

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 1.26 – 11. Änderung
- Hennef (Sieg) -
Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung -**

Begründung

**- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -**

Stand: 08.09.2011

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

PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten
Auf der Hülfs 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - www.planungsgruppe-mwm.de

| <u>Inhalt:</u> | Seite |
|--|--------------|
| 1. VORBEMERKUNG | 3 |
| 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung..... | 3 |
| 1.3 Verfahren | 3 |
| 1.4 Fachgutachten (Anlagen und Abwägungsmaterialien)..... | 3 |
| 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES..... | 4 |
| 2.1 Abgrenzung..... | 4 |
| 2.2 Bestand und Umgebung des Plangebietes..... | 4 |
| 3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG | 5 |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung..... | 5 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 Betroffene Bebauungspläne | 5 |
| 3.4 Landschaftsplan | 6 |
| 3.5 Einzelhandelskonzept | 6 |
| 3.6 Sonstige Planwerke..... | 6 |
| 4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG..... | 6 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage | 8 |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 4.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten | 9 |
| 4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 9 |
| 5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE | 10 |
| 5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild | 10 |
| 5.2 Verkehr | 11 |
| 5.2.1 Abschätzung der Verkehrserzeugung | 11 |
| 5.2.2 Leistungstechnische Bewertung | 12 |
| 5.2.3 Ergänzung der Leistungstechnischen Bewertung Prognose – Planfall 0 2025..... | 13 |
| 5.3 Ver- und Entsorgung | 13 |
| 5.4 Immissionen / Emissionen..... | 14 |
| 5.5 Boden/ Baugrund/ Altlasten..... | 16 |
| 5.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur..... | 18 |
| 5.7 Sachgüter..... | 18 |
| 5.8 Naturhaushalt / Ökologie..... | 18 |
| 5.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete..... | 18 |
| 5.10 Wirtschaft..... | 19 |
| 6. BODENORDNUNG UND FINANZIERUNG | 19 |
| 7. UMWELTBERICHT | 19 |
| 8. FLÄCHENBILANZ..... | 19 |

1. Vorbemerkung

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Planbereich umfasst die Fläche des Bauhofes der Stadt Hennef mit seiner Zufahrt zur Oberen Siegstraße. Der Bauhof ist unmittelbar am östlichen Stadteingang Hennefs gelegen. Seine nordöstliche Grundstücksgrenze liegt unmittelbar an der Autobahnanschlußstelle Hennef (Sieg) Ost der A 560.

Im Bebauungsplan Nr. 01.26 - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung – der Stadt Hennef ist für die Fläche des Plangebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem (ausschließlich) ein städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben zulässig ist. Aktuelle Planungsabsichten und das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscounters führen nun zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Bauhofes (11. Änderung BP Nr. 01.26). Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ zulässig sind. Nach der aktuellen Rechtssprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit bei ca. 800 qm Verkaufsfläche. Für das Bebauungsplangebiet „Frankfurter Straße/ Bröltalstraße/ kleine Umgehung“ wurde in den Jahren 2005 bis 2007 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (8. Änderung). Wesentliches Ziel der damaligen Änderung des Bebauungsplanes war, den im Planbereich veränderten verkehrlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, der Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

1.4 Fachgutachten (Anlagen und Abwägungsmaterialien)

Zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten vor. Sie beinhalten Abwägungsmaterial und sind Anlage zum Bebauungsplan:

Lärm: Schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef, Bericht Nr. 10 01 068/01, 26. 08 2011

Verkehr: Neubau eines Aldi-Marktes Obere Siegstraße, Verkehrsuntersuchung, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Februar 2011 einschl. Anlage 1, Detaillierte verkehrstechnische Berechnungen

Anhang 1 zur Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Mai 2011

Verkehrsuntersuchung L125 (Bröltalstraße), BÜ-Beseitigung Hennef Ost, Fortschreibung der Prognosebelastungen auf das Jahr 2025, IGEP Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Juni 2010 im Auftrag des Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein – Berg, Außenstelle Köln

Baugrund/ Altlasten: Baugrund- und altlastentechnische Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 17.05.2011

Einzelhandel: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Hennef (Sieg), Obere Siegstraße, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2011

Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef im Entwurf, Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011

Natur und Landschaft: Bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und eine Artenschutzprüfung sowie eine Fledermausuntersuchung durchgeführt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Das ca. 0,72 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Hennef und umfasst die Flurstücke 855, 854 und 853 aus Flur 2, Gemarkung Striefen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die Flurstücke 6 und 7, Flur 2, Gemarkung Striefen

im Osten: durch die südlich der Autobahn A560 gelegene Autobahnab- bzw. Auffahrt Anschlussstelle Hennef-Ost

im Süden: hier verläuft die Grenze zunächst entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 53, 56 und 57 sowie im Bereich der Zufahrt entlang der Flurstücke 56 und 864 aus Flur 2, Gemarkung Striefen

im Westen: durch die Flurstücke 34 und 65 sowie im Bereich der Zufahrt entlang des Flurstücks 64 und der Straßenparzelle 9 (Obere Siegstraße), Flur 2, Gemarkung Striefen

2.2 Bestand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit noch Standort des städtischen Bauhofes. Dieser wird über eine Zufahrt von der Oberen Siegstraße erschlossen und ist von der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch einen teilweise im Planbereich liegenden Lärmschutzwall getrennt. Die Zufahrt ist ebenfalls Teil des Plangebietes. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Büro- und Werkstattgebäude sowie mehrere Fahrzeughallen und Garagen. Zwischen den Gebäuden ist der Boden überwiegend befestigt und versiegelt.

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von Bebauung umgeben: im Westen durch die Wohnbebauung um die Straße 'Obere Siegstraße' und im Süden grenzen weitere großflächige Einzelhandelsstandorte sowie eine Tankstelle an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Autobahnab- bzw. Auffahrt der Anschlussstelle Hennef-Ost. Im Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan¹ ist die Stadt Hennef als Mittelzentrum eingestuft. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes (Gebietsentwicklungsplan (GEP)) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert.

An den Planbereich grenzen im Süden weitere Allgemeine Siedlungsbereiche, im Osten die A 560 und im Norden die Siegaue als Allgemeiner Agrar- und Freibereich mit der Freiraumfunktion 'Schutz der Natur' an.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. In der aktuell rechtswirksamen Fassung ist der Planbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes entspricht auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.3 Betroffene Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 01.26 mit Änderungen

Der Bebauungsplan 01.26 in seiner ursprünglichen Fassung wurde am 25.6.1984 vom Rat der Stadt Hennef als Satzung beschlossen, am 29.1.1985 vom Regierungspräsidenten Köln genehmigt und am 15.2.1985 durch Bekanntmachung rechtskräftig.

Dieser Plan hat neben der Sicherung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung am östlichen Siedlungsrand des Zentralortes Hennef insbesondere die Aufgabe, städtebaulich auf einen damals vom Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn – aufgestellten Planentwurf mit veränderten Erschließungsbedingungen zu reagieren.

Der Bebauungsplan hat im Laufe der Zeit verschiedene Änderungen erfahren, die hier nicht weiter erläutert werden, da keine Zusammenhänge mit der 11. Änderung bestehen.

Die im Süden sowie Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26. Das westlich des Planbereiches liegende Wohngebiet ist ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.26.

Im „Alt“-Bebauungsplan Nr. 01.26 ist für den Planbereich der 11. Änderung Gewerbegebiet festgesetzt, in dem einzig ein Bauhof zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 01.26 trifft des Weiteren Festsetzungen am westlichen Rand zu einem Lärmschutzwall zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 überdeckt im Bereich des Gewerbegebietes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.26, im Bereich der Erschließung (Zufahrt zur Oberen Siegstraße) und des Lärmschutzwalles die 8. Änderung und im selben Bereich die im Verfahren befindliche 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26.

Mit In-Kraft-Treten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung verlieren die durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung, 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung ihre Gültigkeit.

3.4 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt im Bearbeitungsraum des Landschaftsplanes 9, „Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche“, der am 10. Mai 2008 in Kraft getreten ist. Er wird jedoch vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht erfasst, da er bereits bebaut bzw. beplant ist. Der Bebauungsplan steht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

3.5 Einzelhandelskonzept

Die Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hennef (Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011) weist das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aber innerhalb des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandel aus. Dieser Standort hat die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und mit zusätzlicher Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der zusätzlichen Nahversorgungsfunktion ist hier sogar die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.100 qm mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel.

3.6 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4. Planinhalte und Festsetzungen der Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Das Plangebiet war bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.26 als Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Bisher war der Nutzungskatalog auf Öffentliche Betriebe (Städtischer Bauhof mit Nebenbetrieben) beschränkt. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung kann im Planbereich die Ausweisung als Gewerbegebiet beibehalten werden. Allerdings wird die Zulässigkeit jetzt auf die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO erweitert. Die Festsetzung von Gewerbegebiet entspricht der Lagegunst der Fläche unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle und ermöglicht in Verbindung mit der nachfolgend beschriebenen Emissionskontingentierung die Ansiedlung von mit der umgebenden Bebauung, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung, verträglichen gewerblichen Nutzungen.

Die Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hennef (Universität Bonn, Geographisches Institut, Juni 2011) weist das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandel aus. Dieser Standort hat die Funktion

eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und zusätzlicher Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der zusätzlichen Nahversorgungsfunktion ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes von bis zu 1.100 m² im Planbereich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel. Das Einzelhandelskonzept soll dem Rat der Stadt Hennef vor dem Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 zu Beratung und Beschluss vorgelegt werden.

Neben Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen hier auch Anbieter angesiedelt werden, welche die Funktion der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile sowie v.a. der nördlich der Sieg liegenden Ortsteile übernehmen. Zudem befindet sich im Einzugsbereich auch das Neubaugebiet Siegbogen. Nach Fertigstellung dieses Neubaugebietes zählt der primäre Einzugsraum für die Nahversorgung hier ca. 14.000 – 15.000 Einwohner.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Hennefer Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept sind, um keine konkurrierenden Nutzungen zur Innenstadt zu ermöglichen, im Planbereich nicht zulässig. Eine Verkaufsflächenbegrenzung innerhalb des Gewerbegebiets ist nicht erforderlich. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei ca. 800 qm Verkaufsfläche (VK). Höhere Verkaufsflächen unterliegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und dürfen damit nur in Kern- oder Sondergebieten zugelassen werden. Um die Zulässigkeit eines solchen Sondergebiets planungsrechtlich vorzubereiten, beabsichtigt die Stadt Hennef für den Planbereich die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Obere Siegstraße / Bröltalstraße – durchzuführen.

Konkret ist im Planbereich die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit unter 800 qm Verkaufsfläche in erster Ausbaustufe geplant. Dem Ansiedlungsbegehren des Investors, das sich auch mit den Zielrichtungen der Stadt Hennef für diesen Bereich deckt, wird mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Rechnung getragen. In der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Hennef (Sieg); Obere Siegstraße, von der BBE Handelsberatung, Juli 2011, wird nach der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.100 qm VK im Endausbau als Worst-Case-Variante eine erste Ausbaustufe unter 800 qm Verkaufsfläche im Planbereich gutachtlich bewertet. Die Gutachter gehen davon aus, dass das Einzugsgebiet des Lebensmittel-Discounters mit max. 799 qm Verkaufsfläche mit dem der Worst-Case-Variante mit einer VK von 1.100 qm übereinstimmt. Demzufolge wird auch ein kleinerer Lebensmittel-Discount am Planstandort im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die umgebenden sowie die nördlich der Sieg gelegenen Stadtteile übernehmen. Neben zahlreichen kleinen Ortsteilen zählen hierzu die größeren Orte Allner, Altenbödingen, Bödingen, Bröl, Greuelsiefen, Happerschoß, Heisterschoß, Lauthausen, Oberauel und Weldigoven sowie in Teilen Lichtenberg und Stadt Blankenberg. Unter Berücksichtigung des derzeit im Ausbau befindlichen Neubaugebiets „Im Siegbogen“ (ca. 13 ha) beträgt das Einzugsgebiet des Planvorhabens ca. 14.000 – 15.000 Einwohner. Darüber hinaus reichende Einkaufsbeziehungen sind als „Streuumsätze“ zu quantifizieren. Das im Einzugsgebiet vorliegende Nachfragevolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beläuft sich auf rd. 32,8 - 35,2 Mio € im Jahr.

Für den geplanten Discount-Markt mit max. 799 qm VK kann ebenfalls eine max. Raumleistung von ca. 8.060 € je qm VK angesetzt werden, die sich auf dem Niveau der durchschnittlichen Raumleistung einer Aldi-Süd-Filiale bewegt. Somit ist eine Umsatzleistung von rd. 6,4 Mio € zu erwarten. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen ca. 5,8 Mio € und auf die Non-Food-Sortimente ca. 0,6 Mio €. Bei der Ansiedlung eines Discount-Marktes mit max. 799 qm VK ist davon auszugehen, dass mit 80 % der Großteil des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 4,6 Mio €) mit Kunden aus dem

Einzugsgebiet erzielt werden. Dies entspricht einer Kaufkraftbindung von rd. 13 – 14 % im Einzugsgebiet.

Aufgrund der geringeren Umsatzleistung eines Lebensmittel-Discounters mit rd. 799 qm VK sind entsprechend geringere Umsatzumverteilungseffekte als bei der großen Planvariante mit 1.1000 qm VK zu erwarten.

Insgesamt halten die Gutachter fest, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umsatzverteilungseffekte auch beim projektierten Lebensmittel-Discountermarkt mit rd. 799 qm VK keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ansässiger Wettbewerber zu erwarten ist

Die BBE Handelsberatung GmbH kann also auch für die durch die 11. Planänderung des BP 01.26 realisierbare kleinere Planstufe die gutachtliche Einschätzung vertreten, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters im Planbereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hennef sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Wie bereits aufgezeigt, wird dem Standort Bröltalstraße / Emil – Langen-Straße, in dem sich das Planareal befindet, im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht – zentrenrelevanten Kernsortimenten und mit zusätzlicher Nahversorgungsfunktion zugewiesen. Somit ist auch das kleiner dimensionierte Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hennef kompatibel.

Neben der Sicherung der planerischen Ziele zur Einzelhandelsansiedlung im Planbereich und den weiteren gestalterischen Anforderungen aufgrund der Funktion als attraktiver Stadteingang ist eine weitere Beschränkung der gem. BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich.

Daher sind Vergnügungsstätten wie z.B. Sexshops, die zum einen durch einen hohen Kundenverkehr – auch in den Abend- und Nachtstunden – und zum anderen oftmals durch ein unerwünschtes Erscheinungsbild geprägt sind – hier ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die städtebauliche Absicht, Einzelhandel anzusiedeln, sieht eine hohe Versiegelung durch Baukörper und Stellplatzflächen vor. Die gem. BauNVO festgelegte Obergrenze von GRZ 0,8 für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist erforderlich, um die notwendige Infrastruktur mit den benötigten Stellplätzen und Fahrflächen realisieren zu können. Diese Festsetzung dient der angemessenen und verträglichen baulichen Verdichtung sowie einer nachhaltigen Ausnutzung von Grund und Boden im Sinne eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes.

Eine Überschreitung der gem. BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 durch Nebenanlagen, Fahr- und Stellplatzflächen ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig, um so die für die heutige Betriebsführung moderner Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Stellplatzanlagen gewährleisten zu können. Zudem ist so eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes in dieser städtebaulich integrierten Lage realisierbar und im Hinblick auf die Nutzung einer innerörtlichen Baufläche zugunsten unbebauter Flächen im Außenbereich vertretbar.

Diese Überschreitung bezieht sich jedoch lediglich auf die Stellplätze und deren Zufahrten, nicht jedoch auf Hochbauten, von daher sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngrundstücke durch fehlende Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten, die gesunden Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet. Die hohe Versiegelung kann durch die angrenzenden Freiflächen in der Umgebung ausgeglichen werden.

Zur verträglichen Integration des geplanten Gebäudes in die Umgebung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Stadtrand von Hennef-Ost zur freien Landschaft und der Siegaue hin, wird zudem die Höhenentwicklung begrenzt. Entsprechend der Planungsabsicht wird die max. zulässige Firsthöhe gestuft in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich zur freien Landschaft/Siegaue ist die Firsthöhe auf 75,00 m ü. NHN festgesetzt (ca. 5,00 m über Gelände). Für die Hauptgebäude sind max. 9,00 m über Gelände festgesetzt (79,00 m ü. NHN). Diese gestufte Höhenentwicklung gewährleistet insbesondere zur Siegaue, zur freien Landschaft sowie zur westlich angrenzenden Wohnbebauung hin ein vertretbares Erscheinungsbild und Einfügen in Bestand und Landschaftsbild.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß Planungskonzept wird der Lebensmitteldiscounter im rückwärtigen Bereich angeordnet, zur Tankstelle und zur Autobahnab-/auffahrt (AS Hennef-Ost) ist der Parkplatz vorgesehen. Diese Anordnung resultiert auch aus der Anbauverbotszone der A 560, hier die Autobahnab-/auffahrt der AS Hennef-Ost.

Die benötigte überbaubare Fläche wird über Baugrenzen, die sich an den Gebäudegrenzen des Lebensmitteldiscounters im Bebauungskonzept orientiert, festgesetzt. Dies dient der städtebaulichen Ordnung und der konkreten Umfassung des Bauvorhabens.

4.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für den geplanten Lebensmittel-Discounter sind innerhalb des Plangebietes Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Pflanzmaßnahme M1:

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Pflanzung mit einheimischen Sträuchern aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Eunonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Wildrose | Rosa canina |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen.

Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 x 1,5 Meter. Pro 20 Sträucher ist ein Einzelbaum aus folgender Liste einzubringen:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Kleinkronige Winter-Linde | Tilia cordata 'Rancho' |
| Baum-Hasel | Corylus colurna |

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick.

Stellplatzbegrünung:

Auch die Stellplatzanlage erfährt eine Durchgrünung. Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

Pflanzliste:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Kleinkronige Winter-Linde | Tilia cordata 'Rancho' |
| Baum-Hasel | Corylus colurna |

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick.

5. Sonstige Planungsbelange

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine heterogene Baustruktur entlang der Bröltalstraße und durch Wohnbebauung im Bereich der Oberen Siegstraße. So prägt die vorhandene Bebauung bereits heute das Orts- und Landschaftsbild. Bereichsweise ist bereits eine gewerbliche Baustruktur entlang der Straße An der Bröltalbahn mit großflächiger Überbauung gegeben.

Zudem ist das Grundstück im Bestand bereits mit großvolumigen Gebäuden ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt.

Positiv auf das Erscheinungsbild wirken sich hingegen die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatzbegrünung sowie die Begrenzung der Höhe aus. Durch Begrünungsmaßnahmen wird der Standort optisch aufgewertet und gewährleistet eine verträgliche Einfügung in das bestehende Ortsbild. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird die Errichtung überdimensionierte Baukörper vermieden.

Die geplante Nutzung und Erweiterung des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße stellt besonders für die umliegenden Ortschaften eine günstige Versorgungssituation dar.

5.2 Verkehr

5.2.1 Abschätzung der Verkehrserzeugung

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrsnetz und zur Ermittlung der prognostizierten Verkehrserzeugung wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße, Verkehrsuntersuchung, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Februar 2011 einschl. Anlage 1, Detaillierte verkehrstechnische Berechnungen, und Anhang 1 zur Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Mai 2011).

Das Plangebiet liegt an der Straße An der Brölbahn (L333), die direkte Anbindung erfolgt über die Obere Siegstraße. Die Straße An der Brölbahn stellt die Haupteingangsachse aus dem nördlichen Stadtgebiet sowie von der A560, Anschlussstelle Hennef-Ost, kommend dar.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011 sind zunächst 2 Anbindungsvarianten untersucht worden:

- Anbindungsvariante 1: Die Anbindung erfolgt zum einen über die Obere Siegstraße an die L333 und zum anderen über eine bestehende, nordöstlich gelegene direkte Anbindung an die L125. Diese erschließt bereits heute eine Tankstelle und einen Tierfachhandel (Fressnapf) an.
- Anbindungsvariante 2: Die Anbindung erfolgt ausschließlich über die Obere Siegstraße an die L333. In diesem Fall ist der zweistreifige Ausbau der vorhandenen „Bauhofzufahrt“ vorgesehen.

Bereits im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 wurde den verkehrlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Die Grundzüge der geänderten Verkehrsführung sind Inhalt der o.g. Rahmenplanung 'Beseitigung des plangleichen Bahnübergangs der L125 Bröltalstraße in Hennef-Ost' (Beschluss im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung am 18.06.2003).

Mit Rücknahme des plangleichen Bahnüberganges durch die Schaffung einer Unterführung der L125 unter der Bahn sollen die Einschränkungen der verkehrlichen Verbindung über die Bahnstrecke aufgehoben und eine verbesserte verkehrliche Ausgangssituation geschaffen werden. Schließlich wurde die Einrichtung eines Kreisverkehrs im Bereich Knoten Bröltalstraße/ Obere Siegstraße/ An der Brölbahn und die Ertüchtigung der lichtsignalgesteuerten Kreuzung Bröltalstraße/ Autobahnabfahrt als leistungsfähigste und flächensparenste Lösung betrachtet.

Nach Optimierung der Lage und Geometrie im Rahmen der Planung soll am Knotenpunkt Bröltalstraße/ An der Brölbahn/ Emil-Langen-Straße/ L 125 ein 4-armiger 'kleiner Kreisverkehr' eine leistungsfähige Lösung darstellen und durch das Angebot einer zügigen Umfahrung bei geschlossener Schranke am BÜ Frankfurter Straße eine Reduzierung der dortigen Rückstauerscheinungen ermöglichen.

Der Kreisverkehr ist mit einer 3-armigen Kreisverkehrsgeometrie (L125/ L333/ Emil-Langen-Str.) bereits gebaut worden. Die direkte Anbindung der südwestlichen L125 n und geschlossenem Bahnübergang Bröltalstraße ist jedoch noch nicht ausgeführt. Die derzeitige Anbindung der L125 Bröltalstraße erfolgt über den geöffneten Bahnübergang, die Zufahrt (Anbindung Vorhaben Lebensmitteldiscounter) liegt südwestlich der Oberen Siegstraße etwa 100 m westlich des Kreisverkehrplatzes.

Im Zuge der geplanten Schließung des südwestlich gelegenen Bahnübergangs Bröltalstraße (L125) wurden bereits im Juni 2010 im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung L125 (Bröltalstraße) BÜ Beseitigung Hennef Ost – Fortschreibung der Prognosebelastungen auf das Jahr 2025“ von der IGEPA Verkehrstechnik GmbH umfangreiche Verkehrserhebungen in diesem Bereich durchgeführt. Die detaillierte Ermittlung der Verkehrserzeugung ist in den Anlagen zur Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße“ dargestellt. Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgt nach den Ansätzen von Dr. Ing. Bosserhoff². Aufgrund des in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort, im südöstlich gelegenen Gewerbegebiet, befindlichen direkten Wettbewerbers der Fa. Aldi sind entsprechende Kompensationseffekte zu erwarten. Diese werden gutachtlich mit 30% angesetzt.

Für das geplante Vorhaben ergeben sich so insgesamt 106 Pkw-Fahrten Quellverkehre und 106 Pkw-Fahrten Zielverkehre (einschließlich der Mitnahmeverkehre).

In der o.g. Verkehrsuntersuchung aus 2010 wurden die folgenden Prognosefälle untersucht:

- Prognosefall 1: zukünftiges Straßennetz mit geschlossenem BÜ Bröltalstr. und Anbindung der südwestlichen L125n an den Kreisverkehr.
- Prognosefall 2: Straßennetz Prognosefall 1 mit zu erwartenden Verkehrsverlagerungen durch die bestehenden Behinderungen am 500m entfernten, westlich an der L333 gelegenen BÜ Frankfurter Straße.

Für die weiteren Untersuchungen wird der Prognosefall 2 maßgeblich betrachtet, da sich in diesem Fall die stärkste Verkehrsbelastung ergibt.

So werden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung (Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße, Verkehrsuntersuchung, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Februar 2011) die folgenden Belastungsfälle für den Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str., den Knotenpunkt L333/ Obere Siegstraße und L125/ Anbindung GE Tankstelle/Fressnapf (nur Anbindevariante 1) leistungstechnisch untersucht und bewertet:

- Analysefall 2010 (beinhaltet die im Mai 2010 erhobenen Verkehrsbelastungen-vorhandene, 3-armige Kreisverkehrsgeometrie)
- Analyse-Planfall 2010 (beinhaltet den Analysefall 2010 überlagert mit den ermittelten Zusatzverkehren, den angesetzten Verkehrsverteilungen und dem beschriebenen Kompensationseffekt; vorhandene, 3-armige Kreisverkehrsgeometrie)
- Prognosefall 2 2025 (Prognosebelastungen 2010 im zukünftigen Straßennetz mit geschlossenem BÜ Bröltalstr. und Anbindung der südwestlichen L 125 an den Kreisverkehr unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsverlagerungen durch die bestehenden Behinderungen am 500 m entfernten, westlich an der L 333 gelegenen BÜ Frankfurter Str.; zukünftige, 4-armige Kreisverkehrsgeometrie)
- Prognose-Planfall 2 2025 (Prognosefall 2 überlagert mit den ermittelten Zusatzverkehren, den angesetzten Verkehrsverteilungen und dem beschriebenen Kompensationseffekt; zukünftige, 4-armige Kreisverkehrsgeometrie)

5.2.2 Leistungstechnische Bewertung

Im Folgenden wird die Leistungstechnische Bewertung auf Grundlage der für das Vorhaben geplanten Anbindevariante 2 aufgeführt. Die Ergebnisse für die Anbindevariante 1 sind in den Anlagen zur Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Aldi-Marktes, Obere Siegstraße“ dargestellt.

² Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.), Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung, Wiesbaden 2000

Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str.

Der Kreisverkehr kann die Verkehrsbelastungen aller Belastungsfälle leistungsfähig abwickeln. Die Veränderungen der Verkehrsablaufqualität, durch Zunahme der Gesamtwartezeiten am Knotenpunkt aufgrund der Zusatzverkehre aus dem Bauvorhaben Aldi sind sowohl im Analyse-Planfall 2010 wie auch im Prognose-Planfall 2 2025 nur sehr gering.

Knotenpunkt L333/ Obere Siegstraße

Die ausschließliche Anbindung des Plangebietes über die Obere Siegstraße an die L333 ist sowohl im Analyse-Planfall 2010 als auch im Prognose-Planfall 2 2025 leistungsfähig abwickelbar. Die vorhandene Aufstellfläche für die zum Plangebiet orientierten Linksabbieger im Zuge der L333 ist ausreichend bemessen.

5.2.3 Ergänzung der Leistungstechnischen Bewertung Prognose – Planfall 0 2025

Ergänzend zu der Verkehrsuntersuchung aus Februar 2011 wurde im Mai 2011 ein weiterer Prognosefall untersucht:

- Prognose – Planfall 0 2025: heutiges Straßennetz – mit geöffnetem Bahnübergang Bröltalstraße – und Überlagerung mit den Zusatzverkehre aus dem Bauvorhaben Aldi.

In diesem Fall wird jedoch nur die Anbindungsvariante 2 (ausschließlich über die Obere Siegstraße) betrachtet und die Leistungstechnischen Auswirkungen auf den Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str. sowie die Einmündung L333/ Obere Siegstraße bewertet.

Kreisverkehr L125/ L333 / Emil-Langen-Str.

Der Kreisverkehr kann die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 0 2025 leistungsfähig abwickeln.

Knotenpunkt L333/ Obere Siegstraße

Die Anbindung des Plangebietes über die Obere Siegstraße an die L333 ist im Prognose-Planfall 0 2025 leistungsfähig abwickelbar. Die vorhandene Aufstellfläche für die zum Plangebiet orientierten Linksabbieger im Zuge der L333 ist auch hier ausreichend bemessen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen stehen am Plangebiet zur Verfügung. Es stehen ausreichend Kapazitäten im Ver- und Entsorgungsnetz zur Verfügung.

Entwässerung

Die unmittelbare Umgebung wird im Trennsystem kanalisiert. Es ist vorgesehen, an die vorhandenen Kanäle, Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal, in der Zufahrt zum Plangebiet anzuschließen.

Löschwasser

Nach Mitteilung der rhenag kann 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.

5.4 Immissionen / Emissionen

Zur Untersuchung der möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde ein Gutachten³ von Kramer Schalltechnik GmbH erstellt.

Im vorliegenden Gutachten wurde für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef die Betriebsgeräuschsituation untersucht. Es sollen ausschließlich Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden.

Gewerbegeräuschsituation

Es wurden allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet, die Lärmkonflikte zwischen dem geplanten GE-Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Planungsstadium ausschließen.

Für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation im hier maßgeblichen Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes wurden zunächst vier Immissionsorte im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgewählt:

Immissionsorte Gewerbegeräuschsituation

| Immissionsorte (IO) | | Bauliche Einstufung/ Schutzanspruch | Bezugshöhe |
|---------------------|-------------------------------|--|------------|
| 1 | Obere Siegstraße 76a | WA | 2. OG |
| 2 | Obere Siegstraße 76 | WA | 2. OG |
| 3a | Obere Siegstraße 78 (Nord) | WA | 2. OG |
| 3b | Obere Siegstraße 78 (Nordost) | WA | 2. OG |

Hinsichtlich der bestehenden Betriebsgeräuschsituation (Vorbelastung L_{vor}) im Einwirkungsbereich des Plangebietes (11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26) wurde auf vorliegende schalltechnische Untersuchungen zurückgegriffen. Dabei wurde für die ausgewählten Immissionsorte eine relevante Vorbelastung durch bereits vorhandene oder noch mögliche gewerbliche Nutzungen ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser relevanten Vorbelastung L_{vor} wurden die Planwerte L_{PI} für die GE-Fläche der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 festgelegt, so dass insgesamt die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} eingehalten werden.

Für das geplante GE-Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 wurde zur Ersteinschätzung unter realen Schallausbreitungsbedingungen eine Prüfung auf mögliche Lärm-Konfliktzonen mit einem flächenbezogenen A-Schallleistungspegel pro m^2 von tags und nachts 60 dB(A) für GE entsprechend DIN 18005, Teil 1 durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Planwerte L_{PI} zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten überschritten werden. Somit besteht die planungsrechtliche Notwendigkeit, entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.

³ Schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ der Stadt Hennef, Bericht Nr. 10 01 068/01, 26. 08 2011

Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte durch das zukünftige GE-Gebiet wird deshalb vorgeschlagen, dieses in der Nutzung zu beschränken. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung mit Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (frühere Bezeichnung „*Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP*“). Diese Festsetzungen für die Teilflächen des Bebauungsplanes sind einerseits bestimmt und vollziehbar, andererseits aber so offen, dass sie sich flexibel den noch nicht im Detail bekannten Gegebenheiten einer möglichen gewerblichen Nutzung anpassen lassen.

Die in Kapitel 3.5.3 des Schallgutachtens dargestellte Kontingentierung der GE-Fläche mit einer Belegung mit Emissionskontingenten L_{EK} von tags 56 dB(A), nachts 41 dB(A) pro m^2 führt im gesamten Immissionsbereich zu einer Einhaltung der Planwerte L_{PI} .

Unter Kapitel 3.5 werden Vorschläge zur planungsrechtlichen Umsetzung gemacht und in Kapitel 3.6 werden die Ergebnisse der Lärmkontingentierung diskutiert. Danach ist **am Tage** weniger als eine GE-gebietstypische Nutzung möglich. Während der **Nachtzeit** bedingt ein Emissionskontingent L_{EK} von 41 dB(A) für geräuschintensive Anlagen entsprechend ausgelegte Betriebsgebäude und nahezu keine geräuschintensiven Tätigkeiten im Freien, d. h. vorzugsweise ist es für Betriebe mit eingeschränkter oder ohne Nachtnutzung geeignet.

Die derzeitige Vorplanung sieht für das Gelände der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 die Ansiedlung eines Discount-Marktes mit zunächst $800 m^2$ Verkaufsfläche vor. Diese Planung ist unter folgenden Bedingungen mit den ausgelegten Emissionskontingenten realisierbar (vgl. Kapitel 3.7):

- Einhausung der Verladerampe usw.
- Errichtung einer Schallschutzwand in einem Teilbereich der westlichen GE-Grenze (nördlich ab der öff. Grünfläche bis in Höhe des Baufensters) mit einer Höhe von mindestens 4 m über GE-Gelände.
- Kein Betriebsverkehr zur Nachtzeit.

Einzelheiten hierzu können im konkreten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Verkehrsgeräuschsituation

Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen untersucht. Danach werden im Sinne dieser Richtlinien weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige Kriterien überschritten. Somit ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen hier nicht beurteilungsrelevant (vgl. Kapitel 4).

Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Aus schalltechnischen Erfordernissen sind für die GE-Flächen des Plangebietes gemäß BauNVO § 1(4) folgende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

Festsetzungen:

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

| Teilfläche | $L_{EK, tags}$ in dB(A) | $L_{EK, nachts}$ in dB(A) |
|--|-------------------------|---------------------------|
| <i>Bebauungsplan Nr. 01.26, 11. Änderung</i> | | |
| GE | 56 | 41 |

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.

Die textlichen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes 01.26 geben die Emissionskontingente entsprechend dem vorstehend kursiv geschriebenen Text an.

5.5 Boden/ Baugrund/ Altlasten

Zur Bewertung der Baugrundverhältnisse und der Altlastensituation wurden „Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef“ von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Mai 2011 durchgeführt. Zusätzlich wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beurteilt. Das Untersuchungsgebiet wird gem. der Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW aus 06/2006 der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R zugeordnet. Der Baugrund wird in die Baugrundklasse C gestellt.

Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten:

Boden

Insgesamt wurden 15 Kleinrammbohrungen (RKS) durchgeführt. Zusätzlich wurden 5 Rammsondierungen niedergebracht. Unterhalb der Oberflächenbefestigungen wurden bei einigen RKS bis in Tiefen zwischen 0,5 m und 2,6 m unter Oberkante Gelände (OKG) Auffüllungen erbohrt, die zumeist aus Schotter, unterlagernd aus örtlich schluffigen Kiessanden bestehen. Andere RKS ergaben schwach humoser Schluff, holozäner Hochflutlehm (schwach feinsandiger bis feinsandiger, toniger Schluff) oder holozäner Hochflutsand. Unterhalb der Hochflutbildungen wurden pleistozäne Niederterrassenablagerungen erbohrt. Nasse Böden als Hinweis auf Grundwasser wurden in den tiefer reichenden Bohrungen von 4,3 bis 4,9 m unter OKG angetroffen.

Tragfähigkeit

Für den Abtrag der zu erwartenden Bauwerkslasten stellen die Auffüllungen aufgrund ihrer uneinheitlichen Zusammensetzungen und Mächtigkeiten keinen einheitlich ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Unbeschadet der Schwächezonen stellen die sandig-kiesigen Niederterrassenablagerungen in der untersuchten Baufläche einen ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Aufgrund des ungleichmäßig tragfähigen Baugrundes sind Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes erforderlich. Detaillierte Aussagen zum Baugrund und den Gründungsempfehlungen für das Gebäude und die Verkehrs- und Parkplatzflächen sind im Erläuterungsbericht zu den Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef“ von Dr. Tillmanns & Partner GmbH (Bergheim, Mai 2011) dargelegt.

Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Norden auf den Vorfluter Sieg hin ausgerichtet. Nach vorliegendem Kenntnisstand betragen bei Normal- und Niedrigwasserständen der Sieg die Flurabstände des Grundwassers zwischen 4 und 5 m u. OKG. Bei Hochwasserständen ist mit deutlich geringeren Flurabständen zu rechnen. Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar südlich an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Sieg auf der Grundlage eines 100jährigen Ereignisses (ÜSG HQ 100) an.

Bei Erd- und Gründungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der ermittelten Flurabstände von rd. 4,5m für das nichtunterkellerte Bauwerk keine Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich. In oberflächennah anstehenden, überwiegend bindigen Baugrund ist in niederschlagsreichen Jahreszeiten mit temporären Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Zur ständigen Sicherheit vor Vernässungsschäden kann das Bauwerk gegen Bodenfeuchte nach DIN 18 195-T4 abgedichtet werden.

Niederschlagswasserversickerung

In zwei Kleinrammbohrungen wurde jeweils ein Sickerversuch (SV) durchgeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den sandig-kiesigen Terrassenböden hinsichtlich der Durchlässigkeit prinzipiell möglich. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Sieg ist der geforderte Mindestabstand von 1,0m zum höchsten Grundwasserstand jedoch nicht einzuhalten, die Niederschlagswasserversickerung wird deshalb vom Gutachter nicht empfohlen.

Altlasten

Es wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Feststellung von nutzungsspezifischen und/ oder an Auffüllungsböden gebundene Schadstoffbelastungen sowie zur Klärung möglicher Entsorgungswege für anfallende Aushubmassen durchgeführt.

Die entnommenen Bodenluftproben wurden auf die Parameter leichtfüßige aromatische Kohlenwasserstoffe (B,T,E,X– Aromaten) und leichtfüßige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht.

In den Bodenluftmessstellen wurden keine leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW) oberhalb der Bestimmungsgrenzen der Einzelkomponenten ermittelt. Die B,T,E,X-Gehalte liegen deutlich unterhalb der Prüf- und Maßnahmenschwelwerte der „Länderarbeitsgemeinschaft Wasser“ (LAWA, Stand 10/1993: Werte, bei deren Unterschreitung der Gefahrenverdacht einer Grundwasserbeeinflussung i.d.R. als ausgeräumt gilt).

Ausnahme ist die Rammkernsondierung (RKS) 6, hier wurde ein geringfügig erhöhter B,T,E,X-Summengehalt ermittelt, dieser unterschreitet jedoch den LAWA-Maßnahmenschwellenwert. Es handelt sich hier offensichtlich um eine lokale Absickerung durch Tropfverluste abgestellter Fahrzeuge im Bereich der Fahrzeughalle ohne größeres Schadstoffpotenzial. Eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser über die Emissionspfade Boden und Bodenluft ist nicht zu erwarten. Im Rahmen der Neubaumaßnahme ist aus Vorsorgegründen die festgestellte Aromatenbelastung unter gutachtlicher Begleitung auszukoffern und entsprechend zu entsorgen (siehe Hinweis in den Textlichen Festsetzungen zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26). Die durchgeführte Untersuchung der überwiegend sandig-kiesigen Auffüllungsböden ohne mineralische Fremdbestandteile zeigen keine Hinweise auf entsorgungstechnisch problematische Inhaltsstoffe. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen können im Rahmen der geplanten Baumaßnahme anfallende Auffüllungsböden einer Verwertung gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA, 2004) zugeführt werden.

Detaillierte Aussagen zur Altlastenuntersuchung und zur Entsorgung belasteten Bodenaushubs sind dem Erläuterungsbericht zu den Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef“ von Dr. Tillmanns & Partner GmbH (Bergheim, Mai 2011) zu entnehmen.

5.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5.7 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und geprägt durch die Nutzung als Fläche für den Bauhof. Der Planbereich besitzt somit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Eine umfassende Beschreibung der betroffenen Umweltschutzgüter einschließlich einer Artenschutzprüfung und Fledermausuntersuchung wird bis zur Offenlage im Umweltbericht behandelt. Ebenso erfolgt dann eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

5.9 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 'Siegau'. Darüber hinaus berührt das Plangebiet keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz⁴ (BNatSchG) oder LG NW. 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.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Sieg und die Flächen der Siegau nördlich des Plangebietes sind als FFH-Gebiet „DE 5210-303 Sieg“ ausgewiesen. Nach jetzigem Kenntnisstand wird dieses durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt.

Weitere Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiet

Der nordwestliche Planbereich liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg. Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Sieg im Regionalbezirk Köln“ wurde im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln am 10.05.1999 veröffentlicht. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung bedarf nach § 113 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) einer Genehmigung der zuständigen Behörde, wer im Überschwemmungsgebiet die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen oder Baum- und Strauchpflanzungen anlegen will.

Im Rahmen des vorbereitenden und des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird mit der zuständigen Behörde, der Bezirksregierung Köln, geklärt, ob eine entsprechende Genehmigung bis zu Feststellungs- und Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt werden kann.

⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

5.10 Wirtschaft

Die Ausweisung von Gewerbeflächen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder Einzelhandel und dient somit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

6. Bodenordnung und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit dem das Gebiet entwickelnden Dritten.

7. Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird bis zur Offenlage erstellt. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7.220 qm auf, die sich gliedert in:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Gesamtfläche ca.: | 7.220qm |
| Gewerbegebiet ca.: | 6.480qm |
| <i>davon Maßnahmenflächen, ca.</i> | 990 qm |
| Öffentliche Verkehrsfläche ca.: | 455 qm |
| Öffentliche Grünfläche ca.: | 285 qm |

Hennef, den 08.09.2011