



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2008/1175
Datum: 22.08.2008

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	24.09.2008	öffentlich
Rat	13.10.2008	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) - Hennef-Mitte

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

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- 1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.**

T 1: Wehrbereichsverwaltung West

mit Schreiben vom 20.05.2008

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass seitens der Wehrbereichsverwaltung West unter Berücksichtigung der wahrzunehmenden Belange grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der Planung ‚Hennef-Mitte‘ bestehen würden.

Man gehe jedoch davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m nicht überschreiten würden. Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte man darum, der Wehrbereichsverwaltung West in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

Abwägung

In den Bebauungsplan Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ wurde bereits nach der erneuten frühzeitigen Beteiligung ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass zum Schutz

tieffliegender Luftfahrzeuge die Kennzeichnung von Hindernissen ab einer Höhe von 20 m erforderlich ist und dass bei allen baulichen Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 20 m im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter anderem die Wehrbereichsverwaltung West zu beteiligen ist (vgl. Textteil des Bebauungsplans; III. Hinweise: Ziff. 4 – Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen).

Der Hinweis wird somit berücksichtigt.

T 2: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

mit Schreiben vom 26.05.2008

Stellungnahme

a.) Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden würden, die aus dem beigelegten Plan ersichtlich seien. U. a. handele es sich bei den Telekommunikationslinien um eine umfangreiche Kabelrohranlage, die die Strecke Köln - Au (Sieg) der Deutschen Bahn AG kreuze. Die Kabelrohre seien teilweise mit hochwertigen Glasfaserkabeln belegt. Durch die vorhandenen Telekommunikationslinien sei im Wesentlichen die Grundversorgung im Bebauungsplan sichergestellt.

b.) Soweit eine telekommunikationstechnische Versorgung gewünscht wurde, seien [in der Vergangenheit] die bebauten Grundstücke von der Deutschen Telekom AG versorgt worden. Zur [zukünftigen] Versorgung der unbebauten Grundstücke müssten die Hausanschlüsse hergestellt sowie in den herzustellenden Erschließungsstraßen die Längskabel ausgelegt werden.

Im Übrigen verweise man auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 07.12.2006.

Abwägung

a.) Die Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG verlaufen in den öffentlichen Straßenräumen. Insofern ist keine Ausweisung zusätzlicher Belastungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum wird die Deutsche Telekom AG im Zuge der erforderlichen Leitungsabfrage beteiligt.

Nach der erneuten frühzeitigen Beteiligung wurde in den Bebauungsplan ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass aufgrund des hohen Schadensrisikos keine Überbauung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG möglich ist. Zudem sind Baumaßnahmen im Bereich der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG mit der T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Bonn, abzustimmen (vgl. Textteil des Bebauungsplans; III. Hinweise: Ziff. 5 - Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien).

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

b.) Um die Hausanschlüsse der bisher unbebauten Grundstücke frühzeitig sicherstellen zu können, ist die Deutsche Telekom AG frühzeitig über die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen unterrichtet worden. In den Erschließungsstraßen sind entsprechende Längskabel verlegt worden.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

T 3: Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH
mit Schreiben vom 26.05.2008

Stellungnahme

Seitens der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG) erhebe man grundsätzlich keine Bedenken, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden würden:

a.) Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern sei so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr - auch mit Dreiachser-Großraumwagen - gewährleistet.

Es sei darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundungen vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder -hammer) geplant und errichtet würden. Insbesondere Wendekreise bedürften eines Radius von 9 Metern. Des Weiteren könne seitens der Stadt Hennef zwischen drei verschiedenen Wendehämmern für Dreiachser-Müllgroßraumfahrzeuge ausgewählt werden, die in einem Beiblatt dargestellt seien.

b.) Sollte den Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, so könne eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsse in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden dürfe, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sei, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sei. Ausgenommen sei ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich wäre (z. B. bei Absetzkippern).

Abwägung

a.) Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Wendeanlagen) wurden im Rahmen der Planung neu parzelliert und sind mittlerweile weitgehend fertiggestellt. Als Bemessungsfahrzeug für die Dimensionierung der Kurven- und Wenderadien der neuen öffentlichen Verkehrsflächen wurde das dreiachsige Müllfahrzeug angesetzt. Lediglich in der bestehenden Straße Heinz-Bohlscheid-Weg wurden keine wesentlichen Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen, da ansonsten erhebliche Eingriffe in die privaten Grundstücke erforderlich gewesen wären.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan beachtet.

b.) Kann ein Grundstück z. B. aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht durch Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden (z. B. privater Erschließungsweg in der Brahmsstraße), sind die Abfallbehälter an der nächstgelegenen geeigneten öffentlichen Straße am Abfuhrtag aufzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

T 4: Wahnbachtalsperrenverband
mit Schreiben vom 29.05.2008

Stellungnahme

a.) Wie bereits in der Stellungnahme zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 13. Juli 2006 mitgeteilt, liege das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III gemäß der im Jahre 1998 vorgelegten Planung für die

Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes der Grundwassergewinnungsanlage im Hennefer Siegbogen. Es seien daher ausreichende Schutzmaßnahmen zur Durchführung der Grund- und Trinkwasserqualität zu treffen, z. B. die Ableitung der anfallenden Abwässer und Straßenabflüsse zu einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage. Niederschlagswässer sollten ebenfalls einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt oder über eine bewachsene und belebte Bodenzone versickert werden.

b.) Kanalbaumaßnahmen seien gemäß ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 ‚Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)‘ und Straßenbaumaßnahmen nach den ‚Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)‘ durchzuführen.

c.) Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet zahlreiche Grundwassermessstellen befinden würden. Im Hinblick auf die Beobachtung der Grundwasserstände und der Grundwasserqualität, z. B. bezüglich der Einflüsse aus Altlasten und Gewerbegebieten, sei ein Erhalt der Grundwassermessstellen wünschenswert. Sofern dies nicht möglich sei, weise man darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Beseitigung gemäß DVGW, Arbeitsblatt W 135 ‚Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen‘ erforderlich sei. Als Anlage habe man einen Ausschnittsplan beigefügt, in dem die meisten Grundwassermessstellen verzeichnet seien. Detaillierte Informationen könne man gerne beim Wahnbachtalsperrenverband einholen. Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes seien ansonsten nicht betroffen.

Abwägung

a.) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein neues Trennsystem (Schmutzwasser und separate Regenwasserkanalisation) verlegt. Die Kanalplanung wurde mit den zuständigen Fachbehörden auch im Hinblick auf die Grundwasser- und Trinkwasserqualität abgestimmt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und östlich der Kreuzung Mittelstraße / Bachstraße über einen Zulauf in den Hanfbach und im weiteren Verlauf in die Sieg abgeführt. Da nur unverschmutztes Niederschlagswasser in den Hanfbach eingeleitet wird, ist keine Vorreinigung erforderlich.

Die häuslichen und die gewerblichen Abwässer sowie das belastete Niederschlagswasser (z. B. das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende NL-Wasser) werden ebenfalls in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und nach der entsprechenden Aufbereitung und Reinigung durch die Stadtbetriebe Hennef (AöR) Fachbereich Abwasser der natürlichen Vorflut zugeleitet. Lediglich in der westlichen Bachstraße /Bonner Straße – der Bereich der Gärtnerei ist kein Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme ‚Hennef-Mitte‘ – sind keine Kanalbaumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgt. Deshalb wurde hier auch kein Trennsystem verlegt.

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

b.) Die Anregung ist kein Bestandteil der Bebauungsplanung und ist im Rahmen der Ausführungsplanung für die Kanalbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

c.) Die Grundwassermessstellen wurden nach der erneuten frühzeitigen Beteiligung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in ihrem Bestand dargestellt. Zusätzlich wurde

ein Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ aufgenommen, dass im Hinblick auf die Beobachtung der Grundwasserstände und der Grundwasserqualität sowie aufgrund des einmal jährlich stattfindenden Grundwassermonitorings die Grundwassermessstellen zu erhalten sind (vgl. Textteil des Bebauungsplans, III. Hinweise: Ziff. 7 ‚Grundwassermessstellen und Grundwassermonitoring‘).

Die Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

T 5: Rhein-Sieg-Kreis Amt 61 - Planung, Verkehr, Straßenbau, Abtl. 61.2 - Planung
mit Schreiben vom 13.06.2008

Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestünden bei Beachtung nachfolgender Anregungen und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.

a.) Die Gewerbegebiete sollten gemäß Ziffer 9.4 der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan gegliedert werden. Zulässig seien demnach nur Anlagen und Betriebe, deren Schallemissionen einen vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Festsetzung sei gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten eingehalten würden. Nicht gewährleistet sei der Schutz der Nachbarschaft vor weiteren Immissionen wie Gerüchen, Erschütterungen und Staub.

Man empfehle daher Betriebsarten mit abstandsrelevanten Emissionsverhalten in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 1.1 auszuschließen und rege an, die textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen: *„Nicht zugelassen sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 1.1 die unter Ziffer I – VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007- SMBl. NW S. 283 aufgeführten Betriebe und Anlagen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, mit Ausnahme der Nummer 184 (Maschinenfabrik) des Runderlasses.“*

Durch die Anregung, Anlagen der Nummer 184 (Maschinenfabrik) ausnahmsweise zuzulassen, würden der in diesem Gebiet ansässigen Firma Zelter über den bestehenden Bestandsschutz hinaus weitere Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Dies müsse auch in der Begründung entsprechend erläutert werden.

b.) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) seien gemäß Ziffer 1.3.8 der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Festsetzung werde dem Schutzanspruch zu den vorhandenen bzw. geplanten allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten ausreichend Rechnung getragen.

c.) Sollte für den westlichen Bereich des Plangebietes eine Regenwasser-Versickerung festgeschrieben werden, sei der nach Landeswassergesetz erforderliche Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit von der Gemeinde zu führen und vor Beschluss der Bauleitplanung durch den Rat mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Da hier alternativ die Möglichkeit der ortsnahe Einleitung in den Hanfbach bestünde, seien auch für diesen Bereich die Anforderungen des § 51 a LWG erfüllt. Für die Neuerrichtung von Versickerungen, die Änderungen der Einleitungen in Oberflächengewässer und ggfs. für die Errichtung von Regenwasserbehandlungsanlagen seien wasserrechtliche Erlaubnisse/Genehmigungen beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen. Private

Versickerungsanlagen seien unter Umständen erlaubnisfrei.

Abwägung

a.) Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ sind aufgrund der vorhandenen gewerblichen Emissionen und der Nähe zu vorhandenen Wohngebäuden in enger Abstimmung mit dem früheren Staatlichen Umweltamt Köln (StUa) verschiedene Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Sicherung der Wohnbebauung getroffen worden. Aufgrund der gemessenen Schallemissionen wurde eine Kontingentierung der Schallemissionen für die verschiedenen gewerblichen Bauflächen sowie die Zuordnung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Da von den vorhandenen Gewerbebetrieben keine auffälligen Staubemissionen, Gerüche oder Erschütterungen ausgehen, wurde auf die Festsetzung von zusätzlichen Regelungen gemäß der im Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06. Juni 2007 (Abstandserlass 2007) geregelten Abstandsklassen verzichtet.

Eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 1.1 – dies sind lediglich die Flächen der Firma Zelter – würde zudem zu einer Ungleichbehandlung der gewerblichen Bauflächen erfolgen. Eine derartige Ungleichbehandlung ist aufgrund des Fehlens von konkreten Anlässen (z. B. vorhandene Geruchsemissionen) aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht nicht zu rechtfertigen.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

b.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c.) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein neues Trennsystem (Schmutzwasser und separate Regenwasserkanalisation) verlegt. Für das Trennsystem besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und östlich der Kreuzung Mittelstraße / Bachstraße über einen Zulauf in den Hanfbach und im weiteren Verlauf in die Sieg abgeführt. Die häuslichen und die gewerblichen Abwässer sowie das belastete Niederschlagswasser (z. B. das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende NL-Wasser) werden in einem ebenfalls separat geführten Schmutzwasserkanal gesammelt und nach der entsprechend Aufbereitung und Reinigung durch die Stadtbetriebe Hennef (AöR), Fachbereich Abwasser, der natürlichen Vorflut zugeleitet.

Lediglich in der westlichen Bachstraße / Bonner Straße – der Bereich der heutigen Gärtnerei ist kein Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme ‚Hennef-Mitte‘ – sind keine Kanalbaumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgt. Deshalb wurde hier auch kein Trennsystem verlegt. Insofern müssen bei einer zukünftigen Bebauung des Gärtnereigeländes die Anforderungen des § 51a Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein Westfalen (LWG) bzgl. der Beseitigung des Niederschlagswassers beachtet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Bereich der Gärtnereifläche einer Versickerung zugeführt oder – ggf. nach einer Vorreinigung – dem direkt nördlich angrenzenden Hanfbach zugeleitet werden. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden sowie die Beantragung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse oder Genehmigungen müssen im Zusammenhang mit der erforderlichen Baugrunduntersuchung im Rahmen einer hydrogeologischen Begutachtung erfolgen. In der Begründung des

Bebauungsplans Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ wird deshalb explizit auf die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Bodenuntersuchung verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

T 6: rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft

mit Schreiben vom 06.06.2008 und vom 29.07.2008

Stellungnahme

a.) Gegen den Bebauungsplan Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ bestünden keine Bedenken. In dem Plangebiet würden Gas- und Wasserversorgungsleitungen und eine Erdgashochdruckleitung (siehe mitgelieferte Pläne) verlaufen. Diese Leitungen seien in ihrem Bestand zu sichern und dürften nicht überbaut oder überpflanzt werden.

b.) Bezüglich der Löschwasserversorgung teile man mit, dass für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von 93 m³/h gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu Verfügung gestellt werden könne.

c.) Über die geforderte Löschwassermenge von 192 m³/h für die in dem Plan gekennzeichneten Gewerbegebiete könnten keine Angaben gemacht werden. Hierzu sei eine Hydrantenmessung erforderlich, die gemeinsam mit der Feuerwehr Hennef vorgenommen werde.

Die Messung sei deshalb am 15.07.2008 gemeinsam mit der Feuerwehr Hennef mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden. Die geforderte Löschwassermenge von 192 m³/h könne gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Abwägung

a.) Die Versorgungsleitungen der rhenag AG verlaufen in den öffentlichen Straßenräumen. Insofern ist keine Ausweisung zusätzliche Belastungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum wird die rhenag AG zudem im Zuge der erforderlichen Leitungsabfrage beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b. + c) Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis wird somit berücksichtigt.

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

-Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis

2. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514), werden der Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte mit Text als Satzung und die Begründung hierzu nebst Umweltbericht beschlossen.

Begründung

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte wurde am 19.06.1997 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.06.-28.08.2000 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.08.-08.09.2000 durchgeführt. Durch die grundlegenden Änderungen des Nutzungskonzeptes, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 26.10.2006 beschlossen. Diese wurde vom 16.11.2006 - 30.11.2006 durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 08.04.2008 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 05.05. bis zum 09.06.2008 durchgeführt. Es ging keine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein. Für die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag ein Abwägungsvorschlag formuliert. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 24.09.2008 soll der Bebauungsplan Nr.01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte daher dem Rat der Hennef zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde das Verfahren zur 40. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Änderung wurde am 19.03.2007 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Die Genehmigung wurde am 18.04.2007 im Mitteilungsblatt der Stadt Hennef öffentlich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 233 Abs. 1 Satz 2 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), durchgeführt.

Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von ca. 77.000 qm festgesetzt. Daher ist der § 13 a des BauGB nicht anwendbar.

Der Geltungsbereich überlagert Teilbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 01.9 – Wippenhohner Straße, Nr. 01.26 - Frankfurter Straße/Bröltalstraße/Kleine Umgehung und Nr. 01.1 – Ortskern.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 – Hennef-Mitte liegt südlich der Hennefer Innenstadt und grenzt im Norden unmittelbar an die Bahntrasse. Die südliche Begrenzung bildet im westlichen und östlichen Abschnitt die Bonner Straße. Im Westen wird das Plangebiet durch die Beethovenstraße, im Osten durch die Frankfurter Straße und den Hanfbach begrenzt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert weitestgehend auf der beschlossenen Rahmenplanung (Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr am 21.01.1997).

Der Planentwurf sieht Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete vor. Weite Bereiche des Plangebietes sind bereits baulich genutzt.

Bestehende gewerbliche Nutzungen befinden sich zwischen Mittelstraße und Bonner Straße innerhalb des Plangebietes.

Von der ursprünglichen Konzeption, die eine weitestgehende Ausweisung mit gewerblichen

Bauflächen vorsah, musste man aufgrund der fehlenden Nachfrage absehen. Dagegen wurde der in jüngster Zeit aufkommende Trend einer verstärkten Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen in dem neuen städtebaulichen Konzept aufgegriffen. Hier soll eine attraktive Mischung zwischen Geschosswohnungsbau und individuelleren Wohnformen zukünftig möglich sein.

Allgemeine Zielsetzungen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an den in der städtebaulichen Rahmenplanung und in der Begründung der Entwicklungssatzung definierten Zielsetzungen (Ausweisung von Wohnflächen und Arbeitsstätten in unmittelbarer Nähe des Zentrums und des Bahnhofs sowie Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten), an den bestehenden Nutzungen sowie der räumlichen Lage der einzelnen Teilgebiete innerhalb des gesamtstädtischen Gefüges. Folgende Zielsetzungen und Nutzungskategorien wurden im städtebaulichen Rahmenplan definiert:

- Abschnitt West zwischen Beethovenstraße und Mittelstraße - hier sind überwiegend Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen sowie die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets vorgesehen
- Abschnitt Mitte zwischen Mittelstraße und Bachstraße - hier sind überwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen
- Abschnitt Ost östlich der Bachstraße - hier sind überwiegend Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen vorgesehen

Generelle Aufwertung der Flächen südlich der Bahntrasse

Nach der im von der Stadt Hennef beauftragten Einzelhandelsstrukturgutachten (Verf.: Junker und Kruse, Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Hennef, Dortmund, Juni 2002) vorgenommenen eindeutigen Abgrenzung des Geschäftszentrums der Stadt Hennef, erstreckt sich dieses beiderseits der Frankfurter Straße zwischen der Burggasse im Westen und der Straße ‚An der Brölbahn‘ im Osten und weitet sich im Bereich des Marktplatzes und des Adenauerplatzes in Richtung der südlich der Frankfurter Straße gelegenen Bahnhofstraße auf. Die rechtwinklig zur Frankfurter Straße verlaufende ‚Bahnhofsachse‘ endete in der Vergangenheit an der Bahnhofstraße und am zentralen Busbahnhof.

Durch den neuen ‚Place le Pecq‘, die großzügigen Zugangsbereiche zur Gleisunterführung sowie die geplanten neuen Nutzungen (z. B. Park & Ride-Parkhaus) ist ein zentraler Verknüpfungspunkt zwischen dem Geschäftszentrum der Stadt Hennef und den südlich angrenzenden Wohngebieten geschaffen worden, der nach der Fertigstellung der geplanten Bauvorhaben eine relativ hohe Publikumsfrequenz aufweisen wird. Durch die Ausweisung des ‚Place le Pecq‘ sowie durch die dazugehörige Platzrandbebauung erfolgt eine Verlängerung der ‚Bahnhofsachse‘ über den zentralen Busbahnhof hinaus bis auf die südliche Seite der Bahntrasse.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Aus stadtfunktionalen Gründen sollten insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ vermieden werden. Daher wird trotz des unmittelbaren Anschlusses des Plangebiets an die Hennefer Innenstadt auf die Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten, in denen auch großflächiger Einzelhandel zulässig wäre, verzichtet. Solche Gebietsausweisungen entsprechen nicht den eingangs zitierten Zielen der Entwicklungssatzung für das Plangebiet, hier die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und Arbeitsplätzen in fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums und des übergeordneten ÖPNV-Haltepunkts durch die Sicherung und Erweiterung des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbes.

Die Ansiedlung von großflächigen Warenhäusern, Supermärkten und Discountern an diesem Standort hätte zudem zentrenschädliche Auswirkungen auf das Geschäftszentrum der Stadt Hennef. Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe würde zu einer Verdrängung vorhandener Strukturen im Geschäftszentrum führen, die aus stadtfunktionaler und städtebaulicher Sicht erhaltens- und schützenswert sind. Zudem existiert auf der südlichen Seite der Bonner Straße bereits ein Verbrauchermarkt (großflächiger Einzelhandel), so dass eine aus stadtfunktionalen

Gründen nicht erwünschte Konzentration dieser Einzelhandelsnutzungen befürchtet werden muss.

Im unmittelbaren Platzbereich des neuen ‚Place le Pecq‘ sind aufgrund der hohen Publikumsfrequenz, der städtischen Prägung des Platzes sowie der gesamtstädtischen Verknüpfungsfunktion, neben Dienstleistungsnutzungen, Wohnnutzungen und gastronomischen Nutzungen auch kleine Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der geplanten Mischgebietsausweisung vorgesehen. Auch in den sonstigen Mischgebieten sind mischgebietskonforme Einzelhandelsnutzungen zulässig. Durch die Grundstücksgrößen und die Begrenzung der überbaubaren Flächen sind in den im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebieten die realisierbaren Einzelhandelsflächen ohnehin sehr eingeschränkt.

In den gewerblichen Bauflächen ist der Einzelhandel generell ausgeschlossen, da bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben üblicherweise die Verdrängung des klassischen Gewerbes aufgrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von nicht kern- oder sondergebietspflichtigem Einzelhandel in Gewerbegebieten einsetzt. Begründet ist diese Vorgehensweise durch die Zielsetzung, dass die neuen sowie die bestehenden gewerblichen Bauflächen für klassische Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe, produzierendes und artverwandtes Gewerbe) vorgehalten werden sollen.

In den WA-Teilgebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.8/3 ‚Hennef-Mitte‘ sind lediglich die der unmittelbaren Gebietsversorgung dienenden Einzelhandelsnutzungen zugelassen.

Die beschriebene Vorgehensweise deckt sich auch mit den im Rahmen des von der Stadt Hennef beauftragten Einzelhandelsstrukturgutachten (Verf.: Junker und Kruse, Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Hennef, Dortmund, Juni 2002) geäußerten Empfehlungen bezüglich des zukünftigen Umgangs mit dem Thema ‚Einzelhandel‘. Folgende allgemeine ‚Handlungsanweisungen‘ wurden erarbeitet:

- Beibehaltung und Stärkung des Geschäftszentrums (Abgrenzung des Geschäftszentrums s. oben beschriebene Ausführungen) als zentralen Versorgungs- und Einkaufsstandort von Hennef,
- Aufwertung des Geschäftszentrums durch städtebauliche Initialmaßnahmen und konzeptorientierte Erneuerung [Anmerkung: innerhalb des Geschäftszentrums],
- Nutzung der vorhandenen und positiv bewerteten Potenzialflächen zur Ergänzung, Attraktivierung und Abrundung des vorhandenen Bestands, insbesondere im Geschäftszentrum,
- großflächige Einzelhandelsstandorte, -standortgemeinschaften an dezentralen Standorten und außerhalb des Geschäftszentrums dienen ausschließlich als Ergänzungsstandorte [Anmerkung: Diese Ergänzungsstandorte liegen gemäß der Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 01.8/3],
- Aufbau, Ausbau und Sicherung eines wohnungsnahen Grundversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet,
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehende Einzelhandelsbetriebe ebenso wie für potenzielle Investoren, Händler etc..

Im Einzelhandelsstrukturgutachten wird zudem hervorgehoben, dass im Rahmen der übergeordneten Leitlinie ‚Aufbau, Ausbau und Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots im gesamten Stadtgebiet‘ die Weiterentwicklung und Stärkung des Geschäftszentrums, aufgrund seiner quantitativen und qualitativen Bedeutung, für den Einzelhandelsstandort Hennef sowie die Sicherung eines wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes als die zentralen Ziele zukünftiger Handelsentwicklung in Hennef anzusehen sind. Alle weiteren Ziele, Strategien und Maßnahmen sind im Kontext dieser beiden Vorgaben anzugehen.

Sollten sich die Planungsabsichten hinsichtlich der Zulässigkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ändern, könnte Planungsrecht auf dem Wege eines

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Eine Prüfung, ob diese Ansiedlung Auswirkungen auf die bereits gezahlten Fördermittel im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat, ist dann im konkreten Einzelfall mit dem Fördergeber zu klären.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung der integriert gelegenen Fläche war zu Beginn der Planungen weitgehend vorhanden, so dass vor allem die innere Erschließung innerhalb des Plangebiets neu geregelt werden musste.

Neben der Bonner Straße sind vor allem die Mittelstraße und die Humperdinckstraße die für die Erschließung des Plangebiets wichtigen Erschließungsstraßen. Senkrecht zur Humperdinckstraße übernehmen die Beethovenstraße, die Schubertstraße und die Clara-Schumann-Straße die innere Erschließung des westlichen Plangebiets. Zwischen der Bonner Straße und der Clara-Schumann-Straße wurde mit der Brahmsstraße noch eine zusätzliche Erschließungsstraße gebaut. Die südlich der Mittelstraße gelegenen gemischten und gewerblichen Bauflächen werden zudem über eine neu gebaute Stichstraße erschlossen.

Die Fahrbahnbreiten sind im südlichen Abschnitt der Mittelstraße, im östlichen Abschnitt Humperdinckstraße und in der Clara-Schumann-Straße mit 6,0 m vorgesehen, so dass bei einer ggf. erfolgenden Änderung des ÖPNV-Netzes zu einem späteren Zeitpunkt keine baulichen Veränderungen mehr erfolgen müssten.

Der östliche Abschnitt der Mittelstraße zwischen der Bachstraße und dem ‚place le pecq‘ wird aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 m reduziert. Der Bereich entlang der Bachstraße sowie entlang der Frankfurter Straße musste teilweise ebenfalls umgestaltet werden. Das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet an der Frankfurter Straße wird über zwei Stichstraßen erschlossen. Eine verläuft parallel zur Bahn („Lipgenshof“), die andere knickt senkrecht von der Frankfurter Straße ab.

Falls das heutige Gärtneiregelände zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden soll, wäre hier ebenfalls die Anlage eines von der Bachstraße abknickenden Erschließungstichs erforderlich.

Untersuchung der Verkehrsentwicklung

Im Rahmen einer Untersuchung der zukünftigen Verkehrsentwicklung (Verf.: IVV – Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Verkehrsuntersuchung Hennef-Mitte, Aachen, 2001) wurde für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Straßen sowie der Kreuzungsbereiche überprüft. Aufgrund der vergangenen Zeitspanne sowie der teilweise geänderten Nutzungsvorstellungen wurde die ursprüngliche Untersuchung überarbeitet (Verf.: IVV – Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, ‚Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Hennef-Mitte‘, Aachen, Januar 2007).

Geht man von den prognostizierten 420 Wohneinheiten (ca. 1.050 Einwohner), den großzügig prognostizierten ca. 900 Arbeitsplätzen sowie den zusätzlichen 325 Parkplätzen der geplanten Erweiterung des P & R-Parkhauses (Anbau an vorhandenes Parkhaus) aus, ergibt sich ein zu erwartendes Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 3.575 Fahrten am Tag im Ziel- und im Quellverkehr. Dieser Wert hat sich gegenüber der Prognose aus dem Jahr 2001 um ca. 1.000 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr erhöht.

Die voraussichtliche Verkehrsbelastung nach der vollständigen Umsetzung der geplanten Nutzungen liegt insgesamt auf einem moderaten Niveau. Die geringe Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes resultiert aus der Tatsache, dass der Anteil an Durchgangsverkehr relativ gering ist und hauptsächlich Binnen-, Ziel- und Quellverkehr stattfindet. Da das Bebauungsplangebiet über mehrere Einmündungen an die Bonner Straße angebunden wird, ist eine Verteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Erschließungsstraßen gegeben. Die

Kreuzungsbereiche innerhalb des Plangebietes sind nach Angabe der Verkehrsuntersuchung auch zukünftig unter Berücksichtigung der zusätzlich entstehenden Verkehrsströme leistungsfähig und ohne Signalanlage sicher abzuwickeln.

Die Zusammenfassung der Stellungnahme ist als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Wegebeziehungen

Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist unter anderem die Verbesserung der Zugänglichkeit des Bahnhofes für Fußgänger. Aufgrund der Schließung des höhengleichen Bahnübergangs an der Bachstraße ist es erforderlich, für Fußgänger alternative Wegeverbindungen von Süd nach Nord zu schaffen. Die Fußgängerunterführung an der Beethovenstraße wurde inzwischen ausgebaut. Im Rahmen der Herstellung des ‚Place le Pecq‘ wurde der Zugang zur Bahnunterführung deutlich verbreitert und eine neue Rampe angelegt.

Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigte Bereiche

Die Ausweisung von Tempo-30-Zonen ist kein Bestandteil des Planungsrechtes, weshalb Regelungen zu dieser Thematik nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen können. Es ist jedoch geplant, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Tempo 30 – Zone einzurichten.

Die Brahmsstraße, der Heinz-Bohlscheid-Weg und die ggf. erforderliche neue Erschließungsstraße im Bereich der heutigen Gärtnerei werden aufgrund der Funktion als Anwohnerstraße als ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ausgewiesen. Diese Straßen werden von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt (Mischprinzip). Die Mischverkehrsflächen sollten durch die Verwendung von Gestaltungselementen wie unterschiedliche Oberflächenmaterialien, Ablaufrinnen, Pflasterstreifen u. a. als solche gekennzeichnet und untergliedert werden.

Einbindung Nahverkehr

In den letzten Jahren wurde mehrfach erwogen, den Bahnhof auch auf der Südseite mit dem Regionalbusverkehr zu verknüpfen. Nachdem die Entscheidung getroffen wurde, dass der Busbahnhof auf der Nordseite des Bahnhofs verbleiben soll, wird für die Zukunft die Option offen gehalten, ggf. den südlichen Zugang der Bahnunterführung mit Bussen anzufahren. Hierfür wäre jedoch eine Veränderung der heutigen Linienführung erforderlich. Die im Plangebiet gelegenen Straßen sind für diese Option ausreichend dimensioniert und im Bereich des ‚Place le Pecq‘ könnte ggf. eine Haltestelle angelegt werden.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Straßenraums von der Humperdinckstraße, der Schubertstraße, der Clara-Schumann-Straße und dem südlichen Abschnitt der Mittelstraße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Im östlichen Abschnitt der Mittelstraße ist eine Anlage von öffentlichen Parkplätzen aufgrund der geringen Straßenbreite nicht möglich.

Unmittelbar angrenzend an den Bahnhof wurde im Jahr 2005 ein bereits in der ursprünglichen städtebaulichen Rahmenplanung vorgesehenes öffentliches Parkhaus mit 276 ‚Park & Ride‘ Parkplätzen sowie 60 weiteren frei finanzierte Stellplätzen fertig gestellt und die östliche angrenzende Platzfläche (Place le Pecq) hergestellt. Die 60 freifinanzierten Stellplätze sollen zukünftig bewirtschaftet werden und an Wohnungseigentümer, Mieter, Pächter, Kunden, Berufstätige etc. vermietet werden.

Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Lärmeinwirkungen verschiedener

Hauptverkehrswege sowie bestehender und zukünftiger gewerblicher Nutzungen zu untersuchen. Dabei sollen in der schalltechnischen Untersuchung allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet werden, die mögliche Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen ausschließen.

Die Zusammenfassung des Lärmgutachtens ist als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt. Hinsichtlich des Verkehrslärms/Fluglärms wird die Aussage getroffen, die vorkommenden Lärmpegelbereiche III bis V nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen.

Um die möglichen Konflikte zwischen dem Nebeneinander von Wohnen und (eingeschränkten) Gewerbegebieten zu vermeiden, wurden Emissionskontingente für die Gewerbegebietsflächen (GE und GEe) festgesetzt. Im Plangebiet sind mit den getroffenen Festsetzungen zum Gewerbelärm im konkreten Genehmigungsfall mit allen real existierenden Zusatzdämpfungen (z. B. Abschirmungen) alle bestehenden Betriebe in ihrem jetzigen Betriebsumfang und ggf. auch mit weiteren Betriebsentwicklungen abgedeckt.

Für den auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Humperdinckstraße und Bahnlinie realisierten Jugendpark werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bzw. freizeidlärmspezifischer Richtlinien eingehalten.

Altlasten

Die Fläche der ehemaligen Maschinenfabrik und Eisengießerei Jacobi stellt den Kernbereich des Entwicklungsbereiches „Südliche Innenstadt“ dar und wurde bis zum Jahr 1991 als Fabrikfläche genutzt. Eine Beurteilung der Belastung der biotischen und abiotischen Schutzgüter stellt die Gefährdungsabschätzung 1991 dar, die zwar ein geringes Belastungsniveau für das Grundstück konstatierte, jedoch flächig Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu 1,90 m nachgewiesen hat. Anschließend an die ehemalige gewerblich-industrielle Nutzung wurde das Gelände der Firma Jacobi im Hinblick auf eine gewerbliche Folgenutzung baureif gemacht. Im Rahmen der Baureifmachung wurden die standortspezifischen Bodenbelastungen im Bereich des Grundstücks der ehemaligen Firma Jacobi entfernt. Die verbliebenen durchschnittlich 1 m mächtigen Auffüllungsböden können jedoch bereichsweise entsorgungstechnisch problematische Inhaltsstoffe enthalten.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen, dass eine Nutzung des gesamten Entwicklungsbereiches als Gewerbegebiet im Hinblick auf eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch unproblematisch ist. Zum Schutz des Menschen ist für unversiegelte Flächen mit Auffüllungsböden im Umfeld von Wohnbebauungen sowie im Bereich geplanter Kinderspielflächen ein Bodenauftrag oder ein Bodenaustausch vorzusehen.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Flächenkennzeichnung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes erfolgt und in der Begründung wird für die gekennzeichneten Flächen erläutert, mit welchen Maßnahmen eine Verträglichkeit der Bodenbelastung mit der geplanten Nutzung hergestellt werden kann und welche Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen erforderlich sind.

Umweltbericht

Die Prüfung der Umweltauswirkungen im Vergleich zu den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne und Genehmigungsmöglichkeiten ergibt, dass die Änderungen der Bauleitplanung zur Verringerung bzw. zur Verbesserung der Schutzmöglichkeiten gegen Beeinträchtigungen (Lärm, Bodenbelastungen) insbesondere des Schutzgutes Mensch führt. Es bleibt festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.8/3 – Hennef-Mitte unter Berücksichtigung der

dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 20.231 Werteinheiten. Für den Ausgleich des Eingriffs im Zuge der baulichen Entwicklung sind Flächen bzw. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen. Es erfolgt ein Ausgleich über das „Ökokonto“.

Sonstige Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung nach der Offenlage

Die Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht sind kursiv gedruckt.

In den textlichen Festsetzungen wurde unter Hinweise ein weiterer Punkt aufgenommen:

9. Hinweis zu planinternen naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen

Die Kompensationsflächen in direktem Anschluss an die Hochwasserschutzmaßnahmen am Hanfbach sind analog zum wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss als auenspezifischer Raum mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

Kosten der Maßnahme

Gemäß der Bestimmungen des § 166 Abs. 3 BauGB besteht im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine gesetzliche Grunderwerbspflicht. Die Finanzierung der Ausgaben erfolgt zum einen durch Reprivatisierungserlöse – Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes ergibt (Endwert) – sowie durch Zuwendungen zu den zuwendungsfähigen Ausgaben aus der Städtebauförderung (70 %) und der Komplementärfinanzierung (Eigenanteil) der Landes- und Bundeszuwendungen durch die Stadt Hennef.

*Aufgrund der Änderung des § 1 Abs. 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 Beratungsunterlagen nicht beigelegt.
Die Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen wurden bereits zur Verfügung gestellt.*

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen Kosten der Maßnahme

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.)

Hennef (Sieg), den 04.09.2008

Klaus Pipke

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen T 1 – T 6
- Bebauungsplan/Textliche Festsetzungen
pesch partner architekten stadtplaner, Herdecke, Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte
Stand: 11.09.2008
- Begründung
pesch partner architekten stadtplaner, Herdecke, Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte
Stand: 11.09.2008
- Umweltbericht
Plan – Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg, Umweltprüfung Bebauungsplan Nr. 01.8/3 Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte
Stand: 11.09.2008
- Kramer Schalltechnik GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.8/3 „Hennef-Mitte“ der Stadt Hennef, Sankt Augustin, 20. September 2007
- Dr. Tillmanns & Partner GmbH Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Südliche Innenstadt“ Hennef; Bergheim, August 1997
- Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Baugrundvoruntersuchung für das Grundstück Bachstraße/Bonner Straße in 53773 Hennef, Bergheim, Juni 1997

- Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Entwicklungsmaßnahme „Hennef-Mitte“, Schurfbeprobung zur Deklarationsanalytik, Wesseling, Mai 2006
- Junker und Kruse, Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Hennef, Dortmund, Juni 2002
- Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Verkehrsuntersuchung Hennef-Mitte, Aachen, Juli 2001
- Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Verkehrsuntersuchung Hennef-Mitte, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 01.8/3 „Hennef Mitte“, Aachen, Januar 2007