicht privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Immissionschutzprüfung wird im Einzelfall bei konkreten Baugesuchen durchgeführt und nicht flächendeckend im Satzungsverfahren nach § 35 BauGB.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zur Thematik Altlasten bzw. Räumli-

che Planung, Naturschutzprojekte in die Textlichen Festsetzungen unter § 6 „Hinweise“ bzw. in die Begründung der Satzung unter Punkt 3.1 „Landschaftsschutzgebiet“ mit aufgenommen.

**zu T4, Köln-Bonn-Airport, Köln**  
mit Schreiben vom 03.11.2023

Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgelegten Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz. Dennoch ist mit erheblichen Fluglärmimmissionen sowohl in der Tagzeit als auch in der Nacht zu rechnen. Der Ortsteil Büllesbach liegt in der Verlängerung der Bahnachsen der Parallelbahnen und somit unter den An- und Abflugrouten dieser Bahnen. Die Flughöhe in diesem Bereich beträgt rund 3500ft, was einer Überflughöhe von rund 1000 Metern entspricht.

Aufgrund dieser Lage und der damit verbundenen hohen Anzahl an Überflügen am Tag wie auch in der Nacht sowie der Überflughöhe ist den Fluglärmimmissionen von bis zu 50dB(A) LAeq, Nacht Rechnung zu tragen.

Es ist positiv hervorzuheben, dass die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn und die Lage des Plangebietes unterhalb der An- und Abflugrouten bereits in der online zur Verfügung stehenden Entwurf der textlichen Festsetzungen Erwähnung findet.

Aus Sicht der Flughafen Köln/Bonn GmbH ist es erforderlich, den Planungsbelang der Fluglärmimmissionen sowie die hieraus resultierenden Anforderungen an Schalldämmmaße in den textlichen Festsetzungen zur Satzung konkret zu benennen. Hierbei ist auf die Lage des Plangebietes in Bezug auf den Flughafen Köln/Bonn und das mit ihrem einhergehenden Maß an Fluglärm hinzuweisen.

Wir regen im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes zudem an, konkrete Vorgaben zur Ausstattung von Schlafräumen mit Schallschutz und schallgedämmter Belüftung sowie der erforderlichen Mindestbauschalldämmmaße aufzunehmen.

Eine entsprechende Formulierung könnte beispielsweise lauten:

*„Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe des Flughafens Köln/Bonn und unmittelbar unter den festgelegten Flugrouten mit Überflughöhen von rund 1000m. Hierdurch ist im Planbereich mit erheblichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2.Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von  $R'w_{Res} = 35 \text{ dB(A)}$  vorzusehen.“*

Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Festsetzungen unter § 6 „Hinweise“ mit in den dortigen Punkt „Fluglärm“ aufgenommen.

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

- Wahnbachtalsperrenverband
- Rhein-Sieg Abfallgesellschaft AöR
- Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
- Amprion GmbH
- Wald und Holz NRW
- Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- PLEdoc GmbH
- Vodafone West GmbH
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

2. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 die Außenbereichssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Büllesbach, AS – 12.14, mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

### Begründung

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 21.11.2023 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden.

Die Satzungsempfehlung ist in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 21.11.2023 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden.

Alle Abwägungsvorschläge in der Fassung des o.a. Beschlussvorschlages und der Satzungsbeschluss werden nunmehr dem Rat der Stadt Hennef zur Beschlussfassung empfohlen.

### 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:<br>Höhe: €                              |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen   |  |

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input 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 22.11.2023

Mario Dahm  
Bürgermeister

**Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen wurden den Rats- und Ausschussmitgliedern mit der Einladung zu den jeweiligen Sitzungen zur Verfügung gestellt und sind nach wie vor im Ratsinformationssystem einsehbar:**

**Zur Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 21.11.2023:**

### **Anlagen**

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB.
- Stellungnahmen T1 – T4
- Außenbereichssatzung Hennef (Sieg) – Büllesbach AS 12.14 (Rechtsplan)  
Stand: 09.11.2023
- Textliche Festsetzungen (Rechtsplan)  
Stand: 09.11.2023
- Begründung (Rechtsplan)  
Stand: 09.11.2023