

# **STADT HENNEF (SIEG)**

## **13.Änderung Bebauungsplan Nr. 01.1 -Hennef (Sieg) – Ortskern- „Bahnhofstraße /Lindenstraße“**

### **Begründung Rechtsplan**

Stand: 10.Juni 2010

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

<b>1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	5
2.2 Regionalplan	5
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	5
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Zusammenhänge	7
2.4.1 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen -innerhalb des Plangebietes-	7
2.4.2 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen -außerhalb des Plangebietes-	7
2.5 Wasserschutz	7
2.6 Vorhandene Flächennutzung	9
2.7 Städtebauliche Situation	9
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
3.1 Verkehrserschließung	9
3.1.1 Äußere und innere Erschließung	9
3.1.2 Ruhender Verkehr	10
3.2 Bebauung	10
3.2.1 Städtebauliche Idee	10
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	10
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
3.2.4 Höhenfestsetzungen	11
3.2.5 Tiefgarage und Stellplätze	11
3.2.6 Öffentliche / Private Grünflächen	11
3.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12

3.3	Fauna	13
3.3.1	Gesetzliche Vorgaben	13
3.3.2	Feststellung der planungsrelevanten Arten	13
3.3.3	Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt	13
3.4	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	14
3.5.1	Denkmäler nach Landesrecht	14
3.5	Ver- und Entsorgung	13
3.6	Altlasten	14
3.7	Immissionen	14
3.7.1	Verkehrsgerauschemissionen	15
3.7.2	Fluglärm	15
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>16</b>
4.1	Kampfmittelfreiheit	16
4.2	Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	16
<b>5.</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>16</b>
5.1	Grünordnerische Maßnahmen	16
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>17</b>

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

Mit der Neu- und Umgestaltung des innerstädtischen Grundstückes 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 nichtstörendem Gewerbe ist für die Bereitstellung eines attraktiven Angebots im Hennefer Geschäftszentrum von großer Wichtigkeit. In diesem Sinne sollten vorhandene Möglichkeiten der Innerverdichtung zur Erweiterung des Geschäftszentrums und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum genutzt werden.

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbar-machung 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 liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 01.1 vor, weil durch die Planung keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet werden.

Der Umweltschutz, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) werden nach vorliegendem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 840 m<sup>2</sup> deutlich unter einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

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).

## **2. Rahmenbedingungen**

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

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Hennef an der Kreuzung der Straßen Bahnhofstraße/Lindenstraße.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 830 m<sup>2</sup> und liegt auf einer Höhe von ca. 70 m ü.NHN (Normalhöhenull).

Im Süden wird das Änderungsgebiet durch die Trasse der Deutschen Bahn AG begrenzt. Die nördliche Grenze 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 die Gemarkung Geistingen, Flur 5, Nr. 1033.

## 2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg (Stand 2006) in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

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

## 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.1 als Wohnbaufläche (W) dar.

Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2, Nr.2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt angepasst. Der Änderungsbereich wird zukünftig als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1, Nr.2 BauNVO dargestellt.

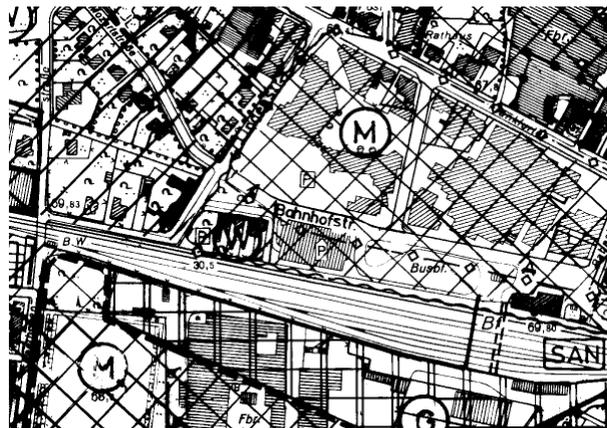


Abb 1. Flächennutzungsplanausschnitt

Das Plangebiet der Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hennef Nr. 01.1 Ortskern.

Dieser setzt hier eine Fläche für Stellplätze fest (siehe Abb. Nr. 3).

Mit In-Kraft-Treten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.1 – Ortskern verliert der durch die Änderung überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.1 seine Gültigkeit.

Der westlich anschließende Bebauungsplan Nr. 01.15 „Ortskern“ setzt im Bereich der Lindenstraße Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Beabsichtigtes Planungsziel ist die Fläche der 13. Änderung als Mischgebiet festzusetzen. Die derzeitige Nutzung entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen für die Innenstadt, so dass für die Umsetzung des erklärten Zieles die Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.



Abb 2. Ausschnitt Bebauungsplan 01.15

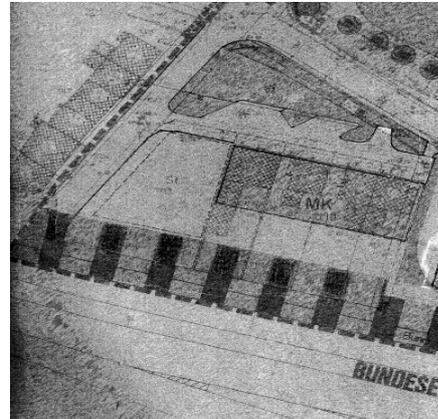


Abb 3. Ausschnitt Bebauungsplan 01.1

Die in Abb.3 nachrichtlich dargestellte Bahnfläche reicht in den Geltungsbereich der Änderung hinein. Auf Anfrage bei der DB Services Immobilien GmbH Köln, ob diese Fläche Nutzungseinschränkungen unterliegt, wurde mit Schreiben vom 10.03.2009 mitgeteilt, dass die eingetragene Bahnfläche auf städtischem Grundstück nicht bekannt ist und somit auch keinerlei bahnrechtlichen Nutzungsbeschränkungen unterliegt. Infolgedessen wird in der 13. Änderung auf die nachrichtliche Darstellung einer Bahnanlage im Plangebiet verzichtet.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet.

Der Umweltschutz, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden nach vorliegendem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Voraussetzung wird die Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt.

Das heißt:

- Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt.
- Es wird kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt und keine Angaben gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Es wird keine zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.
- Es erfolgt kein Monitoring gem. § 4 c BauGB.

Zur Einschätzung eventueller Habitatpotentiale wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Umwelt-Fachbeitrag erstellt.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs.1 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB findet statt.

## **2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Zusammenhänge**

Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hennef liegt im Bereich des Landschaftsplanes (LP) Nr. 9 „Hennef Uckerather Hochfläche“. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche aus den Darstellungen des Landschaftsplans ausgespart.

### **2.4.1 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen -innerhalb des Plangebietes.**

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW) und keine europäischen Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete.

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

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz LG, 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

Alle Bäume im Plangebiet, u.a. auch die beiden ca. 100-jährigen Ahorn- Bäume entlang der Lindenstraße sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hennef geschützt.

### **2.4.2 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen -außerhalb des Plangebietes**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Sieg. Die Sieg und die Siegaue sind als Naturschutzgebiet (NSG) "Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef" ausgewiesen. Die Schutz-, Entwicklungs- und Erhaltungsziele des NSG beziehen sich auf Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften der Fließgewässer und ihrer Auenbereiche. Auswirkungen durch den geplanten Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Aus den genannten Gründen wird von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen.

## **2.5 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 liegt im geplanten Erweiterungsbereich des Wasserschutzgebietes Hennefer Siegbogen, er soll der Wasserschutzzone III des Wahnbachtalsperrenverbandes – zugeordnet werden. Die Festsetzung der Erweiterung des Schutzgebietes ist noch nicht erfolgt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## **2.6 Vorhandene Flächennutzung**

Das Eckgrundstück, Parzelle Nr. 1033, die nunmehr durch einen Bebauungsplan überplant wird, wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt.



Abb 4. Wohn- und Geschäftsbebauung Bahnhofstraße

Das Eckgrundstück ist durch eine dem städtebaulichen Umfeld nicht entsprechende Nutzung gekennzeichnet. Auf dem angrenzenden Grundstück schließt ein 3-geschossiges Gebäude mit einer Geschäfts - 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.



Abb 5. Wohnbebauung Lindenstraße

Die Nutzungen auf den umliegenden Grundstücken dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Die Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Lindenstraße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.15 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 2.6 Städtebauliche Situation

An der Bahnhofstraße/Lindenstraße soll ein Wohn- und Geschäftshaus angesiedelt werden.

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

Durch das Bauvorhaben wird eine Raumkante zur Bahnhofstraße fortgeführt. Angelehnt an die bestehende Bebauung soll ein 3-geschossiges Gebäude entstehen, wobei im Erdgeschoss eine Geschäftsnutzung und in den weiteren Etagen Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die Stellplätze werden auf dem zur Bahn hin liegenden Grundstücksteil vorgesehen, bzw. durch den Bau einer Tiefgarage sichergestellt.

Der derzeit vorhandene öffentliche Parkplatz entspricht nicht der Ausprägung des unmittelbar angrenzenden Kerngebietes mit seinen Nutzungen.

Östlich schließt die Ausweisung als Kerngebiet (MK) im Bebauungsplan Nr. 01.1 „Ortskern“ an. Westlich schließt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans 01.15 an.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

##### **3.1.1 Äußere und innere 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.

##### **3.1.2 Ruhender Verkehr**

Das Konzept des Bebauungsplanes geht davon aus, dass Stellplätze bzw. 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 30-40m<sup>2</sup>) würde bei einem angenommenen Mittelwert 1 Stellplatz pro 35m<sup>2</sup> ein Stellplatzbedarf von ca. 9 Stellplätzen entstehen.

Im 1. und 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss können bis zu 8 Wohneinheiten untergebracht werden. Bei einem bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen 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 9 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 wird kein zusätzlicher Such- und Parkverkehr durch die Planung entstehen.

Durch die Änderung der Nutzung fallen 23 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 Heiligenstädter Platz mit zahlreichen Parkplätzen für die Innenstadt sowie innenstadtnahe Parkhäuser als ausreichend zu bezeichnen.

## **3.2 Bebauung**

### **3.2.1 Städtebauliche Idee**

Die Struktur des geplanten Mischgebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser und Wohngebäude, 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 Nachbargrundstücks festgesetzt. Die Festsetzungen garantieren eine einheitliche Höhenentwicklung, die keine Abstandsflächenproblematik auslöst. Zum Heiligenstädter Platz hin entsteht eine geschlossene Raumkante mit einheitlicher Höhe.

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.

### **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt und ist somit einer Nutzung „Wohnen, Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ vorbehalten.

Im Hinblick auf die geplante Bau- und Nutzungsstruktur sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe gem. § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig, um so den innerstädtischen Charakter mit der typischen Mischnutzung aus Geschäften und Wohnungen zu erhalten. Das zentral gelegene Plangebiet wird zur Schaffung von Flächen für das Wohnen und das Wohnen nicht störende Nutzungen benötigt und soll nicht durch flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten blockiert werden.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr in der Innenstadt verhindert. Der Verkehr, der sich mit diesen Nutzungen zwangsläufig erhöhen würde, würde auch zu Beeinträchtigungen des Geschäftsbereichs und der Wohnungen in Form von Lärmbeeinträchtigungen führen. Zusätzliche Verkehrs- und Immissionsbelastungen sind im Plangebiet zu vermeiden.

Des Weiteren wird dem Schutzbedürfnis der umgebenden Wohnnutzung Rechnung getragen.

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

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist ein Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Auf die GFZ – Festsetzung und die Angabe der Geschossigkeit wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um ein Eckgrundstück an der Bahnhofstraße/ Lindenstraße in einem überwiegend bebauten Altbestandsgebiet. Eine an die Umgebung angepasste Bebauung mit einer architektonisch ansprechenden Architektur für beide Straßenseiten ist wünschenswert.

Die notwendigen Stellplätze müssen auf dem Grundstück untergebracht werden. Da die Nutzung noch nicht feststeht kann sich die Anzahl notwendigen Stellplätze noch ändern. Aus diesem Grund wird auch eine Tiefgarage zugelassen.

Die 5m breite, von Überbauung freizuhaltende Fläche entlang der Lindenstraße dient dem Schutz der fast 100-jährigen Ahornbäume.

Durch die Festsetzung einer Baulinie an der Straßenfront Bahnhofstraße soll eine durchgehende Gebäudefront zum Heiligenstädter Platz sichergestellt werden. Die Baulinie zum Nachbargrundstück garantiert das Anbaugesuch und damit auch die städtebaulich gewünschte geschlossene Gebäudefront und eine städtebaulich vertretbare Ausnutzung des Grundstücks. Die Nachbarbebauung steht bereits an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

### **3.2.4 Höhenfestsetzungen**

Die Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper sowie unerwünschter Höhenentwicklungen vermeiden.

Im MI1 wird die max. h= 15,20 m und im MI 2 wird die max. h= 7,00 m festgesetzt. Diese Höhen sind an das Nachbargebäude angeglichen. Die Grenze des MI1 entspricht der gemäß Bebauungsplan Nr. 01.1 überbaubaren Fläche des Nachbargrundstücks.

### **3.2.5 Tiefgarage und Stellplätze**

Zur Vermeidung von ungeordnetem Parken sind Stellplätze bzw. Tiefgarage nur im rückwärtigen Bereich des Grundstücks auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.2.6 Öffentliche / Private Grünflächen**

Im Bebauungsplangebiet werden weder öffentliche noch private Grünflächen festgesetzt.

### **3.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden [...]. Geeignet für die Aufnahme in den Bebauungsplan sind nur Regelungen, für deren Erlass die Gemeinde zuständig ist [...] (Quelle: BauGB Kommentar, Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Stand 81. Ergänzungslieferung Juli 2006, C. H. Beck, München).

Gemäß § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Werbeanlagen

### **Festsetzungen zur Dachgestaltung**

Die Dachlandschaft soll an das Nachbargebäude angepasst werden, um so der Dachlandschaft der Innenstadt zu entsprechen. Vorherrschend sind hier Sattel- und Flachdächer. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in das Bild der innerstädtischen Umgebung sind im MI 1 Satteldächer sowie Flachdächer zulässig, im MI 2 nur Flachdach.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung der Innenstadt soll auch im Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht aufgegeben werden. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7016, 7021, 7024, 7026, 7043).

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

### **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.1 Hennef (Sieg) - Ortskern ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese bei Flachdächern um 1,50 m und bei Satteldächern um maximal 0,50 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen so angebracht werden, dass schädliche Auswirkungen auf die geschützten Bäume ausgeschlossen werden können.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadtbilds lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Die der Lindenstraße zugewandte Fassade wurde von der Lichtwerbung ausgenommen, da die gegenüberliegenden Wohngebäude durch Lichtwerbung in ihrer Nutzung gestört würden.

Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist, dass die Werbeanlage einen unmittelbaren Bezug zum zugeordneten Betrieb aufweisen muss und im Bereich der Fassaden und nicht im Dachbereich anzubringen ist. Die Beleuchtung soll ruhig und zurückhaltend sein. Blinkend oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Aufdringliche und maßstabslose Werbeanlagen sind unbedingt zu vermeiden. Eine zurückhaltende Werbung wird ausdrücklich gefordert. Die Gesamtdimension der Werbeanlagen soll der Gestaltung und Proportion des Gebäudes angepasst sein.

### **3.3 Fauna**

#### **3.3.1 Gesetzliche Vorgaben**

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

#### **3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten**

Grundsätzlich fallen darunter nur die nach § 10 BNatSchG europäisch geschützten Arten und die in Deutschland heimischen europäischen Vogelarten. Daher hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl der Arten getroffen, die im weiteren Verlauf der artenschutzrechtlichen Prüfung – jede Art für sich in einem Prüfprotokoll – untersucht werden muss.

Die Feststellung dieser planungsrechtlichen Arten und damit die Festlegung des Untersuchungsrahmens stellt als Standarduntersuchung mit Auswertung vorhandener Quellen den ersten Schritt der Artenschutzrechtlichen Prüfung dar.

Zur Einschätzung eventueller Habitatpotentiale im Plangebiet wurde ein Umwelt-Fachbeitrag erstellt. An Hand einer Tagesbegehung wurden die Gegebenheiten ermittelt und analysiert.

*Aufgrund von Hinweisen der Nachbarin während der Offenlage, die planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet vermutet, wurde im Mai 2010 eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Bei dieser wurde das Plangebiet nochmals konkret auf das Vorkommen streng geschützter Vogelarten untersucht. Die Ergebnisse sind der Begründung als Anlage beigefügt. Es ergeben sich aber keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Vogelarten. Ein direkter Interessenskonflikt zwischen der Planung und dem Artenschutz besteht folglich nicht, da es sich bei den hier im Plangebiet vorkommenden Vogelarten um keine planungsrelevante Arten, die einer naturschutzfachlichen Auswahl (Roten-Liste Vogelart, streng geschützt) handelt. (ergänzt aufgrund von Anregungen im Rahmen der Offenlage vom 07.05.2010)*

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.1 keine nennenswerten Eingriffe ausgelöst werden.

#### **3.3.3 Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt**

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist zu rd. 85% überbaut oder versiegelt. Planungsrelevante Arten wurden auf dem Grundstück nicht gesichtet. Im Innenstadtbereich sind Mauersegler gesichtet worden. Am Gebäudebestand des Plangebietes wurden allerdings keine Brutstätten gefunden. In den beiden Ahornbäumen an der Lindenstraße können in Ermangelung von Höhlen und Altgehölzen das Vorkommen von Eulen ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte für Nist – und Brutstätten von Fledermäusen wurden nicht gefunden.

In Bezug auf streng geschützte Tierarten führt der Verlust der heute vorhandenen Fläche nicht zu einer nachhaltigen Gefährdung von Populationen.

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

#### **3.4.1 Denkmäler nach Landesrecht**

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter, wie beispielsweise in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler, vorhanden.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Versickerung ist der Vorzug zugeben.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes ist der zukünftige Versiegelungsgrad sehr hoch, entsprechend kann hier eine Entwässerung der Dachflächen nur in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen.

#### **Abwasser:**

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung ist in den vorhandenen Straßen um das Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

#### **Leitungsführung:**

Die gebietsinterne Leitungsführung ist ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) räumlich festgelegt. Das Gebiet wird mit Gas versorgt.

#### **Müllentsorgung:**

Durch die bestehenden Straßen ist die Müllentsorgung problemlos zu regeln.

#### **Löschwasser**

Mit Schreiben vom 22.09.2009 teilt die rhenag mit, dass die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Nach Auskunft des städtischen Bauordnungsamtes ist diese Menge ausreichend.

### **3.6 Altlasten**

Mit Schreiben vom 07.05.2009 teilt das Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises mit, dass das Grundstück Gemarkung Geistingen, Flur 5, Nr. 1033 im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst ist.

### **3.7 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.

#### **3.7.1 Verkehrsgeräuschemissionen**

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 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. Sie betragen für Verkehrsgeräusche:

**Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1**

Gebietsausweisung, bzw. Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in dB(A)	
	tags	nachts
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50

Beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-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).

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Daher sind für eine funktionsfähige Lüftung Schlafräume im Lärmpegelbereich IV mit schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszugestalten.

### 3.7.2 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 Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  von 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen festzusetzen, was dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 entspricht. Da dieser und darüber hinaus der Lärmpegelbereich IV aufgrund Straßen- und Schienenverkehr bereits erforderlich sind, ergibt sich durch den Fluglärm keine weitere Verschärfung an den baulichen Schallschutz im Plangebiet. Die

Lärmpegelbereiche III und IV sind im Plangebiet entsprechend festgesetzt. (siehe Begründung Ziff. 3.7.1)

## **4. Hinweise**

### **4.1 Kampfmittelfreiheit**

Es liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor. Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen.

Die Untersuchung sollte mit Baubeginn durchgeführt werden.

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

Sollten zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Die Vorgehensweise ist mit der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland – Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12 in 50170 Kerpen, abzustimmen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Hinweis.

### **4.2 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale**

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.1 liegen zurzeit keine Hinweise vor, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle eines archäologischen Bodenfundes vorzugehen ist.

## **5. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. 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. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

### **5.1 Grünordnerische Maßnahmen**

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen grünordnerische Maßnahmen fest.

- Erhalt der vorhandenen Straßenbäume (Ahorn) entlang der Lindenstraße mit ihren bepflanzten Baumscheiben,

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) vom 13.12.1978 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 17.12.2001. Die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand, die sich durch die Bebauung des Grundstücks ergeben, sind gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) vom 13.12.1978 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 17.12.2001 auszugleichen (7 Platanen, 5 Ahorn).

Der Bebauungsplan enthält unter „Textliche Festsetzungen“ eine Zusammenstellung geeigneter Gehölze, die bei der Bepflanzung von Grundstücken verwendet werden sollen.

## 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	m <sup>2</sup>	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	839	0,8	100,00 %
Nettobauland (MI)	839	0,8	100 %

Insgesamt wird ein Wohn- und Geschäftshaus geplant, bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,3 EW/WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 18 Einwohnern.

## 8. Rahmenbedingungen

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

## 9. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.1 Hennef (Sieg)-Ortskern, vom 02.11.2009 (Büro Kramer Schalltechnik GmbH)
- Umwelt - Fachbeitrag vom 02.11.2009, Stadt Hennef (Sieg) – Umweltamt
- *Artenschutzrechtliche Stellungnahme; (Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung, Bonn) vom .06. 2010 (ergänzt aufgrund von Anregungen im Rahmen der Offenlage vom 07.05.2010)*

Hennef (Sieg), den 10.06.2010

Amt für Stadtplanung und -entwicklung