

# **STADT HENNEF (SIEG)**

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1b - Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben**

### **Begründung - Rechtsplan gem. §10 Baugesetzbuch**

Stand: 28.05.2015

**Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung**

## **Inhalt**

**Seite**

- 1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans /  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren** 4
  
- 2. Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
  - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz-  
festsetzungen
  - 2.5 Vorhandene Flächennutzung
  - 2.6 Städtebauliche Situation
  - 2.7 Bauordnungsrechtliche Situation
  
- 3. Städtebauliches Konzept**
  - 3.1 Verkehrserschließung
    - 3.1.1 Äußere Erschließung
    - 3.1.2 Innere Erschließung
  - 3.2 Bebauung
    - 3.2.1 Städtebauliche Idee
    - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
    - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
  - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
    - 3.3.1 Gesetzliche Vorgaben
    - 3.3.2 Feststellung
    - 3.3.3 Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt
  - 3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
    - 3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden  
Stoffen belastet sind (Altlasten)
    - 3.4.2 Baugrundvorerkundung
    - 3.4.3 Grundwasserschutz
  - 3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
    - 3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht
    - 3.5.2 Planfeststellung gem. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)
    - 3.5.3 Planfeststellung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - 3.6 Ver- und Entsorgung

**3.7 Immissionen**

3.7.1 Sport- und Freizeitgeräuschemissionen

3.7.2 Verkehrsgeräuschemissionen

3.7.3 Gewerbegeräuschemissionen

3.7.5 Geruchsimmissionen

**4. Hinweise**

4.1 Kampfmittelfreiheit

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

4.4 Fluglärm

4.5 Erdbeben

**5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht**

5.1 Einleitung

5.2 Umweltbericht

5.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

5.4 Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB

**6. Bodenordnung**

**7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz**

**8. Kosten und Finanzierung**

**9. Anlagen**

## **1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren**

Die bislang auf der Fläche ansässige Firma Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH hat seit Februar 2014 geschlossen. Der Betrieb liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde. Die Fläche, auf der sich bislang die Firma Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH befand, ist danach nahezu vollständig bebaubar. Der Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgaben zu Verkaufsflächen, Sortimenten etc. macht der Bebauungsplan nicht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Das zugrundeliegende Plankonzept zur Neuregelung der Art der baulichen Nutzung umfasst damit, um sicherungsfähig zu sein, die gesamte Fläche.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.1/1B – Bröl, Alter Weg/Flutgraben

Anlass für die Planänderung ist das Freiwerden der Fläche, die bislang von einem Möbelmarkt genutzt wurde. Dem Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsbetrieben mit möglicherweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll an diesem Standort, der durch eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw gekennzeichnet ist, gegengesteuert werden.

Den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben hat der Bürgermeister der Stadt Hennef mit der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung NRW gefasst. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 dieser Dringlichkeitsentscheidung zugestimmt.



Abb.: Bestandsaufnahme 2013

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Bröl. Die Fläche der 1. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 04.1/1B. Der Bereich umfasst den südwestlichen Ortsrand Bröls und liegt auf einer Höhe zwischen 75m und 78m üNNH (Normal Höhennull). Die relativ ebene Fläche fällt leicht Richtung Brölaue ab.

Die den Änderungsbereich umfassende Fläche grenzt unmittelbar an die B478 in der Ortslage Bröl an. Es handelt sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 06.02.20145 wurde der Bebauungsplanvorentwurf erweitert auf den kompletten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Zum jetzigen Zeitpunkt soll sich die Textänderung über den gesamten Plan erstrecken, wobei von den Festsetzungen der 1. Änderung nur das gesamte Gewerbegebiet betroffen ist. Die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans gelten für ein weiteres Gewerbegrundstück, weshalb dieses miteinbezogen werden muss.



Abb.: Ausschnitt aus dem Luftbild der Stadt Hennef Stand 2010

## 2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Allgemeiner Freiraum –und Agrarbereich" dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Im Regionalplan wird auf die Darstellung von Ortschaften von weniger als 2000 Einwohnern, wie hier in Bröl gegeben, als Siedlungsbereich verzichtet. Dies hat allerdings keine Verhinderung der weiteren Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung zur Folge. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zur Bestandssicherung zu entwickeln.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der Flächennutzungsplan sah ab 1972 für diese Fläche „Gewerbliche Baufläche“, für die östlich angrenzende Wohnbebauung „Wohnbebauung“ vor. Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 4.1/1B weiterhin als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

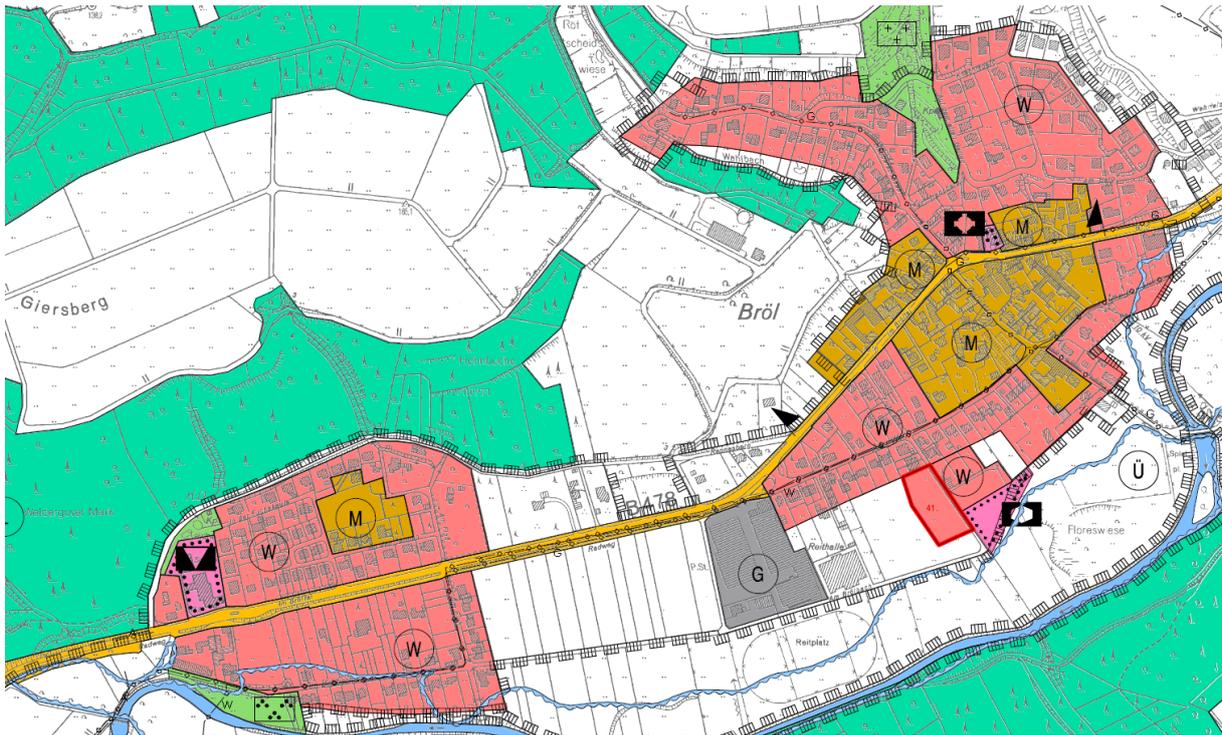


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1992

Derzeit wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans betrieben. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes 2012 ist die Fläche weiterhin als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

#### **2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen**

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Außerhalb des Plangebietes kommen folgende Schutzgebiete vor: Die Änderungsfläche liegt etwa 100m nördlich entfernt vom FFH – Gebiet Brölbach. Die Flächen südlich des Weges „Am Brölbach“ sind vom Landschaftsschutz erfasst wie auch Teile der Flächen nordwestlich der B478.

Da der Plan nicht in die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Brölbach eingreift, steht auch den Erhaltungszielen der Erhaltung und Wiederherstellung der Biotopkomplexe nichts entgegen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Schutzziel sind nicht zu erwarten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend der aktuellen Gesetzgebung des Bundes sowie des Landes Nordrhein-Westfalen und deren Verwaltungsvorschriften durchzuführen, so dass sowohl eine Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in bestehende Fließgewässer als auch ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser in jedem Falle vermieden wird

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

Die südlich gelegene Brölaue ist als Überschwemmungsgebiet, zuletzt in Kraft seit Juli 2013, festgesetzt.

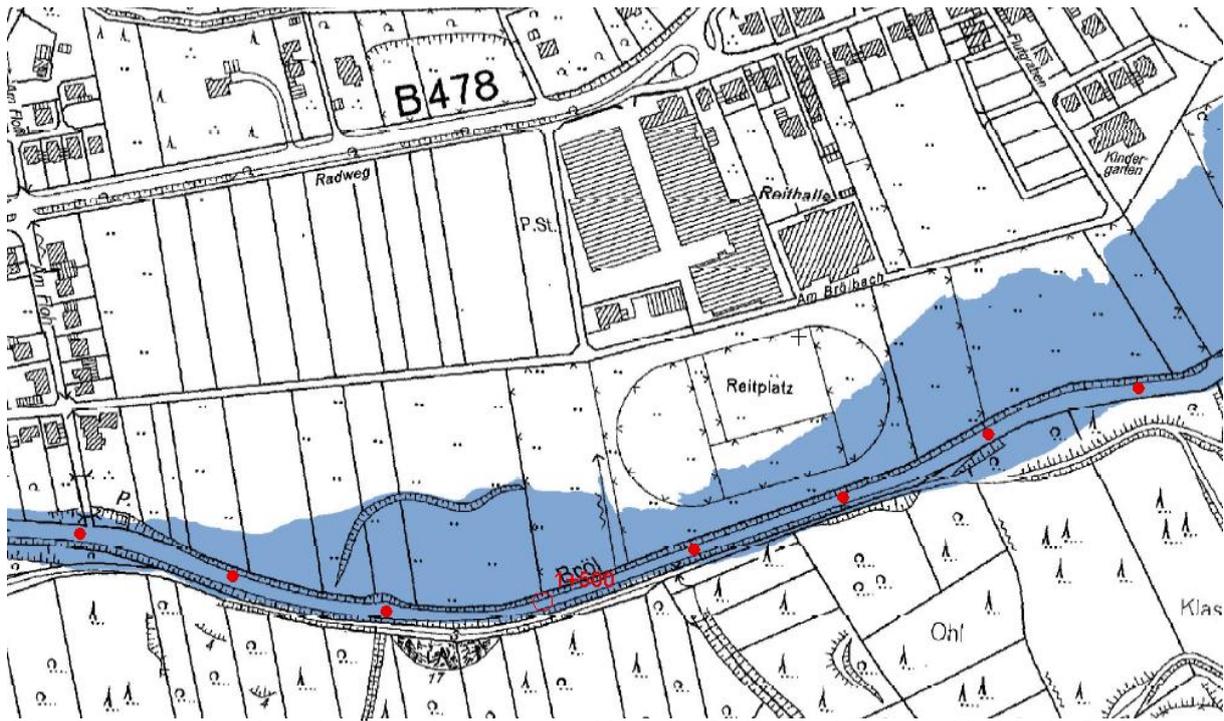


Abb.: Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Bröl im Regierungsbezirk Köln der Bezirksregierung Köln, Stand 17.04.2013

## 2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die Fläche ist vollständig versiegelt und überwiegend mit maximal zweigeschossigen Hallen bebaut. Diese Hallen wurden als Möbelausstellungs- und Möbelverkaufshallen sowie als Lagerhallen, überwiegend für Möbel genutzt. Im vorderen Bereich an der Straße „Alter Weg“ befindet sich ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. Die Hallen einschließlich der Wohnungen wurden zwischen 1951 und 1976 errichtet. Der ältere, vordere Teil wurde 1951 ursprünglich als Textilfabrik mit Wohnung gebaut. Im November 2014 eröffnete wieder im ehem. Wohnpark ein „Wohn- und Küchendiscounter“. Südlich befindet sich ein Baustoffhandel mit Lagerflächen und Wohnhaus.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich westlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) an. Im Süden grenzen Flächen eines Reitstalles mit einer direkt benachbarten Reithalle, einem Reitplatz und Koppeln an. Die Fläche östlich entlang der Straße „Alter Weg“ ist von Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die nördlich der Änderungsfläche gelegene B478 stellt eine Zäsur dar. Die unmittelbare Umgebung nördlich der B478 weist ebenfalls eine Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhausbebauung, durchzogen mit einigen Grünzäsuren, auf.



Foto: Blick auf den ehem. Möbelhandel von der Straße „Alter Weg“ aus

## 2.6 Städtebauliche Situation

Bei dem bisher hier ansässigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen solitär liegenden, größeren Möbelmarkt. Umliegend befinden sich keine weiteren Einzelhandelsnutzungen. Die Fläche ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef vom Juni 2011 nicht als „Zentraler Versorgungsbereich“ oder „Ergänzungsstandort“ dargestellt. Am Rand des Plangebiets ist ein Baustoffhandel angesiedelt, der aufgrund seiner Fläche dem benachbarten Möbelmarkt deutlich untergeordnet ist

## 2.7 Wahl des Verfahrens

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuches besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung“ gem. §13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planerleichterung den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als nicht Ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B vor.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung im Wege des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, weil die 1. Änderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der insgesamt eine Fläche von 23.150m<sup>2</sup> hat. Inhaltlich bezieht sie sich jedoch nur auf das vorhandene Gewerbegebiet, das eine Fläche von 14.390m<sup>2</sup> umfasst. Es handelt sich ausschließlich um eine Änderung der Textlichen Festsetzungen, die keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, weil nur eine bisher allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen wird. Diese Änderungen wirken sich allein auf diesen konkret abgegrenzten Teilbereich von 1,4ha aus. Die deutlich größere Fläche ist seit Jahren als Wohngebiet entwickelt und bleibt unverändert. Im Vergleich zum bisher wirksamen Plan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur unwesentlich eingeschränkt wird. Die Fläche ist bereits vollständig mit Parkplätzen bzw. Lagerflächen versiegelt oder mit Hallen bebaut. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche insgesamt von ca. 23.000m<sup>2</sup> über einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass nach Maßgabe von §3c Satz 1 UVPG

eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen durchzuführen wäre. Da die 1.Änderung sich jedoch nur auf einen gewissen Teil des Plangebietes auswirkt, nämlich nur auf das Gewerbegebiet, wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung insgesamt verzichtet.

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich außerdem aus der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich ist. Gemäß § 3c UVPG obliegt dem Plangeber die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Durch die weiterhin zulässige Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet ist jedoch eine nach §3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung dadurch begründet, dass nach überschlägiger Prüfung (großflächiger Einzelhandel gem. Nr. 18.6.2) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten mit einer Größe von 1.200m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000m<sup>2</sup> hier möglich und zulässig wären. Durch die Zulässigkeit von – wie hier auch bei nicht zentrenrelevantem - großflächigem Einzelhandel ab einer Geschossfläche von 1200m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung nach Maßgabe von §3c Satz 1 UVPG vorzunehmen. Das Plangebiet ist bereits heute durch bestehende bauliche Anlagen und –maßnahmen in Großteilen überformt und versiegelt. Eine wirkliche Neubebauung wird durch diese Änderung nicht ausgelöst. Außerdem wird nur eine textliche Festsetzung modifiziert, wodurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung ausgelöst werden. Im Gegenteil, Einzelhandelsnutzungen, die bislang generell zulässig waren und möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen auslösen könnten, werden nun ausgeschlossen. In der Summe wird durch den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels die mögliche Nutzungsintensität im Plangebiet zukünftig geringer und somit auch die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt. Eine nachhaltige Entwicklung wird so durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Das Plangebiet ist bereits heute durch bestehende bauliche Anlagen, Lager- und Stellplatzflächen vollständig überformt und versiegelt. Bei der Änderung handelt es sich um eine Klarstellung der planungsrechtlichen Situation zur Steuerung des Einzelhandels. Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten, da der Eingriff bereits stattgefunden hat.

Die im UVPG aufgeführten Schwellenwerte werden nicht durch den Änderungsplan, sondern allenfalls durch den Ausgangsbebauungsplan von 1992 erreicht. Maßgeblich für die Beurteilung sind jedoch die im Änderungsplan neu geschaffenen Baurechte: *„Bei Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplänen gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des Absatz 1 Satz 2 nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden oder zu ergänzenden Bauungsplan, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat, die aber (oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte) nicht verändert wird.“* (aus der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, § 13a, Rnr. 20) Solche Änderungen finden in der 1. Änderung nicht statt. Es kommt wie bereits ausgeführt – lediglich zum zusätzlichen Ausschluss von Nutzungen. Zusätzliche Baurechte werden weder nach Art noch nach Maß zugelassen.

## **2.8 Planungs- und bauordnungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 04.1/1b–Bröl, Alter Weg/Flutgraben ist seit dem 24.07.1992 rechtskräftig. Gemäß § 14 BauGB wurde für die Fläche des ehem. Möbelhandels eine Veränderungssperre vom Rat der Stadt Hennef am 31.03.2014 beschlossen.

Für diesen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B wurde im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters der Stadt Hennef und der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz zur Sicherung der Planung, deren konkrete Inhalte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geprüft und beschlossen werden sollen, am 09.12.2013 eine Veränderungssperre nach §14 BauGB

erlassen. Die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre wurde am 13.12.2013 bekannt gemacht. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef hat der Dringlichkeitsentscheidung der Satzung über die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 06.02.2014 zugestimmt. Der Rat der Stadt Hennef hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 die Satzung beschlossen. Für die Gültigkeit der Veränderungssperre ist maßgebend, dass der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bereits bekannt gemacht wurde, und dass das als Grundlage für den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes dienende Plankonzept (hier Neuregelungen zur Art der baulichen Nutzung) sicherungsfähig ist, ohne dass jedoch bereits ein abschließendes, gesichertes Ergebnis der Planung vorliegen muss. Diese beiden Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Ein gesichertes Ergebnis der Planung kann letztlich ohnehin nur das anschließende Bauleitplanverfahren bringen, bei dem Beteiligungsverfahren nach den Maßgaben des BauGB erfolgen und die dabei vorgetragenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die planerische Entscheidung einfließen müssen.

1951 wurde die erste Halle mit als Textilfabrik mit Meisterwohnung genehmigt. Ab 1968 wurde diese Halle als Möbellager genutzt. Weitere Baugenehmigungen zur Errichtung bzw. Erweiterung der Hallen als Möbelausstellungs- und Verkaufshallen folgten in der Zeit von 1971 bis 1979. Die Nutzung als Möbelausstellungs- und –verkaufshallen wurde Ende Januar 2014 aufgegeben. Für diese Nutzung besteht noch Bestandsschutz. In einem Teil der Hallen hat sich seit November 2014 ein Möbel- und Küchendiscounter angesiedelt.

Zwischenzeitlich erarbeitete ein Projektentwickler Konzepte zur Umnutzung der Hallen, die der Stadtverwaltung am 02.04.2014 vorgestellt wurden. Diese Pläne (Stand 12.03.2014) sehen in dem östlichen Hallenkomplex neben einer Ausstellungs- und Verkaufshalle für Möbel auch einen Fachmarkt Sonderposten mit wechselndem Sortiment (über 1200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Gastronomie, im westlichen Hallenkomplex einen Teilabriss sowie Fachmärkte bzw. Discounter vor. Fachmärkte und Sonderpostenmarkt waren zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage nicht ausreichend beschrieben.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

##### **3.1.1 Äußere Erschließung**

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Planänderung unberührt. Es sind keine neuen Straßen vorgesehen oder erforderlich. Die Anbindung der bestehenden Gewerbeflächen an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die ausgebaute, städtische Straße „Alter Weg“ zur Bundesstraße B478.

Westlich bindet der vorhandene Huberts-Weg das Gebiet an das Fuß- und Radwegenetz an. Auch der südlich verlaufende landwirtschaftlich genutzte Weg „Am Brölbach“ bleibt als solcher erhalten.

##### **3.1.2 Innere Erschließung**

Die zur Umnutzung vorgesehenen Gewerbeflächen werden über das bestehende Betriebsgelände mit einer Zufahrt vom „Alten Weg“ erschlossen.



Foto: Erschließung „Alter Weg“

## 3.2 Bebauung

### 3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Bebauungsplanes liegt eine geplante Nutzungsänderung der Gebäude zu Grunde. Das bislang hier ansässige Möbel-Zentrum hat geschlossen. Die Hallen stehen zum Teil leer und sollen städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.



Foto: Blick von Süden auf Plange-

biet

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der 1. Planänderung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet einer gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, vorbehalten. Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan 04.1/1B dient u.a. der Sicherung der im Geltungsbereich gelegenen Altstandorte „Wohnpark Felder“ und „Baustoffe.“. Die Standorte sind baulich ausgereizt, Erweiterungen auf dem Firmengelände nicht möglich. Durch den Wegfall des „Wohnparks Fel-

der“ gibt sich nun die Möglichkeit, die brachgefallene Fläche von 1,8ha wieder für Gewerbeunternehmen, die hier nach der Zweckbestimmung vor allem untergebracht werden sollen, vorzuhalten. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, das der Unterbringung von nicht störenden, produzierenden und gewerbegebietstypischen Nutzungen dient, bleibt bestehen. Die städtebauliche Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandel ergibt sich aus dem noch näher auszuführenden Planungsziel, dieses Gewerbegebiet wieder für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan – Neuaufstellung wurde 2010 der Flächenvorrat für Gewerbe in Hennef untersucht (siehe Fachbeitrag Arbeiten, mit Stand 2010). Die aktuelle Situation in Hennef zeigt, dass seit 2010 nur noch ein beschränkter Bestand an kurzfristig verfügbaren und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen vorhanden ist. Von der Verfügbarkeit von Flächen bzw. ihrer Nutzbarkeit für Gewerbeunternehmen werden die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Stadtgebiet maßgeblich bestimmt. 2010 gab es nach der Bestandserhebung noch 7,9ha an verfügbaren Gewerbeflächen, alle gelegen im Gewerbegebiet Hennef-West und im Gewerbegebiet Hossenberg. Im Gewerbegebiet Hossenberg gibt es Stand Januar 2015 keine Reserveflächen mehr. Auch in den übrigen Gewerbegebieten sind keine Reserven mehr vorhanden.

Für die Flächenneudarstellungen von „Gewerblicher Baufläche“ im neuen Flächennutzungsplan in Hennef wurde der Gewerbeflächenbedarf für die Stadt ermittelt. Zum einen wurde der Flächenverbrauch der letzten Jahre fortgeführt und eine Überprüfung gem. GIFPRO-ILS (modifiziert) durchgeführt. Demnach ergibt sich aus beiden Verfahren gemittelt ein Zusatzbedarf im Flächennutzungsplan von 23 ha Flächenbedarf an neu darzustellenden „Gewerblichen Bauflächen“.

Es ist mit einer weiteren Nachfrage nach Gewerbeflächen in eher ländlich geprägten Regionen und somit auch in Hennef zu rechnen. Ziel der Stadt ist es, durch eine heterogene Wirtschaftsstruktur aus mittelständischen Betrieben, Handwerk, Dienstleistungsunternehmen und produzierendem Gewerbe einen gesunden und arbeitsplatzsicheren Branchenmix anzubieten. Daher ist auch für die Zukunft die Neuausweisung von gewerblich-industriellen Bauflächen im verträglichen Maß unter Berücksichtigung sonstiger Planungsbelange und in Abhängigkeit des errechneten Gesamtbedarfs Ziel der Stadt. Aufgabe ist es auch, vorhandene Flächen für gewerbliche Betriebe zu schaffen bzw. zu sichern. Hier soll hauptsächlich den bestehenden Betrieben in den Ortslagen die Möglichkeit zur Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes gegeben bzw. Alternativen zu ihrem derzeitigen Standort aufgezeigt werden.

Gerade für kleinteiliges, produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe bietet sich die Fläche an. Der Standort liegt in der Ortslage Bröl unmittelbar an der B478. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine bereits gewerblich vorgeprägte und belastete Fläche, die kurzfristig ohne weitere Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die weiteren Flächenpotenziale an Gewerbeflächen, die der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan darstellt, sind nicht kurzfristig entwickelbar bzw. sind nicht für kleinteilige Handwerks- und Kleingewerbebetriebe prädestiniert. Hier ist außerdem bereits ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) ansässig. Durch den benachbarten Reitstallbetrieb mit Reithalle und –platz ist die Fläche insgesamt durch Immissionen, auch durch die angrenzende B478, so belastet, dass sich eine Umnutzung in Richtung Wohnbaufläche sich städtebaulich nicht anbietet. Anschlüsse an Ver- und Versorgungsleitungen sind in der Nähe vorhanden. Eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht über die B478, über die die Anschlussstelle Hennef-Ost der BAB 560 schnell erreicht werden kann. Die Fläche ist relativ eben und bereits vollständig mit Parkplätzen bzw. Lagerflächen versiegelt oder mit Hallen bebaut.

Durch die Änderung soll die hier brachgefallene Fläche revitalisiert werden. Somit werden keine neuen Flächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen, was dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und dem in diesem Verfahren ermittelten Flächenbedarf von 23 ha für Gewerbe wurde eine Neuausweisung der westlich angrenzenden Ackerflächen geprüft und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2013 neu dargestellt. Laut Stellungnahme der Regionalplanung vom 28.05.2013 stellen aber die beiden Ortslagen von Bröl zwei räumlich getrennte Siedlungsansätze dar, die nicht zusammenwachsen sollen. Eine Neudarstellung dieser Gewerbeflächen - Vorschlag in Bröl sei nicht mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar. Daher muss diese Neudarstellung wieder zurückgenommen werden. Damit stehen keine notwendigen, neuen Gewerbeflächen in den Nordgemeinden Hennefs zur Verfügung. Die einzig weiteren Neudarstellungen sind zum Teil kurzfristig nicht zu entwickeln, wie die im Flächennutzungsplan – Vorentwurf neu dargestellte Gewerbefläche in Uckerath, deren Entwicklung aber an der problematischen Erschließung – hier Ortsumgehung B8neu – abhängt. Weitere neue Darstellungen im Flächennutzungsplan - Vorentwurf dienen der Eigenentwicklung bereits vorhandener Gewerbebetriebe, hier z.B. Hossenberg. Die aktuelle Situation von planungsrechtlich gesicherten und kurzfristig verfügbaren Flächen zeigt, dass die Stadt bei gleichbleibendem Verbrauch nur noch ca 6 Jahre planungsrechtlich verbindliche Gewerbeflächen anbieten kann. Weitere mittelfristig nutzbare Reserven bestehen nicht. Der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans errechnete Bedarfswert an Gewerbeflächen von 23 ha ist die untere Grenze. Hier soll hauptsächlich den bestehenden Betrieben in den Ortslagen die Möglichkeit zur Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes gegeben bzw. Alternativen zu ihrem derzeitigen Standort aufgezeigt werden. Daher ist auch für die Zukunft die Revitalisierung von gewerblichen Bauflächen im verträglichen Maß unter Berücksichtigung sonstiger Planungsbelange und in Abhängigkeit des errechneten Gesamtbedarfs Ziel der Stadt.



Foto: Blick von Westen auf rückwärtige Halle

### **Einzelhandelsausschluss**

Seit dem Wegfall des „Möbel-Zentrums“ stehen die zum Teil Hallen leer. In diesen Leerständen in verkehrsgünstiger Lage ließen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten unterbringen. Hinzu kommt, dass auf den ungenutzten Flächen die erforderlichen, umfangreichen Stellplätze zur Verfügung stehen und besondere immissionsschutzrechtliche Probleme in Richtung benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten. Im Hinblick auf den ungebrochenen Trend zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht städtebaulich integrierten Lagen besteht dringender Bedarf zur Steuerung des Einzelhandels.

Am 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW in Kraft getreten. Dieser enthält neue Ziele und Grundsätze für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Ziel 8 „Einzelhandelsagglomeration“ ist dabei wie folgt formuliert:

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb „Allgemeiner Siedlungsbereiche“ entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Gemäß Ziel 8 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW hat die Stadt der Entstehung neuer sowie der Verfestigung /Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ entgegenzuwirken. Bröl liegt außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“. Die Umsetzung dieser landesplanerischen Vorgaben kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B erfolgen.

Für Hennef liegt ein Einzelhandelskonzept („Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef“, erstellt im Auftrag der Stadt Hennef, von Dr. Jeannette Waldhausen Geographisches Institut Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn) Stand Juni 2011 vor, das der Rat der Stadt Hennef in seiner Sitzung am 26.03.2012 beschlossen hat. Die Verwaltung wurde vom Rat der Stadt Hennef beauftragt, die bestehenden Bebauungspläne sukzessive an die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele und Grundsätze anzupassen und - falls erforderlich - planungsrechtliche Änderungen zur Steuerung durchzuführen. Diese Bebauungsplanänderung folgt damit den im Einzelhandelskonzept dargelegten Erfordernissen:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte/Innenstadt von Hennef als Hauptzentrum der Stadt
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte von Uckerath als bedeutendes Nebenzentrum der Stadt Hennef
- Förderung der Ortsmitten von Stoßdorf, Geistingen und Warth
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit nahem Wohngebietsbezug
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Konzentration des Einzelhandels in Hennef auf definierte Standorte mit einer geordneten Nutzungsmischung. Dies soll eine andernfalls drohende Diversifizierung durch Streuung von Angeboten mit immer neuen Randsortimenten unterbinden. Daher sollte grundsätzlich auch die Zulassung von Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen bleiben. Das Einzelhandelskonzept schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B. Um das Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen, müssen demnach nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen außerhalb dieser im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept dargestellten Zentren durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 04.1/1B, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde, macht keine Vorgaben zu Einzelhandelsnutzungen. Da der Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind Handelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit einer Verkaufsfläche von unter 800m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Aufgrund der bis 2013 vorhandenen Verkaufsfläche von 3.600m<sup>2</sup> für Möbel (Zahlen aus: Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef) kann die Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration i.S. des Landesentwicklungsplanes durch Nachnutzung an diesem Standort nicht ausgeschlossen werden, wenn sich mehrere selbständige, auch je für sich genommen nicht großflächige Einzelhan-

delsbetriebe hier ansiedeln. Davon können ähnliche, nachteilige raumordnerische Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen wie von einem einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Mit dem Einzelhandelskonzept ist die Grundlage der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsbereiche und der Nebenzentren in Hennef geschaffen. Hennef weist ein eindeutiges und dominierendes innerstädtisches Versorgungszentrum auf, das funktional ergänzt wird durch Agglomerationen jüngerer, flächengrößerer Betriebe an zwei autogerechten Ergänzungsstandorten in zentrumsnaher Randlage. Der Standort Bröltalstr./Emil-Langen-Str. als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten übernimmt auch Funktionen für die Nahversorgung der umgebenden, östlichen Stadtteile sowie für Bröl. Bröl selbst hat Stand 2012 nur 1156 Einwohner (einschl. Nebenwohnsitz), was für die hier beabsichtigten Discounter und Einzelhandelsnutzungen mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eindeutig zu wenig ist. Nach dem Einzelhandelskonzept beträgt der primäre Einzugsraum für die Nahversorgung ca. 14.000 - 15.000 Einwohner. Eine ausgewogene Versorgungsstruktur ist bereits gut erreichbar vorhanden. Der Ergänzungsstandort Bröltalstraße ist in 2,8 km über die B478 zu erreichen.

Die Fläche ist bereits überwiegend mit entsprechenden Hallen bebaut. Die 1951 als Textilfabrik errichtete nördliche Halle mit Wohnung wurde sukzessive erweitert und seit 1968 als Möbellager bzw. seit 1971 als Ausstellungs- und Verkaufshallen des „Möbel- und Teppichzentrums“ genutzt. Weitere Anbauten erfolgten bis 1981. Die bislang vorhandene Nutzung ist in ihrem Umfeld akzeptiert und gebietsverträglich. Der Möbeleinzelhandel (Wohnmöbel, Büromöbel, Küchen) genießt somit für seine genehmigte Einzelhandelsnutzung aktiven Bestandsschutz. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind eingeschränkt, da die Fläche bereits vollständig durch die notwendigen Stellplätze, die Hallen und Lagerflächen genutzt werden. Die Hallen sind bereits zweigeschossig, was der Bebauungsplan hier auch als maximal zulässig festsetzt. Für das Areal des ehemaligen Möbelhauses ist es nun beabsichtigt, neben einer stets allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wie beispielsweise Möbel gemäß Hennefer Liste zuzulassen, zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente aber auszuschließen. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot der Hennefer Innenstadt prägend und daher für eine starke Innenstadt bedeutsam sind. Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Das Einzelhandelskonzept Hennef hat Aussagen und Bewertungen zu den einzelnen Sortimentsgruppen getroffen und aufgrund der lokalen Gegebenheiten eine Einstufung („Hennefer Liste“) vorgenommen. Die „Hennefer Liste“ wurde vom Rat der Stadt Hennef am 26.03.2012 beschlossen. Sie ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt. Da das Plangebiet weder als Nahversorgungszentrum noch als Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept ausgewiesen ist, sind somit hier nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Diese nichtzentrumrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie keine hohe Beratungsintensität und eine niedrige Flächenproduktivität haben. Außerdem lassen sich diese Sortimente nur mit dem PKW transportieren. Die Einteilung der Sortimente orientiert sich an der Klassifikation und Systematik der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes. Bei den nun zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um: Getränkehandel, Wohn-, Büromöbel, Lampen, Leuchten, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Teppiche, Matratzen, Lattenroste, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenpflanzen –geräte und –bedarf, zoologischer Bedarf, Tierfutter, Tiere, Fahrräder und Mofas, Sportgroßgeräte und Campingartikel, Kfz-Einzelhandel und Zubehör.

### **Annexhandel**

Die Ausnahme des Annexhandels von den festgesetzten Einzelhandelsausschlüssen bezieht sich ausschließlich auf den Einzelhandel, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet der 1. Änderung ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb steht. Damit ist allein der Handel mit solchen Produkten erfasst, die im Plangebiet zukünftig von dann hier ansässigen Betrieben selbst hergestellt werden. Durch die getroffene Festset-

zung soll sichergestellt werden, dass zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ – gewerbliche Produktion bestimmter Waren – sowie zum anderen aus einem angliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser selbst produzierter Waren – besteht, deren Verhältnis sich über das Merkmal „deutlich untergeordnet“ hinaus nicht weiter typisierend umschreiben lässt. Der Annexhandel ist nur ausnahmsweise zulässig.

Kioske als selbständige Einzelhandelsbetriebe, die in Gewerbegebieten im allgemeinen als Versorgungsstützpunkte für die dort arbeitenden Menschen dienen, sind von dem Einzelhandelsausschluss bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente zwar auch erfasst, können ggfls. allerdings in Einzelfall im Plangebiet auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden, da bei ihnen davon ausgegangen werden kann, das sie den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht tangieren.

### **Betriebswohnungen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wohnungen, die mittlerweile keine Betriebswohnungen mehr sind, sind im Ursprungsplan ebenfalls mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant und somit nur auf Bestandsschutz gesetzt. Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist die Qualität des Wohnens wie die in einem Mischgebiet gewährleistet, in dem Wohnen allgemein zulässig ist. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem vorhandenen Wohnen, aber auch der östlich angrenzenden Wohnbebauung sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Voraussetzung erfüllen in der Regel die in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe, wobei letztlich nur eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis über den „Störfaktor“ des jeweiligen Gewerbebetriebes erbringen kann

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die vorhanden 5 Wohnungen weiterhin als ausnahmsweise zugelassene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal festgesetzt. Damit bleibt die bisherige Festsetzung weiter bestehen. 1951 wurde hier bereits die Textilfabrik mit Meisterwohnung errichtet. Die 5 Wohnungen wurden 1966 bzw. 1975 genehmigt. Sie weisen eine unterschiedliche Größe auf. Die 1965 als Aufstockung auf dem ehemaligen Bürotrakt genehmigte Wohnung mit 6 Zimmern und fast 200m<sup>2</sup> Grundfläche liegt im OG der östlichen Halle. Direkt angrenzend am Kopf der östlichen Halle an der Straße „Alter Weg“ sind im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß die weiteren Wohnungen, jeweils 2 Zweizimmer- bzw. 2 Einzimmerwohnungen. Der seit 1992 rechtswirksame Bebauungsplan überplant diese Gemengelage als eingeschränktes Gewerbegebiet und setzt fest, dass nur noch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter fest. Durch die 1. Änderung bleiben diese Wohnungen weiterhin nur auf Bestandsschutz gesetzt. Eine bereits vorhandene Gemengelage mit den angrenzenden Gewerbe- und Möbelhallen bleibt bestehen. Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ein höheres Maß an Belästigung und Störung durch Immissionen zugemutet werden als sonstigen Wohnnutzungsberechtigten. Die Wohnungen sind Teil der Gewerbehallen und keine separaten, eigenständig errichteten Wohnhäuser. Es ist davon auszugehen, dass – wie hier zu erwarten ist – keine gesunden Wohnverhältnisse vorliegen, die eine andere Festsetzung bedingen. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt kann außerdem nicht entstehen, da direkt östlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Somit dürfen im Gewerbegebiet sich nur Betriebe ansiedeln, die auch das benachbarte Wohngebiet nicht wesentlich stören.

Sonstige Regelungen zur Art der Nutzung nach §1 Absätze 4 bis 10 BauNVO der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet erscheint über die Regelungen zum Einzelhandels hinaus städtebaulich geboten, um hier der vorgefundenen Situation angemessenen und städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur, entsprechend der vorgegebenen Parzellierung und zur Sicherung der planerischen Ziele werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so Flächen für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Mit dem Einzelhandelsausschluss werden zugleich weitere Nutzungsarten, die allgemein (Anlagen für sportliche Zwecke) oder aus-

nahmsweise (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordelle/bordellähnliche Betriebe), die im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen. Flächen für produzierendes Gewerbe und nichtzentrenrelevantem Einzelhandel werden gesichert. Von diesen weiteren Nutzungen ist auszugehen, dass diese ähnliche Verdrängungseffekte wie Handelsbetriebe auslösen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen u.ä. ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nicht unwahrscheinlich und könnte die städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzungen verdrängen. Außerdem führen diese Nutzungen neben ihrem Trading-down-Effekt aufgrund ihrer Immissionsrelevanz gerade in Ruhezeiten zu einem Konflikt mit der östlich direkt angrenzenden Wohnbebauung, gerade durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in Nachtzeiten.

Die nach §8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bereits seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht zulässig. In den seit 1992 rechtswirksamen Bebauungsplan wurde eine „positive“ Aufzählung der zulässigen Nutzungen vorgenommen. Anlagen für sportliche Zwecke, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden bislang in den textlichen Festsetzungen nicht aufgelistet, demnach sind diese seit 1992 nicht zulässig gewesen. Die 1. Änderung verdeutlicht dies nochmals, indem diese gem. §1 Abs. 5 BauNVO explizit als nicht zulässig festgesetzt werden. Somit werden die Grundstücke durch die 1. Änderung nicht mehr in ihrer baulichen Nutzung eingeschränkt als bisher auch. Die überbaubaren Flächen selbst werden nicht geändert.

Der Ausschluss von Landschaftsbau- und Gartenbaubetrieben begründet sich aus dem Flächenverbrauch dieser Betriebe. Diese sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig und dort aufgrund ihrer Nutzung, Erscheinung und Flächenbedarfs sinnvoll. Die Ansiedlung dieser Nutzungen auf Gewerbeflächen, die in Hennef knapp sind, ist daher zu vermeiden. Beide Nutzungen bieten sich aufgrund der vorhandenen kleinteiligen und vollständig bebauten bzw. versiegelten Situation zudem realisterscherweise nicht an.

Eine Regelung der Betriebe im Gewerbegebiet anhand der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste NRW vom 07.07.2007 erfolgt nicht. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird schon nutzungsbezogen gegliedert, so dass angesichts der geringen Größe des Gewerbegebietes eine weitere nutzungsbezogene Feingliederung nicht notwendig ist. Anhaltspunkte für die Ansiedlung von Betrieben, deren Immissionsverhalten nicht oder nicht nur durch Geräusche, sondern auch durch z. B. Geruch, Staub oder Erschütterungen beeinflusst wird, liegen nicht vor. Sofern hier im Einzelfall relevante Auswirkungen zu erwarten sind, kann dem im Rahmen des (Bau-) Genehmigungsverfahrens Rechnung getragen werden. Insoweit kann über § 15 BauNVO eine Einzelfallprüfung unter Zugrundelegung der einschlägigen öffentlichen und privaten Regelwerke (z.B. TA-Luft; GIRL, DIN 4150) erfolgen, die zu einer Versagung der Genehmigung oder Zulassung unter Auflagen führen kann.

### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben unverändert bestehen. Einzig die Höhenfestsetzung wurde überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst:

Es bestehen Zweifel, dass die im Ursprungsbebauungsplan von 1992 getroffenen Festsetzungen zur Höhe gem. § 16 Abs. 2 BauNVO ausreichend bestimmt ist. Seit 2004 ergingen mehrere Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster zu der Bestimmtheit verschiedener Höhenfestsetzungen, die eine Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe vermuten lassen. Daher wurde mit der 1. Änderung auch die Festsetzung der Höhe im gesamten Plangebiet überarbeitet. Für die festgesetzten Wohngebiete wurde die Höhenfestsetzung ersatzlos gestrichen. Die Bebauung ist weitgehend realisiert. Bei Wohngebäuden ist die Höhe aufgrund üblicher Geschossdeckenhöhen im Wohnungsbau relativ

bestimmt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung ist zudem die Höhe baulicher Anlagen bereits ausreichend bestimmt. Anders stellt sich dies im Gewerbegebiet dar. Gewerbehallen können unterschiedliche, deutlich über normale Deckenhöhen des Wohnungsbaus hinausgehende Deckenhöhen haben. Daher ist hier weiterhin eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhe zwingend notwendig, weil allein die Festsetzung der Vollgeschosse nicht ausreichend bestimmt genug wäre. Die Festsetzung dient der Einbindung der Bebauung im Gewerbegebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur Bröls und soll das Entstehen unmaßstäblicher Gewerbebaukörper verhindern. Die jetzt getroffene Festsetzung berücksichtigt die Rechtsprechung der letzten Jahre.

Bezugspunkt für die Festsetzung nach üNHN (Normal Höhennull) ist die Höhe der erschließungstechnisch zugeordneten und vorhandenen endausgebauten Erschließungsstraße „Alter Weg“. Diese Höhenfestsetzung nimmt die Höhe der bestehenden Hallen einschließlich geringfügiger Erweiterung auf, um eine klare Raumkante entlang des „Alten Weges“ zu schaffen. Aufgrund des leicht abfallenden Geländes Richtung Süden sind im rückwärtigen Bereich Aufstockungen von max. 2m möglich.

Gleiches gilt für eine Festsetzung zum Schallschutz, die nun neu unter Hinweisen aufgenommen wurde.

#### **3.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

### **3.3 Umweltbericht / Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG / Natura 2000 – Gebiet**

#### **3.3.1 Erstellung eines Umweltberichts und UVP-Pflicht**

Gem. §13a BauGB besteht die Möglichkeit, die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach §2a BauGB, auf Angaben nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie das Monitoring.

Eine UVP-Pflicht gemäß UVPG besteht weder gemäß des Kriterienkatalogs noch intendiert der Planinhalt und seine Verwirklichung Umweltbeeinträchtigungen im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfung.

#### **3.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung**

Nach Maßgabe §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren im Rahmen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als zulässig bzw. erfolgt. Für bereits zulässige oder erfolgte Eingriffe ist gem. § 1a (3) S. 3 BauGB keine Ausgleich erforderlich.

Allerdings werden durch die in Rede stehende Änderung ohnehin keine Eingriffe durch erweiterte Optionen der baulichen Entwicklung ermöglicht, so dass auch im Regelverfahren keine Kompensationsbedarf anfallen würde.

#### **3.3.3 Verträglichkeit mit Natura 2000-Gebieten und FFH-Arten**

Lt. Artikel 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 sind „Pläne und Projekte, die sich auf die mit der Ausweisung eines Gebietes verfolgten Erhaltungsziele wesentlich auswirken könnten, einer angemessenen Prüfung zu unterziehen.“ Gem. § 1 (6) Nr. 7 b und § 1a (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung unter der Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planänderung wurden daher etwaige Auswirkungen auf angrenzende FFH-Lebensräume mit folgendem Ergebnis geprüft:

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches schließt sich das Naturschutzgebiet Brölbach an, das seit dem Jahre 2001 mit der Bezeichnung FFH-Gebiet DE-5110-301 „Brölbach“ zur Kulisse der Natura-2000-Gebiete gehört. Das Gebiet ist insgesamt 826 ha groß und erstreckt sich in einem relativ schmalen Korridor von der Mündung bei Hennef-Mischmühle bis zu den Quellen im Oberbergischen Kreis.

Schutzgegenstand und ausschlaggebend für die Qualifizierung als Natura-2000-Gebiet sind die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne der FFH-RL

- Waldmeister-Buchenwald (9130)
- Stieleichenwald-Hainbuchenwald (9160)
- Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (91E0, Prioritärer Lebensraum)
- Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (9110)
- Feuchte Hochstaudenfluren (6430)
- Flüsse mit Unterwasser-Vegetation (3260)

sowie die Arten von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne der FFH-RL

- Lachs
- Groppe

- Flußneunauge
- Bachneunauge.

Aus den in der Gebietsbeschreibung genannten Erhaltungszielen 1 sind folgende Anforderungen abzuleiten:

- lebensraumtypische Grundwasser- und/oder Überflutungsverhältnisse
- gute Wasserqualität
- unbeeinträchtigte Fließgewässerdynamik
- Durchgängigkeit des Fließgewässers
- typische Strukturen und Vegetation im und am Brölbach
- nur geringer Feinsedimentanteil im Wasser
- störungsberuhigte Bereiche (insb. für Bachvögel, z.B. Wasseramsel)

Vorhaben, die dem zuwiderliefern wären beispielsweise Neuerschließungen, Einleitungen, Nutzungsintensivierungen mit ausgeweitetem Erholungsdruck auf das Brölbachsystem, Querbauwerke mit Auswirkungen auf das Abflussverhalten und Rodungen. Da von dem Plangebiet und den dort zulässigen Nutzungen weder im jetzigen noch im überplanten Status Auswirkungen erkennbar sind, die sich nachteilig auf das Fließgewässersystem Bröl auswirken, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden. Diese gebietstypische Beurteilung deckt sich mit den Regelvermutungen der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH)“. Danach sind Nutzungsänderungen im vorhandenen Gebäudebestand regelmäßig nicht als erhebliche Beeinträchtigung i. S. der FFH-RL zu werten.

### **3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

#### **3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)**

Es liegen keine Informationen oder Hinweise zu Böden im Plangebiet vor, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten

#### **3.4.2 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

### **3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

#### **3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht**

Es liegen keine Informationen über Denkmäler im Plangebiet vor.

#### **3.5.3 Planfeststellung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Es liegen keine vor.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze.

### **3.7 Immissionen**

---

<sup>1</sup> Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, veröffentlicht unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/natura2000-meldedok/web/babel/media/zdok/z5110-301.pdf>

Immissionen im Plangebiet sind durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 478 nicht auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung schafft jedoch kein neues/erstmaliges Baurecht, sondern trifft im Wesentlichen neue Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung innerhalb seines Geltungsbereiches. Mit dem Bebauungsplan werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach bisherigem Baurecht zulässig wären und im Vergleich zur heutigen Rechtslage zu einem höheren Schutzanspruch und damit ggf. auch höhere Ansprüche an Schallschutzmaßnahmen führen könnten. Insofern bleiben die Belange des Schallschutzes von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### 3.7.5 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf mögliche Geruchimmissionen des Betriebes „Pferdewelt Bröltal“, der direkt an das Plangebiet angrenzt, hingewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Hofanlage mit Stallungen für Pensionspferde, Reithalle und Reitplatz. Der Abstandserlass NRW 1998 sieht jedoch nur für Hofanlagen mit Masttierhaltung die Einhaltung erforderlicher Mindestabstände vor. Für das Plangebiet kann eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit erwartet werden, die aber aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ zu keinen Beeinträchtigungen führt.

### 3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan geht es nicht um die gezielte Zulassung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Es gibt auch keinen Anlass, eine spezifische Nutzungsausrichtung für erneuerbare Energien zu definieren. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinesfalls ausgeschlossen. Die Festsetzungen schließen selbst bei begrünten Flachdächern Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen nicht aus. Die Energieeffizienz der Gebäude ist durch die Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften (Energieeinsparverordnung) sicherzustellen.

## 4. Hinweise

### 4.1 Kampfmittelfreiheit

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Ein Teil der Fläche des Gewerbegebietes wurde während des 2. Weltkrieges als militärische Anlage genutzt:



 militärische Anlage

Die Fläche ist daher unter Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei Bauarbeiten zu überprüfen. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort

einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

#### **4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale**

Für den Planbereich gibt es keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde. Ein Hinweis auf das Vorgehen bei Bodenfunden wird in die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 04.1/1B aufgenommen

#### **4.4 Fluglärm**

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln - Bonn ist nicht auszuschließen. Lärmwerte, die zum Anspruch von bezuschussten Lärmschutzmaßnahmen berechtigen oder die eine Wohnnutzung generell gefährden, werden jedoch nicht erreicht. Negative Auswirkungen für die Bewohner können mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

#### **4.5 Erdbeben**

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehnhäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden.

#### **4.7 Überflutungsschutz**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet sind ausschließlich Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorhanden. In diesem Falle ist bei der Planung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, zu beachten. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Ein Hinweis auf die DIN 1986-100 wurde daher in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 04.1/1b mit aufgenommen. Das Regenwasservolumen, das sich aus der Differenz zwischen dem Abfluss aus der maßgebenden Berechnungsregenspende und dem zulässigen Abfluss in die Kanalisation oder in das Gewässer ergibt, muss auf dem Grundstück vorübergehend kontrolliert zurückgehalten werden. Für den Überflutungsfall (30- bis 100-jähriges Ereignis) sind große zusätzliche Regenwasser-Rückhaltevolumina auf den Grundstücken vorzusehen. Darüber hinaus empfiehlt die DIN 1986-100, das Regenwasser durch entsprechende Profilierung der Topographie auf der Geländeoberfläche, z.B. in Grün- und Stellplatzflächen, nachzuweisen. Bei besonders dicht bebauten Grundstücken ist das 100-jährige Ereignis beim Überflutungsschutznachweis anzusetzen. Zwar gelten die Anforderungen erst für Gebäude, die ab Mitte Mai 2008 neu erstellt wurden. Bei An- und Umbauten sowie Veränderungen an der Grundstücksentwässerungsanlage erlischt jedoch der Bestandsschutz und es gelten zumindest für die veränderten Bereiche die Neubauanforderungen.

#### **5. Hinweise**

Die im Bebauungsplan erfolgten Hinweise für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden in diese übernommen und aktualisiert.

#### **6. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **7. Quantitative Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans / Flächenbilanz**

<b>Fläche</b>	<b>qm</b>	<b>Anteil</b>
Gewerbegebiet	ca. 14.390	62%
örtliche öffentliche Verkehrsfläche im GE	ca. 1.317	5,6%
Bebauungsplan insgesamt	ca 23.150	

Hennef, den 28.05.2015