



Beschlussvorlage

Amt: Stabsstelle Stadtentwicklung
Vorl.Nr.: V/2007/0795
Datum: 09.08.2007

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	12.09.2007	öffentlich
Rat	22.10.2007	öffentlich

Tagesordnung

BP 01.38 A - Stadt Hennef - Bingenberg

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss "Östlicher Stadtrand" des Rates der Stadt Hennef empfiehlt dem Rat der Stadt Hennef zu beschließen:

- 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

T1: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
mit Schreiben vom 18.06.2007

Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg erhebliche Bedenken bezüglich der vorgesehenen Ausgleichsflächen (Gemarkung Lichtenberg, Flur 32, Flurstück 76). Hier würde intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland vernichtet. Dies widerspräche dem vom zuständigen Ministerium – MUNLV – vorgetragenen Gedanken der Allianz für die Fläche. Es sollten Maßnahmen in Betracht gezogen werden, die eine produktionsintegrierte Möglichkeit beinhalten. Daher sollte mit der Stiftung „Rheinische Kulturlandschaft“ Kontakt aufgenommen werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche, die für die Ausgleichsmaßnahme

herangezogen wird, entstammt einem Flächenpool. Dieser wurde der Stadt Hennef vom damaligen Amt für Agrarordnung als Restflächen aus der Flurbereinigung Lichtenberg angeboten und 2006 erworben wurde. Insofern bestand bei allen Flurbereinigungsteilnehmern kein ernsthaftes Interesse an einer landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flurstücke. Die Stadt Hennef hat diese Flächen erklärtermaßen für die Kompensation von Eingriffen erworben.

Dessen ungeachtet ist aber auf der zum Grünland umzuwandelnde Teilfläche eine wirtschaftliche Nutzung (Rinderhaltung, Mahd) weiterhin möglich. Die Stadt Hennef wird bei der Maßnahmenumsetzung auf die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit achten, soweit dies mit den naturschutzfachlichen Zielen vereinbar ist. Hierzu werden, wie in anderen Fällen, auch Gespräche mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ und dem bisherigen Pächter geführt.

T2: Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 27.06.2007

Stellungnahme

Es wird empfohlen, die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen zu überarbeiten (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB), Ziffer 7, S. 13). Aufgrund des geringeren Wertes für den geplanten Biototyp „landwirtschaftlich genutztes Grünland“ gemäß Anhang 9.6 der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung ergäbe sich ein deutlich höheres Kompensationsdefizit in Höhe von 12.300 Biotopwertpunkten.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem Grünland, das durch die Kompensationsmaßnahme entwickelt werden soll, handelt es sich um eine Magerwiese oder Magerweide, die in der Biototypenwertliste der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung unter der Nummer 3.3 mit 7 Punkten bewertet wird. Ein Intensivgrünland (Nr. 3.2, 4 Punkte) ist nicht das Ziel der Kompensationsmaßnahme.

Zum besseren Verständnis wird der LFB um eine genauere Beschreibung der Kompensationsmaßnahme ergänzt. Nach dem 5. Absatz in Kapitel 7 des LFB wird folgender Absatz eingefügt:

"Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt für das Grünland durch eine extensive Nutzung mit Entwicklung zu einer Magerwiese oder -weide. Dies geschieht in den ersten Jahren durch eine zwei- bis dreimalige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes zur Aushagerung. Später erfolgt eine einjährige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Alternativ ist auch eine extensive Weidenutzung möglich, bei der der Viehbesatz jedoch nicht über einer Großvieheinheit pro Hektar liegen darf. Das Feldgehölz soll mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen ausgeführt werden."

Darüber hinaus wird im Anhang 4 in der Tabelle bei der Planung das "Grünland" durch "extensives Grünland (Magerwiese/ -weide)" ersetzt.

T3: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

mit Schreiben vom 06.07.2007 und vom 12.02.07

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 06.07.07 wird darauf hingewiesen, dass die räumliche Festsetzung der gebietsinternen Leitungsführung der Versorgungsnetze im Rahmen der Straßenausbauplanung erfolgen wird. Im übrigen wird auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom zum Bebauungsplan Nr. 01.38 A vom 12.02.07 im Rahmen der

Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.

Abwägung

Der Hinweis im Schreiben vom 06.07.07 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme durch Schreiben vom 12.02.2007 wurde bereits im Rahmen von Beratung und Beschluss des zuständigen Fachausschusses „Östlicher Stadtrand“ über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB in der Sitzung des Ausschusses am 10.05.2007 behandelt. Da sich keine inhaltliche Änderung ergibt, erübrigt sich ein erneuter Abwägungsvorschlag. Der Abwägungsvorschlag vom 10.05.2007 wird dem Rat der Stadt Hennef zusammen mit der Abwägung der Stellungnahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB zum Beschluss vorgelegt.

B1: Rechtsanwälte Lenz und Johlen

mit Schreiben vom 04.07.2007

Es wird die Firma Gebr. Andree GmbH Co. KG, Tief- und Straßenbau GmbH, vertreten.

Stellungnahme

Es sei zu erwarten, dass es aufgrund berechtigter Nachbarbeschwerden zu nachträglichen Auflagen und Betriebseinschränkungen zu Lasten des Betriebes komme. Dem Betrieb würden seine Erweiterungsmöglichkeiten genommen. Deshalb sei der Bebauungsplanentwurf abwägungsfehlerhaft.

1. Es werden ergänzende Aussagen zur derzeitigen tatsächlichen Betriebsweise wie im Sachverständigenutachten vom November 2006 gemacht. Die Baugenehmigungen sähen bezüglich des Betriebsablaufes keine Einschränkungen vor.

2. Die nähere Umgebung des Betriebes sei bisher als Gemengelage zu werten (Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Durch den Bebauungsplan verschlechtere sich die Beurteilung in Richtung auf ein Allgemeines Wohngebiet (Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Es würde offen gelassen, welchen Zwischenwert die Stadt aufgrund der Vorbelastung und der Randlage zum Gewerbegebiet hier ansetzt. Der Bebauungsplan verschärfe also den Lärmkonflikt, in dem er eine Gemengelage auf ein Allgemeines Wohngebiet „herunterzone“. Die Grenzen (für die Emissionen des Gewerbebetriebes) würden durch die beabsichtigte Bebauungsplanung höher gesetzt.

3. Auch wenn der Nachtbetrieb nicht erweitert werden dürfe, bliebe für den Betrieb doch die Möglichkeit, den Tagbetrieb zu intensivieren. Die Erweiterungsmöglichkeiten würden dem Betrieb durch den Bebauungsplan genommen.

4. Zusammenfassen sei festzustellen, dass der Bebauungsplanentwurf auch in der Fassung der erneuten Offenlage abwägungsfehlerhaft sei, da er dem Gewerbebetrieb nicht nur bislang mögliche Erweiterungen und Intensivierungen nehme, sondern darüber hinaus im Falle von Nachbarbeschwerden nachträglich Auflagen aus Immissionsschutzgründen befürchten ließe.

Abwägung

Durch den Sachverständigen wurde eine bezüglich der Stellungnahme der RAe Lenz und Johlen für Fa. Andree vom 04.07.2007 eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.38 A – Bingenberg vom 27.08.2007 vorgelegt.

Zu 1. Die Angaben zum jetzigen Betriebsablauf entsprechen dem Ansatz der Schalltechnischen Untersuchung vom 22.11.2006 mit insgesamt 9 Lkw-Anfahrten pro

Tag. Unabhängig davon, ob die für die Bauunternehmung erteilten Baugenehmigungen, die weder selbst noch in den ihnen zugrunde liegenden Betriebsbeschreibungen und sonstigen Bauvorlagen Betriebszeiten erwähnen, hat der Betrieb die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach § 22 (1) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Daher ist für die Beurteilung des von dem Betrieb ausgehenden Gewerbelärms die TA Lärm 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einschlägig, die auch für die lärmtechnische Beurteilung aller Anlagen, die § 22 BImSchG unterliegen, gilt.

Zu 2. und 3.: Aus der schalltechnischen Stellungnahme der Kramer Schalltechnik GmbH vom 27.08.07 ergibt sich folgendes: Die heute schon vorhandene Wohnbebauung auf den Grundstücken Bingenberg 6 und Blankenberger Straße 82 einerseits, die zumindest den Schutzanspruch eines Mischgebietes beanspruchen können, und Blankenberger Straße 87 andererseits, das im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 01.37 B als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, setzt dem Gewerbebetrieb der Fa. Andree schon heute enge Grenzen.

Tagbetrieb:

Der Tagesbetrieb hält auch bei einer Verlagerung des kompletten bisherigen Lagerplatzgeschehens auf das Betriebsgelände an den im Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorten (IO 1 – 3) die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte (tags) ein, während am Immissionsort Blankenberger Straße 87 dieser bereits um 1 dB überschritten wird. Selbst bei einer Verdoppelung des Lärmgeschehens würden die Tagesimmissionsrichtwerte/Tagesorientierungswerte im Plangebiet eingehalten. Am Immissionsort Blankenberger Straße 87 ergibt sich dann bereits eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes/Orientierungswertes um 4 dB.

Ursächlich für etwaige Betriebseinschränkungen in Bezug auf den Tagesbetrieb der Fa. Andree ist demnach nicht die im Plangebiet vorgesehene Bebauung oder die Überplanung der Grundstücke Bingenberg 1 und 3 als allgemeines Wohngebiet. Auch führt eine Erweiterung des Tagesbetriebs nicht zu unzumutbaren Lärmimmissionen auf den vorgenannten Grundstücken. Der im Hinblick auf die vorhandene Bebauung schon bestehende Konflikt wird bezogen auf den Tagesbetrieb entgegen der Auffassung der Rechtsanwälte Lenz und Johlen nicht verschärft. Betriebserweiterungen sind schon heute wegen der auf dem Grundstück Blankenberger Straße 87 vorhandenen Wohnbebauung nur eingeschränkt zulässig, wenn nicht gar unzulässig.

Nachtbetrieb:

Es wird auf die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Stellungnahme von Lenz und Johlen, Rechtsanwälte für Firma Andree, mit Schreiben vom 05.02.2007) verwiesen.

Im übrigen muss der Gewerbebetrieb der Fa. Andree auch in Bezug auf den Nachtbetrieb aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nordwestlich der Straße Bingenberg weder Betriebseinschränkungen befürchten noch sind dort ungesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

Die schalltechnische Stellungnahme der Kramer Schalltechnik GmbH vom 19.04.2007 hat nachgewiesen, dass Erweiterungen des Nachtbetriebes schon heute ausgeschlossen sind und der derzeitige Nachtbetrieb an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorten 3 bis 6 die zulässigen Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte deutlich überschreitet. Die so vorgefundene Situation wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht verschärft. Denn einzig an der schon vorhandenen Bebauung am IO 3 ist eine Überschreitung des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes/Orientierungswertes um 2 dB zu erwarten (derzeitige

Betriebsweise ohne Lagerplatznutzung am Betriebsstandort).

Hierdurch werden keine ungesunden Wohnverhältnisse geschaffen. Das Grundstück befindet sich am Rande des allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft zu einem im wesentlichen schon zeitlich früher entstandenen Gewerbebetrieb. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Randlage ist es angemessen, entsprechend Ziffer 6.7. TA Lärm jedenfalls einen um 2 dB höheren Beurteilungspegel zuzulassen. Zumal die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 keine zwingenden Vorgaben enthalten, sondern abwägend auch Überschreitungen gerechtfertigt werden können.

Da die Bebauung Bingenberg 3 schon vorhanden ist, hilft die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht weiter. Immissionskonflikte sind bisher nicht bekannt geworden, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Wohnbebauung sich mit der schon vorher vorhandenen gewerblichen Nutzung in dieser Randlage arrangiert hat. Eine Differenz von 2 dB ist vom menschlichen Gehör in der Regel nicht wahrnehmbar. All dies einerseits und andererseits das Interesse des Gewerbebetriebs andererseits an einem jedenfalls insoweit unbeschränkten Fortbestand der heutigen Situation, rechtfertigen die Überschreitung um 2 dB. Einschränkungen des Gewerbebetriebes aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück Bingenberg 3 sind daher nicht zu erwarten. Eine noch weitergehende Überschreitung ist angesichts der Auswirkungen auf die Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes, wo teilweise die Nachtwerte von Gewerbegebieten erreicht werden, allerdings nicht gerechtfertigt.

Zu 4. An dem Bebauungsplanentwurf wird festgehalten.

B2: Herr Peter Kewitsch

mit Schreiben vom 17.07.2007

Stellungnahme

Bezug nehmend auf den Bebauungsplan Nr. 01.38 A - Bingenberg - wird Einspruch gegen die Erhebung der zu erwartenden Erschließungskosten erhoben. Laut einem Notarvertrag würde der Eigentümer der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche Gemarkung Striefen Flur 28, Flurstück 03 nicht mehr zu Erschließungskosten herangezogen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch erschließungsbeitragsrechtlicher und nicht planungsrechtlicher Natur und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 01.38 A - Bingenberg -. Die Stellungnahme wird an den Stadtbetrieb Tiefbau, Abteilung Tiefbauverwaltung, weitergeleitet.

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

Rheinische Energie Aktiengesellschaft	mit Schreiben vom 18.06.07
RWE Rhein-Ruhr Netzservice	mit Schreiben vom 22.06.07
Bez. Reg. Köln, Flurbereinigungsbehörde	mit Schreiben vom 02.07.07
Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis	mit Schreiben vom 05.07.07

2. **Gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 (Erster Teil) des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW. S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 01.38 A – Hennef (Sieg) – Bingenberg mit seinen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Weiter werden hierzu beschlossen die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 01.38 A – Hennef (Sieg) – Bingenberg einschließlich ihrer Anlagen.**

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 11.12.2002 wurde der Bebauungsplan Nr. 01.38 – Bingenberg – aufgestellt. In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 21.04.2004 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des aufgestellten Bebauungsplans Nr. 01.38 - Bingenberg – und der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 14.06.2004 bis zum 25.06.2004 durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung eingeleitet. Da es nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird, sind für weitere Verfahrensschritte die Vorschriften des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG Bau vom 24.06.2004) anzuwenden. Daher wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 10.11.2006 zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Gemäß § 2a BauGB wurde zur Offenlage des Bebauungsplanes ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan vorgelegt.

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 13.12.06 wurde eine weitere Vergrößerung des Geltungsbereiches, die Teilung des Bebauungsplans in die Teilbebauungspläne 01.38 A und B und der Teilbebauungsplan-Entwurf 01.38 A zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 11.01. bis zum 12.02.2007 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen im Planentwurf erforderlich. Der Teilbebauungsplan-Entwurf 01.38 A wurde daher in der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 10.05.2007 zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Die erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB wurde vom 08.06. bis zum 09.07.2007 durchgeführt. Für die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag ein Abwägungsvorschlag formuliert. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 12.09.2007 soll der Bebauungsplan Nr.01.37 B daher dem Rat der Hennef zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 (Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) werden die weiteren Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens gemäß

§ 233 (1) Satz 2 BauGB nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) einschließlich seiner 2. Änderung von 1996 stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.38 A als Wohnbaufläche und eine Bautiefe im südöstlichen Bereich entlang der Straße Bingenberg als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann deshalb im wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Für die Umwidmung der gewerblichen Flächen und die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich der gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen wurde die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Damit bezieht sich die 36. Flächennutzungsplanänderung überwiegend auf die Fläche des Teilbaugebietes 01.38 B. Die landesplanerische Zusage gemäß § 32 LPlG zu dieser FNP - Änderung liegt mit Schreiben der Bezirksregierung vom 26.09.2005 vor, allerdings bedarf es hier noch der Klärung hinsichtlich der Umwidmung der bestehenden gewerblichen Flächen. Um dieses zu klären, wurde die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgestellt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.38 in zwei Teile geteilt.

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01.38 – Bingenberg wurde Richtung Westen durch Einbeziehung eines Wohnbaugrundstückes an der Blankenberger Straße erweitert und zur Offenlage in die Teilbaugebiete 01.38 A und Nr. 01.38 B geteilt. Für den Teilbereich „B“, der gewerbliche und zum Wohnen genutzte Flächen umfasst, besteht bei einem Verbleib des Betriebes an seinem jetzigen Standort kein zwingendes Erfordernis, die Betriebsflächen und die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu überplanen, da in diesem Falle keine städtebauliche Neuordnung der Flächen und ihrer Nutzungen erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb so geteilt, dass für den Teilbereich A die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich festgesetzt werden kann und für den Teilbereich B eine Lösung mit dem Gewerbebetrieb hinsichtlich einer Verlagerung oder eines wohnverträglichen weiteren Betriebs entsprechend den genehmigten Nutzungen erarbeitet und festgesetzt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.38 A – Hennef (Sieg) – Bingenberg wurde in dem zur erneuten Offenlage vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf im Bereich der Straße Bingenberg geringfügig geändert (Anlage einer Wendefläche für Müllfahrzeuge).

Zum jetzigen Zeitpunkt soll mit dem Teilbaugebiet 01.38 A der westliche Teilabschnitt des BP 01.38 zur Satzung beschlossen werden.

Städtebauliches Konzept

Städtebaulich wird mit dem Plangebiet die Ortslage im Bereich nördlich Blankenberger Straße komplettiert und in die geplante Entwicklung Hennef – Östlicher Stadtrand / Im Siegbogen eingebunden.

Es ist dabei das Ziel, im westlichen Teil des Baugebietes eine Nachverdichtung entlang des neu geplanten Anschlusses an die Bodenstraße so zu ermöglichen, dass die wichtige innere Erschließung Blankenberger Straße – Bodenstraße städtebaulich aufgewertet wird.

Für die östlich anschließenden Wohnbereiche wird die Straße Bingenberg als nördlicher Rand des Plangebietes so ertüchtigt, dass eine Anliegerstraße zur Erschließung der südlich

anschließenden Bauflächen entsteht. Insofern soll hier im Planbereich eine 2–zeilige Bebauung entstehen, die im südlichen Teil von der Blankenberger Straße, im nördlichen Teil von der erneuerten Straße Bingenberg erschlossen wird.

Die Neubebauung ist entsprechend der vorhandenen Bebauung als 1– bis 2–geschossige Wohnbebauung in Form von Einzel– und Doppelhäuser einschließlich Nebengebäuden auf großen Grundstücksparzellen geplant.

Jeweils eine Gebäudezeile in offener Bauweise orientiert sich zur Blankenberger Straße und eine Gebäudezeile mit großen Südgärten orientiert sich zur Straße Bingenberg. Bei der Bebauung an der Straße Bingenberg ist es das Ziel, die Vorgartenbereiche als begrünte Hausvorgärten zu erhalten, um hier den Übergang in den Landschaftsraum und zu den anschließenden Bauflächen als grüne Pufferzone zu erhalten.

Es entstehen für ca. 18 Wohngebäude mit bis zu je zwei Wohneinheiten Grundstücke von ca. 230 m² bis weit über 500 m² Grundstücksfläche für sehr qualitativ volles Wohnen am Stadtrand mit großen privaten Gartenflächen.

Da gegenüber dem Zustand vor der Verlegung der L 333 neu der 20 m Freihaltestreifen zur Blankenberger Straße nicht mehr erforderlich ist, könnte die Bebauung bis auf 3,0 m Vorgartenbereich an die Blankenberger Straße heranrücken. Dieses führt zur Möglichkeit einer Nachverdichtung insbesondere im Bereich der Grundstücke an der Blankenberger Straße. Da die Nachverdichtung von Teilen der Grundstückseigentümern nicht gewünscht ist, wurde in dem zur erneuten Offenlage vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf die Festsetzung einer entsprechenden überbaubaren Fläche auf den Flurstücken Nr. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91 und 92, Flur 29, Gemarkung Striefen zurückgenommen auf die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung.

Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Blankenberger Straße. Diese wurde von der Landesstraße L 333 durch Abstufung zur Gemeindestraße. Die Rahmenplanung sieht zudem den Anschluss der Straße Bingenberg an den Endausbau der Bodenstraße vor.

Somit wird die äußere Erschließung gravierend geändert. Sie wandelt sich von der verkehrsreichen, regional bedeutsamen Durchgangsstraße zur untergeordneten städtischen Anliegerstraße, die als Sackgasse endet. Der Abschnitt der Blankenberger Straße westlich der Einmündung der Lise-Meitner-Straße / Bodenstraße dient künftig als Haupterschließung der Gebietsentwicklung „Im Siegbogen“ gemäß der Städtebaulichen Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand“ mit einer Verkehrsbelastung von voraussichtlich unter 2.500 Kfz/24h.

Östlich der Einmündung der Lise-Meitner-Straße / Bodenstraße entfallen alle Durchgangsverkehre. Nur für die Anbindung der südöstlich anschließenden Bauflächen am Schmittenpfädchen und an der Hundskehr und der Naturräume an Sieg und Dondorfer See für Fußgänger und Radfahrer hat die Weiterführung der Blankenberger Straße hier weiterhin Bedeutung.

Mit der Blankenberger Straße kann der Ziel– und Quellverkehr der neuen Wohnbaugebiete auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Da die Blankenberger Straße bisher als Landesstraße für Durchgangsverkehr und Schwerlastverkehr genutzt wurde, ist der Ausbauzustand für die Aufnahme des Ziel– und Quellverkehrs völlig ausreichend.

Im Zuge der weiteren Planungen und Realisierungen im Bereich Hennef – Siegbogen (Östlicher

Stadtrand) ist es vorgesehen, die Blankenberger Straße neu zu gliedern und mit Gehwegen, öffentlichen Stellplätzen und Bäumen zu gestalten. Diese Maßnahmen erfolgen innerhalb der bestehenden Parzellenbreite

Mit einer Entfernung von ca. 250 m zum geplanten S-Bahn-Haltepunkt "Hennef-Ost" ist eine gute fußläufige Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben.

Da es vorgesehen ist, die ÖPNV-Bus-Linien auf der neu auszubauenden Bodenstraße – Blankenberger Straße zu führen und hier Bushaltestellen angeordnet werden, liegen die Plangebiete in einer akzeptablen fußläufigen Entfernung zur geplanten Bus-Linie.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird aufbauend auf der vorhandenen Erschließung erweitert, um für die neu entstehenden Wohneinheiten ausreichend dimensionierten Straßenraum zur Verfügung stellen zu können.

Zur Umgestaltung der Blankenberger Straße wurde die Straßenraumgestaltung (Vorentwurf – Straßenplanung) erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden.

Ziel der Straßenraumgestaltung der Blankenberger Straße ist der Rückbau der Fahrverkehrsflächen der ehemaligen Landesstraße und die Anordnung von Parkplätzen sowie die Schaffung attraktiver Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die künftigen Einwohner des Baugebietes.

Die Verkehrsflächen der Straße Bingenberg sind so bemessen, dass eine attraktive Gestaltung mit Anordnung von Parkplätzen auch hier möglich ist. Um hier ein geordnetes Parken im öffentlichen Raum zu fördern, ist die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche so dimensioniert, dass eine genügende Anzahl öffentlicher Stellplätze straßenbegleitend angelegt werden kann. Für das Wenden von Müllfahrzeugen auf der parallel zur Blankenberger Straße verlaufenden Straße Bingenberg wird auf öffentlicher Fläche westlich angrenzend an einen privaten Lagerplatz eine Wendeanlage vorgesehen. Für die Wohneinheiten im östlichen Abschnitt des dann verbleibenden kurzen ca. 3,50 m breiten befahrbaren Wohnweges ist im Bereich der Wendeanlage eine Fläche zum Aufstellen der Müllbehälter am Leerungstag festgesetzt, da dieser Straßenabschnitt vom Müllfahrzeug nicht befahren werden kann. Entsprechend wird für die bestehende Bebauung des senkrecht zur Blankenberger Straße verlaufenden Teil der Straße Bingenberg auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Blankenberger Straße eine Fläche zum Aufstellen der Müllbehälter am Leerungstag festgesetzt.

Immissionen

Gewerbelärm

Der Bestand der gewerblichen Nutzung mit Lagerplatz, Hoffläche und Fahrzeughalle machte es erforderlich, den Lärmeinwirkungsbereich des Baubetriebes auf das angrenzend geplante Allgemeine Wohngebiet gutachterlich zu untersuchen. Der Gewerbebetrieb umfasst das Betriebsgelände (Blankenbergerstraße 80) und einen Lagerplatz nördlich der Straße Bingenberg.

Die geänderten Angaben zum Betrieb des Gewerbes aus Oktober 2005 ergeben, dass die vorgesehene Nutzung des Plangebietes nicht mit den auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen verträglich ist.

Das auf diese Angaben hin neu erstellte Gutachten aus November 2006 kommt zu dem Ergebnis, dass mit einem Beurteilungspegel von tagsüber 46 dB(A) den Anforderungen an den Immissionsschutz für ein Allgemeines Wohngebiet (Orientierungswert /Immissionsrichtwert 55

dB(A)) entsprochen wird. Auch das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird erfüllt, da der Maximalpegel am nächstgelegenen Immissionsort weniger als der zulässige Wert von 85 dB(A) beträgt. Zur Nachtzeit liegt allerdings mit einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) eine erhebliche Überschreitung (um 14 dB) für ein Allgemeines Wohngebiet (Orientierungswert / Immissionsrichtwert 40 dB(A)) vor. Der zulässige Wert für das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm von 60 dB(A) wird um 18 dB überschritten. Dies wird gemäß den Angaben des Betriebs verursacht durch Bereitschaftsdienste für nächtliche Noteinsätze (An- und Abfahrt eines betriebseigenen LKWs vom Lagerplatz, LKW-beladung mittels Radlader auf dem Lagerplatz).

In Anbetracht dieser Überschreitungshöhen sind wirkungsvolle Schallminderungsmaßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg praktisch nicht realisierbar. Damit verbleibt die Möglichkeit einer Auslagerung der nächtlichen Aktivitäten auf dem Lagerplatz und dem Betriebsgelände in einen „unkritischeren“ externen Lagerbereich für Noteinsätze, oder die Rücknahme der nächsten WA-Baugrenze um bis zu ca. 135 m Abstand von der östlichen Plangebietsgrenze.

Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück wurden gemäß TA Lärm in Verbindung RLS-90 überprüft. Danach ist der betriebsbezogene Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.

Die seit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger 2004 durchgeführten Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und den Betreibern des Gewerbebetriebes zu einer Auslagerung der nächtlichen Aktivitäten auf dem Lagerplatz bzw. einer Betriebsverlagerung haben bisher nicht zu Ergebnissen geführt.

Da aber schon heute die bestehende Wohnbebauung unmittelbar gegenüber dem Gewerbebetrieb mindestens den Schutzanspruch eines Mischgebietes besitzt und auch diesem nicht entsprochen wird, hat die Stadt Hennef geeignete nachvollziehbare Maßnahmen ergriffen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sicherzustellen, die zum Schutz der schon bestehenden Wohnbebauung erforderlich sind. Die Maßnahmen der Stadt Hennef gegen die nächtlichen Emissionen basieren darauf, dass es für den Lagerplatz keine bauordnungsrechtliche Genehmigung gibt. Nächtlicher Betrieb inklusive Zu- und Abfahrten auf dem Lagerplatz sind seit dem 01.01.2007 eingestellt.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) und § (2) BauGB des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 38 A machte der Gewerbebetrieb geltend, dass das Schallgutachten vom Oktober 2005 zum Bebauungsplan von einem Tagbetrieb auf dem Betriebsgelände aus (Blankenberger Straße Nr. 80) ausgehe. Diese Annahme stelle jedoch nicht den maximalen Betriebszustand dar, der nach den vorliegenden Baugenehmigungen auch innerhalb der Ruhezeiten und auch Nachts stattfinden könne. Bei einer Verlagerung der bisherigen Nutzung des Lagerplatzes auf das Betriebsgelände würde dort der Nachtbetrieb intensiver. Dann könnten jedoch die Lärm-Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet auch nach Einstellung der Nutzung des Lagerplatzes nicht eingehalten werden können. Der Bebauungsplanentwurf sei daher abwägungsfehlerhaft, weil er im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmemissionen für das beabsichtigte Allgemeine Wohngebiet den Anforderungen des Gebots der Konfliktbewältigung nicht genüge.

Daraufhin wurde im April 2007 eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Betriebsgeräuschsituation für eine erweiterte Anzahl von Immissionsorten (Neubaugebiet und alle um den Betrieb vorhandenen Wohngebäude) und für verschiedene Betriebszustände darstellt.

Unabhängig davon, ob die für die Bauunternehmung erteilten Baugenehmigungen, die weder selbst noch in den ihnen zugrunde liegenden Betriebsbeschreibungen und sonstigen Bauvorlagen Betriebszeiten erwähnen, einen Nachtbetrieb überhaupt oder über den zur Zeit bestehenden Umfang hinaus zulassen, hat der Betrieb die immissionsschutzrechtlichen

Anforderungen zu beachten. Der Gewerbebetrieb ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach § 22 (1) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Diese Anlage ist nach § 22 (1) BImSchG so zu errichten und betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (§ 22 (1) Nr. 1 BImSchG). Daher ist für die Beurteilung des von dem Betrieb ausgehenden Gewerbelärms die TA Lärm 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einschlägig, die auch für die lärmtechnische Beurteilung aller Anlagen, die § 22 BImSchG unterliegen, gilt.

Wie sich aus der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme vom 19.04.2007 ergibt, ist eine Verlagerung der nächtlichen Aktivitäten vom Lagerplatz zum Betriebsgelände (Blankenberger Straße 80) bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen, da der Betrieb mit der Verlagerung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der bereits vorhandenen Wohnbebauung Blankenberger Straße 82 und 87 sowie Bingenberg 1, 3 und 6 überschreiten würde. Demgemäß müsste die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hennef oder die Gewerbeaufsichtsbehörde der Bezirksregierung Köln schon zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung eine Aufnahme der bisher auf dem Lagerplatz ausgeübten Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände in der Nachtzeit auf dem Betriebsgelände Blankenberger Straße 80 – erforderlichenfalls durch sofort vollziehbare Ordnungsverfügung – unterbinden. Dem stehen die bestandskräftigen Baugenehmigungen nicht entgegen.

Die Emissionen des Betriebes werden also – unabhängig von seiner Baugenehmigung - durch die an seiner benachbarten, bereits seit Jahrzehnten vorhandenen und genehmigten, Wohnbebauung einzuhaltenden Immissionsrichtwerte beschränkt (Blankenberger Straße 82 und 87, Bingenberg 1, 3 und 6). Da er diese Immissionsrichtwerte einzuhalten hat, kann die von dem Betrieb geplante maximale Nutzung des vorhandenen Betriebsgeländes nicht realisiert werden.

Aufgrund dieser schon heute bestehenden Situation sind auch sonstige Erweiterungsabsichten der Tiefbauunternehmung, insbesondere eine künftige Betriebsausweitung nicht realisierbar. Der Betrieb wird heute schon in einer Weise betrieben, die an den Immissionsorten Bingenberg 6, Blankenberger Straße 82 und 87 zu teilweise deutlichen Überschreitungen der nachts geltenden Immissionsrichtwerte führt. Insofern werden die zuständigen Aufsichtsbehörden zu prüfen haben, ob nicht die bisherigen nächtlichen Aktivitäten auf dem Betriebsgelände im Hinblick auf die Wohnbebauung Blankenberger Straße 82 und 87 sowie Bingenberg 6 zu unterbinden sind.

Im Hinblick auf die Wohnbebauung Bingenberg 3 und deren Überplanung als allgemeines Wohngebiet überschreitet zwar die derzeitige nächtliche Betriebsweise auf dem Betriebsgelände Blankenberger Straße 80 die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der Vorbelastung und der Randlage zum Gewerbebetrieb, die den Schutzanspruch im Sinne eines Zwischenwertes reduzieren, sind die Immissionen jedoch noch umgebungsbedingt zumutbar.

Ein Lärmkonflikt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 01.38 A ist daher nicht zu befürchten. Die neue Wohnbebauung liegt in einem größeren Abstand zum Betriebsgelände als die bestehende, die durch den Bebauungsplan Nr. 01.38 A nur in Teilen planungsrechtlich gesichert wird (Bingenberg 1 und 3). Aber auch in Bezug auf die Überplanung der Wohnbebauung Bingenberg 1 und 3 muss der Betrieb mit einer Verschlechterung der betrieblichen Situation wegen der sich aus der sonstigen Nachbarbebauung ergebenden Rücksichtnahmepflichten nicht rechnen. Der Betrieb muss bereits heute auf nicht minder schutzwürdige Wohnbebauung, insbesondere die Wohnbebauung Blankenberger Straße 87, die im Bebauungsplan Nr. 01.37 B als Teil eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt ist, was auch den örtlichen Gegebenheiten entspricht, Rücksicht nehmen.

Entsprechendes gilt für eine erhebliche Tagesbetriebserweiterung oder Änderung der Betriebsabläufe zur Tageszeit. Auch hier setzt die vorhandene Wohnbebauung Grenzen, die sich

mittelbar auch zum Schutz der neuen Wohnbebauung auswirken.

Folglich ist die geplante Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar und führt auch unter Berücksichtigung des Interesses des Betriebs an einer Erweiterung oder Umstrukturierung zu keiner Verschlechterung der betrieblichen Situation über den heutigen status quo hinaus.

Nach der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde im Kapitel 3.4 Immissionen der Begründung unter 3.4.1 Gewerbelärm im 17. Absatz eingefügt:

(Im Hinblick auf die Wohnbebauung Bingenberg 3 und deren Überplanung als allgemeines Wohngebiet überschreitet zwar die derzeitige nächtliche Betriebsweise auf dem Betriebsgelände Blankenberger Straße 80 die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete) „um 2 dB(A). Hierdurch werden keine ungesunden Wohnverhältnisse geschaffen. Das Grundstück befindet sich am Rande des allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft zu einem im wesentlichen schon zeitlich früher entstandenen Gewerbebetrieb. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Randlage ist es angemessen, entsprechend Ziffer 6.7. TA Lärm jedenfalls einen um 2 dB höheren Beurteilungspegel zuzulassen, zumal die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 keine zwingenden Vorgaben enthalten, sondern abwägend auch Überschreitungen gerechtfertigt werden können.

Da die Bebauung Bingenberg 3 schon vorhanden ist, hilft die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht weiter. Immissionskonflikte sind bisher nicht bekannt geworden, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Wohnbebauung sich mit der schon vorher vorhandenen gewerblichen Nutzung in dieser Randlage arrangiert hat. Eine Differenz von 2 dB ist vom menschlichen Gehör in der Regel nicht wahrnehmbar. All dies einerseits und andererseits das Interesse des Gewerbebetriebes andererseits an einem jedenfalls insoweit unbeschränkten Fortbestand der heutigen Situation, rechtfertigen die Überschreitung um 2 dB. Einschränkungen des Gewerbebetriebes aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück Bingenberg 3 sind daher nicht zu erwarten. Eine noch weitergehende Überschreitung ist angesichts der Auswirkungen auf die Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes, wo teilweise die Nachtwerte von Gewerbegebieten erreicht werden, allerdings nicht gerechtfertigt.“

Im selben Kapitel 3.4 Immissionen wurde im 20. Absatz eingefügt:

„Aus der schalltechnischen Stellungnahme der Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 03 02 021 / 06 vom 19.04.2007, Stellungnahme der RAe Lenz und Johlen für Fa. Andree ergibt sich folgendes: Die heute schon vorhandene Wohnbebauung auf den Grundstücken Bingenberg 6 und Blankenberger Straße 82 einerseits, die zumindest den Schutzanspruch eines Mischgebietes beanspruchen können, und Blankenberger Straße 87 andererseits, das im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 01.37 B als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, setzt dem Gewerbebetrieb der Fa. Andree schon heute enge Grenzen.

Der Tagesbetrieb hält auch bei einer Verlagerung des kompletten bisherigen Lagerplatzgeschehens auf das Betriebsgelände an den im Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorten (IO 1-3) die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte (tags) ein, während am Immissionsort Blankenberger Straße 87 dieser bereits um 1 dB überschritten wird. Selbst bei einer Verdoppelung des Lärmgeschehens würden die Tagesimmissionsrichtwerte/ Tagesorientierungswerte im Plangebiet eingehalten. Am Immissionsort Blankenberger Straße 87 ergibt sich dann bereits eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes/Orientierungswertes um 4 dB.

Ursächlich für etwaige Betriebseinschränkungen in Bezug auf den Tagesbetrieb der Firma Andree ist demnach nicht die im Plangebiet vorgesehene Bebauung oder die Überplanung der Grundstücke Bingenberg 1 und 3 als allgemeines Wohngebiet. Auch führt eine Erweiterung des

Tagesbetriebs nicht zu unzumutbaren Lärmimmissionen auf den vorgenannten Grundstücken. Der im Hinblick auf die vorhandene Bebauung schon bestehende Konflikt wird bezogen auf den Tagesbetrieb nicht verschärft. Betriebserweiterungen sind schon heute wegen der auf dem Grundstück Blankenberger Straße 87 vorhandenen Wohnbebauung nur eingeschränkt zulässig, wenn nicht gar unzulässig.“

Das Gewerbegebiet Hossenberg ist abstandsbedingt für das Plangebiet nicht relevant. Auch ist dieses Gewerbegebiet im Rahmen der Bauleitplanung lärmkontingiert worden.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet 01.38 A – Bingenberg – wurden durch den im Verfahren beauftragten Sachverständigen für Lärmschutz geprüft.

Die A 560 und die Bahnstrecke werden durchaus im Plangebiet bei entsprechenden Windrichtungen deutlich wahrnehmbar sein, aber die Beurteilungspegel durch diese Geräuschquellen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete voraussichtlich einhalten. Im Straßenrandbereich der Blankenberger Straße auf dem Abschnitt westlich der Einmündung der Lise-Meitner-Straße ist abhängig von der aktuellen Verkehrsbelastung eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht auszuschließen. Bei einer erwarteten Verkehrsbelastung von unter 2.500 Kfz/24h wäre bei der Dimensionierung passiven Schallschutzes maximal der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 für die erste Bebauungsreihe zur Blankenberger Straße hin erforderlich. Dies hätte auf bestehende Wohngebäude keinen unmittelbaren Einfluss und bei Neubauten erfüllen standardmäßige Bauausführungen bereits die Anforderungen nach DIN 4109. Die Festsetzung der erforderlichen überbaubaren Fläche zur Errichtung einer ersten Baureihe im betreffenden Abschnitt der Blankenberger Straße wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.38 A gem. § 4a (3) BauGB auf den Parzellen 49, 50, 51, 52, 53, 54, 90, 91, Flur 29, Gemarkung Striefen zurückgenommen. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm ist damit für das Planbiet nicht notwendig.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die flächendeckende Biotop- und Vegetationskartierung des Plangebietes erfolgte im Mai 2003, auf der Grundlage des Biotopwertverfahren der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen“ (vereinfachtes Verfahren zur Biotopkartierung).

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a BauGB zu entscheiden. Gemäß §1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Betrachtung des Eingriffs wird aus Gründen der Kostenumlegung zwischen Eingriffen durch die Wohnbebauung und Eingriffen durch den Straßenbau unterschieden. Innerhalb dieser Bereiche wird zwischen Flächen mit Eingriffen und ohne Eingriffe unterschieden. Die Gesamtfläche der Eingriffsbereiche weicht von der Gesamtfläche des Plangebietes ab. Die Bereiche, in denen kein Eingriff stattfindet, sind im Maßnahmenplan durch eine Schraffur gekennzeichnet.

Eingriffe durch Wohnungsbau: Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Möglichkeiten der Bebauung im Plangebiet gesteuert. Es entstehen neue Bauflächen auf bisher

nicht oder nur teilweise bebauten Grundstücken. Durch eng gezogene Baugrenzen auf einigen bereits bebauten Grundstücken wird die bestehende Bebauung festgeschrieben und eine darüber hinausgehende Bebauung verhindert.

Eingriffe durch Straßenbau: Vom Ausbau der Erschließungsstraßen sind nur die Bodenstraße und die Straße Bingenberg betroffen. Die übrigen Straßen bleiben in ihrem jetzigen Ausbauzustand bestehen.

Zur Ermittlung des Eingriffumfanges und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Durch die Gegenüberstellung der Biotopflächenwerte von Bestand und Planung wird der Wertverlust für Natur und Landschaft bestimmt.

Die Differenz zwischen Bestands- und Planungswert ergibt den Wertverlust durch den geplanten Eingriff im Plangebiet. Im vorliegenden Fall beträgt der Biotopflächenwert des Baugebietes vor dem Eingriff 57.370 Biotopwertpunkte. Nach der Umsetzung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beträgt der Biotopflächenwert des Plangebietes 12.310 Biotopwertpunkte. Damit können ca. 21 % des verursachten Eingriffs innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 45.060 Wertpunkten (ca. 79 %), das nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbar ist. Das verbleibende Defizit muss außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Entsprechend §1a Nr.3 Baugesetzbuch können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Da der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von rund 45.060 Biotopwertpunkten außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Aus dem von der Stadt Hennef für Ausgleichsmaßnahmen vorgehaltenen Flächenfond wird hierzu eine geeignete Fläche herangezogen und den kompensationspflichtigen Grundstücken zugeordnet. Die Kompensationsfläche liegt in der Gemarkung Lichtenberg, Flur 32, Flurstück 76. Die Fläche wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt (ca. 20.710 m²), in den Randbereichen befinden sich bachbegleitende Vegetation (ca. 3.530 m²) und ein Feldgehölz (ca. 2.215 m²). Die Fläche hat eine Größe von insgesamt ca. 26.457 m² und befindet sich in Besitz der Stadt Hennef.

Als Ersatzmaßnahme soll ein Teil der Ackerfläche in Grünland und Feldgehölz umgewandelt werden. Durch die Umwandlung von 4.110 m² Ackerfläche in extensives Grünland wird der Biotopwert von 2 auf 7 Biotopwertpunkte aufgewertet. Durch diese Aufwertung von 5 Biotopwertpunkten/ m² wird ein Kompensationswert von 20.550 Biotopwertpunkten erreicht. Durch die Anlage eines Feldgehölzes auf 6.135 m² Ackerfläche wird der Biotopwert von 2 auf 6 Biotopwertpunkte aufgewertet. Durch diese Aufwertung von 4 Biotopwertpunkten/ m² wird ein Kompensationswert von 24.540 Biotopwertpunkten erreicht.

Der Anteil der Kompensationsfläche an der Gesamtfläche beträgt somit 10.245 m². Der Kompensationswert der Maßnahmen beträgt insgesamt 45.090 Biotopwertpunkte. Damit kann das Kompensationsdefizit von 45.060 Biotopwertpunkten vollständig ausgeglichen werden. Der entsprechende Auszug aus dem Verzeichnis von Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Hennef ist dem LFB im Anhang 2 beigelegt.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend der "Satzung der Stadt Hennef (Sieg) vom 31.03.2003 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB" zur Refinanzierung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung" V (KostES) vom 31.03.2003 unter den Eingriffsverursachen entsprechend der neu geschaffenen Baumöglichkeiten prozentual aufgeteilt. Hierzu wird der kompensationspflichtige Gesamteingriff prozentual auf die jeweiligen zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche heruntergebrochen. Die bereits bebauten Grundstücke, auf denen durch die Überplanung über die derzeitige bzw. derzeit zulässige Bebauung hinaus keine weiteren überbaubaren Grundflächen entstehen, sind von der Berechnung ausgenommen. Den

kompensationspflichtigen Grundstücken (Gemarkung Striefen, Flur 29, Flurstücke 30, 33, 34, 35, 36, 83, 97, 99, 107, 108, 109, 110, 228 und 229) mit erweiterten Bebauungsoptionen wird die externe Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme (ca. 2,0 ha der Gemarkung Lichtenberg, Flur 32, Flurstück 76) gemäß §9 (1a) BauGB zugeordnet.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff durch die Wohnbebauung werden auf ca. 36.000 € geschätzt. Der Anteil der von der Kostenumlegung betroffenen Eingriffs-Grundstücke liegt zwischen ca. 300 € bei einer geringen Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Bebauung und ca. 6.500 € für die Bebauungsmöglichkeit eines großen, bisher unbebauten Flurstücks.

Die Kosten für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen durch den Ausbau der Straßen werden separat berechnet. Die Erhebung dieser Kosten erfolgt über den Erschließungsbeitrag.

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Nr. 01.38 A gem. § 3 (2) und 4(2) BauGB ergibt sich zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB eine um ca. 8% höhere Kostenbeteiligung für die einzelnen Eingriffsgrundstücke. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Zahl der betroffenen Eingriffsgrundstücke von 22 auf 14 verringert hat (d.h. um ca. 35%), während sich der Kompensationsbedarf nur von 48.990 auf 45.060 Biotopwertpunkte verringert hat (d.h. um ca. 10%). Ein nahezu gleich gebliebener Kompensationsbedarf verteilt sich jetzt auf eine deutlich geringere Zahl von Eingriffsgrundstücken. Die verhältnismäßig niedrige Verringerung des Kompensationsbedarfes ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den entfallenen Eingriffsflächen um eher geringwertige (im Sinne des Biotopwertes) Hausgartenflächen handelt.

Nach der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes wurde nach dem 5. Absatz in Kapitel 7 des LFB folgender Absatz eingefügt:

"Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt für das Grünland durch eine extensive Nutzung mit Entwicklung zu einer Magerwiese oder -weide. Dies geschieht in den ersten Jahren durch eine zwei- bis dreimalige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes zur Aushagerung. Später erfolgt eine einjährige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Alternativ ist auch eine extensive Weidenutzung möglich, bei der der Viehbesatz jedoch nicht über einer Großvieheinheit pro Hektar liegen darf. Das Feldgehölz soll mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen ausgeführt werden."

Darüber hinaus wurde im Anhang 4 in der Tabelle bei der Planung das "Grünland" durch "extensives Grünland (Magerwiese/ -weide)" ersetzt.

Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 01.38 A Bingenberg wurde eine Umweltprüfung nach §2 (4) Baugesetzbuch durchgeführt. Der heutige Umweltzustand wurde auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan und der Umweltverträglichkeitsstudie zur geplanten Siedlungserweiterung Hennef - Östlicher Stadtrand untersucht. Dabei wurden die Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen dargestellt und bewertet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Planungsvorhaben wurden nach dem Biotopwertverfahren der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen“ (vereinfachtes Verfahren) ermittelt. Es erfolgte eine flächendeckende Biotopkartierung der aktuellen Flächennutzungen. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Nutzung ausgewertet. Die Bilanz ergab ein Kompensationsdefizit, welches nur über externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

In seinem derzeitigen Zustand ist das Plangebiet vorrangig durch eine Wohnfunktion geprägt. Diese Nutzung bleibt auch nach der Vorhabensrealisierung maßgebend bzw. wird weiter gestärkt. Die bestehende Splittersiedlung wird durch neue Wohnbauten verdichtet.

Mit Realisierung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es vor allem zu Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser. Hervorzuheben ist der Verlust derzeit noch bestehender belebter, offener Böden, die räumliche Einschränkung von Lebensräumen der Flora und Fauna sowie Einschränkungen im örtlichen Wasserhaushalt. Die Ursache für die zu erwartenden Beeinträchtigungen ist vorrangig in der Erhöhung des Versieglungsgrades im Plangebiet zu sehen.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der Eingriffe dargestellt. Dazu gehören unter anderem Vermeidungsmaßnahmen durch Festsetzung von Pflanzbindungen zum Erhalt von Gehölzbeständen.

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes durch das Planvorhaben ist die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als externe Maßnahme wurde die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Grünlandfläche mit Gehölzen festgesetzt. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.38 A Bingenberg unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben.

Sonstige Änderungen bzw. Ergänzungen

- der Begründung

Nach dem letzten Absatz des Kapitels 3.3 Ver- und Entsorgung der Begründung wurde der Satz eingefügt:

„Für die geplante Nutzung kann der Löschwassermindestbedarf von 48 cbm/h nach dem DWG Arbeitsblatt W 405 durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.“

Vergleich mit Dichtekonzept der Rahmenplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.38 A ist Teil des Rahmenplangebietes und hier sind im 1. Bauabschnitt ca. 18 Wohngebäude als Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit bis zu je zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Nach den Darstellungen des Rahmenplanes sind Einfamilienhäuser in 1– bis 2–geschossiger Bebauung mit geringer Dichte vorgesehen.

Es ist also festzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen der Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand entwickelt wird.

Aufgrund der Änderung des § 1(2) der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Ratsbeschluss der Sitzung vom 12.06.06) werden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen den Beschlussunterlagen nicht mehr beigelegt. Stattdessen erfolgt in der Beschlussvorlage eine Kurzfassung mit den wesentlichen Inhalten des Gutachtens bzw. der gutachterlichen Stellungnahme. Darüber hinaus erhalten die Fraktionsvorsitzenden sowie die Fraktionen selbst eine vollständige Fassung des jeweiligen Gutachtens bzw. der gutachterlichen Stellungnahmen.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen

☒ Kosten der Maßnahme

☐ Jährliche Folgekosten

Sachkosten: Siehe Begründung Pkt. 7. Kosten u. Finanzierung

Personalkosten: €

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes

☒ überein

☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung

☒ überein

☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Hennef (Sieg), den 30.08.2007

Klaus Pipke

Anlagen

Schalltechnische Untersuchungen:

1. Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 03 02 021 / 01 vom 29.10.2003, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 01.38 – Hennef (Sieg) – Bingenberg
2. Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 03 02 021 / 02 vom 18.10.2005, Geänderte Nutzungsangaben des Baubetriebes Gebr. Andree
3. Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 03 02 021 / 03 vom 22.11.2006, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 01.38 – Bingenberg – der Stadt Hennef
4. Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 03 02 021 / 04 vom 08.03.2007, Stellungnahme der Anwohner vom 10.02.2007
5. Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 03 02 021 / 06 vom 19.04.2007, Stellungnahme der RAe Lenz und Johlen für Fa. Andree vom 05.02.2007
6. Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 03 02 021 / 07 vom 27.08.2007, Stellungnahme der RAe Lenz und Johlen für Fa. Andree vom 04.07.2007

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 01.38 A – Bingenberg – Stadt Hennef
RMP Landschaftsarchitekten, 30.08.2007

Baugrundlabor Batke GmbH, Baugrundgutachten zur Erschließung des Bebauungsplangebiets Hennef-Ost, Auftrag Nr. 4308 A, vom 27.03.1997
