

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 01.62
Hennef (Sieg) – Lindenstraße / Mozartstraße**

Begründung

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

Stand: 05.03.2015

Inhalt

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

- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
 - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
 - 2.5 Rahmenplanung
 - 2.6 Vorhandene Flächennutzung
 - 2.7 Städtebauliche Situation

- 3. Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.1.1 Äußere Erschließung
 - 3.1.2 Innere Erschließung
 - 3.1.3 Ruhender Verkehr
 - 3.1.4 Verkehrsgutachten
 - 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebauliche Idee
 - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.2.4 Wohnungen im Gebäude
 - 3.2.5 Höhenfestsetzungen
 - 3.2.6 Dachform
 - 3.2.7 Tiefgarage und Nebenanlagen
 - 3.2.8 Private Grünflächen
 - 3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.3 Fauna
 - 3.3.1 Gesetzliche Vorgaben
 - 3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten/Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt
 - 3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen
 - 3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
 - 3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
 - 3.4.2 Baugrundvorerkundung
 - 3.4.3 Grundwasserschutz
 - 3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 - 3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht
 - 3.6 Ver- und Entsorgung

3.7 Immissionen

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

4.3 Fluglärm

4.4 Erdbeben

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

6. Bodenordnung

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

8. Kosten und Finanzierung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers / Investors zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 03.09.2014 diesem Antrag stattgegeben.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 31.05.2006 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.62 – Hennef (Sieg) – Lindenstraße / Mozartstraße gefasst. Planungsziel war die Unterbringung mehrerer Einzelhandelsunternehmen (Textilbranche) sowie die Ausweisung von Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Im Bebauungsplanverfahren wurde deutlich, dass das Bauvorhaben sich nicht realisieren ließ, so dass das Verfahren nicht zum Abschluss gebracht wurde, sondern nach erfolgter Offenlage ruhte.

Aufgrund eines neuen städtebaulichen Entwurfes (Stand 2014) soll der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet werden. Die Verfahrensschritte - frühzeitige Beteiligung und Offenlage sind dementsprechend erneut durchzuführen. Der Geltungsbereich soll jedoch auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg und Parkierung) zurückgenommen werden. Der ursprüngliche Geltungsbereich sah die öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Grundstücksgrenze Heiligenstädter Platz vor. Hintergrund war die alternative Anlegung öffentlicher Stellplätze. Hier sollte aber die zukünftige Entwicklung der Nutzung des Heiligenstädter Platzes abgewartet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 01.62 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nachverfügbar sind, nach § 3 (2), Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5), Satz 3 und § 10 (4) BauGB (zusammenfassende Erklärung) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte des Bebauungsplans 01.62 erfüllen die Kriterien des § 13a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen im Sinne des § 1 (6), Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die zulässige Höhe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit ca. 2.625 m² unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13a (1), Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6), Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit „X“ gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die aufgrund des Bebauungsplans verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß § 13a (2), Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3), Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Obwohl kein Umweltbericht gemäß § 13a (2), Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Dies beinhaltet insbesondere eine artenschutzrechtliche Überprüfung. Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße erfolgte nach § 2, Abs. 1 i. V m § 1, Abs. 8 BauGB. Ob artenschutzrechtliche Belange berührt sind, wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung (Stufe I) (Verfasser: I. Rietmann, Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Bonn, Februar 2015) ermittelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 01.62 wird ein Teilbereich des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 01.27 Mozartstraße/Burggasse/Frankfurter Straße/Lindenstraße überdeckt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 01.27 wurde am 07.09.1998 gefasst und die frühzeitige Beteiligung im Jahre 1999 durchgeführt. Für den überlagerten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.27 erfolgte der Aufhebungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 31.05.2006.

Im Bereich der Lindenstraße überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.62 Teile des Bebauungsplanes 01.1 – Ortskern. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 01.62 verlieren die überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 01.1 ihre Gültigkeit.

Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wurde 2011 ein Einzelhandelskonzept durch die Uni Bonn erstellt und am 26.03.2012 durch den Rat der Stadt Hennef beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Innerhalb der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches (Karte 9 des Einzelhandelskonzepts) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Potentialfläche ausgewiesen. Das Einzelhandelskonzept führt dazu aus, dass die Areale Ladestraße sowie das Areal Heiligenstädter Platz als die beiden geeignetsten, aber zugleich auch die letzten verbliebenen Potenzialflächen sind, um der Innenstadt die Entwicklungsoption einer dringend benötigten größeren Raumtiefe zu geben und um Wechselwirkungen und Kopplungen zwischen den Magnetbetrieben zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass mit dem Vorhandensein und der räumlich unmittelbaren Anbindung an die drei verkehrlichen Knotenpunkte Bahnhof, Busbahnhof und Parkhaus eine ideale Umfeldsituation gegeben ist, auch für größere Kundenzahlen An- und Abfahrten mit allen öffentlichen wie auch individuellen Verkehrsträgern zu ermöglichen.

Das Gutachten kommt daneben zu dem Schluss, dass die Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches (Frankfurter Straße/Marktplatz) durch eine qualitative Angebotserweiterung, verbunden mit städtebaulichen Maßnahmen von zentraler Bedeutung für den Handelsstandort Hennef ist.

Die Schaffung neuer Flächen für Einzelhandelsbetriebe ist zur Stärkung und Bindung der Kaufkraft im Hennefer Geschäftszentrum von großer Wichtigkeit. In diesem Sinne sollten potenziell vorhandene Möglichkeiten zur Erweiterung des Geschäftszentrums gestützt werden.

Der Geltungsbereich Lindenstraße/Mozartstraße hat heute kaum Bezug zum Geschäftszentrum, liegt aber verkehrsmäßig gut erschlossen in unmittelbarer Umgebung zu zentralen Einrichtungen. Eine Entwicklung dieser Fläche stellt sich im Sinne einer Innenstadtentwicklung als sinnvoll dar.

An der Lindenstraße/Mozartstraße sollen verschiedene Einzelhandelsunternehmen angesiedelt werden. Durch eine gemischte Nutzung mit Einzelhandel, Arbeiten, Dienstleistungen und Wohnen soll der zentrale Standort gestützt und aufgewertet werden.

Die Flächen im Erdgeschoss bieten eine multifunktionale Aufteilung, die nach Wünschen verschiedener Filialisten auf den Bedarf und die Anforderungen abgestimmt werden können. Ergänzend besteht die Möglichkeit, eine Erweiterung der Verkaufsfläche oder Personalbereiche vom Erd- in das Obergeschoss auszuweiten.

Durch die Entwicklung des Standortes mit dem vorliegenden Entwurf und der Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt städtebaulich eine positive Aufwertung, die sich auf den gesamten Bereich auswirkt.

Die Planung führt die mit der Kreissparkasse begonnene Raumkante fort und fasst auf der westlichen Seite den Heiligenstädter Platz. Durch die Schaffung von neuen Einkaufsmöglichkeiten und der Ergänzung von weiteren Dienstleistungen und freiberuflichen Tätigkeiten wird der Bereich Lindenstraße/Mozartstraße deutlich aufgewertet.

Bebauungskonzept

Das Gebäude wurde viergeschossig geplant, wobei das Erdgeschoss deutlich zum Obergeschoss zurücktritt und zugunsten des Außenbereichs die Aufenthaltsqualität vor dem Gebäude stärkt. Das vierte Obergeschoss soll allseitig mindestens 1,00 m zum darunter liegenden Geschoss zurücktreten, um eine horizontale Staffelung des Baukörpers zu erreichen und in Anlehnung der vorhandenen Bebauung im näheren Umfeld die Gebäudefront in ihrer Höhe durch Staffelung zu reduzieren. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich an dem Bestand und der Höhe der Kreissparkasse. Der rückwärtige Bereich wurde eingeschossig geplant, um die Erdgeschossfläche zu erweitern. Mit der Vergrößerung der überbaubaren Fläche soll die Ladenfläche in einem verträglichen Verhältnis zu den darüber liegenden Nutzungen stehen.

Die privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude geplant, die zusammen mit der Anlieferung von der Mozartstraße aus angefahren werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 01.62 befindet sich im Ortskern Hennef an der Kreuzung der Straßen Mozartstraße und Lindenstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Mozartstraße, im Osten durch die Lindenstraße begrenzt. Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch das Grundstück der Sparkasse, die westliche Grenze durch den Parkplatz eines Bio – Lebensmittelgeschäfts gebildet. Der durch die beiden Straßen Lindenstraße/Mozartstraße eingefasste Bereich des Plangebiets weist eine plateauartige Fläche mit einer Höhe von ca. NHN 68,00 auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Geistingen, Flur 4: Nr. 1012, Nr. 123/20, Nr. 123/21 und Teilstück aus 1531 (Straße). Bis auf die Flurstücke 123/20 und Teilstück der Straße befinden sich die Grundstücke im Privatbesitz.

Die Lage des Plangebiets ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 (Bestandteil des B-Plans) zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2.630 m².

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 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 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg 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 Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.62 Hennef (Sieg), Lindenstraße/Mozartstraße als gemischte Baufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (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. 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 - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hennef schützt Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Ausgenommen sind Obstbäume, nicht jedoch Nussbäume. Die Bäume müssen im Zuge der geplanten Bebauung gefällt werden. Die Straßenbäume in der Lindenstraße müssen im Zuge der Neugestaltung des Straßenraums ebenfalls gefällt werden und ggfs. muss eine Ersatzpflanzung erfolgen. Bevor geschützte Bäume gefällt werden können, muss im Rahmen eines Bauantrags ein Rodungsantrag gestellt werden.

Nordwestlich, außerhalb des Plangebiets 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 Fließwässer und ihrer Auenbereiche. Auswirkungen durch den geplanten Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wird von einer FFH – Verträglichkeitsprüfung abgesehen.

2.5 Rahmenplanung

Eine Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn kommt unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungen zum Ergebnis, dass das Gebiet Hennef als strukturell bedeutsam für die Wohnungsmarktregion Bonn / Rhein–Sieg einzustufen ist.

Die städtebauliche Rahmenplanung Linden- /Bahnhofstraße Hennef – Dr. Jansen GmbH, Stand: August 2014 – bezieht das Plangebiet mit ein und findet eine positive Beurteilung für die städtebauliche Entwicklung und Kaufkraftbildung.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Die Flurstücke 1012 und 123/1, die nunmehr durch den Bebauungsplan überplant werden sollen, sind mit zwei eingeschossigen Gebäuden einschließlich Nebengebäude wie z. B. Schuppen bebaut. Die Gebäude sollen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans abgerissen werden. Die Freiflächen wurden bislang als Garten- bzw. Grünfläche genutzt. Das Flurstück 123/20 wird derzeit auf einer nicht befestigten Fläche (Schotter) als Parkplatz genutzt.

Die Nutzung der Grundstücke entspricht weder dem angrenzenden Grundstück der Kreissparkasse noch der gegenüber liegenden Randbebauung des Marktplatzes / Heiligenstädter Platzes.

Die Nutzungen der umliegenden Grundstücke dienen vorwiegend der Versorgung, Einzelhandelsbetrieben, zentralen Einrichtungen und zusätzlich dem Wohnen.

2.7 Städtebauliche Situation

Nach einer Analyse zur städtebaulichen Entwicklung wurden die räumlichen, rechtlichen und fachlichen rahmenbedingten Anforderungen an die Planung und Ziele definiert. Der vorgestellte Entwurf zur Bebauung des Plangebiets entspricht der Rahmenplanung und einer Gesamtentwicklung des Stadtzentrums unter Einbeziehung der Entwicklungsstufen für den Heiligenstädter Platz.

Das Ziel, die Entwicklung einer zentralen Fläche zu einem Ort für Handel, Dienstleistungen und Wohnen mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, bleibt gewahrt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Zu den zu erwartenden Verkehrsbelastungen, die sich aus der Neuplanung und der geplanten Entwicklung am Heiligenstädter Platz ergeben, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, auf das an dieser Stelle besonders hingewiesen wird. Es kommt zu dem Ergebnis, dass alle Knotenpunkte und die Straßen Lindenstraße und Mozartstraße trotz der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Mozartstraße ist als Verlängerung der Bahnhofstraße wichtiger Zubringer für den öffentlichen Personennahverkehr. Buslinien verlaufen in beiden Richtungen.

Im Zuge der weiteren Planungen und Realisierungen im Bereich des Plangebiets ist es vorgesehen, die Lindenstraße im Bereich des Gehsteigs und der Parkreihe vor dem geplanten Gebäude neu zu gestalten. Diese Maßnahmen erfolgen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellen. Die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche vorhandene Straßenraumaufteilung sowie die dargestellten Baumstandorte sollen entfallen und zugunsten einer verbreiterten Gehwegfläche umgestaltet werden.

3.1.2 Innere Erschließung

Der städtebauliche Entwurf als Grundlage zum Bebauungsplan geht davon aus, dass an der Lindenstraße und der Mozartstraße die Eingänge zu den Geschossen und großflächige Schaufenster liegen. Da an der Gebäudefront auch die Zugänge zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen liegen, ist ein verstärkter Fußgängerverkehr zu erwarten. Mit der zurückgesetzten Erdgeschossfassade von ca. 2,00 m hinter der Grundstücksgrenze und der geplanten Überbauung des Obergeschosses kann sich eine großflächige, einheitliche Gestaltung mit Aufenthaltsqualität entwickeln.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt mit Zu- und Ausfahrt von der Mozartstraße. Die Zufahrt liegt innerhalb eines geraden Abschnitts der Mozartstraße mit entsprechender Entfernung zum Knoten Lindenstraße. Die Lage der Zu- und Abfahrt berücksichtigt somit keine Störung des fließenden Verkehrs. Für den ruhenden Verkehr besteht zusätzlich die Möglichkeit, entlang des geplanten Bauvorhabens auf der Westseite den vorhandenen Längsparkstreifen auf einer Länge von ca. 18 m zu verlängern. Aufgrund der geplanten Nutzung im Erdgeschoss ist denkbar, vor dem Gebäude eine Ladezone mit zeitlicher Begrenzung einzurichten. Zudem steht eine Fläche neben dem Baukörper an der Lindenstraße zur Verfügung.

3.1.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage. Sofern die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nicht vollständig in der Tiefgarage untergebracht werden können, ist der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf an anderer Stelle nachzuweisen oder entsprechend abzulösen.

3.1.4 Verkehrsgutachten

Die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf wurde für drei Varianten untersucht (Verkehrsunter-suchung zum Bebauungsplan Nr. 01.62 Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße, Verf.: Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 29.01.2015). Dabei zeigte sich, dass bei einer Realisierung einer der drei Varianten an allen untersuchten Knotenpunkten mit der bestehenden Bau- und Betriebsform bzw. für die geplante Grundstückszufahrt an der Mozartstraße ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität zu erwarten ist. Durch die geplante Anbindung des Bauvorhabens sind keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten. Das Bauvorhaben wird die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinträchtigen. Die Verkehrserschließung des Bauvorhabens ist gewährleistet.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Gesamtplanung Wohn- und Arbeitsraum verträglich zum näheren Umfeld zu schaffen. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit der Realisierung eines Nutzungsdurchmischten Gebäudes geschaffen werden.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als MI – Mischgebiet einer Wohnnutzung sowie einer Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung vorbehalten. Der Bebauungsplan 01.62 trägt durch entsprechende Festsetzungen den Nutzungen, Gebäudehöhe, Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksfläche Rechnung. Das Bestreben, im unmittelbaren Nahbereich des innerstädtischen Versorgungsbereiches weiteren Entwicklungsraum zu schaffen, wird vorrangig betrachtet.

Im Hinblick auf eine standortgerechte Entwicklung des Vorhabens bzw. des Bebauungsplans werden die nach § 6, Abs. (2) Bau NVO zulässigen Betriebe

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO wird die Ausnahmsweise–Regelung für Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution ebenfalls nicht zugelassen, um so den Charakter eines Wohn- und Geschäftshauses mit Dienstleistungen zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit den ausgeschlossenen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr vermieden werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen u.ä. ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nicht unwahrscheinlich und könnte die städtebaulich gewünschten Nutzungen verdrängen. Außerdem führen diese Nutzungen neben ihrem Trading-down-Effekt aufgrund ihrer Immissionsrelevanz gerade in Ruhezeiten zu einem Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung, gerade durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in Nachtzeiten.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, der dem Bebauungsplan Nr. 01.62 zugrunde liegt, soll sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer attraktiven Einzelhandelsstruktur entwickeln. Der innerstädtische Bereich des Markplatzes und der Frankfurter Straße ist durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Einzelhandel im Erdgeschoss geprägt.

Zur Festsetzung der Gebäudehöhe wurde die Dimension der Sparkasse berücksichtigt. Insbesondere die Höhenbeschränkung der Attika soll dafür Sorge tragen, dass dies dem städtebaulichen Charakter mit deutlicher Raumkante zum Heiligenstädter Platz gerecht wird. Hieraus begründet sich ergänzend die geschlossene Bauweise.

Gemäß Bau NVO wird die Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl) von 1,0 überschritten. Dies erfolgt aus der besonderen städtebaulichen Situation und der Entwicklung des Geltungsbereichs. Die Überschreitung der GRZ auf 1,0 begründet sich auf den Einzelfall mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Obwohl die Tiefgarage unter Erdgleiche bleibt, aber jedoch deutlich über den Baugrenzen des Erdgeschosses steht, sind die Flächen bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

Als Kompensation werden die Dächer der überstehenden Tiefgarage auf der Rückseite extensiv begrünt. Ebenso werden die Dachflächen des eingeschossigen und des viergeschossigen Bereichs außer Terrassen und Erschließungswegen extensiv begrünt. Diese Maßnahmen reduzieren die Abflussmengen des Niederschlagswassers durch Speicherfähigkeit der aufgetragenen Substrate und verbessern den Klimaschutz und die ökologische Betrachtung.

Die zwingende Festsetzung der Baulinie bezieht sich auf die beiden Straßenfassaden bis zum dritten Vollgeschoss. Das vierte Geschoss soll allseitig mindestens 1,00 m zurückspringen, um eine Abgrenzung zur Höhenentwicklung unter Berücksichtigung bestehender Gebäude und der Bauflucht zu erreichen.

Auf die Festsetzung der GFZ – Geschossfläche – wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Attikahöhe (AH) festgesetzt.

3.2.4 Wohnungen im Gebäude

Um das Wohnen in der Innenstadt zu stärken, ist eine Wohnnutzung ab dem Obergeschoss (über der EG – Decke) innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Im Erdgeschoss ist aufgrund einer Ansiedlung für Einzelhandel das Wohnen ausgeschlossen.

3.2.5 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für das Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

Für die eingeschossige Bebauung (MI 2) wird die Obergrenze der Attikahöhe auf NHN 73.30 (ca. 5,00 m über OKF EG) und die Viergeschossigkeit MI 1 auf NHN 82.80 (ca. 14,50 über OKF EG) festgesetzt. Die Höhe der Attika für die Brüstung des letzten Geschosses zur Lindenstraße und Mozartstraße wird mit NHN 79.80 (ca. 11,50 m über NHN) bestimmt.

3.2.6 Dachform

Die Festsetzung der Dachform bezieht sich auf das nähere Umfeld und den städtebaulichen Zusammenhängen. Sie orientiert sich vorrangig daran, dass

- möglichst die Dächer einer extensiven Begrünung zugeführt werden können,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch eine abgestufte, verträgliche Architektur entstehen kann.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Dachform soll vermieden werden, dass durch häufigen Wechsel der Dachausrichtung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht und das allgemeine Straßenbild gestört wird.

Durch die Ausweisung von Flachdachflächen bestehen nach wie vor gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung, auch bei einer extensiven Dachbegrünung.

3.2.7 Tiefgarage und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan 01.62 werden ausschließlich nur die Flächen für den Unterbau der Tiefgarage ausgewiesen.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 15 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Müll, Gartengeräten u.ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Private Grünflächen

Die Freiflächen vor den Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sollen jedermann zugänglich sein und dem stadträumlichen Kontext angemessen gestaltet werden. Eine Gestaltung als privater Vorbereich, ähnlich einem Vorgarten ist nicht zulässig. Eine Begrünung der Dachflächen im extensiven System wird Bestandteil des B-Plans.

3.2.9 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 ge-

regelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.

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.

Diese örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW 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. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des städtebaulichen Umfelds und einem Gesamterscheinungsbild auf das Straßenbild entsprechen. Die Dachflächen im 1. Obergeschoss und Flachdach über dem 4. Obergeschoss sollen extensiv begrünt werden. Eine Festsetzung von Farben und Materialien erübrigt sich hierdurch. Ausgenommen hiervon sind Terrassenbereiche, Erschließungs- und Fluchtwege.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.62 Hennef (Sieg) – Lindenstraße/Mozartstraße 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 um maximal um 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 oder mit geringer Neigung auf das Dach aufzusetzen sind.

Fassadengestaltung

Aufgrund der geschlossenen Bauweise ist aus gestalterischen Gründen eine Gliederung der Gebäudefassade erforderlich. Die Fassade des Baukörpers soll eine horizontale und vertikale Gliederung gemäß dem vorgestellten städtebaulichen Entwurf (2014) erhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadtbilds lediglich in eingeschränkter Form zulässig. 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.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Freiflächen sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ökologische Gründe sprechen für die Verwendung heimischer Arten. Aufgrund der fast vollflächig überdeckten Fläche wird die extensive Begrünung vorrangig betrachtet. Auf besondere Festsetzungen wird verzichtet.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende Einfriedungen geschaffen werden. Eine Einfriedung zum rückwärtigen Parkplatz und der Einfahrtsfläche (Sparkasse) ist mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einschließlich eines möglichen Sockels zulässig. Die Einfriedung soll in Form eines transparenten Stabgitterzauns zur Abgrenzung und optischen Vergrößerung der Freiflächen erfolgen.

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.

Im Rahmen der Bearbeitung zum Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Bebauungsplan – Vorentwurf zunächst festgestellt, ob und welche gemäß § 42f BNatSchG geschützten Arten ggf. von der Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs betroffen sind (ASP Stufe I, Verfasser: I. Rietmann, Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Bonn, Februar 2015).

3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten / Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt

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.

In der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP) wird ermittelt, ob und welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit dem Rückbau von zwei Bestandsgebäuden und der anschließenden Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Lindenstraße/Mozartstraße eintreten könnten. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (BNatSchG) sind die europäischen Vogelarten und Anhang IV - Arten der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) zu prüfen.

Grundlage der vorliegenden ASP sind Auswertungen vorhandener Daten aus Messtischblättern, dem Biotopkataster und der Landschaftsinformationssammlung des Landes NRW (LIN-FOS) sowie einer Potentialabschätzung zum Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auf Grundlage einer Geländebegehung am 07.12.2014 im Wirkraum des Vorhabens. Diese Vorgehensweise zur Ermittlung des Artenpotentials ist aufgrund der Vorbelastungen, begrenzten Biotopausstattung sowie der geringen Größe des Vorhabenbereichs als ausreichend anzusehen.

Für die potenziell vorkommenden und damit im vorliegenden Fachgutachten beschriebenen Fledermäuse mit Ausnahme der Zwergfledermaus sowie der im MTB 5029 (Siegburg) nachgewiesenen 27 planungsrelevanten Vogelarten, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit bereits im Vorfeld mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen weiterer, im MTB 5209 (Siegburg) gelisteten, artenschutzrechtlich relevanten Arten (Braunes Langohr, Kleine Bartfledermaus, Wildkatze, Mauereidechse, Schlingnatter, Zauneidechse, Dunkler Wiesenknopfameisen-Bläuling, Großer Moorbläuling) kann für den Wirkraum ebenfalls im Voraus verneint werden, da die entsprechenden Lebensräume fehlen.

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. Es handelt sich hier um einen innerstädtischen, bebauten Bereich mit einzelnen Gartenflächen und Baumbestand.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein kleinflächiges Vorhaben. Daher wurde auf eine ausführliche Bestandsaufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Arten verzichtet. Die durchgeführte Prüfung basiert auf einer Geländebegehung des Vorhabenbereichs und der aus den vorhandenen Lebensräumen hergeleiteten Eignung für artenschutzrechtlich relevante Arten. Sie stellt damit eine „Worst-Case-Betrachtung“ dar, bei der alle Arten berücksichtigt worden sind, die theoretisch im Eingriffsbereich vorkommen könnten.

Aufgrund der begrenzten Biotopausstattung des Vorhabenbereichs und der Vorbelastungen (z. B. innerstädtische Lage, stark frequentierte Straßen, Bahnhof, Einkaufszentren) sowie der Kleinflächigkeit des Eingriffsgebiets ist diese Vorgehensweise zur Ermittlung des Artenpotentials als ausreichend anzusehen.

Im leer stehenden Wohnhaus an der Lindenstraße konnten keine indirekten Spuren von Fledermäusen gefunden werden. Dies gilt ebenfalls für alte Nester und Eierschalenreste von Vögeln. Im Wohnhaus an der Mozartstraße konnte lediglich der Dachstuhl überprüft werden. Hier konnten keine indirekten Spuren von Fledermäusen festgestellt werden. Dies gilt ebenfalls für alte Nester und Eierschalenresten von Vögeln. Die Außenbereiche der beiden Wohnhäuser weisen jedoch eine potenzielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse auf.

Europäische Vogelarten:

Nach Grüneberg & Sudmann (2013) kommt der Haussperling, der nach Rote Liste NRW (Sudmann et. al. 2009) in der hier relevanten Großlandschaft „Niederrheinischen Bucht“ mindestens als „gefährdet“ eingestuft wird, im hier relevanten MTB 5209 (Siegburg), Schwerpunkt Quadrant 2 vor. Die Art kann für den Vorhabenbereich als potenziell vorkommend eingestuft werden, da v. a. Gebäudestrukturen an den Bestandsgebäuden als denkbare Brutplätze in Frage kommen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings können daher im Vorhabenbereich nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Vogelarten sowie regional „gefährdeter“ Vogelarten nach Rote Liste NRW, mit Ausnahme des Haussperlings, können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Lebensraumsprüche für ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten sind jedoch erfüllt.

Fledermäuse:

Für die im MTB 5209 gelisteten Fledermäuse, sind nur für die Zwergfledermaus die artspezifischen Lebensraumsprüche im Vorhabenbereich erfüllt.

Sporadisch genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus können an den beiden Wohnhäusern nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch ein Auftreten als Nahrungsgast im Vorhabenbereich ist denkbar.

3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Bauzeitpunkt – Optimierung Vögel

Die Rückbau und Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Brut und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten stattfinden. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für europäische Vogelarten eintritt. Bei einer Vorhabenumsetzung im Zeitraum 1. März bis 30. September sind die im Winter geräumten bzw. gerodeten Flächen bis zum Beginn der Inanspruchnahme durch geeignete Maßnahmen (Freischneiden, Beseitigung von Holzmieten) vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln.

Bauzeitpunkt – Optimierung Fledermäuse

Zeitliche Begrenzung der Rückbauarbeiten und vorbereitende Maßnahmen (Verschließen von Gebäudespalten Lindenstraße etc.). Da Fledermäuse (abhängig vom Wetter) auch noch im Oktober, November Quartiere nutzen, sollte die zeitliche Begrenzung für den Rückbau von Gebäudeteilen mit Spalten auf den Zeitraum außerhalb 1. März bis 30. November ausgedehnt werden.

Das Wohnhaus an der Mozartstraße kann jedoch erst nach Durchführung einer erneuten Fledermausbegutachtung (am besten Spätsommer/Frühherbst) zurückgebaut werden. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und Jungtieren) eintritt.

Ökologische Baubegleitung

Falls eine Umsetzung der Rück- und Rodungsbauarbeiten innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September bzw. bis 30. November (Vögel: Gebäudebrüter und Gebüsch-/Baumbrüter; Fledermäuse: Spalten, Hohlräume) stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt kurzfristig vor Beginn der Bauarbeiten. Falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch europäische Vogelarten und Fledermäuse kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen durch die jeweiligen Arten verschoben werden. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung werden zusätzlich zwei Ein- und/oder Ausflugzählungen für Fledermäuse durchgeführt. Die Maßnahme ist durch Fachleute auszuführen.

Für das Wohnhaus an der Mozartstraße ist eine erneute Fledermausuntersuchung vor der ersten Frostperiode, am besten im Spätsommer/Frühherbst, zu dieser Zeit Schwärmen Fledermäuse i. d. R. vor potenziellen Winterquartieren, obligat. Die Untersuchung ist durch Fachleute, im Rahmen von zwei Ein- und/oder Ausflugzählungen durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (in Anlehnung an MKUNLV 2013) zur Vermeidung, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, sind für den Haussperling (gefährdete Art in der Niederrheinischen Bucht) umzusetzen. Für das o. g. Vorhaben werden folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (in Anlehnung an MKUNLV 2013) konzipiert:

-Anbringung von Nistkästen für den Haussperling: Anbringen von acht Nisthilfen für den Haussperling (Rd. Zwei bis drei Brutpaare im Vorhabenbereich denkbar). Für den Haussperling liegen keine Vorgaben zum Umfang der Artenschutzmaßnahmen vor (MKUNLV 2013). Die Biologie der Art ist aber mit der des verwandten Feldsperlings vergleichbar. Für den Feldsperling werden je betroffenes Brutpaar mind. drei Nistkästen als Kompensationsmaßnahme vorgeschrieben (MKUNLV 2013). Als Nisthilfen eignen sich bspw. die „Sperlingskolonie 1 SP“ (F.A. „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH“) oder der „Sperlingskoloniekasten 320“ (F.A. „Naturschutzbedarf Strobel“), die in der direkten Umgebung, z. B. an Bestandsbäumen und/oder städtischen Gebäuden im näheren Umfeld des Vorhabenbe-

reichs in Abstimmung mit der Stadt Hennef aufgehängt werden. Die Nisthilfen sind schon frühzeitig anzubringen (am besten im Winter 2014/2015, aber spätestens vor Beginn der Rückbauarbeiten). Dadurch wird gewährleistet, dass die Nisthilfen in der folgenden Brutperiode genutzt werden können und somit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Eine jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Vogelbrutzeit muss erfolgen.

Die noch ausstehenden Untersuchungen und die Durchführung der Maßnahmen sind spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Auf der Grundlage einer Baugrunduntersuchung (Verf.: Büro Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht, Stand: 04.02.2015) wurden Bodenproben analysiert und nachfolgende Feststellungen getroffen:

Aufgrund des Umstandes, das die Flächen eine Vornutzung mit einer Wohnbebauung besaßen und noch besitzen, zeigt der Prüfbericht einer Untersuchung der hergestellten Mischprobe nach LAGA TR Boden und nach der Deponieverordnung einen Glühverlust von 3,3% und einen PAK-Gesamt-Gehalt (16 Einzelsubstanzen) von 10,7 mg/kg.

Der PAK-Gehalt erfordert eine Zuordnung nach Z2 gemäß LAGA TR Boden.

Der Glühverlust von 3,3 mg/kg erfordert die Einstufung in Deponieklasse DKII.

Es wird empfohlen eine zusätzliche Untersuchung auf die Parameter AT4 und Brennwert vorzunehmen. Unterschreiten beide Werte eine gewisse Grenze, kann von der Bezirksregierung eine Ausnahmegenehmigung für die Deponierung auf einer Deponie der Deponieklasse DK0 erteilt werden.

Aufgrund des Umstandes, das ein Teilbereich einen nach dem bereits erfolgten Rückbau eines Wohnhauses einen wiederverfülltes Kellervolumen besitzt und ein weiteres Wohnhaus noch abgerissen werden muss, ist zu empfehlen, das die Erdarbeiten durch den Unterzeichner begleitet werden.

Es ist prinzipiell nicht davon auszugehen, dass der Hanglehm als gewachsener Boden mit PAK belastet ist. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die gemessenen PAK-Gehalte auf eher oberflächliche Bestandteile der Vornutzung zurückzuführen sind.

Aus diesem Grunde ist zur Minimierung der Deponiekosten zu empfehlen, das nach Abriss des bestehenden Wohngebäudes und nach Räumung der Planfläche mehrere Baggerschürfe vorgenommen werden, um das tatsächlich mit PAK belastete Material mengenmäßig von der unbelasteten Hauptmasse des Hanglehmes separieren zu können.

3.4.2 Baugrundvorerkundung

Im Rahmen der Gründung von Gebäuden ist aufgrund vorhandener Bodenverhältnisse mit angepassten Maßnahmen zu rechnen, die über das Maß von Standardgründungen hinausgehen können (z. B. Berliner Verbau oder Bodenaustausch unter dem Gebäude). Die Baugrundvorerkundung ersetzt nicht eine detaillierte Baugrunduntersuchung für die einzelnen Grundstücke. Im Bereich des provisorisch angelegten Parkplatzes sind Auffüllböden vorhanden, die noch näher untersucht und beprobt werden. Im Zuge der Abbruchmaßnahmen der

bestehenden Gebäude auf dem Grundstück werden alle Materialien erfasst und fachgerecht mit einem Entsorgungskonzept behandelt.

3.4.3 Grundwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Vorsorglich ist dafür Sorge zu tragen, dass zum Schutz des Grundwassers Belastungen vermieden werden. Bei Grundwasserhochständen der Sieg muss mit einem Grundwasseranstieg gerechnet werden.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht

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

3.6 Ver- und Entsorgung

Abwasser:

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung steht dem Plangebiet eine Trennkanalisation zur Verfügung. Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser der Zentralkläranlage Hennef zugeführt.

Aufgrund der o. g. schwierigen Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung hat sich die Stadt Hennef gem. § 51a LWG NRW für eine Trennkanalisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben zur Ableitung in die Sieg entschieden. Diese Regenwasserkanalisation ist vorhanden. Bei ihrer Dimensionierung wurden die Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann. Die wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigungen liegen vor.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück kann aus Gründen der überbaubaren Fläche und den angrenzenden Grundstücken ausgeschlossen werden.

Die gebietsinterne Leitungsführung steht ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) zur Verfügung.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wird im Keller an zentraler Stelle ein Müllraum geplant. An der Tiefgaragenrampe wird ein Abholplatz vorgesehen, der eine Entsorgung am Abholtag durch die RSAG gewährleistet.

Löschwasser

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.7 Immissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Verf.: Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand: 09.02.2015) wurde die Gesamtsituation (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Gewerbe) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.62 „Hennef (Sieg) Lindenstraße/Mozartstraße untersucht. Es wurden allgemeine Kriterien für die Bauleitplanung erarbeitet, die mögliche Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen untersuchen.

Verkehrsgerschusssituation innerhalb des Plangebietes

Straßen- und Schienenverkehr

Die zukünftige Verkehrsgerschusssituation innerhalb des Plangebietes wurde berechnet und in Form von farbigen Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit dargestellt. Dabei wurde die Bebauungskonstellation gemäß dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Beim Vergleich der Verkehrsgerschus-Orientierungswerte für MI-Gebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass am Tage an der Gebäudefront zur Kreuzung Lindenstraße/Mozartstraße Überschreitungen des Orientierungswertes von 60 dB(A) um bis zu 10 dB vorliegen. Zur Nachtzeit beträgt die Überschreitung bis zu 11 dB. An den abgewandten Gebäudeseiten liegen deutlich günstigere Verhältnisse mit einer überwiegenden Einhaltung der Orientierungswerte vor. Bestimmend für die Verkehrsgerschusssituation sind die Mozartstraße und die Lindenstraße. Die Bahnstrecke hat nur zur Nachtzeit im südwestlichen Bereich einen merkbaren Pegelanteil.

Flugverkehr

Gemäß Fluglärmgesetz sind um den Flughafen Köln/Bonn zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht festgelegt worden. Das Plangebiet Nr. 01.62 liegt über 3 km außerhalb der etwa bei Siegburg-Stallberg endenden Tag- Schutzzone 2 ($L_{Aeq} = 60$ dB(A)) des Flughafens Köln/Bonn, so dass aufgrund der Pegelabnahme mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber unter 55 dB(A) zu rechnen ist. Dagegen liegt das Plangebiet in der Nacht-Schutzzone.

Schallminderungsmaßnahmen (Verkehr)

Bei der Bearbeitung sind mögliche Schallminderungsmaßnahmen untersucht worden. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschirmen zwischen Verkehrswegen und zu schützender Bebauung sind aufgrund der innerstädtischen Lage mit engen Abstandsverhältnissen und den vorgesehenen Bauhöhen praktisch nicht realisierbar.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ ausgelegt. Die Anforderungen hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs sind aus dem Gutachten ersichtlich. So liegen die Baufenster in den Lärmpegelbereichen III bis V. Damit ist auch der Fluglärm abgedeckt, wegen dem generell der Lärmpegelbereich III (Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 35 dB) erforderlich ist. Der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur relativ leicht erhöhte bauliche Anforderungen.

Wenn die Bebauung des Plangebietes wie im städtebaulichen Konzept realisiert wird, können im konkreten Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz herangezogen werden.

Planungsrechtliche Umsetzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse im Bebauungsplan werden die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche III, IV und V nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig festgesetzt. Dabei muss der Lärmpegelbereich und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen im Bebauungsplan angegeben werden.

Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden kann. Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.

Für das gesamte Plangebiet 01.62 wird der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen zumindest an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben.

Betriebsgeräuschsituation

Gewerbliche Nutzungen im Bauvorhaben

Die Betriebsgeräuschimmissionen durch alle gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben sind im Bereich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen nach TA Lärm zu beurteilen. Relevante Geräuschquellen sind der Pkw-Verkehr der Tiefgarage (ca. 50 Stellplätze) und das Geschehen im Zusammenhang mit der geplanten Geschäftsnutzung (Anlieferung, technische Anlagen).

Die Betriebsgeräuschsituation wurde prognostiziert und nach TA Lärm beurteilt. Danach unterschreitet der Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit den Nutzungen des BV am maßgeblichen Immissionsort Mozartstraße 2 den für WA-Gebiete geltenden Immissionsrichtwert zur Tageszeit von 55 dB(A) um 7 dB. An weiteren schutzbedürftigen Nutzungen um das Bauvorhaben sind noch günstigere Verhältnisse zu erwarten. Zur Nachtzeit wirken von der gewerblichen Nutzung des BV nur die technischen Anlagen ein (Lüftungs- und Klimaanlage usw.). Diese können im konkreteren Planungsstadium schalltechnisch ausgelegt werden.

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält. Für das untersuchte Bauvorhaben im Bebauungsplan Nr. 01.62 kann diese Betrachtung entfallen, da der für die Tageszeit prognostizierte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den am maßgeblichen Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert nach TA Lärm, Punkt 3.2.1 (mindestens 6 dB Unterschreitung) als nicht relevant anzusehen ist.

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände liegen innerhalb der zulässigen Grenzen.

Angrenzende gewerbliche Nutzungen

Durch den nordwestlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 01.62 angrenzenden SB-Markt ist abstandsbedingt im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen des Bauvorhabens (s. städtebauliches Konzept) nicht mit Lärmproblemen bzw. zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) zu rechnen.

Verkehrsgerauschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf bestehenden öffentlichen Verkehrswegen

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der nur relativ geringen Verkehrserzeugung weder beurteilungs- oder abwägungsrelevant.

Verkehrsgerauschsituation durch Anwohnerfahrten

In der Tiefgarage sind Stellplätze für Bewohner des Bauvorhabens reserviert. Deren Verkehr wurde für die Tageszeit aus Sicherheitsgründen dem gewerblichen Verkehr des BV zugeschlagen. Zur Nachtzeit sind nur vereinzelte Fahrten durch diese Wohnnutzungen zu erwarten. Nach Parkplatzlärmstudie ist grundsätzlich davon auszugehen, dass deren Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und wenn deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Auch stellen die, bezogen auf die gewerblichen Nutzungen aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen im TG - Rampenbereich, (hochabsorbierende Auskleidung der Seitenwände, schalltechnisch optimiertes Zufahrtstor und Regenrinne) eine wirksame Schallminderungsmaßnahme nach dem Stand der Technik für die zu- und abfahrenden Anwohner-Pkw dar.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Wird im weiteren Verfahren bearbeitet

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen des Bodengutachtens (Verf.: Büro Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht, 04.02.2015) geprüft. Eine Versickerung wäre möglich, aber aufgrund der überbauten Flächen und den angrenzenden Grundstücken mit dem anfallenden Wasser nicht möglich.

Der Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz wird empfohlen. Grundwasser ist ab 3,80 m Tiefe vorhanden.

4.3 Fluglärm

Das Plangebiet liegt über 3 km außerhalb der etwa bei Siegburg-Stallberg endenden Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq} = 60$ dB(A)) des Flughafens Köln/Bonn, so dass aufgrund der Pegelabnahme mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber unter 55 dB(A) zu rechnen ist. Dagegen liegt das Plangebiet in der Nacht-Schutzzone.

4.4 Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Baugebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Plangebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist der Erdbebenzone 0 zuzuordnen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um einen Baugebiet der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Dieser Baugebiet 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.

6. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Mi – Mischgebiet	2.330	0,233	%
öffentliche Fläche	300	0,030	%
Plangebiet	2.630	0,263	100,00 %

8. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplans tragen die Bauherren bzw. die Antragsteller.

Lohmar, 05.03.2015
Heinz Hennes, Architekt und Stadtplaner