



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/1717
Datum: 12.01.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	24.03.2010	öffentlich

Tagesordnung

13. Änderung Bebauungsplan Nr. 01.1 Hennef (Sieg)- Ortskern- "Bahnhofstr./ Lindenstr."

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs
3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

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

1.
zu Ö1, Herr Wisgen / Frau Kimmel
mit Schreiben vom 10.12.2009

1. Stellungnahme:

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich eine radikale Veränderung des Bebauungsplans.

1. Abwägung:

Einführend ist zu sagen, dass von Seiten der Stadtplanung die Innenstadtentwicklung deutlich höhere Priorität genießt als die Entwicklung von notwendigen Bauflächen am Stadtrand. Die Stadt Hennef setzt mit diesem Bebauungsplan das Leitziel der Schonung des Außenbereiches, zugleich Förderung eines vielfältigen Lebens mit Wohnen, Einkaufen und Arbeiten in der Stadt

um. Dieses Leitbild der Erneuerung der zentralen Versorgungsbereiche und Fortentwicklung von Wohnraum in der Innenstadt wird auch vom Gesetzgeber entsprechend hoch eingestuft. Nach den letzten Änderungen des Baugesetzbuches ist die Innenstadtentwicklung gezielt vor die Entwicklung des so genannten Außenbereiches, sprich Stadtrand, gesetzt worden. So gelten für Pläne, die die Nachverdichtung der Innenstädte zum Thema haben, vereinfachte und beschleunigte Verfahren. Diese Verfahrenserleichterungen kommen auch bei diesem Plan zum Einsatz. Die Erhaltung und Entwicklung des Stadtzentrums ist eine wichtige Maßnahme zur positiven Stadtentwicklung. Somit genießt die Stärkung der Innenstadt Priorität.

Durch die 13. Änderung des Bebauungsplans wird die bislang als „Fläche für Stellplätze“ durch eine Mischgebietsfläche ersetzt. Das städtische Eckgrundstück, das rund 840 m² groß ist, ist durch eine dem städtischen Umfeld nicht entsprechende Nutzung gekennzeichnet. Die alleinige Nutzung der Fläche mit 23 oberirdischen Stellplätzen entspricht nicht der zentralen Lage dieses Grundstückes. An das Plangebiet grenzt direkt mit Brandwand eine im bestehenden Bebauungsplan als „Kerngebiet“ festgesetzte Gebäudezeile. Auf diesem angrenzenden Grundstück schließt sich ein 3-geschossiges Gebäude mit einer Geschäfts- und Wohnnutzung an. Im hinteren Bereich dieses Nachbargrundstückes schließt ein 2-geschossiges Nebengebäude mit Wohnnutzung an.

Gegenüberliegend in der Lindenstraße befinden sich überwiegend 2-geschossige Wohngebäude, die um 1900 gebaut wurden. Diese Straßenseite liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.15 und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet nimmt Rücksicht auf die gegenüberliegende Fläche eines allgemeinen Wohngebietes, da die mögliche Ausnutzung gegenüber einem Kerngebiet erheblich reduziert wird.

Durch die Bebauung dieses innerstädtischen Grundstückes geht - wie immer - eine Veränderung einher. Jedoch wurden die einzelnen Gebiete untereinander abgestuft. So schließt sich an das Wohngebiet der Lindenstraße nun gegenüber ein Mischgebiet an. Das neu festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht - störenden Gewerbebetrieben wie Geschäfte- und Büros. Erst daran angrenzend schließt sich östlich das Kerngebiet mit innenstadttypischen Nutzungen an.

2. Stellungnahme:

Radikale Änderung des Bebauungsplans Wegfall von Parkplätzen (Patienten der physiotherapeutischen Praxis Abu Hanna, Lindenstr. 16). Die Anwohner sind zufrieden, dass es diese Möglichkeit gibt, damit sie selber die Stellflächen gegenüber ihren Häusern nutzen können und dort weniger geparkt wird.

Die Entfernung zum Parkplatz Heiligenstädter Platz zu weit.

2. Abwägung:

Für die Lindenstr. 14 und Lindenstr. 22 sind bereits notwendige Garagen genehmigt worden und somit vorhanden. Einzig die beiden gewerblich genutzten Einheiten verfügen nicht über die notwendigen Stellplätze (Fleischhandels-gesellschaft ohne Publikumsverkehr und Physiotherapeut).

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Zahl nachzuweisen. Bislang waren aufgrund des Alters der Bebauung entlang der Lindenstraße keine Stellplätze im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies würde sich durch eine neue Nutzung, die genehmigungspflichtig ist, sowieso ändern. Somit wäre der Grundstückseigentümer selbst für die Stellplätze auf seinem Grundstück nachweispflichtig.

Die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen von 2007 umfasst nicht den westlichen Block der Lindenstraße, so dass hier Stellplätze auch nicht abgelöst werden können. Nach Einsicht in die Bauakten ergab sich von Seiten der Stadt keine Verpflichtung, dass Stellplätze für die Bebauung Lindenstraße auf diesem Parkplatz zur Verfügung gestellt werden.

Folglich ist die Stadt nicht verpflichtet, Stellplätze von privaten Grundstückseigentümern auf

öffentlicher Fläche nachzuweisen. In der direkten Umgebung gibt es eine Reihe von bequem zu erreichenden Parkplätzen wie

- entlang des verbleibenden Grünstreifens Bahnhofstr. (etwa 10 Kurzzeit – Parkplätze, max. Parkdauer 3 Std.),
- Heiligenstädter Platz: 121 oberirdische Parkplätze
- in der Mozartstr. straßenbegleitendes Parken mit etwa 22 Parkplätzen, gebührenfrei, Parkscheibenpflicht 2 Stunden
- Lindenstraße: straßenbegleitendes Parken mit etwa 15 Parkplätzen
- Parkhaus am Bahnhof mit 72 Parkplätzen
- außerdem in der näheren Umgebung südlich der Bahn das Parkhaus Humperdinckstr. mit über 600 Parkplätzen (einschließlich der geplanten Erweiterung). In dem bestehenden P&R Parkhaus können bereits heute 60 Parkplätze frei angemietet werden.

Damit steht in der Innenstadt ausreichend Parkraum zur Verfügung, der auch fußläufig in wenigen Minuten von der Lindenstr. zu erreichen ist. Der Wegfall von den hier vorhandenen 23 Parkplätzen fällt daher insgesamt gesehen kaum ins Gewicht. Der Parkbedarf kann sich auf die in nächster Nähe befindlichen Parkplätze Heiligenstädter Platz und Parkhaus am Bahnhof, die jeweils kaum 50m entfernt sind, verteilen.

3. Stellungnahme:

Zu wenig Parkplätze für den Neubau, wo parken die Kunden der neuen und bestehenden Geschäfte?

3. Abwägung:

Das neue Bauvorhaben wird die Parksituation nicht verschärfen, weil hier durch die getroffene Stellplatz- und Tiefgaragenfestsetzung genug Stellplätze für das geplante Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden können. Der Nachweis von ausreichend Stellplätzen ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

4. Stellungnahme:

Das geplante Gebäude schließt an das letzte 3-geschossige Gebäude in der Bahnhofstraße an, das das einzig dreigeschossige ist, und endet nicht in seinen äußeren Abmessungen mit dem Haupthaus, sondern kann auf insgesamt 16 m hinausgezogen werden, besserer Lärmschutz durch vorhandene Grün zur Bahn hin.

4. Abwägung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung ist als „geschlossene Bauweise“ festgesetzt. Grund dafür war nicht, mehr Fläche zu gewinnen, sondern um keine Abstandsprobleme zur vorhandenen, östlich direkt angrenzenden Bebauung auszulösen. Das vorhandene Gebäude Bahnhofstraße schließt mit einer Brandwand direkt an die Grundstücksgrenze an, weshalb der geplante Neubau ebenfalls direkt auf die östliche Grenze anbauen muss. Der Neubau nimmt die Höhen der vorhandenen Bebauung auf. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass der Neubau nicht höher als die vorhandene Bebauung der Bahnhofstraße wird. Somit entsteht eine einheitliche Höhenentwicklung entlang der Bahnhofstraße und eine entsprechend gefasste Raumkante zum gegenüberliegenden Heiligenstädter Platz. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes wird mit einer Höhe von maximal 7 Metern festgesetzt.

Der Lärmschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplan – Verfahrens durch eine „Schalltechnische Untersuchung“, Stand November 2009 bewertet. Für die Neubebauung sind

entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz (hier insbesondere Einbau von entsprechenden Fenstern) getroffen. Der Lärm der Bundesbahn dürfte sich aber auch für die bestehende Bebauung der Lindenstraße verbessern, weil der Neubau direkt an den Bahnanlagen quasi als „Lärmschutzwand“ für die dahinter liegende Bebauung der Lindenstraße wirkt. Die jetzige Begrünung mindert zwar subjektiv das Lärmempfinden für die Anwohner, hat aber nachweislich objektiv keine schallschützende Wirkung, im Gegensatz zur kommenden Bebauung.

Im Bebauungsplan sind im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes Festsetzungen getroffen worden, die eine Lärmbelästigung der benachbarten Wohnnutzung durch das Bauvorhaben selbst deutlich reduzieren sollen (Festsetzungen zur Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt, zu Lüftungs- und Klimaeinrichtungen). Die Einhaltung wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgesichert.

5. Stellungnahme:

Der Erhalt der 2 über 100 Jahre alten Bäume erscheint, trotz Auflagen, sehr gefährdet. Auch 12 unter Baumschutz stehende Ahorn- und Platanen werden gefällt.

5. Abwägung:

Der Schaden durch die Entwicklung von entsprechenden Bauflächen im Außenbereich ist aus ökologischer Sicht deutlich höher als bei der Bebauung dieser Baulücke im Innenbereich. Entsprechender Freiraum wird woanders geschont. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist bereits zu 85 % überbaut oder versiegelt und somit aus ökologischer Sicht nicht wertvoll. Nur in den vorhandenen Baumscheiben stehen insgesamt 5 Platanen sowie 2 Ahornbäume. Die beiden Ahornbäume sind als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt und somit langfristig gesichert.

Der Ausgleich für die Platanen erfolgt über die städtische Baumschutzsatzung. Demnach ist bei Bebauung im Plangebiet gemäß Umwelt - Fachbeitrag ein Ersatz von 12 Bäumen zu leisten, wenn dann ein konkretes Bauvorhaben vorliegt.

6. Stellungnahme:

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Lebens- und Arbeitsqualität stark beeinträchtigt. Praxis fehlen Parkplätze, Verschattung, es entsteht keine angepasste Bebauung, die Luftqualität verschlechtert sich, Parkdruck wird erhöht, grüner Lebensraum verschwindet.

6. Abwägung:

Durch den bereits jetzt vorhandenen Schienenverkehr und den Kfz-Verkehr der Innenstadt besteht in diesem Bereich bereits eine Lebens- und Arbeitsqualität, wie sie generell in urbanen Verdichtungsräumen vorkommt. Der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses fällt somit kaum ins Gewicht. Die jetzige Nutzung der Fläche als öffentlicher Parkplatz kann zu deutlich mehr Belästigungen und Verschlechterung der Luftqualität für die Anwohner tags und nachts führen als ein Wohn- und Geschäftshaus. Benachbarte Wohnnutzung fördert die Lebensqualität eher als die bisherige Nutzung Parkplatz.

Der angrenzende Bereich ist sogar als „Kerngebiet“ ausgewiesen, so dass durch die Festsetzung dieses Grundstückes als „Mischgebiet“ keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft entstehen, weil die zukünftige Bebauung die Schaffung von Wohnraum ermöglichen soll. Dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung wurde bei der Planaufstellung Rechnung getragen, da im Mischgebiet üblicherweise zulässigen Nutzungen Schank-/Speisegaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsbetriebe ausgeschlossen wurden.

Die Belichtungssituation kann sich ändern. Allerdings verschatteten die großen Platanen zumindest im Sommerhalbjahr ebenfalls die gegenüberliegende Straßenseite. Die Neubebauung nimmt nicht die Südsonne, da der Baukörper im Osten auf der

gegenüberliegenden Straßenseite entsteht. Die beiden Bestandsgebäude direkt gegenüber, die am meisten durch die Vormittagssonne verschattet werden, sind rein gewerblich genutzt. Die übrigen Wohngebäude der Lindenstraße Nr. 14 und 20 haben ihre privaten Freiräume auf der rückwärtigen Gebäudeseite Richtung Westen, so dass hier keine Verschlechterung der Besonnung eintritt.

Durch die gestaffelte Festsetzung der Höhen, nach der der geplante Baukörper Richtung Lindenstraße und Bahn mit max. 7 Metern deutlich niedriger wird, ist eine angemessene und eine sich städtebaulich einfügende Bebauung festgesetzt. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls dreigeschossige Baukörper, wie z.B. auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstr. Die Bebauung am Heiligenstädter Platz ist mit mindestens III, max. IV Geschossen + Dachgeschoss noch höher. Städtebauliches Ziel ist die Bildung einer geschlossenen Raumkante zu diesem Platz hin. Die Bebauung der Bahnhofstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durchgängig III-geschossig festgesetzt, was für die zentrale Innenstadtlage angemessen ist.

7. Stellungnahme:

Die erforderliche Bauzeit lässt eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner erwarten und führt vielleicht zu Mieteinbußen. Durch die große Erdbewegung bei der Baumaßnahme ist mit Schäden an den umliegenden Häusern zu rechnen.

7. Abwägung:

Beeinträchtigungen während der Bauphase sind grundsätzlich da und müssen, wenn sie im üblichen Rahmen bleiben, toleriert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dies berücksichtigt. Insbesondere während der Baumaßnahme ist von den Baufirmen entsprechend zu kontrollieren, dass keine Bauschäden auftreten.

8. Stellungnahme:

Die Bebauung zerstört eine in friedlicher Harmonie genutzte Fläche und nimmt dem Wohnort die Lebensqualität. Wertvoller Parkraum für Gehbehinderte, ältere Menschen und Frauen mit Kinderwagen und grüner Lebensraum wird zerstört.

8. Abwägung:

Für die Bewohner wird sich erst einmal subjektiv die Situation durch den Wegfall von Grün und Stellplätzen verschlechtern. Vom Plangeber wird aber die städtebauliche Verbesserung in der gesamten Innenstadt als vorrangig erachtet. Vom Plangeber wird ein höherwertiger Anspruch an die Entwicklung des Zentrums gestellt, was bereits oben ausführlich begründet wird.

9. Stellungnahme:

Die Planung gefährdet die Existenzgrundlage, die Vermietung etc.

9. Abwägung:

Die Entscheidung über die zukünftige städtebauliche Entwicklung einer Stadt kann sich nicht ausschließlich an der Existenzsicherung einzelner Grundstückseigentümer orientieren, sondern muss eine normale Wettbewerbssituation zulassen, bei der der Markt die Vermietungsmöglichkeiten regelt. Entwicklungspotentiale müssen angeboten werden, damit eine Stadt sich weiterentwickeln kann. Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt, was hier konkret eine Bebauung der Baulücke mit einem Wohn- und Geschäftshaus analog zur übrigen Bahnhofstr. ermöglichen soll. Der Bebauungsplan entwickelt somit den Bestand weiter. Eine städtebaulich ansprechende Neubebauung wertet den gesamten Bereich nicht nur städtebaulich, sondern auch architektonisch und wirtschaftlich auf, da von Neubebauung stets

auch ein positiver Impuls auf die Nachbarschaft ausgeht. Wohnraum in der Innenstadt ist stets nachgefragt. Die Vermietung ist konkret dem Markt selbst überlassen. Die geplante Nutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe ist für die Bereitstellung eines attraktiven Angebots im Hennefer Geschäftszentrum von großer Wichtigkeit. In diesem Sinne sind vorhandene Möglichkeiten der Innenverdichtung zur Erweiterung des Geschäftszentrums und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum zu nutzen und Entwicklungspotentiale bereit zu stellen.

zu T1, Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigung)

mit Schreiben vom 15.12.2009

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass die beantragte Fläche in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, sei die Fläche auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und Absprache der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse und eine Klärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt.

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen empfohlen.

Es werden Hinweise auf das Vorgehen bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen gegeben.

Abwägung:

Die Hinweise der Bezirksregierung auf ein Bombenabwurfgebiet auf der beantragten Fläche und auf die Vorgehensweise bei zusätzlichen Erdarbeiten werden unter Punkt 4.1 der Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

zu T2, Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG)

mit Schreiben vom 15.12.2009

Stellungnahme:

Seitens der Rhein-Sieg Abfallgesellschaft (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 Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen geplant und errichtet würden. Insbesondere Wendekreise bedürften eines Radius von 9 Metern.

- 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 den Müllhalterstandplätzen so angelegt sei, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich

sei. Ausgenommen sei kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich wäre.

Abwägung:

Innerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 – Ortskern- liegen keine öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Wendeanlagen).

Das Grundstück liegt an einer ausreichend bemessenen öffentlichen Erschließungsstraße und kann somit auch von einem Dreiachser-Großraumwagen angefahren werden.

Die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen kann so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Vorschriften der RSAG für die Entsorgung sind hiermit ausreichend berücksichtigt.

zu T3, Rhein-Sieg- Kreis, Regional-/ Bauleitplanung

mit Schreiben vom 21.12.2009

Stellungnahme:

a.) Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im geplanten Erweiterungsbereich des Wasserschutzgebietes Hennefer Siegbogen, Wasserschutzzone III des Wahnbachtalsperrenverbandes liegt. Somit sei der Einbau von Recyclingbaustoffen nicht zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial sei ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs seien vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Gewerbliche Abfallwirtschaft- anzuzeigen.

b.) Die Lage im geplanten Erweiterungsbereich des Wasserschutzgebietes Hennefer Siegbogen, Wasserschutzzone III des Wahnbachtalsperrenverbandes, sei zu beachten.

Abwägung:

Zu a.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung der Erweiterung des Wasserschutzgebietes durch eine neue Schutzgebietsverordnung ist noch nicht erfolgt. Der Ausschluss des Einbaus von Recyclingbaustoffen ist nach aktueller Rechtslage (Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre vom 14.05.1993) nicht erforderlich.

Der Hinweis zur Behandlung von verunreinigten Böden oder Bodenauffüllungen wird in die textlichen Festsetzungen unter der Rubrik „Hinweise“ aufgenommen und ist somit im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu b.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziff.2.5 Wasserschutz auf die geplante Erweiterung des Wasserschutzgebietes „Hennefer Siegbogen“ hingewiesen.

Zu T 4, DB Services Immobilien GmbH

Mit Schreiben vom 11.02.2010

Stellungnahme:

- a.) Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Anlagen der Eisenbahn ist ständig zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG zu beachten.
- b.) Ein Mindestabstand zur Gleisachse von mind. 4,50m ist einzuhalten.
- c.) Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG sind, insbesondere bei Immissionen, die von Bahnanlagen und Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1006 i.V.m. § 906 BGB sowie BImSchG ausgeschlossen. Schallschutz ist auf eigene Kosten vorzusehen.
- d.) Künftige Aus-, Umbaumaßnahmen der DB AG sind zu gewährleisten.
- e.) Niederschlagswasser darf nicht auf Bahngrund geleitet werden.
- f.) Bepflanzung darf bei Windbruch nicht in das Lichtraumprofil des Gleises fallen. Mindestabstand ergibt sich aus Endwuchshöhe und Sicherheitszuschlag von 2,50m, was durch Rückschnitt zu gewährleisten ist.
- g.) Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass der Eisenbahnverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Abwägung

- Zu a.) Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan - Verfahrens, sondern muss im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren beachtet werden. Ein entsprechender Hinweis, dass das Bauvorhaben mit der DB Netz AG abzustimmen ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zu b.) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat einen Mindestabstand zur Gleisachse von 3,35 Metern. Die Bebauung selbst ist mindestens 12 m von den Gleisanlagen entfernt. Einzig die Tiefgarage bzw. die Stellplätze sind näher als 4,50 m. Beim Bau der Tiefgarage ist die Standsicherheit der Bahnanlagen zu gewährleisten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Problematik der Standsicherheit wird im Baugenehmigungsverfahren, wenn das Bauvorhaben konkret vorliegt, beachtet.
- Zu c.) Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegt eine „Schalltechnische Untersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.1 Hennef (Sieg) – Ortskern – „Bahnhofstr./Lindenstr.“, erarbeitet von Kramer Schalltechnik GmbH vom 2.11.2009 vor. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz sind im Plan getroffen.
- Zu d.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu e.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird das anfallende Niederschlagswasser stets auf dem eigenen Grundstück entsorgt. Dies ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
- Zu f.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt hier Mischgebiet mit Stellplätzen entlang der Bahn fest, keine separate Bepflanzung. Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Lindenstraße werden erhalten, die aber einen entsprechenden Abstand zu den Bahnanlagen haben.
- Zu g.) Im Bebauungsplan sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht unzulässig. Da Werbeanlagen gemäß den Festsetzungen nur im Bereich der Gebäudefassade, und hier auch nicht entlang der Lindenstraße zulässig sind, ist ein von mindestens 12 Metern vom Baufeld zur Bahnanlage hin gegeben.

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

- Rhenag,
- Kreispolizeibehörde,
- Energie- und Wasserversorgung,

- Wehrbereichsverwaltung,
- Eisenbahn-Bundesamt.
- LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
-

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

- 2. Dem vorgestellten Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1, Hennef (Sieg) – Ortskern „Bahnhofstr./ Lindenstr.“ wird zugestimmt.**

- 3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 Hennef (Sieg) - Ortskern mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

Begründung

Verfahren

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ bestand die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei war, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens lagen bei der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 Hennef (Sieg) – Ortskern vor. Das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 840 m² liegt deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich war. Zur Überprüfung von eventuell vorhandenen Habitatpotentialen wurde ein Umwelt-Fachbeitrag erstellt.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und –entwicklung am 18.11.2009 empfohlen, die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 gem. §

13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Darüber hinaus wurde empfohlen, für diesen Bebauungsplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplans wurde im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) am 18.11. 2009 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde der Zeit vom 30.11.2009 -11.12.2009 durchgeführt.

In der Sitzung am 10.03.2010 soll der auf dieser Beschlussgrundlage entstandene Bebauungsplan-Entwurf 01.1 zur Offenlage beschlossen werden. Es ging eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein. Für die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.1 Hennef (Sieg) – Ortskern als Wohnbaufläche dar.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird dieser im Wege der Berichtigung geändert bzw. angepasst werden und mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan neu bekannt gemacht.

Der Änderungsbereich wird zukünftig als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1, Nr.2 BauNVO dargestellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 –Ortskern- umfasst in der Innenstadt von Hennef den Bereich Bahnhofstraße / Lindenstraße.

Er umfasst eine Fläche, die als städtischer Parkplatz genutzt wird und sich im Besitz der Stadtbetriebe Hennef (AöR) Fachbereich Stadtentwicklung / Liegenschaften befindet.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 830 m² und liegt auf einer Höhe von ca. 70 m ü.NHN (Normalhöhennull).

Im Süden wird das Änderungsgebiet begrenzt durch die Trasse der Deutschen Bahn AG. Die nördliche Grenze des Änderungsgebietes wird durch einen Grünstreifen, der an die Bahnhofstraße grenzt, die westliche Grenze durch das Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.15 gebildet. Die östliche Grenze bildet ein Wohn- und Geschäftsgebäude.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück der Gemarkung Geistingen, Flur 5, Nr. 1033.

Städtebauliches Konzept

Mit der Neu- und Umgestaltung des innerstädtischen Grundstücks geht eine architektonische und städtebauliche Aufwertung der Ecksituation Bahnhofstraße/Lindenstraße einher. Die Nutzung dieses innenstadtnahen Flächenpotentials wird eine Stärkung des Zentrums ermöglichen und gleichzeitig die Straßenrandbebauung mit der Eckbebauung vervollständigen, so dass gegenüber dem Heiligenstädter Platz eine geschlossene Raumkante entsteht. Die geplante Nutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe ist für die Bereitstellung eines attraktiven Angebots im Hennefer Geschäftszentrum von großer Wichtigkeit. In diesem Sinne sollten vorhandene Möglichkeiten der Innenverdichtung zur Erweiterung des Geschäftszentrums und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum genutzt werden.

Die Struktur des geplanten Mischgebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser und Wohngebäude der Umgebung, die Maßstäblichkeit am baulichen Bestand.

Die Höhe des geplanten Gebäudes wird bis zu einer Tiefe von 16,0 m vom Nachbargebäude übernommen. Bis zu dieser Tiefenbegrenzung ist eine 3-geschossige Bebauung des Nachbargrundstücks gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.1 möglich (MI1). Im MI2 wird die Höhe des Nebengebäudes des östlichen Nachbargrundstücks festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen garantieren eine einheitliche Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes zum Bestand des Nachbargrundstückes, die keine Abstandsflächenproblematik auslöst.

Der Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses soll städtebaulich ansprechend gestaltet werden und die Nähe zur Innenstadt in seiner Gestaltung entsprechend würdigen. Die Fassade soll sowohl zur Bahnhofstraße als auch zur Lindenstraße der Höhe des Nachbargebäudes angepasst werden, dabei soll eine monotone Fassadengestaltung vermieden werden.

Die Planung ordnet eine städtebaulich heterogene Situation durch die verbindliche Bauleitplanung neu.

Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Lindenstraße und die Bahnhofstraße.

Die Mozartstraße ist als Verlängerung der Bahnhofstraße wichtiger Zubringer für den öffentlichen Personennahverkehr. Hier verlaufen in beiden Richtungen wichtige Buslinien.

Für den ruhenden Verkehr geht das Konzept des Bebauungsplanes davon aus, dass Stellplätze oberirdisch und/oder in einer Tiefgarage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, zur Bahn gelegen, angelegt werden. Die Ausfahrt erfolgt über die Lindenstraße.

Wird für die Nutzung des Erdgeschosses eine Büronutzung bzw. Einzelhandel mit wenig Besucherverkehr zugrunde gelegt (nach StellplatzVO NRW, Büronutzung 1 Stpl. je 30-40m²) würde bei einem angenommenen Mittelwert 1 Stellplatz pro 35m² ein Stellplatzbedarf von ca. 9 Stellplätzen entstehen.

Im 1. und 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss können bis zu 8 Wohneinheiten untergebracht werden. Bei einem Stellplatz von 1 pro Wohnung würden 8 zusätzliche Stellplätze benötigt. Aufgrund der Lage des Grundstücks und der Nähe zum Bahnhof können 30% des Stellplatzbedarfs in Abzug gebracht werden, was einen Stellplatzbedarf von 12 ergeben würde. Auf der für Stellplätze vorgesehenen Fläche können nur bis zu 7 Stellplätze untergebracht werden.

Da die letztendliche Nutzung nicht feststeht und sich damit auch der Stellplatzbedarf ändern kann, wurde eine Fläche für Stellplätze und alternativ als Tiefgarage festgesetzt, wobei diese sowohl in der überbaubaren Fläche als auch in der Fläche für Stellplätze und Tiefgarage möglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass zusätzlicher Such – und Parkverkehr durch die Planung nicht entstehen wird.

Durch die Änderung der Nutzung fallen ca. 23 öffentliche Parkplätze im Bereich der Lindenstraße weg. Dieser Parkbedarf muss sich auf den Heiligenstädter Platz und das nahe gelegene Parkhaus verteilen.

Die Parksituation der näheren Umgebung ist durch den Heiligenstädterplatz mit zahlreichen Parkplätzen für die Innenstadt, sowie innenstadtnahe Parkhäuser als ausreichend zu bezeichnen.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Zur Abschätzung der Habitat-Potentiale wurde ein Umwelt-Fachbeitrag erarbeitet, welcher zu dem Schluss kommt, dass das Vorhaben keine nennenswerten Eingriffe auslöst.

Immissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH, 02. November 2009) wurden die Lärmeinwirkungen verschiedener Hauptverkehrswege (Straßen und Schienen), des Fluglärms sowie bestehender und zukünftiger Nutzungen untersucht. Es wurden allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet, die mögliche Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen ausschließen.

Verkehrsgerauschemissionen

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" [2] sind Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Sie sind keine Grenzwerte, d. h. sie unterliegen im Einzelfall der Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich nach DIN 18005 die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Beim Vergleich der Verkehrsgerauschemissionen-Orientierungswerte für MI-Gebiete mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass diese zur Bahnstrecke hin am Tage um bis zu 9 dB und zur Nachtzeit um bis zu 16 dB überschritten werden. An den Gebäudeostseiten sind die Überschreitungen deutlich geringer und an der Nordseite werden die Orientierungswerte nur noch leicht überschritten. Eine Beurteilung möglicher Außenwohnbereiche (Terrassen) entfällt, da hierfür keine Flächen vorhanden sind. Falls die Gebäude Balkone zur Bahnstrecke hin erhalten, so sollte für diese ein geeigneter baulicher Schallschutz wie z.B. eine geschlossene Verglasung vorgesehen werden.

Wegen der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte sind entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Dabei sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der innerstädtischen Lage und der Abstandsverhältnisse praktisch nicht realisierbar.

Hinsichtlich der passiven Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Gebäude wird aufgrund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zur Bahntrasse hin der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 nach §9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, für die übrigen Fassaden der Lärmpegelbereich III.

Anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche und der ihnen zugeordneten, maßgeblichen Außenlärmpegel zur Tageszeit können im Baugenehmigungsverfahren aus der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderlich resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand-/ Fensterkombinationen ermittelt werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001).

Fluglärm

Das Plangebiet Nr. 01.1 liegt mehr als 3.000 m außerhalb der etwa bei Siegburg-Kaldauen verlaufenden Lärmschutzzone C des Flughafens Köln/Bonn, so dass aufgrund der Pegelabnahme mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von deutlich unter 60 dB(A) zu rechnen ist. Dieser Pegel kann nicht direkt mit den für Verkehrslärm geltenden Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" verglichen werden, da erheblich abweichende Beurteilungsverfahren zugrunde liegen.

In Anbetracht der aufgeführten Fluglärmwirkungen (Zone C in ca. 3.000 m Abstand, ein direkt angrenzendes so genanntes Nachtschutzgebiet des Flughafens und die Darstellungen in der Umgebungslärmkartierung) wird empfohlen, für das Plangebiet Nr. 01.1 ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen festzusetzen. Diese Anforderung wurde durch die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Kosten

Die Finanzierung der zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes wird durch vertragliche Vereinbarungen mit dem das Gebiet entwickelnden Dritten geregelt.

Aufgrund der Änderung des § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Ratsbeschluss der Sitzung vom 12.06.2006) werden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen den Beratungsunterlagen nicht 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 Stellungnahme.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | | |
|---|--|--------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | | |
| | Sachkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | €
% | |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € | |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € | |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger
Ausgaben erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | | |
| | Höhe: | € | |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|----------------------------------|--|
| des Flächennutzungsplanes | <input type="checkbox"/> überein | <input checked="" type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 12.01.2010
In Vertretung

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen Ö 1 , T 1 – T 3
- Bebauungsplan – Entwurf gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 25.02.2010
- Textliche Festsetzungen (Entwurf) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 25.02.2010
- Begründung (Entwurf) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 25.02.2010
- Schalltechnische Untersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 Hennef (Sieg)
Ortskern
Büro Kramer Schalltechnik GmbH
Stand: 02.11.2009
- Umwelt- Fachbericht
Stand: 03.11.2009