



Bebauungsplan Nr. 01.8/1  
"Lilienweg"  
4. Änderung

Begründung und Umweltbericht  
zum Vorentwurf

## **STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure  
Neuer Markt 38 · 53340 Meckenheim · Tel.: 02225 / 999 68 30 · Fax: 02225 / 17316

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. Ralf Thielecke

---

<b>1 Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Plangebiet .....	1
1.2 Vorhandenes Planungsrecht.....	2
1.3 Schutzwürdige Objekte und Schutzgebietsausweisungen .....	3
1.4 Planungsanlass .....	3
1.4.1 Nutzungsänderung.....	3
1.4.2 Verbleibender Betrieb der Firma Klein.....	4
1.4.3 Geplante Nutzung .....	4
1.4.4 Weitere Entwicklung.....	5
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes .....	6
2.2 Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2.1 Mischgebiet MI .....	6
2.2.2 Mischgebiet MI* (Wohnen) .....	7
2.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) .....	7
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	8
2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2.6 Grün- und Freiflächen.....	8
2.7 Geh, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
2.8 Ausgleichsmaßnahmen .....	9
2.9 Verkehrserschließung.....	9
2.9.1 Fahrverkehr und Werksverkehr .....	9
2.9.2 Ruhender Verkehr.....	9
2.9.3 ÖPNV	9
2.10 Vorbeugender Immissionsschutz.....	9
2.11 Entwässerung.....	10
2.12 Energieversorgung .....	10
2.13 Altstandorte und Altlasten.....	10
2.14 Kampfmittel .....	10
2.15 Sonstige Auswirkungen .....	10

---

2.15.1 Bodenordnung und Kosten.....	10
<b>3 Verfahren</b>	<b>11</b>
<b>4 Umweltbericht</b>	<b>12</b>
4.1 Einleitung.....	12
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	12
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
4.2.1 Bestandsaufnahme der Biotopsituation .....	13
4.2.2 Bestandsaufnahme von Geologie und Boden.....	14
4.2.3 Bestandsaufnahme des Schutzgutes Wasser .....	14
4.2.4 Bestandsaufnahme des Schutzgutes Luft .....	14
4.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser und Klima / Luft .....	14
4.2.6 Bestandsaufnahme und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	15
4.2.7 Bestandsaufnahme und umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	15
4.2.8 Bestandsaufnahme und umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft .....	15
4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	16
4.2.10 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	16
4.2.11 Planalternative und Nullvariante .....	17
4.3 Zusätzliche Angaben .....	17
4.3.1 Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	17
4.3.2 Vorgesehene Überwachung (Monitoring) .....	17
4.3.3 Zusammenfassende Bewertung .....	18
<b>5 Anhang - Textliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Plangebiet

Das ca. 1,23 ha große Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.8/1 "Lilienweg" liegt im Stadtteil Hennef, in der Gemarkung Geistingen zwischen der "Kurhausstraße" und den gewerblich genutzten Grundstücken an der Bonner Straße.



Die Grundstücke im Änderungsbereich werden bis auf die Grundstücke Kurhausstraße 92 (Wohnhaus) und 94 (Seniorenwohngemeinschaft) durch die Firma Anton Klein Industrieverpackungen genutzt. Sie sind von Werk- und Lagerhallen mit ihren notwendigen Zufahrts-, Rangier- und Abstellflächen überbaut.

Das östliche Wohngebäude (Kurhausstraße 94) zählte bisher als Eigentümerwohnung zum Betrieb. Es soll zukünftig als Wohnhaus genutzt werden. Die derzeit in diese Gebäude ausgeübte Wohnnutzung durch eine Seniorenwohngemeinschaft ist auf Grund

der Lage innerhalb eines durch den Bebauungsplan 01.8/1 festgesetzten Gewerbegebiets bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Die Baugrundstücke in der Umgebung des Plangebietes weisen stark unterschiedliche Nutzungen auf. Während sich im Norden großflächiger Einzelhandel und Gewerbebetriebe anschließen, die den Stadtbereich bis zum weiter nördlich gelegenen Bahnhof prägen, schließt im Süden eine Eigenheimbebauung bzw. ein Baugebiet für eine solche Bebauung an. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten, im Osten grenzen mehrgeschossige Gebäude mit Etagenwohnungen an. Die Übergangsbereiche zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung sind dort, wo sie an der Kurhausstraße vorhanden sind, nur kleinflächig ausgeprägt. Das Wohnhaus Kurhausstraße 92 sowie die der östlichen Einfahrt auf das Betriebsgelände der Firma Anton Klein gegenüber liegenden Grundstücke sind als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist eben und liegt auf einer mittleren Höhe von 72 m ü.NHN.

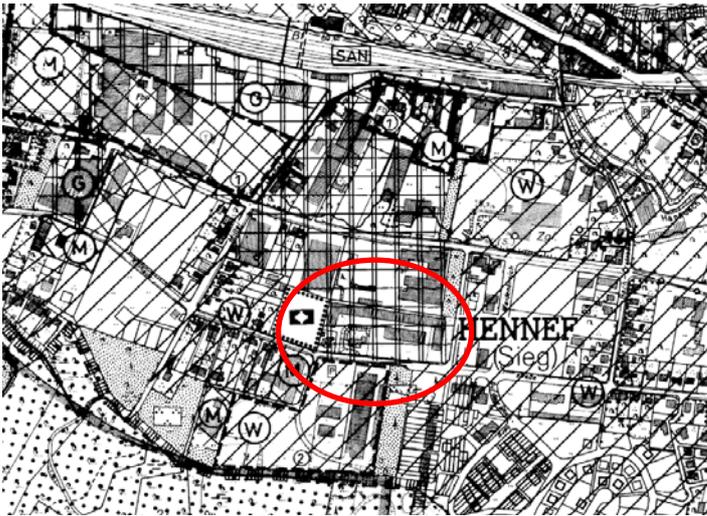
Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Geistingen, Flur 18, und umfasst im Einzelnen die Flurstücke Nr. 48/1 (Kurhausstraße 92), 1051 (Kurhausstraße 94), 1052, 1053, 1305 und 1303.

## 1.2 Vorhandenes Planungsrecht

### Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg) umfasst räumlich die kreisfreie Stadt Bonn sowie den Rhein-Sieg-Kreis. Im Gebietsentwicklungsplan sind die Plangebietsflächen als Allgemeine Siedlungsfläche ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan



Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef stellt im Bereich des Plangebietes sowie nördlich angrenzend gewerbliche Bauflächen dar. Im Süden und Osten ist es von Wohnbauflächen umschlossen; im Westen grenzen die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens und Mischbauflächen an.

Sofern Teile des heute festgesetzten Gewerbegebietes mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet umgewandelt werden soll, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, da eine Ausweisung nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Sofern Teile des heute festgesetzten Gewerbegebietes mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet umgewandelt werden soll, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, da eine Ausweisung nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.8/1 Lilienweg aus dem Jahr 1993. Im östlichen Teilbereich wird es von der 17. Änderung des Bebauungsplans 01.9 überlagert, die private Grünflächen sowie öffentliche Grün- und Wegeflächen festsetzt. Entsprechend den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan 01.8/1 "Lilienweg" überwiegend gewerbliche Bauflächen fest. Lediglich der Geländestreifen zum Kindergarten im Bereich des Grundstücks Kurhausstraße 92 ist als Mischgebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung für das Eignerhaus des Betriebes (Kurhausstraße 94) ist auf das dem Betrieb zu- und untergeordnete Wohnen im Sinne des § (3) Nr. 1 BauNVO eingeschränkt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist für die Gewerbefläche mit 0,8; für die eingeschränkte Gewerbenutzung und das Mischgebiet mit 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist jeweils mit dem Doppelten der Grundflächenzahl entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit gewählt. Die durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen umfassen ausschließlich die bestehenden Gebäude.

Für die südlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer entsprechenden Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

### 1.3 Schutzwürdige Objekte und Schutzgebietsausweisungen

#### Landschaftsschutzgebiet

Rund 200 m südlich des Änderungsbereiches grenzt der gültige Bebauungsplan an den Waldrand. Dort verläuft auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Andere Schutzgebiete nach dem Landschaftsschutzgesetz oder Gebiete von europäischer Bedeutung sind hier nicht vorzufinden. Der Änderungsbereich ist nicht von Schutzgebieten überlagert. Wie die gesamte Ortslage Hennef liegt auch das Bebauungsplangebiet innerhalb des Naturparks Bergisches Land.

#### Denkmalschutz

Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch angrenzend sind keine Schutzobjekte des Denkmalschutzes registriert. Auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu möglichen Bodendenkmalen und Aufschlüssen wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

#### Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes III des Trinkwasserschutzgebietes Hennefer Siegbogen (Erweiterung). Die Ausweisung ist noch nicht rechtsverbindlich.

### 1.4 Planungsanlass

#### 1.4.1 Nutzungsänderung



Die Firma Anton Klein Industriebedarfs GmbH hat ihren Hauptbetrieb in die Josef - Dietzgen-Strasse in Hennef verlagert.

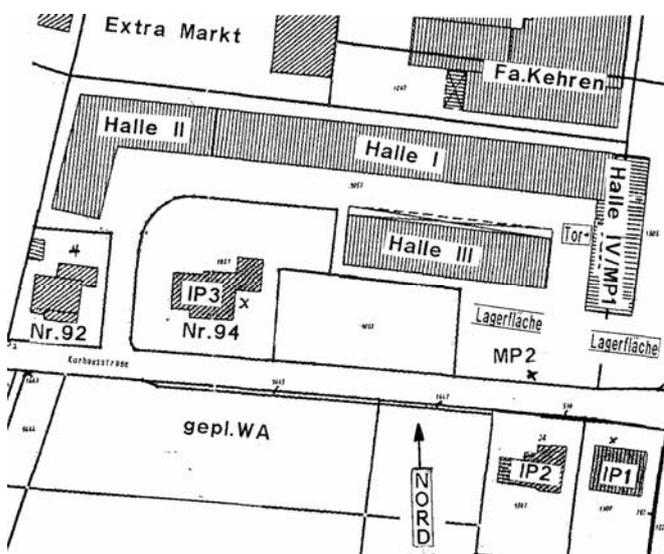
Für das Betriebsgelände der Firma Anton Klein Industrieverpackungen an der Kurhausstraße 94 - 100 haben die Eigentümer eine Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung der bestehenden Nutzungen, zur wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudebestands und zur nachhaltigen Entwicklung der Betriebsgrundstücke gestellt. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass die im Bebauungsplan ausschließlich am Bestand von

1993 orientierten Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen eine Entwicklung des Betriebes und eine Nachfolgenutzung nicht angemessen berücksichtigen. Damit sind gleichzeitig die Möglichkeiten eingeschränkt, die unmittelbare Nachbarschaft zwischen den gewerblichen Bauflächen und der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen von Änderungen auf dem Betriebsgelände verträglicher zu gestalten.

Nachdem eine 2004 von den Eigentümern vorgeschlagene vollständige Umwandlung der Betriebsflächen in ein Wohngebiet zwischenzeitlich wegen der mangelnden Verträglichkeit mit der gewerblichen Nachbarschaft und wegen des mittelfristigen Bedarfs der Firma Anton

Klein an Teilen der Betriebsflächen verworfen wurde, soll nunmehr ein Planungsrecht entwickelt werden, das eine Umnutzung einer Teilfläche zu Wohnzwecken und die Absicherung des verbliebenen Betriebes auf den übrigen Flächen ermöglicht.

#### 1.4.2 Verbleibender Betrieb der Firma Klein



Die auf der nebenstehenden Skizze bezeichneten Hallen I bis III an der Kurhausstraße dienen nurmehr der Lagerung vom Verpackungsmaterial für den eigenen Bedarf des Betriebes, das aus Gründen des Einkaufs und der Versorgungssicherheit langfristig und in großen Partien bevorratet und diskontinuierlich in kleineren Mengen absortiert wird.

Lediglich in der mit IV bezeichneten Halle werden noch voluminöse Güter verpackt. Dort kommen elektrische Sägen, Druckluftnagler, Krananlagen und Flurförderfahrzeuge zum Einsatz. Die fertig gepackten Großpaletten werden teilweise im Freien mit Gabelstaplern transportiert und gelagert. Die Betriebszeiten beschränken sich derzeit auf wenige Arbeitstage pro Jahr. Sie verteilen sich auf die üblichen Tagzeiten zwischen 7:00 Uhr und 16:00 Uhr. Nachtarbeit sowie Arbeit an Sonn- und Feiertagen findet nicht statt. In der Regel werden für die einzelnen Aufträge lediglich zwei Arbeitskräfte eingesetzt.

Aus den Anforderungen des Gewerbebetriebes ist heute und für die absehbare Zukunft keine Ausweisung der Betriebsflächen als Gewerbegebiet mehr erforderlich. Der Betrieb ist vielmehr auf Grund der Beschränkung geräuschintensiver Tätigkeiten auf die Tageszeit und auf den Betrieb innerhalb einer geschlossenen Halle einem das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieb vergleichbar. Hinzu kommt für die derzeitige Nutzung die Beschränkung auf wenige Arbeitstage im Jahr.

In Folge dieser Reduzierung des Betriebes auf einen unwesentlichen Teilbetrieb ist die im Gewerbegebiet zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung für das Grundstück mit dem Eigentümerhaus nicht mehr fortzusetzen. Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nicht erforderlich. Auch für die Nutzung des Wohnhauses durch den Eigentümer ist der für eine Lage auf dem Gewerbegrundstück vorausgesetzte Zusammenhang mit dem Betrieb nicht mehr gegeben. Eine andere Nutzung ist aber auf Grund der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommenen Beschränkung der Gewerbefläche auf dem Grundstück Kurhausstraße 94 nicht zulässig.

#### 1.4.3 Geplante Nutzung

Das mit den Hallen des Betriebes Anton Klein bestandene Grundstück soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Art, Umfang und Ablauf des Betriebes sollen jedoch in jedem Fall so erfolgen, dass er das Wohnen nicht wesentlich stört.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 94 soll das bestehende Wohnhaus allgemein zum Wohnen genutzt werden. Diese Nutzung soll nicht, wie zu Zeiten des Hauptsitzes der Firma an der Kurhausstraße, im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

#### **1.4.4 Weitere Entwicklung**

In der weiteren Entwicklung ist auch für die bisher unbebauten Grundstücksteile entlang der Kurhausstraße von einer Mischnutzung auszugehen, die das in der Umgebung vorhandene Wohnen entlang der Kurhausstraße auf die Flächen entlang zur Kurhausstraße ausdehnt. Sofern grundsätzliche Änderungen an der Nutzung und den Gebäuden erfolgen sollen, ist eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese können mangels ausreichend konkreter Planungen heute noch nicht mit der vorliegenden Änderung berücksichtigt werden.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Entsprechend dem Antrag der Eigentümer soll für das Grundstück Kurhausstraße 94 eine Wohnnutzung ermöglicht werden, während gleichzeitig die bestehende gewerbliche Nutzung entlang der Grenze zum nördlich anschließenden Gewerbe- und Sondergebiet abgesichert wird.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets ist eine allgemeine Wohnnutzung auch nicht ausnahmsweise zulässig. Nach der Baunutzungsverordnung kann hiervon auch nicht auf der Grundlage eines Bebauungsplans abgewichen werden. Insofern ist zur Umsetzung der Planungsziele für den Änderungsbereich eine Änderung der planungsrechtlich festgesetzten Art der baulichen Nutzung mindestens in Form einer Festsetzung als Mischgebiet erforderlich. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen würde dem gegenüber zu erheblichen Spannungen mit den nördlich verbleibenden Gewerbebetrieben führen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes ist für die Flächen entlang der Kurhausstraße vorgesehen. Zur Sicherung der für ein Mischgebiet konstitutiven Nutzungsmischung insbesondere von Wohnnutzung und der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung wird das Mischgebiet in sich gegliedert. Für den westlichen Teil mit den Hausnummern 92 und 94 wird die zulässige Nutzung auf das Wohnen beschränkt.

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im übrigen Änderungsbereich wird für die mit Hallen bestandene Betriebsfläche durch Gliederung über die gewerblichen Bauflächen der Stadt Hennef insgesamt auf solche Betriebe eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. in ihren Emissionen diesen betrieblen vergleichbar sind. Dies gilt auch für den bisher als Mischgebiet festgesetzten äußersten westlichen Abschnitt der bestehenden Hallen.

#### 2.2.1 Mischgebiet MI

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der gebotenen Abstufung zwischen an den Änderungsbereich angrenzenden Emittenten (Gewerbegebiet) und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiete) werden Teile der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mischgebiet zulässigen Nutzung ausgeschlossen. Hierzu zählen Nutzungen mit hoher Kundenfrequenz sowie flächenintensive Betriebe und Nutzungen, die verstärkt in den Ortskernen angesiedelt werden sollen. Der Änderungsbereich wird von der Kurhausstraße erschlossen. Dort sind keine Ansätze für eine Nutzung mit hoher Kundenfrequenz gegeben. Insofern würden neue Nutzungen, die sich an eine nicht weiter einzugrenzende Kundschaft richten, einen zusätzlichen Fremdkörper innerhalb der bereits wesentlich durch das Wohnen geprägten Nachbarschaft an der Kurhausstraße darstellen.

In Anwendung dieser Kriterien werden die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), Nr. 3 (Einzelhandels-, Restaurations- und Beherbergungsbetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des

Bebauungsplans. Aus dem Katalog er zulässigen Nutzungen verbleiben damit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Ausschlussfestsetzungen gelten für alle Gliederungsbereiche des Mischgebietes im Änderungsbereich. Für den nicht weiter untergliederten Kernbereich sind sie abschließend.

### **2.2.2 Mischgebiet MI\* (Wohnen)**

Innerhalb des mit MI\* gekennzeichneten Gliederungsbereiches sind allein Anlagen nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, zulässig. Damit wird zum einen gewährleistet, dass sich innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes zusammen mit der heute östlich angrenzenden Gewerbenutzung im Bereich der Halle III (Siehe Abschnitt 1.4.2) auch wirklich eine Nutzungsmischung einstellt. Zum anderen wird die Fortführung der Wohnnutzung im Bereich des Eigentümerhauses durch eine Wohnnutzung ohne Bindung an den Gewerbebetrieb ermöglicht.

### **2.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Innerhalb des mit GEe gekennzeichneten Gliederungsbereiches sind ausschließlich solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies umfasst über die typisierende Betrachtung hinaus auch solche Betriebe, deren Emissionen auf Grund ihrer besonderen Art der Anlagen, ihres Betriebes, ihrer Betriebszeiten oder ihrer Lage zu den kritischen Immissionsorten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten schutzwürdigen Nutzung hervorrufen.

Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans um keine zusätzlichen Konflikte zur vorhandenen Gemengelage hinzutreten zu lassen. Aus dem gleichen Grund werden die Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO mit Rücksicht auf die nördlich benachbarte gewerbliche Nutzung ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die ganz oder teilweise gewerblich nutzbaren Flächen mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und zwei Vollgeschossen aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Für das Mischgebiet werden die Werte auf die hierfür vorgegebenen Höchstmaße des § 17 BauNVO von 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ abgemindert. Die Grund- und Geschossflächenzahl für den dem Wohnen vorbehaltenen Gliederungsbereich werden mit 0,4 bzw. 0,8 wieder aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des Eignerhauses übernommen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie unterbaute Geländeteile ist so wie im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan nicht separat geregelt. Sie ist daher nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %, maximal aber bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, so dass diese Regelung ausschließlich für das Mischgebiet greift.

Da die Zahl der Vollgeschosse keine hinreichende Kontrolle der Höhenentwicklung gewährleistet, werden zusätzlich maximal zulässige Höhen für die Gebäude insgesamt sowie für deren Traufe festgesetzt. Bei einer mittleren Geländehöhe von rund 72 m ü.NHN ergeben die

festgesetzten Höhen Traufhöhen von etwa 6,50 m und Gesamthöhen von etwa 11,00 m über Gelände.

Die mit der Untergrenze für die Traufhöhen im Gewerbegebiet festgesetzte Mindesthöhe der Gebäude wird nicht als Maßfestsetzung begründet. Vielmehr soll durch diese Festsetzung die abschirmende Wirkung der Gebäude gegen die nördlich gelegenen Emissionsorte des Getränkemarktes und der Firma Kehren abgesichert werden. Die endgültige Festsetzung der Höhe erfolgt anhand der im folgenden Verfahren zu erarbeitenden Stellungnahme (Schallgutachten) einer anerkannten Messstelle nach § 26 BimSchG.

## **2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Damit sich die geplante Wohnbebauung entlang der Kurhausstraße auch der Höhenlage nach in den Bestand einfügt wird entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Planes für das Wohngebiet eine maximale Sockelhöhe von rund 0,50 m über Gelände durch Angabe der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens in m ü.NHN bestimmt.

## **2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf Grund der Erschließung der Wohnbauflächen von Süden und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung ist der für das Wohnen vorgesehene Gliederungsbereich nicht für eine straßenbegleitende Bebauung mit Reihenhäusern oder einer geschlossenen Bauweise geeignet. Eine Anordnung von Bauzeilen senkrecht zur Straße ist wegen der mangelhaften Ausbildung des Straßenraumes nicht gewünscht. Daher wird für das Mischgebiet die offene Bauweise und den Gliederungsbereich MI\* die Zulässigkeit allein von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Auf Grund der gegebenen Hallen und deren abschirmende Wirkung gegenüber dem Gewerbelärm wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge überschreitet heute zwar die Länge von 50 m, die Gebäude wurden aber gleichwohl mit Grenzabstand errichtet. Hierfür gibt es keinen Regelungsbedarf.

## **2.6 Grün- und Freiflächen**

Am östlichen Rand des Plangebietes ist das Flurstück 1305 bis auf den mit der vorhandenen Halle überstandenen Teil als Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Fläche wurde ein erweiterter Abstand zwischen der gewerblichen Nutzung und dem östlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen. Zum Erhalt der sich aus den linearen Grünflächen zwischen dem südlich der Ortslage gelegen Wald und dem Mischgebiet am Bahnhof wird diese Festsetzung im Änderungsverfahren übernommen.

## **2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Mit den im Bereich der heutigen Betriebszufahrten festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird bestimmt, dass die gewerblichen Bauflächen weiterhin über die Kurhausstraße erschlossen werden können. Unabhängig von ihrer Lage im Mischgebiet dienen die Flächen dieser Zufahrten auch der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und können in dem entsprechenden Umfang beansprucht werden.

## 2.8 Ausgleichsmaßnahmen

Derzeit ist das Plangebiet ohne Berücksichtigung der einzelnen Parzellengrenzen jeweils etwa zu einem Drittel bebaut, als Verkehrs- und Lagerfläche befestigt sowie unbebaut. Von rund 9.250 m<sup>2</sup> überbaubarer und zu befestigender Fläche werden derzeit rund 8.000 m<sup>2</sup> beansprucht.

Gegenüber den heute auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl zulässigen überbaubaren und für Nebenanlagen zu beanspruchenden Flächen ergibt sich weder eine Reduzierung noch eine Steigerung, da im Bereich des Mischgebietes auch bei einer GRZ von 0,6 weiterhin Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sind.

Gemäß § 1a (3) Satz 5 ist ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, nicht erforderlich. Dies ist, da neben der absolut versiegelten Fläche auch der Anteil der von Gebäuden überbaubaren Flächen nicht verändert wird, im vorliegenden Fall gegeben. Auf Maßnahmen zum Ausgleich kann daher verzichtet werden.

## 2.9 Verkehrserschließung

### 2.9.1 Fahrverkehr und Werksverkehr

Das Plangebiet ist durch die Kurhausstraße erschlossen. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes parallel zur Kurhausstraße wird den gewerblichen Bauflächen im Norden eine auch zum Wohnen nutzbare Fläche vorgelagert. Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt der gewerblichen Nutzung so weit als möglich zu vermeiden, wird im Bereich der heutigen Zufahrten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Mit dieser Regelung wird über die Vermeidung übermäßiger Beeinträchtigungen innerhalb des Gebietes hinaus auch die Beeinträchtigung der gegenüber liegenden Wohnbauflächen begrenzt.

### 2.9.2 Ruhender Verkehr

Der unmittelbar mit der Nutzung im Baugebiet verbundene ruhende Verkehr ist mit seinen notwendigen Stellplätzen innerhalb des Baugebietes unterzubringen. Darüber hinaus stehen entlang der Kurhausstraße öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Besonderer Regelungen des ruhenden Verkehrs im Bebauungsplan bedarf es nicht.

### 2.9.3 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes am Bahnhof Honnef. Durch das Liniennetz des Busverkehrs ist das Plangebiet nicht angebunden.

## 2.10 Vorbeugender Immissionsschutz

Die beauftragte Schalltechnische Beurteilung der Bestandssituation und der zu erwartenden Immissionen im Bereich des geplanten Mischgebietes liegt derzeit noch nicht vor. Für den reduzierten Betrieb der Firma Kehren steht eine mit der zuständigen Aufsichtsbehörde abgestimmte verbindliche Annahme über die zu berücksichtigen Betriebsvorgänge noch aus. Die zu beurteilenden Betriebsvorgänge der Firma Kehren sind gleichfalls noch abzustimmen. Derzeit ist anzunehmen, dass die bestehenden Hallen eine ausreichende Abschirmung der

nördlich gelegenen Schallquellen bewirken. Die Entfernung der Verpackungshalle (Nr. IV nach Abschnitt 1.4.2) zu den kritischen Immissionsorten im Änderungsbereich erscheint nach den ersten Annahmen ebenfalls ausreichend.

### **2.11 Entwässerung**

Das Plangebiet wird bereits heute über ein Mischsystem entwässert. Zusätzliche Wassermengen werden nicht abgeleitet.

### **2.12 Energieversorgung**

Die Energieversorgung der Bebauung kann wie bisher aus dem bestehenden Netz erfolgen.

### **2.13 Altstandorte und Altlasten**

Nach heutigem Kenntnisstand der Stadt Hennef ist das Plangebiet von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) sowie von schädlichen Bodenveränderungen nicht betroffen.

### **2.14 Kampfmittel**

Die Gefährdung durch Kampfmittel wird im Planverfahren bei der Bezirksregierung Düsseldorf erfragt.

### **2.15 Sonstige Auswirkungen**

#### **2.15.1 Bodenordnung und Kosten**

Eine Bodenordnung innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich. Die Kosten der Verwirklichung des Bebauungsplanes werden durch die Firma Anton Klein übernommen und belasten die Allgemeinheit nicht. Auch für Dritte entsteht keine Verpflichtung zur Zahlung von Anliegerbeiträgen oder Gebühren.

### 3 Verfahren

Der Rat der Stadt Hennef hatte bereits für die Änderung der Nutzung in eine Wohnnutzung einen Aufstellungsbeschluss für das Betriebsgelände der Firma Klein gefasst. Hierauf wurde jedoch keine Veränderungssperre erlassen, auch von der Rückstellung von Baugesuchen wurde kein Gebrauch gemacht. Das Verfahren wurde nicht vor dem 20. Juli 2006 beendet und ist daher nach den aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Nunmehr soll mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Vorentwurfsplanung der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes erneut gefasst werden.

Das Planverfahren soll als normales Bauleitplanverfahren zur Änderung des rechtskräftigen Planes durchgeführt werden. Eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB ist auf Grund der grundsätzlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung und der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

Die Entscheidung über die Anwendung des § 13a des Baugesetzbuches zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens zur Wiedernutzung bereits bebauter Flächen im Innenbereich wird bis zur Abwägung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ausgesetzt.

Sofern das normale Bauleitplanverfahren zur Änderung des rechtskräftigen Planes durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht zu erarbeiten und zu beteiligen. Daher wird nachfolgend die Struktur eines entsprechenden Berichtes vorgestellt. Der Umweltbericht ist im Lauf des Verfahrens fortzuschreiben.

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S.2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet.

#### 4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/8 Lilienweg stellt die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeflächen an der Kurhausstraße in ein Mischgebiet dar.

Das ca. 1,23 ha große Plangebiet der 4. Änderung liegt im Stadtteil Hennef, in der Gemarkung Geistingen zwischen der "Kurhausstraße" und den gewerblich genutzten Grundstücken an der Bonner Straße.

Durch Neuordnung dieser Flächen soll der bestehende Betrieb abgesichert und die Fortführung der Wohnnutzung im bisherigen Eigentümergebäude auch ohne Bindung an den benachbarten Gewerbebetrieb ermöglicht werden. Zusätzliche Gebäude sind nicht geplant und unter Beachtung der festgesetzten Baugrenzen auch nicht möglich.

Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenlage der geplanten baulichen Anlagen.

Im Übrigen wird auf die Kapitel 1.4 und 2.1 der Begründung verwiesen.

#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung werden diese berücksichtigt. Für die Bewertung sind insbesondere jene Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeutung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Aus den gesetzlichen Grundlagen können folgende allgemeine Grundsätze und Ziele abgeleitet werden:

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern,
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden,

- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern,
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, es ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und zu verbessern,
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern,
- die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen, gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist vorzusorgen,
- die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln,
- historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten, Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch Schaffung von Baurecht Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt verbunden. Nachstehend sind die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung im Einzelnen beschrieben.

### **4.2.1 Bestandsaufnahme der Biotopsituation**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht anzutreffen.

Real wird das Gebiet durch große versiegelte Bereiche und eine Gartenbrache charakterisiert. Den wesentlichen Gehölzaspekt stellen zehn in Reihe gepflanzte Lärchen im inneren des Änderungsbereiches dar.

Die Flora beschränkt sich auf die Randbereiche entlang der Gebäude und der befestigten Flächen. Die Gärten der Grundstücke Kurhausstraße 92 und 94 können auf Grund des Alters und des Pflegezustands als Strukturreich angenommen werden.

Auf Grund der gegebenen hohen Versiegelungsrate findet keine größere Wasserrückhaltung statt. Die Wildflur der offenen Böden besteht vorwiegend aus anspruchslosen Pflanzen.

Die stärker strukturierten Flächen stellen potentiellen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar, sind allerdings aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und Störungen durch ihre Nähe zu befestigten Flächen nur von untergeordneter Bedeutung. Während der Ortsbegehungen wurden keine seltenen oder gefährdeten Arten beobachtet, Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Die Fläche hat einen mittleren Wert für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### **4.2.2 Bestandsaufnahme von Geologie und Boden**

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Tiefland der Köln-Bonner Rheinebene. Es liegen voraussichtlich die im Naturraum typischen Verhältnisse vor. Geologische und bodenkundliche Besonderheiten sind nicht gegeben. Die bodenkundliche Darstellung wird im weiteren Verfahren bei Bedarf vertieft.

#### **4.2.3 Bestandsaufnahme des Schutzgutes Wasser**

Im Plangebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers ist nicht bekannt. Das Plangebiet liegt innerhalb der noch nicht eingetragenen Erweiterung des Wasserschutzgebietes Hennefer Siegbogen.

#### **4.2.4 Bestandsaufnahme des Schutzgutes Luft**

Infolge der Leelage zum linksrheinischen Schiefergebirge ist die Köln-Bonner Rheinebene klimatisch begünstigt. Das Klima ist von ausgeglichenen Temperaturverhältnissen geprägt, es herrschen milde Winter und mäßig warme Sommer vor. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 600 und 700 mm/Jahr, mit einem Maximum im Juli. Die geschützte Lage verursacht eine relativ lange Vegetationszeit mit Temperaturen über 10°C. Die Tallagen der Gewässer dienen als Kaltluft- und Belüftungslinie für die Siedlungsbereiche, in den Nachtstunden fließt Kaltluft von den Terrassenhängen Richtung Flussebene ab. Das Baugebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad und den bereits bestehenden Gebäuderiegel für den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Luftschadstoffgrenzwerte der 22. BImSchV werden im Planungsraum und dessen näherer Umgebung deutlich unterschritten.

#### **4.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser und Klima / Luft**

Durch die Planänderung entstehen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Folgenden werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen beschrieben.

Die Errichtung baulicher Anlagen und ihre Nebeneinrichtungen gehen im Allgemeinen mit einem Verlust der Bodenfunktionen einher. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um bereits bebaute Fläche handelt, ist im Bezug auf Versickerungsfähigkeit, Wärmespeicherung, Bodenbildungsprozesse und natürliche Bodenfruchtbarkeit keine schwer wiegende Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

Die stadtklimatischen Bedingungen werden nicht wesentlich beeinflusst. Vom Plangebiet selber gehen keine nachteiligen Wirkungen auf die benachbarten Gebiete aus. Aufgrund der vorhandenen Luftschadstoffgrenzwerte im Planungsraum sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Von einer Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der geplanten eingeschränkten Nutzung nicht auszugehen.

#### **4.2.6 Bestandsaufnahme und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Das Plangebiet ist derzeit schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere durch die nördlich angrenzenden Nutzungen des Sonder- und Gewerbegebietes ausgesetzt. Hierbei ist in erster Linie von kritischen Lärmeinwirkungen auszugehen.

Der Bebauungsplan lässt für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet lediglich die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zu. Ausnahmsweise sind darüber hinaus mischgebietsverträgliche Betriebe aus der Abstandsklasse VII der Abstandsliste NW zulässig. Dessen ungeachtet können vom derzeitigen genehmigten Betrieb erhebliche Lärmemissionen ausgehen. Diese werden durch eine anerkannte Messstelle nach § 26 BimSchG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht. Der Umweltbericht wird dem entsprechend fortgeschrieben.

Zusätzliche Erschließungsstraßen im Plangebiet sind nicht geplant, die Erschließung der Baugebiete erfolgt weiterhin über die Kurhausstraße. Änderungen der Verkehrsart oder -menge sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist frei von auffälligen Altlasten. Vor Abbruch bestehender baulicher Anlagen sind eine Entkernung und ein selektiver Rückbau mit gleichlaufender Entsorgung nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sowie nach den derzeit geltenden Verordnungen erforderlich. Aufgrund des Abbruchs bestehender Gebäude kann es während dieser Baumaßnahmen für die Anwohner in der Nachbarschaft zu Störungen durch Betriebslärm der Aushubgeräte sowie Emissionen durch den Baustellenverkehr kommen. Mit einer Belastung der Luft durch ausgasende Stoffe ist nicht zu rechnen. Die Emissionen von Staubteilchen kann durch geeignete Maßnahmen wie Wässerung weitgehend unterbunden werden.

Wegen der Überplanung von heute bereits genutzten Flächen werden der Bevölkerung keine städtebaulich relevanten Nutzungen entzogen, auch kein siedlungsnaher Freiraum. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entsteht durch die Planänderung nicht.

Die mit dem Vorhaben in Bezug auf das menschliche Wohlbefinden verbundenen Beeinträchtigungen sind grundsätzlich bei einer Nutzung des Plangebietes nicht vermeidbar aber in Bezug auf das Schutzgut vertretbar.

#### **4.2.7 Bestandsaufnahme und umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und angrenzend finden sich keine Objekte des Denkmalschutzes.

Als Sachgut sind die bestehenden Gebäude zu benennen. Diese sollen weiter gewerblich genutzt bzw. durch ein vom Gewerbebetrieb unabhängiges Wohnen umgewidmet werden. Die Auswirkungen auf die bestehenden Sachgüter können daher als neutral angesehen werden.

#### **4.2.8 Bestandsaufnahme und umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft**

Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Für das Erholungs- und Erlebnispotential einer Landschaft ist zusätzlich die Zugänglichkeit für Erholungssuchende von Bedeutung.

Das heutige Gelände ist rundum eingezäunt. Das Betriebsgrundstück wirkt entsprechend der schwachen Intensität der Nutzung die meiste Zeit des Jahres verlassen. Augenfällig sind allenfalls die Gehölze im Bereich des Eigentümerwohnhauses. Hierzu zählen auch die in reihe gepflanzten Lärchen an der rückwärtigen Gartengrenze

Inmitten der Wohnbebauung an der Kurhausstraße nimmt die Fläche nach Abbruch des ehemals südlich gelegenen Gewerbebetriebes durch die Großflächigkeit eine gewisse Sonderstellung ein. Eine Nutzung als Freiraum ist jedoch nicht möglich. Dies trifft auch auf die im rechtskräftigen Plan bereits ausgewiesene private Grünfläche am östlichen Rand des Betriebsgrundstücks zu.

Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes ist die mit der Ausweisung als Mischgebiet eingeschlagene Richtung einer Angleichung der Nutzungen unmittelbar entlang der Kurhausstraße von Vorteil.

#### **4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Naturhaushaltliche Besonderheiten, die eine hohe oder im Naturraum überdurchschnittliche Empfindlichkeit begründen, liegen nicht vor. Die floristische und die faunistische Wertigkeiten sind gering bis mittel.

Die heutige Qualität des Landschaftsbildes ist ebenfalls niedrig anzusetzen, woran die Nutzung der Planfläche und weniger die Lage entscheidenden Anteil hat. Für die Erholung das Plangebiet selbst derzeit keine Möglichkeiten bieten.

Mit dem Vorhaben sind aufgrund der Bestandssituation keine hohen bzw. nicht vertretbaren oder nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Sie werden in einem Maß eintreten, wie dies bei Baugebieten im Allgemeinen zu verzeichnen ist.

#### **4.2.10 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Eine Verminderung von Eingriffen lässt sich grundsätzlich durch eine sachgemäße Behandlung des Bodens und durch eine sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten erreichen. Bei der Bauausführung ist auf umweltneutrale Baustoffe zu achten, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sollen ohne Pestizideinsatz erfolgen.

Um den Erhalt der Bodenfunktionen zu gewährleisten ist für eine frühzeitige Wiederbegrünung von auf den durch die Baumaßnahmen offen liegenden Böden zu sorgen. Da mit der vorliegenden Planänderung lediglich der Gebäudebestand gesichert werden soll, werden jedoch Maßnahmen im Rahmen des Baubetriebes zunächst nicht erforderlich werden.

Die Beläge von nicht mehr benötigten befestigten Flächen sollen entfernt werden, um dort wieder ein Bodenleben und eine Versickerung zu ermöglichen.

Das Niederschlagswasser aus privaten Wegen, Stellplätzen und Terrassen soll nicht gefasst sondern über versickerungsfähige Beläge bzw. Randzonen unmittelbar in den Boden versickert werden, so dass ihr Einfluss auf die Neubildung des Grundwassers minimiert wird. Der verbleibende Verlust an vegetationsfähiger und hydrogeologisch aktiver Fläche wird unter dem Aspekt der nachhaltigen Nutzung des Bestands hingenommen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet kann gegebenenfalls unter Durchschneidung der obersten Bodenschicht versickert werden.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermindern, soll das Plangebiet durchgrünt werden. Gleichzeitig kann die Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen zur Vernetzung von Lebensräumen innerhalb der neu bebauten Flächen und in der Umgebung beitragen. Hierfür kommt insbesondere die im Plan festgesetzte Grünfläche in Betracht.

Eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbegrenzung der Gebäude trägt zur Integration in die bestehende Bebauung und damit zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

#### **4.2.11 Planalternative und Nullvariante**

Grundsätzliche Planungsalternativen ergeben sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und damit auch auf die bauliche Dichte. Die im Entwurf gewählten Festsetzungen berücksichtigen, dass der Bestand an Gebäuden und Nutzungen erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden soll. Damit wird der Rückgang der gewerblichen Nutzung nachvollzogen. Alternativ könnte die gewerbliche Nutzung weiter verringert werden. Hierzu liegen jedoch derzeit weder Freistellung der Firma Klein noch entsprechende Konzepte vor. Wie das bisherige Planverfahren gezeigt hat, sind mit Alternativen, die eine Wohnnutzung geeignet, erhebliche Konflikte mit der nördlich angrenzenden Gewerbenutzung auszulösen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Nutzung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück schrittweise zweiter zurückgenommen bzw. aufgegeben wird. Sie könnte schließlich eine Nachfolgenutzung in einer gewerblichen Nutzung finden. Diese wäre dann durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Ausnahme der Fläche für die gewerbebezogene Wohnnutzung nicht eingeschränkt.

Der Zustand des Schutzgutes Boden oder Wasser würde sich nicht wesentlich verändern. Die geringe Anzahl der im Untersuchungsraum vorhandenen Arten würde allein bei Einstellung der Pflege und Zulassen einer Sukzession zunehmen.

### **4.3 Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1 Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

- Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte durch eine Begehung des Geländes im Mai 2007 sowie der Auswertung einer ersten Schalltechnischen Beurteilung aus dem Dezember 2006

#### **4.3.2 Vorgesehene Überwachung (Monitoring)**

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung der Bebauungsplanänderung eintreten, und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Stadt Bonn zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig wer-

den die Fachämter der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Im Zusammenhang mit der Bautätigkeit auftretende zusätzliche Fragestellungen und Lösungen werden von den beteiligten Fachämtern dokumentiert, so dass Neben- und Wechselwirkungen der Planung erfasst und Anforderungen an Planänderungen sowie vergleichbare Neuplanungen formuliert werden können.

#### **4.3.3 Zusammenfassende Bewertung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele der Bebauungsplanänderung sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Durch die Planung ergeben sich Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die durch die Planänderung voraussichtlich auftretenden Belastungen durch Lärm und sonstige Emissionen sind nicht erheblich.

Das geplante Baugrundstück bietet durchschnittliche Lebensbedingungen für Tiere, Vorkommen seltener oder geschützter Arten sind nicht nachgewiesen. Habitate geschützter Arten sind nicht betroffen.

Da es sich bei der Baufläche um bereits bebaute Fläche mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine schwer wiegenden Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

Für den Wasserhaushalt hat die Plangebietsfläche geringe Bedeutung. Durch die Bebauung ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen. Die Versickerungsfläche kann durch Rückbau nicht mehr benötigter Befestigungen verringert werden.

Auf Kultur- und sonstige Sachgüter hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen.

Das Landschaftsbild wird nicht nachteilig betroffen. Die Planänderung gibt die Gelegenheit zur gestalterischen Aufwertung entlang der Kurhausstraße.

Aufgrund der Einzäunung und Nutzung bietet die Fläche kein Erholungspotential. Dies kann sich bei Realisierung der aus dem rechtskräftigen Plan übernommenen privaten Grünfläche ändern.

Nicht bewältigte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Spezielle Maßnahmen innerhalb des Plangebiets oder Ausgleichsmaßnahmen als Voraussetzung für die mit dem Plan vorbereiteten Nutzungen sind nicht erforderlich.

## 5 Anhang - Textliche Festsetzungen

### Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Mischgebiet (MI)

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 Mischgebiet, Gliederungsbereich (MI\*)

Innerhalb des mit MI\* gekennzeichneten Gliederungsbereiches sind ausschließlich Anlagen nach § 6 (2) Nr.1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig.

##### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sind ausschließlich solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies umfasst über die typisierende Betrachtung hinaus auch solche Betriebe, deren Emissionen auf Grund ihrer besonderen Art der Anlagen, ihres Betriebes, ihrer Betriebszeiten oder ihrer Lage zu den kritischen Immissionsorten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten schutzwürdigen Nutzung hervorrufen.

Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Eintrag in der Planzeichnung in m ü.NHN festgesetzt.

##### 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ist durch Eintrag in der Planzeichnung in m ü.NHN festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt bei Gebäuden mit einem geneigten oder gewölbten Dach der höchste Punkt der Schnittlinie zwischen der Verlängerung der Außenwand und der Oberkante der Bedachung.

Gebäude und Gebäudeteile, die mit einem Flachdach überdeckt werden, dürfen die im Plan festgesetzte Traufhöhe in ihren Vollgeschossen nicht überschreiten. Maßgeblich ist hierbei der obere Abschluss der Außenwand (Attika oder wandartige Brüstung).

##### 2.4 Das für die Traufhöhen im Gewerbegebiet GEe festgesetzte Mindestmaß darf für die nicht durch eine Baulinie festgesetzten Gebäudekanten unterschritten werden.

- 
- 2.5 Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens ist für den mit MI\* gekennzeichneten Gliederungsbereich des Mischgebiets mit 72,50 m ü.NHN festgesetzt.
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- 4 Pflanzgebot und -bindung § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB
- 4.1 Die gemäß Planeintrag zu erhaltende Lärchenanpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung muß während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.
- II Zuordnungsfestsetzung
- Den Eingriffen im Plangebiet sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9 (1a) zugeordnet.
- III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Werbeanlagen sind allein an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.
- IV Hinweise
1. Archäologische Denkmalpflege
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 der Stadt Hennef oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist zu sichern und bis zur Freigabe unverändert zu belassen.